


石狩市営住宅等
ストックマネジメント計画

(詳細版)

令和3年2月 石狩市 

石狩市営住宅等ストックマネジメント計画

— 目 次 —

1章 計画の目的	1
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画期間	1
1-3. 計画の位置づけ	1
1-4. 策定体制	2
2章 石狩市の住宅・住環境をとりまく状況	3
2-1. 人口・世帯数の状況	3
2-2. 住宅ストックの状況	8
3章 上位計画	11
3-1. 北海道住生活基本計画	11
3-2. 第5期石狩市総合計画	12
3-3. 石狩市都市整備骨格方針	13
4章 市営住宅等ストックの概要	15
4-1. 市営住宅等ストックの現況	15
4-2. 市営住宅等の入居者の状況	27
4-3. 市営住宅等の応募状況	32
4-4. 市営住宅等の事業実施状況	33
5章 スtockマネジメントにおける課題	34

6章 スtockマネジメントの基本方針 **35**

6-1. Stock活用の方針 35

6-2. Stock状況の把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針 . . . 35

6-3. 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 36

6-4. 市営住宅の目標管理戸数 36

7章 市営住宅等Stock活用手法の選定及び団地別住棟別活用計画 **37**

7-1. 活用手法の選定方針 37

7-2. 活用手法の選定 40

7-3. 年次計画 47

8章 市営住宅等Stockマネジメントの実施方針 **48**

8-1. 建替の実施方針 48

8-2. 改善の実施方針 48

8-3. 維持管理(修繕)の実施方針 49

8-4. 点検の実施方針 50

8-5. Stockマネジメントによる維持管理の効果 51

8-6. 北海道との連携方針 52

資 料 **53**

1章 計画の目的

1-1. 計画の背景と目的

石狩市は、人口減少など社会経済状況が大きく変化している中、市営住宅等の老朽化対策や住宅セーフティネットの充実が社会的課題となっていることを踏まえ、平成24年3月に策定した「石狩市公営住宅等長寿命化計画（以下、「現行計画」という。）」に基づき、本市が管理する市営住宅等について、建物の耐用年数まで使用できるよう計画的な維持管理を推進してきました。

国においては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定され、建物の改善のみならず、日常的な点検や修繕についてもより計画的な実施が求められ、今後30年程度の中長期的な視点をもった事業計画の検討が必要となっています。

このような状況の中、現行計画策定から一定期間が経過したことから、「石狩市住生活基本計画（令和2年策定）」で定めた市営住宅の目標管理戸数を踏まえて効率的、効果的な団地別の事業方法を選定し、本市の市営住宅等のストックマネジメントを図り、老朽ストックの円滑な更新、予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減を目指すため、「石狩市営住宅等ストックマネジメント計画」を策定します。

1-2. 計画期間

本計画は、中長期的な視点で今後の市営住宅等のあり方を総合的にとらえる必要があることから、令和3年度から令和12年度の10年間を計画期間とします。

また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、概ね5年ごとに見直しを行います。

1-3. 計画の位置づけ

本計画は総合計画である「第5期石狩市総合計画」や「石狩市都市整備骨格方針」の住宅分野における個別的な計画として、石狩市の地域特性や地域の事情に応じた既存市営住宅等のストックマネジメント計画となります。

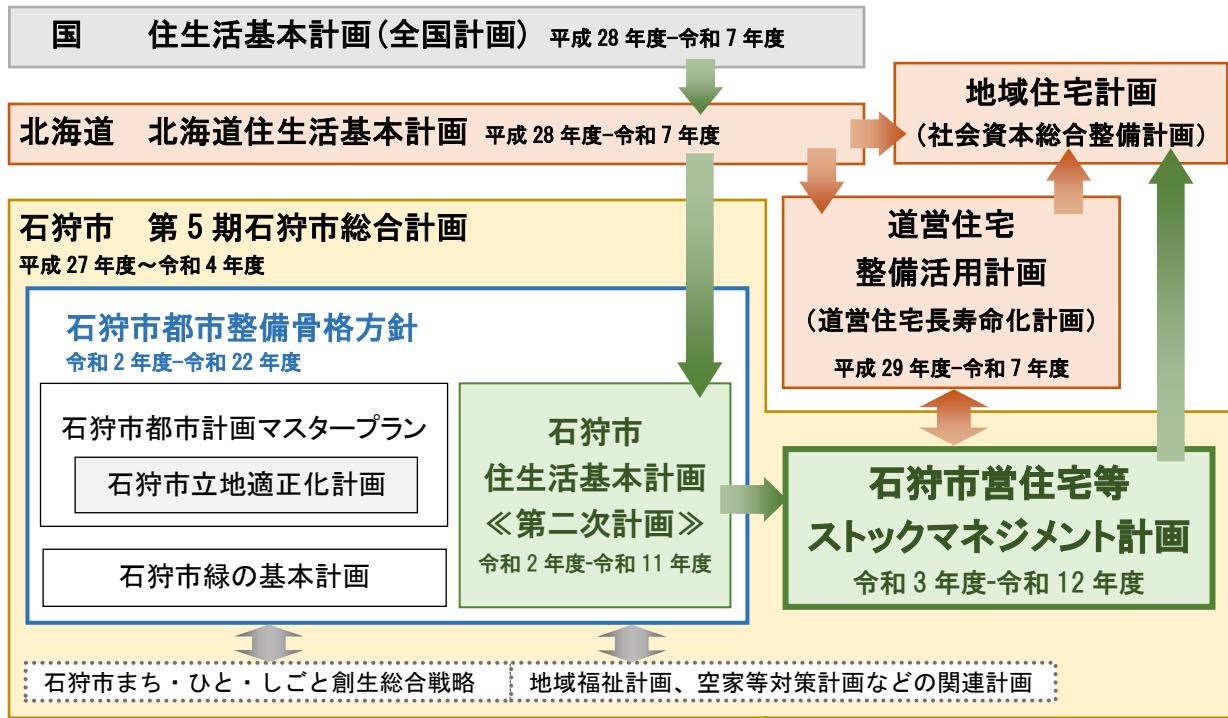


図1-1 石狩市営住宅等ストックマネジメント計画の位置づけ

1-4. 策定体制

本計画は、事務局で素案を作成し、作業部会において十分な議論を行った後、策定委員会において庁内関係課の了承を経て策定します。策定体制は以下のとおりです。

また、市民の意見等を反映させるために、パブリックコメントを実施します。

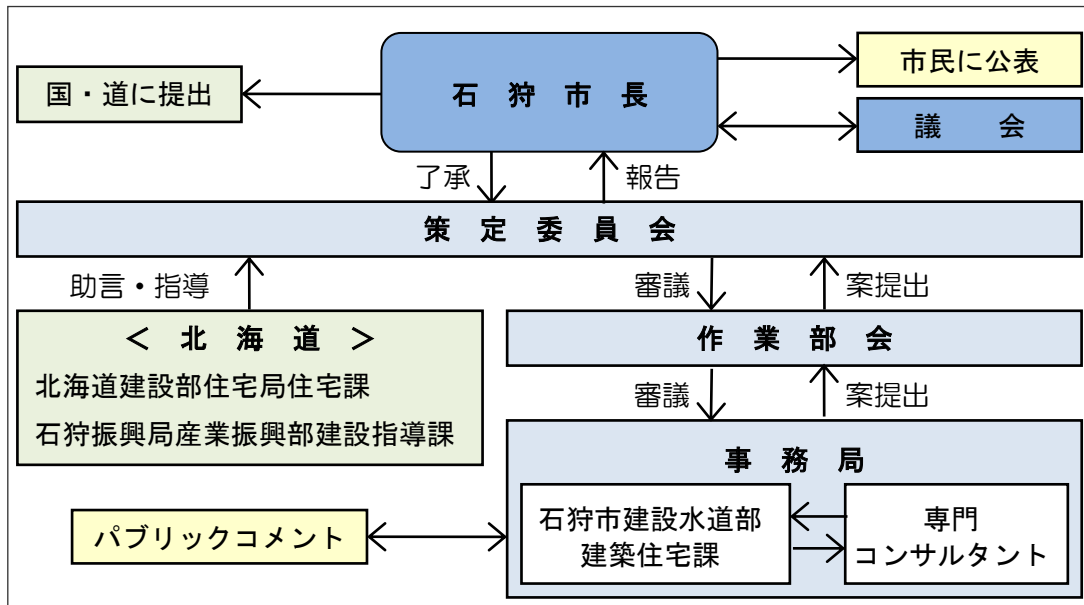


図1-2 策定体制

2章 石狩市の住宅・住環境をとりまく状況

2-1. 人口・世帯数の状況

① 人口・世帯数の状況

平成27年の国勢調査による石狩市*の総人口は57,436人、総世帯数は22,632世帯となっています。人口は、平成17年まで増加していましたが、ピークの平成17年(60,104人)から平成27年(57,436人)の10年間で2,668人の減少となっています。

一方で、世帯数は増加を続けており、平成2年(16,205世帯)から平成27年(22,632世帯)では、6,427世帯増加しています。

また、平均世帯人員(総人口/総世帯数)は減少が続いています。平成2年(3.28人/世帯)から平成27年(2.54人/世帯)では、0.74人/世帯減少し、世帯の小規模化がさらに進んでいます。

地区別で見ると、石狩地区は人口が減少するなか、世帯数は緩やかに増加していますが、厚田地区と浜益地区は人口、世帯数ともに緩やかに減少しています。

*平成17年10月に旧石狩市(以降、石狩地区)、旧厚田村(以降、厚田地区)、旧浜益村(以降、浜益地区)が合併して、新石狩市が誕生。平成17年10月以前の数値は旧3市村の合算値。

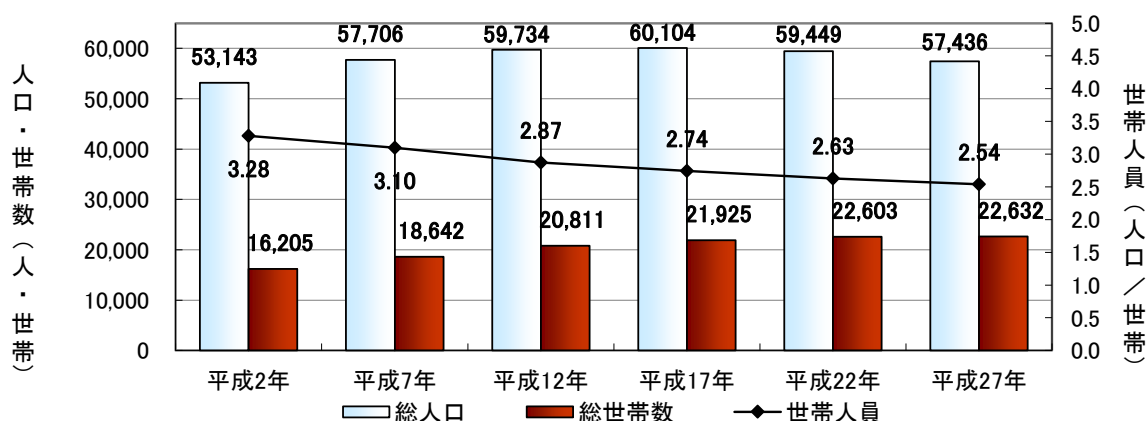


図2-1 総人口、総世帯数の推移

資料：国勢調査(各年10月1日)

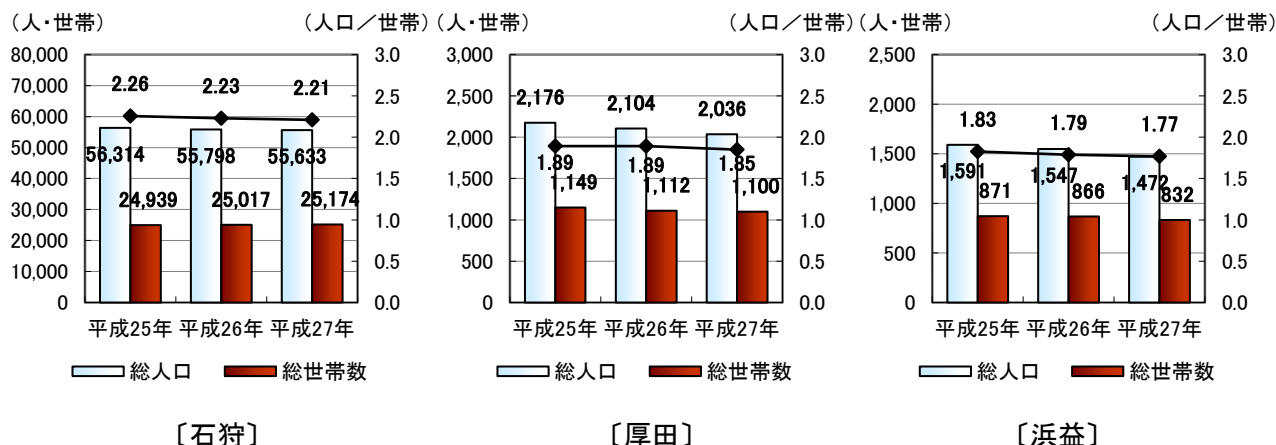


図2-2 地区別総人口、総世帯数の推移

資料：住民基本台帳(各年9月末日)

② 年齢別人口の状況

平成27年の年少人口は7,415人(12.9%)、生産年齢人口は32,732人(57.0%)、老年人口は17,229人(30.0%)となっています。

65歳以上の老年人口は、平成2年(5,763人(10.8%))から平成27年(17,229人(30.0%))の間に約3倍に増加しています。同様に15~64歳を生産年齢人口及び14歳以下の年少人口を比較すると減少が進んでおり、少子高齢化がさらに進行しています。

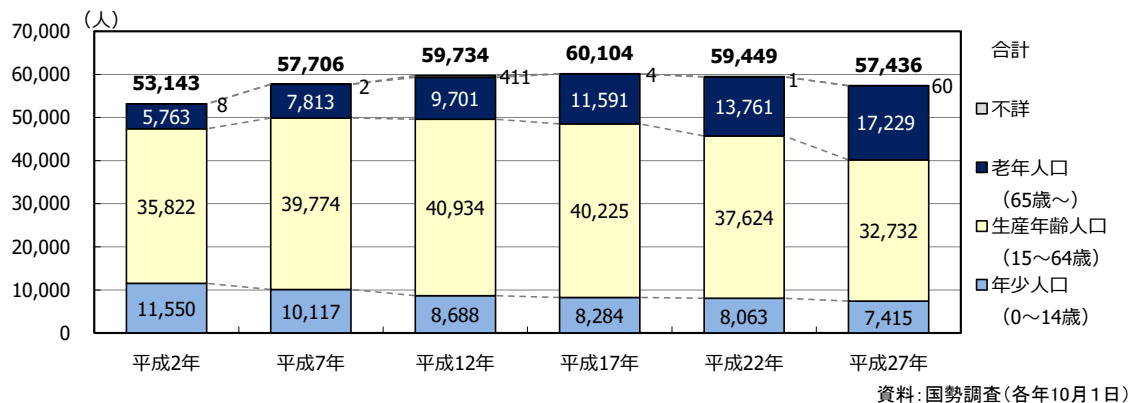


図 2-3 年齢別人口の推移

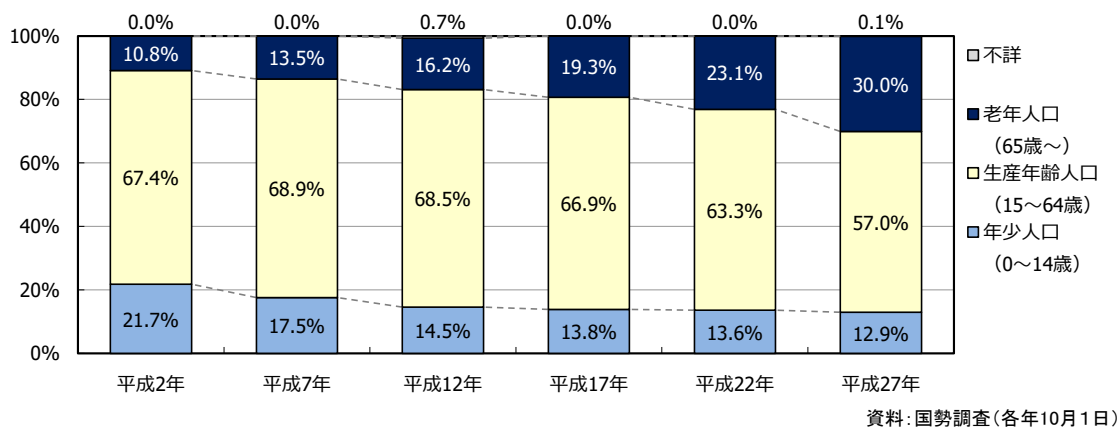


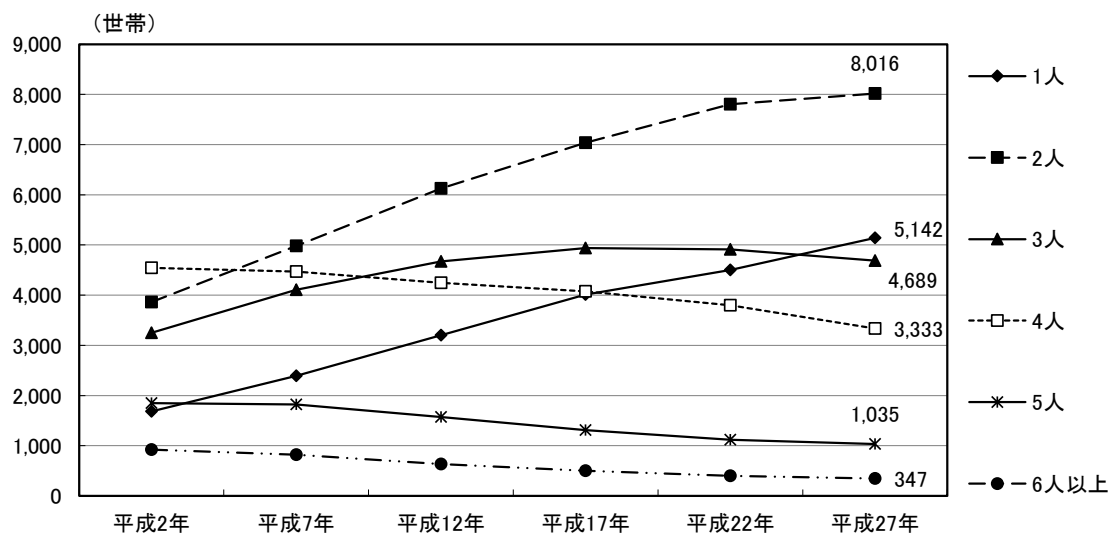
図 2-4 年齢別人口構成比の推移

※割合を示すグラフの数値について、小数点第二位を四捨五入し、小数点第一位までを表示しているため、回答割合の合計が100%にならない場合があります(以下、本計画において共通)。

③ 世帯人員別世帯数の状況

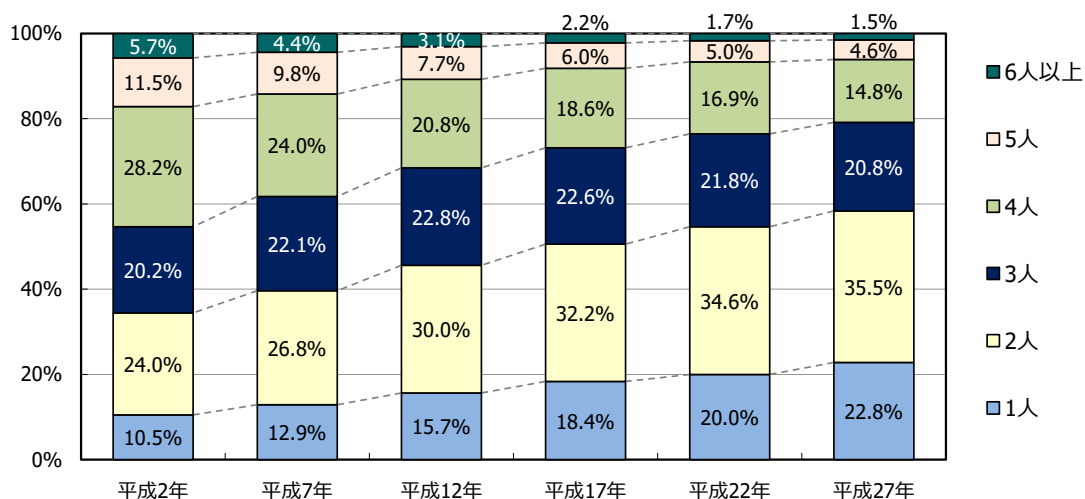
平成27年の世帯人員別世帯数は、2人世帯が8,016世帯（35.5%）と最も多く、続いて、単身（1人）世帯が5,142世帯（22.8%）、3人世帯が4,689世帯（20.8%）、となっています。

平成22年から平成27年にかけて単身世帯と3人世帯の順位が逆転しており、世帯の小規模化がさらに進行していることがわかります。



資料：国勢調査(各年10月1日)

図 2-5 世帯人員別世帯数の推移



資料：国勢調査(各年10月1日)

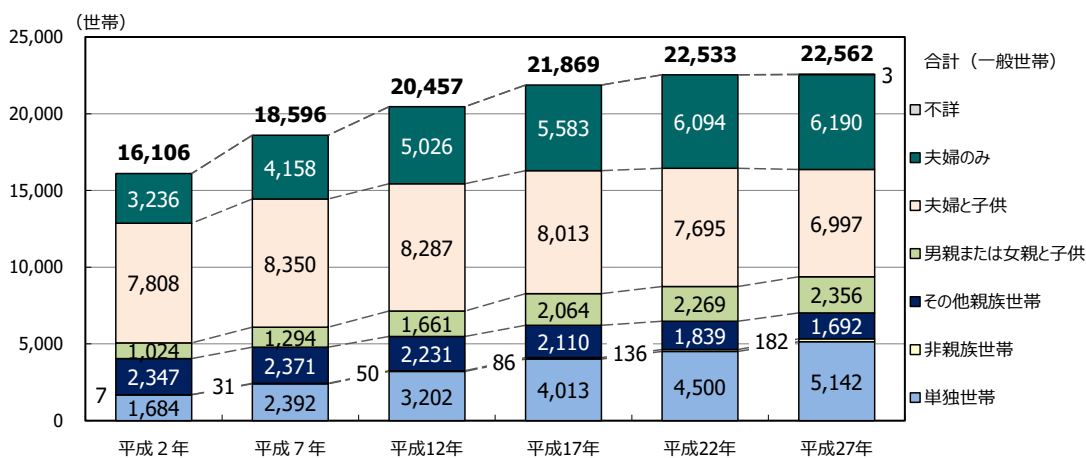
図 2-6 世帯人員別世帯数構成比の推移

④ 家族類型別世帯数の状況

平成27年の家族類型別世帯数は、夫婦と子供の世帯が6,997世帯(31.0%)と最も多く、続いて、夫婦のみの世帯が6,190世帯(27.4%)、単独世帯が5,142世帯(22.8%)であり、これらで全体の81.2%を占めています。

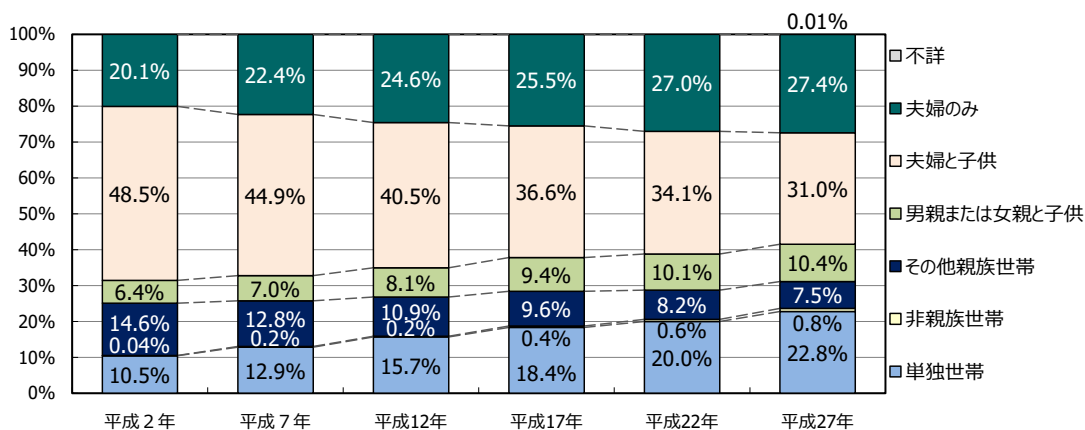
世帯数の推移をみると、夫婦と子供の世帯数は平成7年以降減少し、構成比で見ると、平成2年は48.5%を占めていますが、年々割合が低くなり、平成27年では31.0%となっています。

一方で、平成27年における夫婦のみの世帯(6,190世帯)は平成2年(3,236世帯)の1.9倍、男親または女親と子供の世帯(2,356世帯)は平成2年(1,024世帯)の2.3倍、単独世帯(5,142世帯)は平成2年(1,684世帯)の3.1倍に増加しています。



資料: 国勢調査(各年10月1日)

図 2-7 家族類型別世帯数の推移



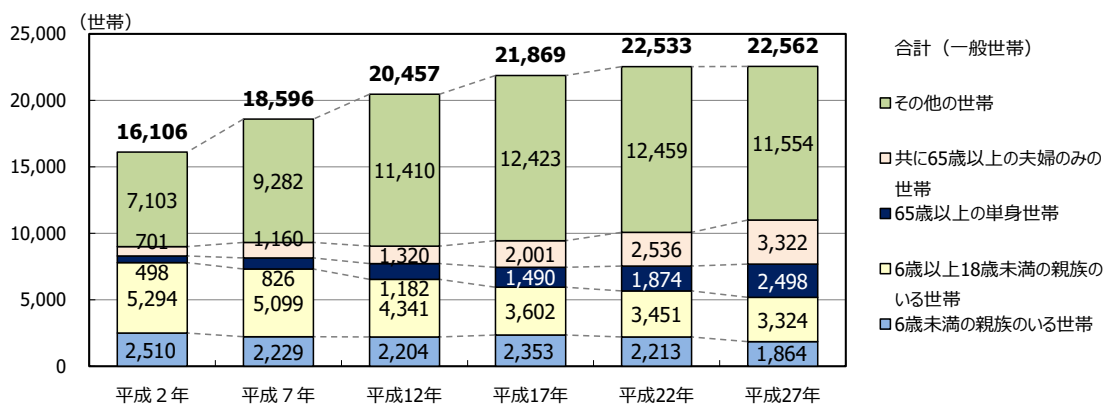
資料: 国勢調査(各年10月1日)

図 2-8 家族類型別世帯数構成比の推移

⑤ 子育て世帯・高齢者世帯の状況

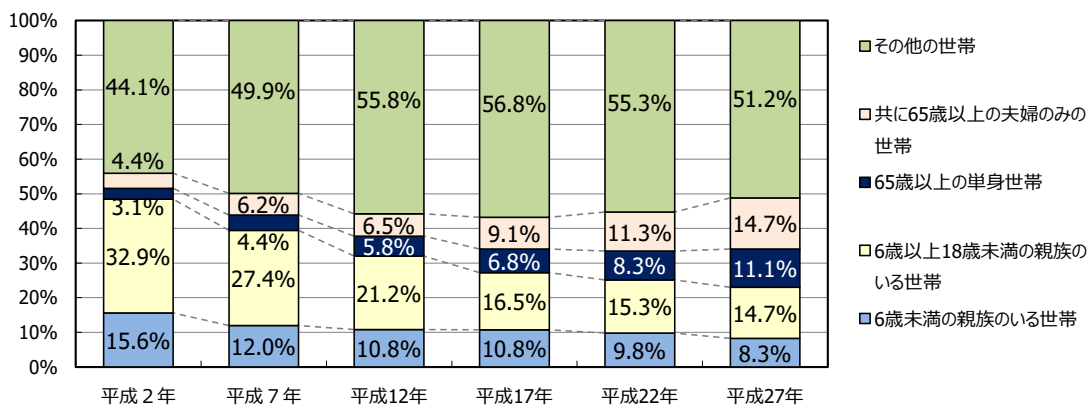
6歳未満の親族がいる世帯、6歳以上18歳未満の親族のいる世帯は減少しており、65歳以上の単身世帯、共に65歳以上の夫婦のみの世帯は増加しています。

特に、高齢者世帯の推移をみると、平成27年における65歳以上の単身世帯(2,498世帯)は平成2年(498世帯)の5.0倍、65歳以上の夫婦のみの世帯(3,322世帯)は平成2年(701世帯)の4.7倍に増加しています。このことから、高齢者世帯が急激に増加していることがわかります。



資料:国勢調査(各年10月1日)

図 2-9 子育て世帯数・高齢者世帯数の推移



資料:国勢調査(各年10月1日)

図 2-10 子育て世帯数・高齢者世帯数構成比の推移

2-2. 住宅ストックの状況

① 住宅所有関係別世帯数の状況

持ち家、民営借家、間借り等は増加しており、公的借家、給与住宅は減少しています。

世帯数の推移をみると、平成27年における持ち家の世帯数(17,453世帯)は平成2年(12,406世帯)の1.4倍、民営借家(3,049世帯)は平成2年(1,445世帯)の2.1倍に増加しています。一方で、公的借家は平成27年で1,172世帯(5.2%)となり、世帯数も割合も緩やかに減少しています。

近隣市と構成比を比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

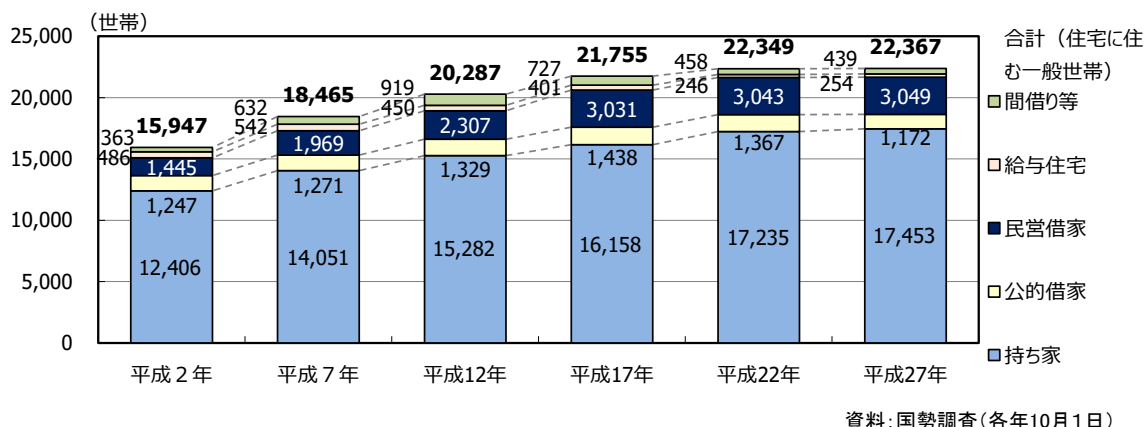


図 2-11 住宅所有関係別世帯数の推移

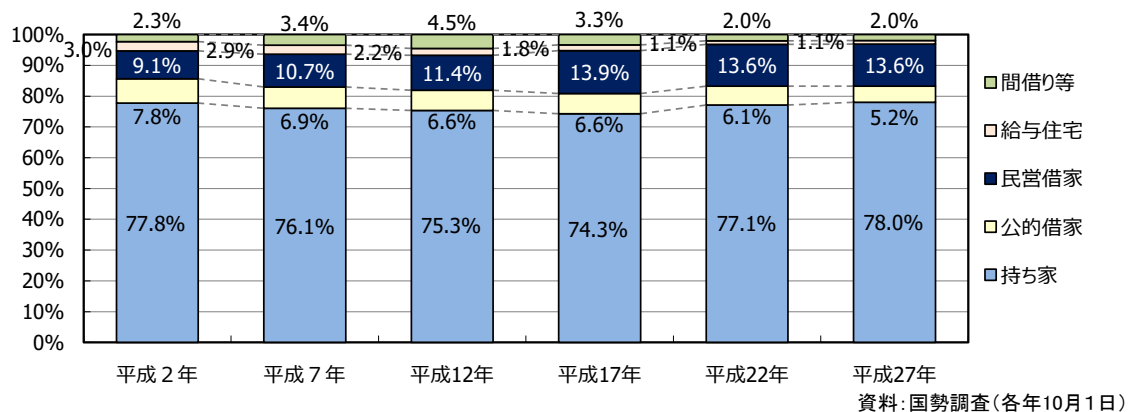


図 2-12 住宅所有関係別世帯数構成比の推移

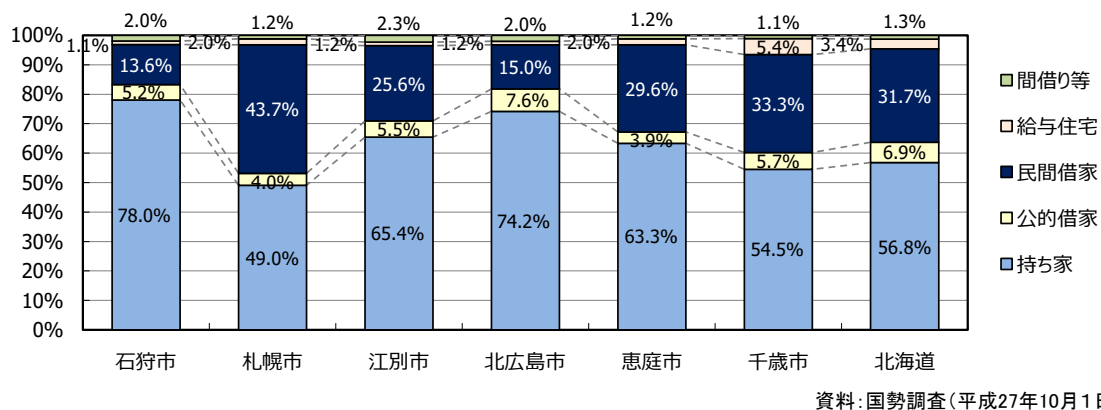


図 2-13 住宅所有関係別世帯数構成比 (近隣市との比較)

② 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の状況

65歳以上の高齢者親族のいる世帯、公的借家、民営借家は増加しており、給与住宅は緩やかに減少しています。

世帯数の推移をみると、平成27年における持ち家の世帯数(9,434世帯)は平成2年(3,493世帯)の2.7倍、公的借家(527世帯)は平成2年(188世帯)の2.8倍に増加しています。

市内の住宅に住む一般世帯の構成比と比較すると、高齢者親族のいる世帯では、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

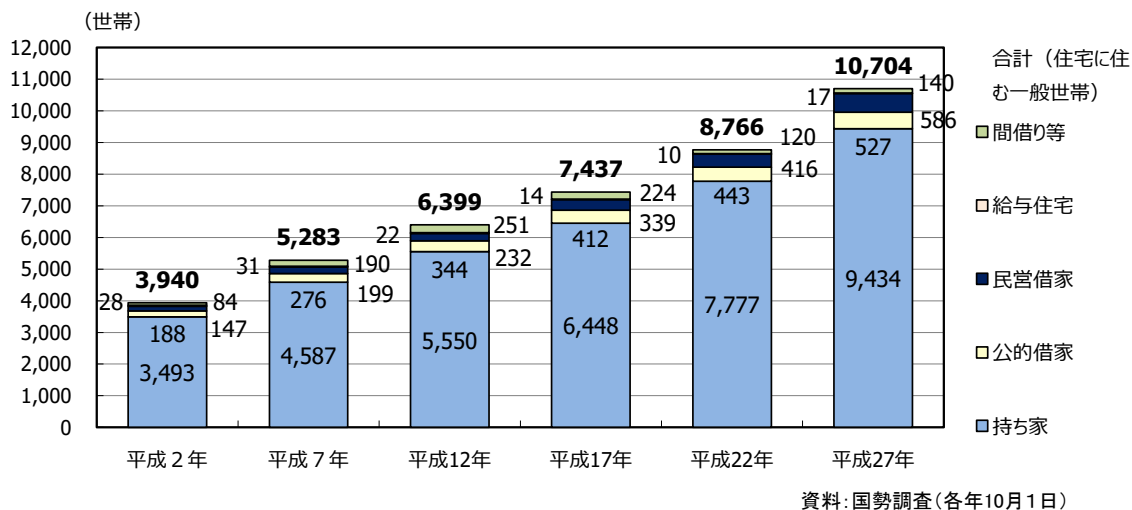


図 2-14 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の推移

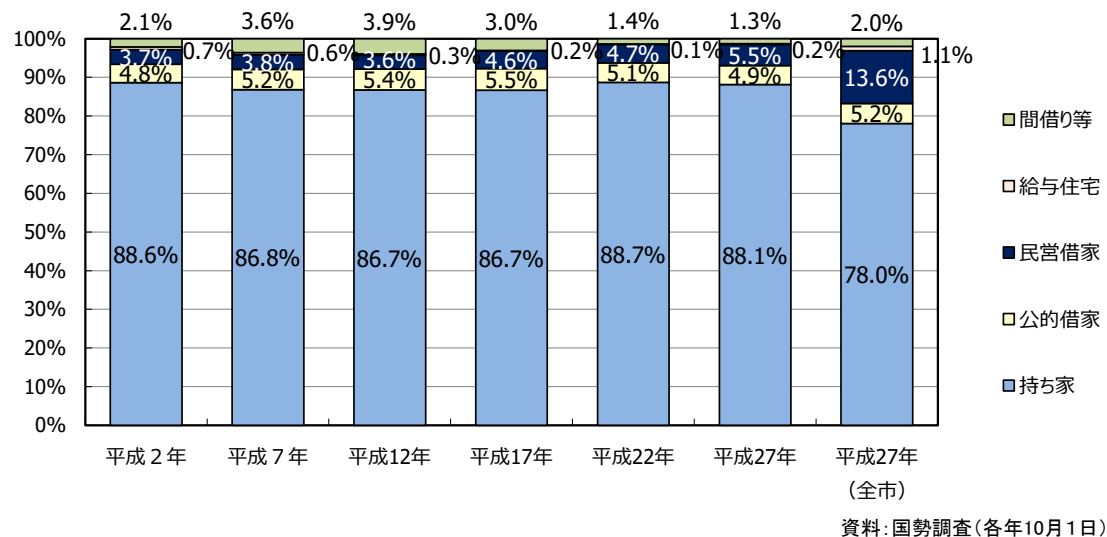


図 2-15 高齢者親族のいる世帯の住宅所有関係別世帯数構成比の推移

③ 年収と住宅所有関係別世帯数の状況

平成30年の持ち家に住む世帯のうち、300万円未満が6,440世帯（35.8%）、次いで300～500万円未満が5,790世帯（32.2%）と多くを占めています。

また、借家についてみると、民営借家は300万円未満が1,330世帯（47.2%）、次いで300～500万円未満が1,140世帯（40.4%）、公営借家は300万円未満が430世帯（79.6%）であり、いずれの借家においても年収500万円未満の世帯が多くを占めています。

表 2-1 世帯年収と住宅所有の関係（平成30年）

（単位：世帯）

	総数	持ち家	借家			
			公営の借家	民営借家	UR・公社の借家	給与住宅
300万円未満	8,380	6,440	430	1,330	180	-
（構成比）	38.4%	35.8%	79.6%	47.2%	56.3%	-
300～500万円未満	7,250	5,790	100	1,140	120	100
（構成比）	33.2%	32.2%	18.5%	40.4%	37.5%	55.6%
500～700万円未満	3,500	3,230	10	220	10	30
（構成比）	16.0%	18.0%	1.9%	7.8%	3.1%	16.7%
700～1,000万円未満	1,860	1,740	-	70	10	40
（構成比）	8.5%	9.7%	-	2.5%	3.1%	22.2%
1,000～1,500万円未満	710	660	-	50	-	-
（構成比）	3.3%	3.7%	-	-	-	-
1,500万円以上	140	120	-	10	-	10
（構成比）	0.6%	0.7%	-	-	-	5.6%
主世帯 総数	21,840	17,980	540	2,820	320	180

※世帯年収不明は除外、推定値であるため総数と一致しない

資料：住宅・土地統計調査

3章 上位計画

3-1. 北海道住生活基本計画

計画期間：平成28年度-令和7年度

◆目標

1) 居住者からの視点

- 【目標1】「安全で安心な暮らし」の創造
- 【目標2】「北海道らしさ」の創造
- 【目標3】「活力ある住宅関連産業」の創造

2) 住宅施策の方向性

- ① 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- ② 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現
- ③ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- ④ 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築
- ⑤ リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- ⑥ 空家等の活用・適正管理の推進
- ⑦ 地域を支える住宅関連産業の振興
- ⑧ 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

3) 住宅施策における重点的な取組

- ① 安心して子どもを育てることができる住まい・環境づくり
- ② 空家等を含む住宅ストックの有効活用や流通の促進
- ③ 子どもから高齢者まで誰もが地域で住み続けられる住環境や産業の形成

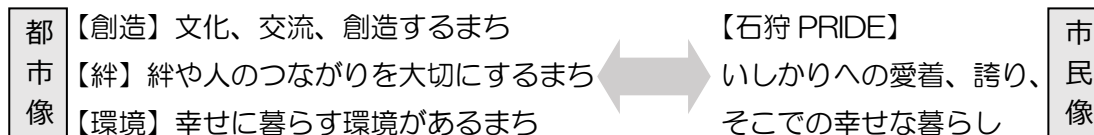
3-2. 第5期石狩市総合計画

計画期間：平成27年度-令和4年度

1) まちづくりのミッション

30年後の『まちの持続』

2) 目指すまちの姿（将来像）



3) 戦略目標

- ① 新現役世代がいしかりで活躍する
- ② いしかりの子育て力をさらに発揮する
- ③ いしかりの資源からモノやしごとを創り出す
- ④ いろんないしかりの顔をつくる
- ⑤ いしかりが誇る人や文化を育てる

4) 基本施策（【暮らし】住環境に関連する内容を抜粋）

① 基本施策の方向性

市営住宅については、長期的な視点に立って適正な管理戸数規模の確保と老朽化による不良ストックの解消や長寿命化を計画的に進めます。

既存市街地の住環境は、耐震化の促進を図るなど、総合的な居住環境の向上に努めるとともに、少子化の進展や本格的な超高齢社会の到来により、今後ますます空家が増加する傾向にあると予想されることから、未利用宅地と併せ、市内不動産の活用を促進する方策の検討を進めます。

② 前総合計画からの課題

市営住宅の老朽化への対応

3-3. 石狩市都市整備骨格方針

計画期間：令和2年度-令和22年度

1) 目指す都市像

北海道を支える国際物流・エネルギー港湾都市 いしかり

2) 4つの大方針

- ・石狩湾新港地域の更なる発展
- ・住みよい魅力あるまちづくりの推進
- ・1次産業の供給力の確保・向上
- ・優れた観光資源の活用

3) 都市計画マスタープラン（4つの大方針および住環境に関連する内容を抜粋）

土地利用の方針【都市機能ゾーン（「都市居住」検討地区）】

- ・地域のニーズに対応するため、必要に応じた土地利用計画制度の見直し
- ・人の出会いや交流が生まれる、歩いて暮らせるまちづくりの検討
- ・地域コミュニティ拠点の創出の取り組み
- ・住環境保全の取り組み
- ・都市施設の計画的整備・更新

都市防災の方針

- ・建築物の耐震診断と耐震改修の推進
- ・空家の適正管理の周知

景観形成の方針

- ・宅地の緑化推進

4) 立地適正化計画（4つの大方針および住環境に関連する内容を抜粋）

目指すべき都市像、ストーリーの実現に向けた施策

「誰もが元気で快適に暮らし続けることのできるまち」へ

- ・都市基盤施設の長寿命化、将来的な整備・維持費の平準化
- ・全ての世代に親しまれる既存公共施設の有効な活用法の検討

具体的施策

- ・空家を活用した移住・定住施策の推進による市街地への居住の誘導

5) 緑の基本計画（4つの大方針および住環境に関連する内容を抜粋）

水と緑の方針（水と緑のネットワークの創出）

- ・花と緑の街並み形成の取り組み（道路、宅地を活用したうるおいと安らぎの創出）
- ・宅地内緑地の保全・創出の取り組み
- ・緑豊かな住環境の創出の取り組み

6) 石狩市住生活基本計画

基本目標・基本方針

【基本目標1】誰もが安心して暮らせる住まい

〔基本方針①〕若年世帯が石狩に住みたくなる仕組みづくり

- ・結婚新生活支援事業
- ・移住定住促進関連事業（空家活用助成、ワストップ[®]相談窓口の設置など）

〔基本方針②〕在宅福祉が充実する住環境づくり

- ・住宅改修費の支援（介護居宅サービス）
- ・間口除雪への支援や除雪機貸与（在宅福祉サービス）

〔基本方針③〕住宅確保要配慮者の居住の安定確保

- ・住宅セーフティネット制度の普及
- ・低所得者への市営住宅の供給や管理

【基本目標2】空家を活かした持続可能な住まい

〔基本方針④〕空家の対応

- ・空家情報の発信
- ・居住環境改善事業
- ・移住定住促進関連事業（空家活用助成、ワストップ[®]相談窓口の設置など）

【基本目標3】安全で快適に暮らせる住まい

〔基本方針⑤〕住宅の安全性と質の向上

- ・耐震改修への啓発、普及、補助
- ・長期優良住宅の普及促進
- ・建築物応急危険度判定士の登録推進
- ・安心R住宅の普及促進
- ・居住環境改善事業

【基本目標4】活力ある住関連産業

〔基本方針⑥〕地域を支える住生活関連産業の活性化

- ・耐震改修への啓発、普及、補助
- ・長期優良住宅の普及促進
- ・住宅地に関連する消融雪機器設置費に対する貸付
- ・居住環境改善事業
- ・移住定住促進関連事業（空家活用助成、ワストップ[®]相談窓口の設置など）

【基本目標5】魅力ある持続可能な住環境

〔基本方針⑦〕移住、定住の促進

- ・結婚新生活支援事業
- ・農漁業担い手支援事業
- ・移住定住促進関連事業（空家活用助成、ワストップ[®]相談窓口の設置など）

〔基本方針⑧〕地域特性を踏まえた暮らしやすい住環境の形成

- ・ハザードマップの提供、市民の防災知識の向上
- ・地域環境の把握及び状況提供
- ・住宅地に関連する消融雪機器設置費に対する貸付
- ・居住誘導区域への誘導・集約
- ・屋根雪に関する注意喚起情報の提供
- ・居住環境改善事業

4章 市営住宅等ストックの概要

4-1. 市営住宅等ストックの現況

(1) 市営住宅等の種類

石狩市が管理する市営住宅等は、公営住宅法に基づき供給された「市営住宅」、市営住宅の入居基準ではなく、単身者を対象として、石狩市が市独自で供給する「単身者住宅」の2種類が管理されています。

◆市営住宅

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取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。

◆単身者住宅

市営住宅の入居基準ではなく、単身者を対象として、市独自で供給する住宅。

(2) 公的賃貸住宅の概要

石狩市の公的賃貸住宅は、令和2年7月現在、市営住宅等が20団地72棟369戸、道営住宅が4団地28棟527戸、UR賃貸住宅が1団地18棟430戸の合計118棟1,326戸が管理されています。

市営住宅等の内訳は、市営住宅が17団地69棟345戸、単身者住宅が3団地3棟24戸の合計20団地72棟369戸となっています。

表 4-1 公的賃貸住宅一覧（令和2年7月時点）

■市営住宅

団地名	地区	建設年度	築年数(年)	構造	階数(階)	耐用年数(年)	棟数(棟)	戸数(戸)	政策空家(戸)※1	使用可能戸数(戸)
船場	石狩	S57～H04	28～38	簡易耐火	1	30	4	10	0	10
はまなす		S46～S59	36～49	簡易耐火	1	30	13	50	0	50
親船		S57～S60	35～38	簡易耐火	1	30	3	8	0	8
		S58～S60	35～37	簡易耐火	2	45	3	11	0	11
花川		H12～H14	18～20	耐火	3	70	2	54	0	54
南花川		S45～S47	48～50	簡易耐火	1	30	18	71	41	30
八幡		S51～S52	43～44	簡易耐火	1	30	5	18	0	18
本町		H16	16	耐火	4	70	1	27	0	27
厚田南	厚田	H18	14	準耐火	1	45	1	8	0	8
厚田中央		S47	48	簡易耐火	1	30	3	12	0	12
別狩		S53	42	簡易耐火	1	30	2	8	0	8
別狩東		S54	41	簡易耐火	1	30	2	8	0	8
別狩第2		S55	40	簡易耐火	1	30	1	6	0	6
望来東		S54～S56	39～41	簡易耐火	1	30	3	12	0	12
望来南		H07	25	耐火	2	70	1	6	0	6
新別狩東		H15	17	準耐火	1	45	2	8	0	8
		H16～H17	15～16	耐火	2	70	2	16	0	16
若葉		浜益	S56～S57	38～39	簡易耐火	1	30	2	8	0
青葉	H10		22	準耐火	2	45	1	4	0	4
計							69	345	41	304
注) 柏西	石狩	S45	50	簡易耐火	1	30	4	16	16	0
注) 柏東		S39～S44	51～56	簡易耐火	1	30	7	26	26	0
		S40	55	簡易耐火	2	45	1	6	6	0
注) 厚田東	厚田	S38	57	簡易耐火	1	30	2	4	4	0
注) 望来北		S47	48	簡易耐火	1	30	1	4	4	0

※1 政策空家とは、用途廃止に向けて政策的に空家としている住戸
注) 柏西、柏東、厚田東、望来北団地は令和2年6月に用途廃止

■道営住宅

団地名	地区	建設年度	築年数(年)	棟数(棟)	戸数(戸)
花畔	石狩	S58～H02	30～37	15	300
グリーンコート花川		H04～H05	27～28	4	78
センターコート花川		H09～H12	20～23	5	77
樽川北		H13～H15	17～19	4	72
計				28	527

■単身者住宅

団地名	地区	建設年度	築年数(年)	構造	階数(階)	耐用年数(年)	棟数(棟)	戸数(戸)
クリーンリバーあつた93	厚田	H05	27	木造	2	30	1	8
シーサイドもうらい98		H10	22	木造	2	30	1	8
リバーサイドべつかり99		H11	21	木造	2	30	1	8
計							3	24

■UR賃貸住宅

団地名	地区	建設年度	築年数(年)	棟数(棟)	戸数(戸)
花川中央	石狩	S53～S58	37～42	18	430

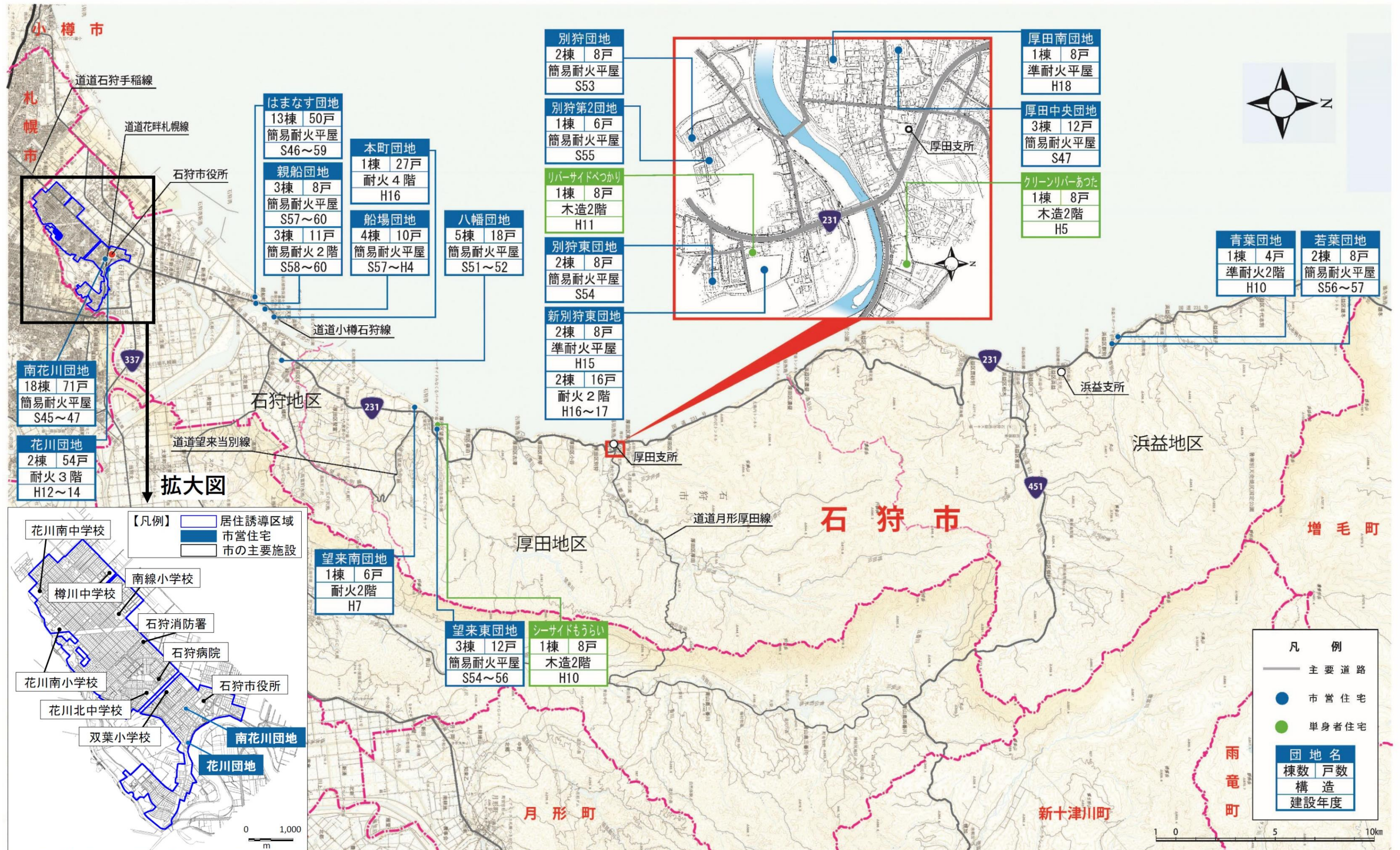


図 4-1 石狩市の市営住宅等団地位置図

(3) 市営住宅等の建物の現況

① 管理戸数の推移

平成23年度末から令和2年度末にかけての管理戸数をみると、令和元年度までは横ばいで推移していますが、「石狩市住生活基本計画」における目標管理戸数を踏まえ、市営住宅の入居状況および応募状況による需要の変化、施設の老朽化などの観点から、令和2年6月に石狩地区で48戸、厚田地区で8戸を用途廃止したことにより、管理戸数が減少しています。

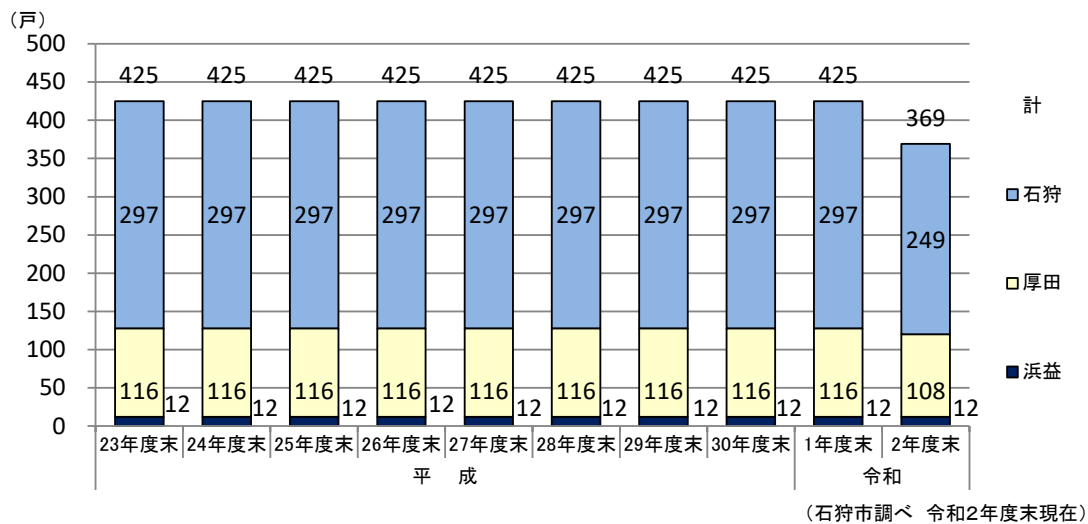


図 4-2 管理戸数の推移（全体）

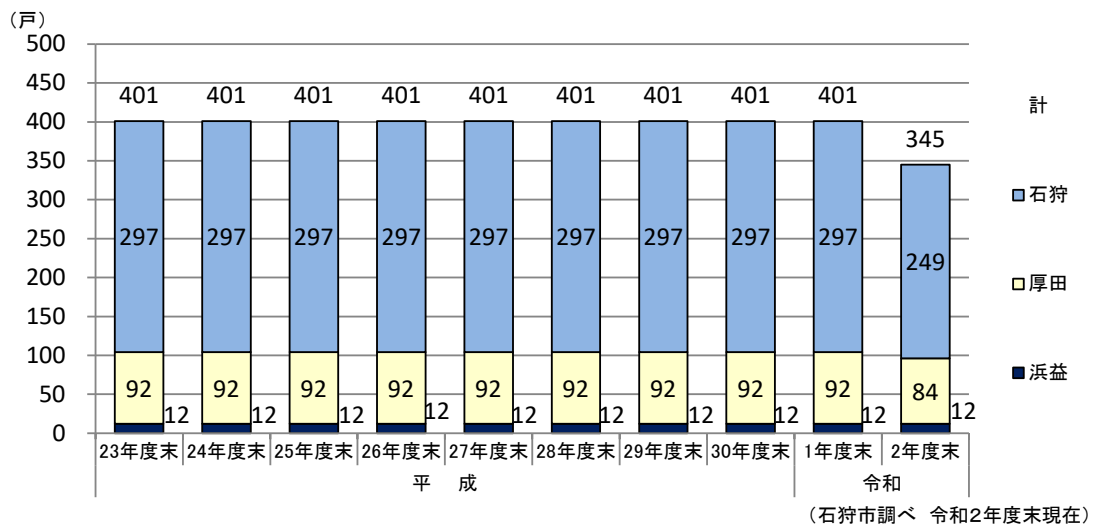


図 4-3 管理戸数の推移（市営住宅）

② 構造

1) 建物の構造

構造別でみると、木造が24戸(全管理戸数の6.5%)、簡易耐火構造平屋建てが211戸(57.2%)、簡易耐火構造二階建てが11戸(3.0%)、準耐火構造が20戸(5.4%)、耐火構造が103戸(27.9%)あります。

表 4-2 構造別管理戸数

(単位：戸)

種別	地区	団地名	構造					計	
			木造	簡平	簡二	準耐火	耐火		
市営住宅	石狩	船場		10				10	
		はまなす		50				50	
		親船		8	11			19	
		花川					54	54	
		南花川		71				71	
		八幡		18				18	
		本町					27	27	
	石狩 小計			0	157	11	0	81	249
	(構成比)			0.0%	63.1%	4.4%	0.0%	32.5%	100.0%
	厚田	厚田南					8		8
		厚田中央		12					12
		別狩		8					8
		別狩東		8					8
		別狩第2		6					6
		望来東		12					12
		望来南						6	6
		新別狩東				8	16		24
	厚田 小計			0	46	0	16	22	84
	(構成比)			0.0%	54.8%	0.0%	19.0%	26.2%	100.0%
	浜益	若葉		8					8
青葉						4		4	
浜益 小計			0	8	0	4	0	12	
(構成比)			0.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	100.0%	
市営住宅 計			0	211	11	20	103	345	
(構成比)			0.0%	61.2%	3.2%	5.8%	29.9%	100.0%	
単身者住宅	厚田	クーンリバーあつた	8					8	
		シーサイドもうらい	8					8	
		リバーサイドべつかり	8					8	
	単身者住宅 計			24	0	0	0	0	24
(構成比)			100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
合 計			24	211	11	20	103	369	
(構成比)			6.5%	57.2%	3.0%	5.4%	27.9%	100.0%	

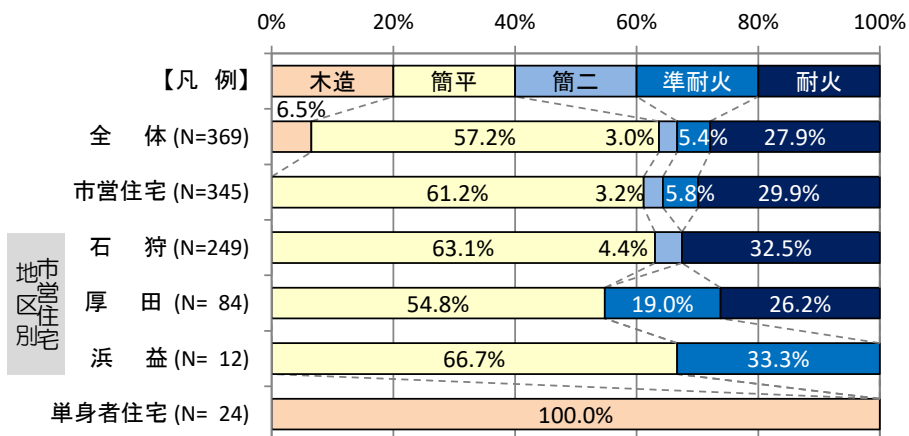


図 4-4 構造別管理戸数割合

(石狩市調べ 令和2年7月現在)

2) 躯体の安全性

昭和57年以降に建設された住棟については、新耐震基準に基づいて建設されています。また、昭和56年以前建設の旧耐震基準に基づいた住棟は、全て簡易耐火構造で建設されており、壁で荷重を支える構造特性で、耐力壁の量や配置が適切であり、構造が安定しているため、耐震性を有しています。

3) 避難の安全性

対応が求められる2階建て以上の全ての住棟（親船団地の一部、花川団地、本町団地、望来南団地、新別狩東団地の一部、青葉団地、単身者住宅）において、二方向避難及び防火区画が確保されています。

4) 現地調査における劣化状況

花川団地、本町団地、新別狩東団地の一部住棟において、改善の必要性がある判定（A判定）となっています。

A判定：劣化の程度が著しく、第三者被害および構造耐力の低下による緊急性を伴う劣化が認められ、早急な対策が必要である状態。



図 4-5 現地調査における劣化状況

③ 建設年次

建設年次別にみると、昭和 45 年度以前建設が 16 戸（4.3%）、昭和 46 年度から 55 年度建設が 161 戸（43.6%）、昭和 56 年度から平成 2 年度建設が 39 戸（10.6%）、平成 3 年度～12 年度建設が 70 戸（19.0%）、平成 13 年度以降建設が 83 戸（22.5%）となっています。

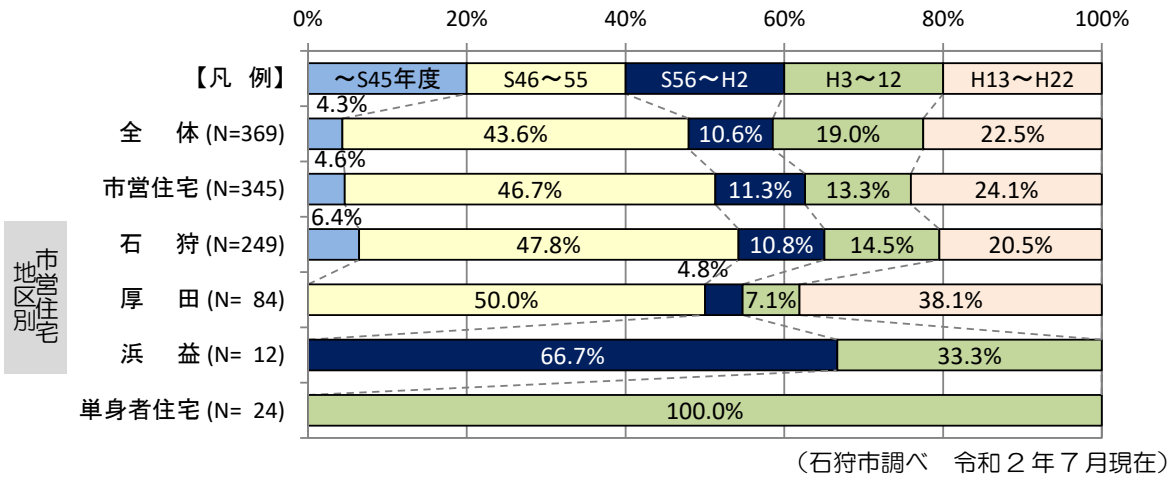


図 4-6 建設年次別管理戸数割合

④ 竣工年次別構造の状況

竣工年次別に構造をみると、簡易耐火構造平屋建て（耐用年数 30 年）は、昭和 40 年代後半にかけて多数供給されています。また、簡易耐火構造二階建て（耐用年数 45 年）は昭和 58 年度、60 年度に供給され、木造（耐用年数 30 年）は平成 5 年度から 11 年度にかけて、耐火構造（耐用年数 70 年）は平成 7 年度から 17 年度にかけて、準耐火構造（耐用年数 45 年）は平成 10 年度から 18 年度にかけてそれぞれ供給されています。

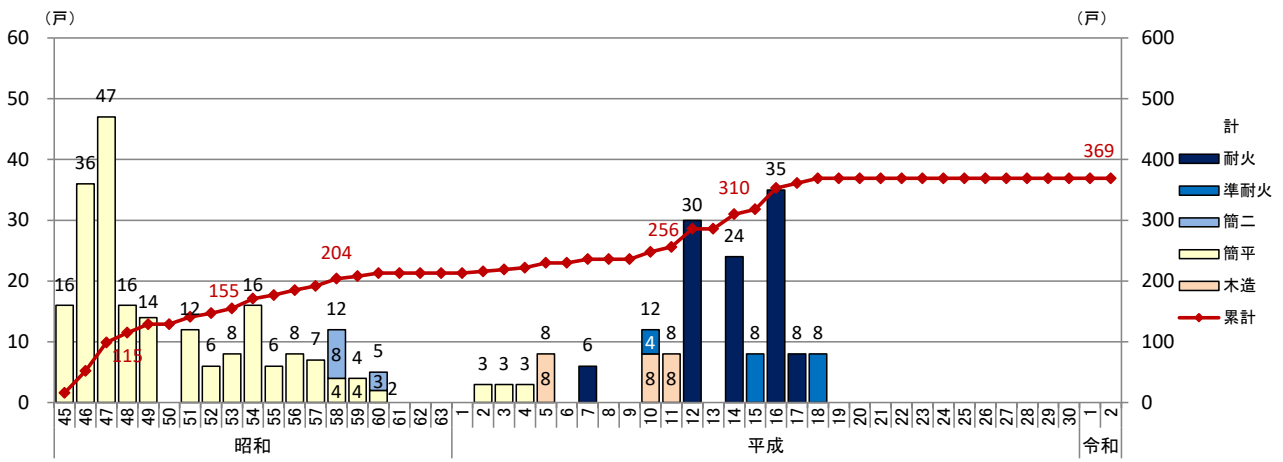


図 4-7 構造別竣工年度の状況（全体）

⑤ 耐用年数経過状況

竣工年度からの耐用年数の経過状況をみると、令和2年度時点で、簡易耐火構造平屋建てのうち208戸が耐用年数を経過し、市営住宅等の56.4%、市営住宅の60.3%を占めます。また10年後（本計画期間終了時）には、木造の24戸と簡易耐火構造平屋建てのうち211戸、簡易耐火構造二階建ての11戸、合わせて246戸が耐用年数を経過します。

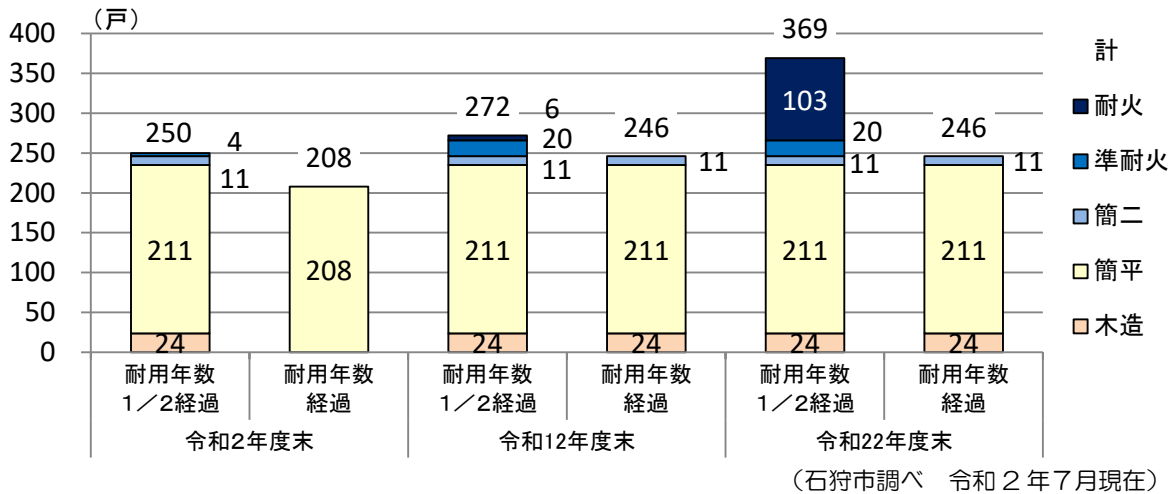


図4-8 構造別耐用年数超過状況（全体）

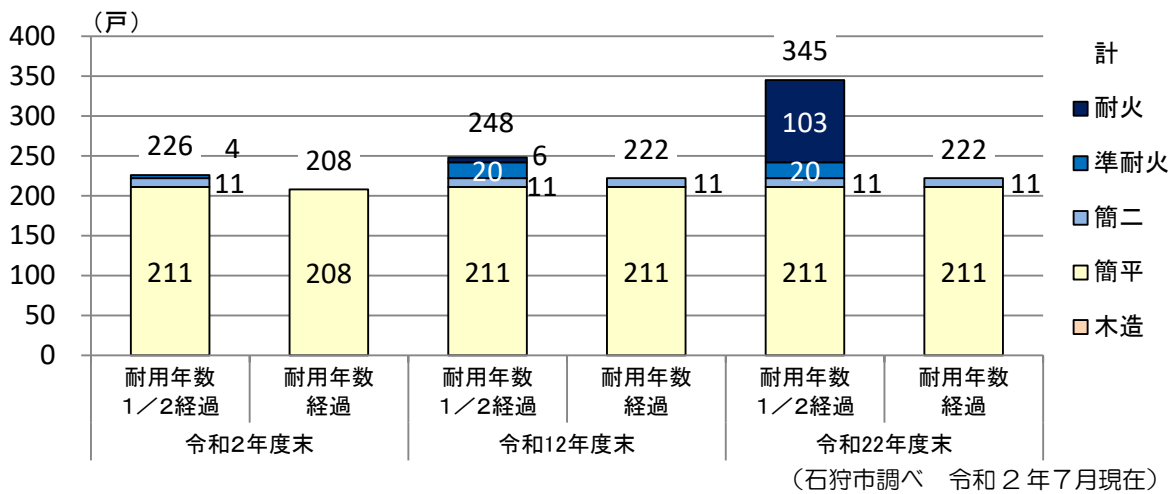
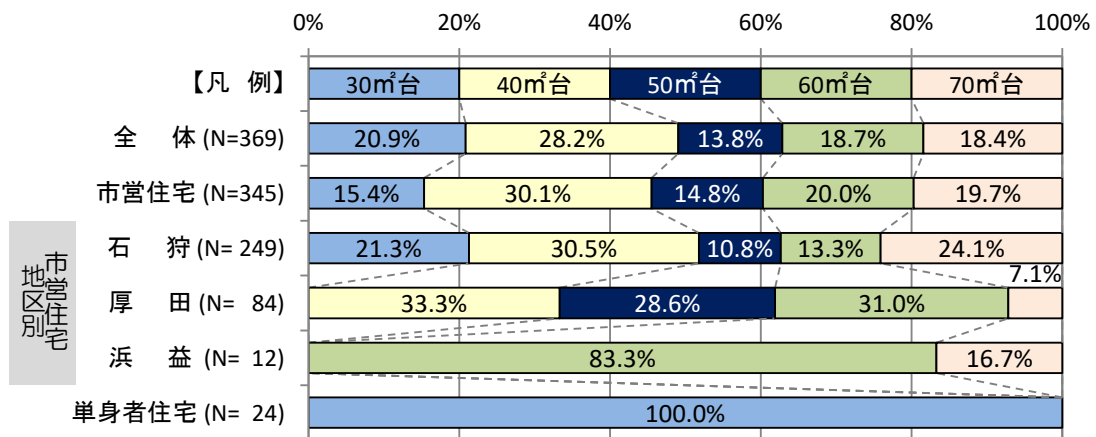


図4-9 構造別耐用年数超過状況（市営住宅）

⑥ 住戸専用面積

住戸専用面積を床面積の規模別にみると、30㎡台が77戸(20.9%)、40㎡台が104戸(28.2%)、50㎡台が51戸(13.8%)、60㎡台が69戸(18.7%)、70㎡台が68戸(18.4%)となっています。

地区別にみると、石狩地区は30㎡、40㎡台の住戸が他に比べて多く、浜益地区は全ての住戸が60㎡以上となっています。



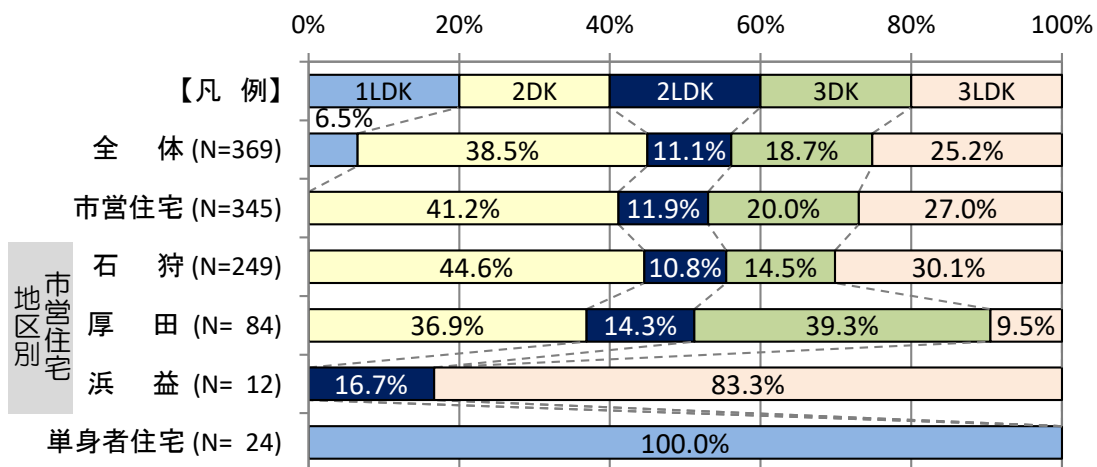
(石狩市調べ 令和2年7月現在)

図4-10 住戸専用面積別戸数割合

⑦ 間取り

間取り別では、1LDK、2DK(単身者向け)が合わせて166戸(45.0%)、2LDK、3DK(2、3人世帯向け)が合わせて110戸(29.8%)、3LDK(3、4人世帯向け)が93戸(25.2%)となっています。

地区別にみると、石狩地区は、2DKが約半数を占めています。厚田地区は、2DK又は3DKの割合が高くなっています。浜益地区は、3LDKが83.3%を占めています。



(石狩市調べ 令和2年7月現在)

図4-11 間取り別戸数割合

⑧ 居住面積水準

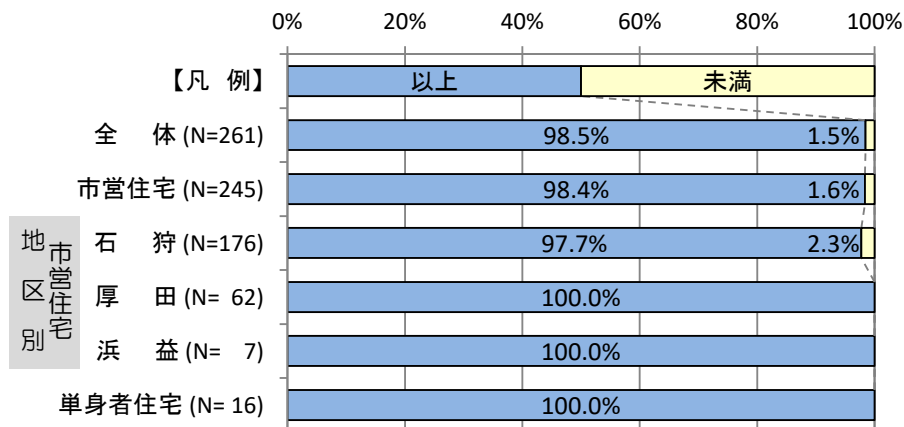
「北海道住生活基本計画」においては、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準である最低居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住において、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる面積水準である都市居住型誘導居住面積水準を以下のように定めています。

◆最低居住面積水準 単身者：25㎡、2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

◆都市居住型誘導居住面積水準 単身者：42㎡、2人以上の世帯：21.2㎡×世帯人数+15.8㎡

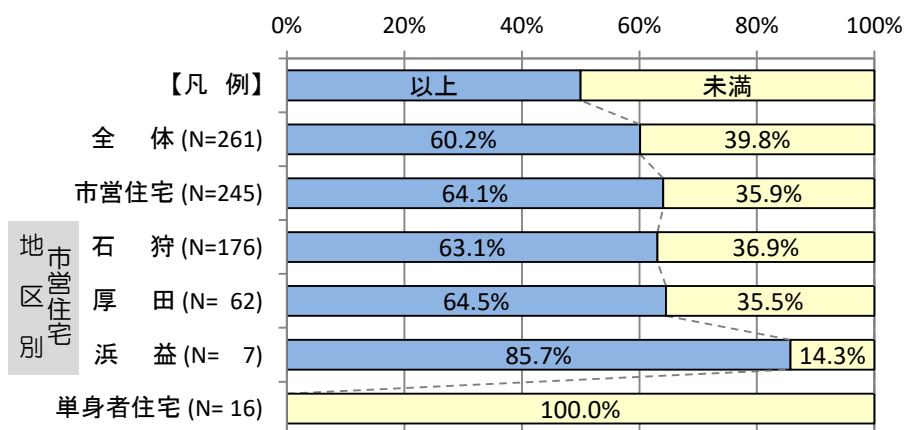
令和2年7月現在における市営住宅の入居世帯 245 世帯（単身者住宅を除く）に対して、入居世帯家族人数と居住面積の関係をみると、98.4%（=241 世帯/245 世帯）の世帯が最低居住面積水準を満たしています。地区別にみると、厚田地区と浜益地区では全ての世帯が最低居住面積水準を達成しているのに対して、石狩地区では 97.7%（=172 世帯/176 世帯）の世帯が最低居住面積水準を達成しています。

また、都市居住型誘導居住面積水準は、64.1%（=157 世帯/245 世帯）の世帯が達成しています。



(石狩市調べ 令和2年7月現在)

図 4-12 最低居住面積水準達成状況



(石狩市調べ 令和2年7月現在)

図 4-13 都市居住型誘導面積水準達成状況

⑨ 設備の整備状況

住宅の設備の整備状況をみると、3箇所給湯（台所、浴室、洗面所）は、147戸（39.8%）が整備されています。

住戸内手すり^{※1}は123戸（35.7%^{※1}）が、共用部手すり^{※2}は147戸（100.0%^{※2}）が整備されています。

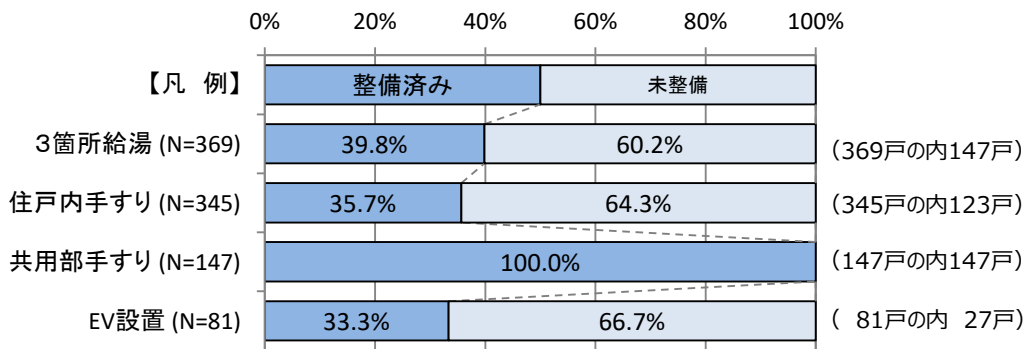
また、3階以上の住棟がある花川団地と本町団地のうち、本町団地にはエレベーター^{※3}が設置されており、設置率は33.3%^{※3}となります。

※1 住居内手すり：玄関、便所、浴室

（いずれかに設置している場合、また、単身者住宅を除く住戸に対する構成比）

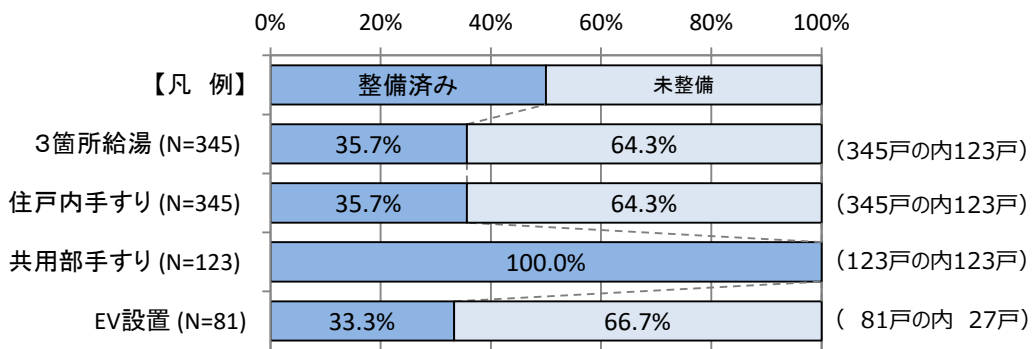
※2 共用部手すり：共用廊下、共用階段（該当住戸のみ、構成比は該当する住戸に対する構成比）

※3 EV設置の構成比は3階以上の団地住戸に対する構成比



（石狩市調べ 令和2年7月現在）

図 4-14 設備設置戸数の割合（全体）



（石狩市調べ 令和2年7月現在）

図 4-15 設備設置戸数の割合（市営住宅）

地区別で見ると、3箇所給湯は、石狩地区で32.5%、厚田地区で45.2%、浜益地区で33.3%の住戸で整備されています。

住戸内手すりは、石狩地区で32.5%、厚田地区で45.2%、浜益地区で33.3%が設置されており、共用部手すりは、全ての住棟で整備されています。

また、単身者住宅では、3箇所給湯、共用部手すりについて全て整備されています。

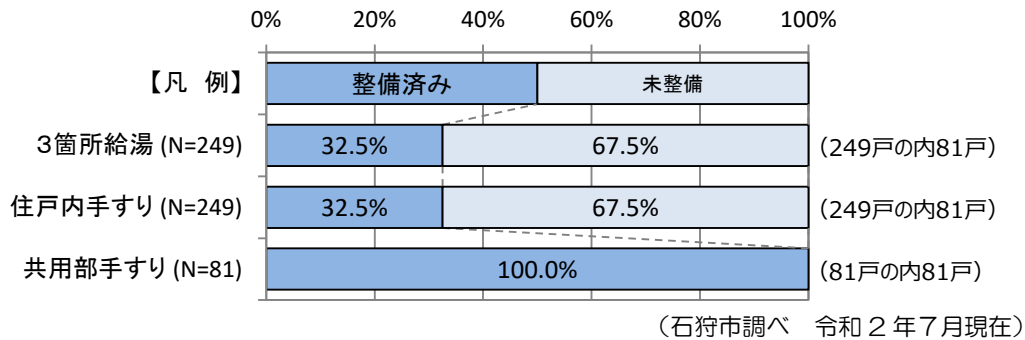


図 4-16 設備設置戸数の割合 (石狩地区)

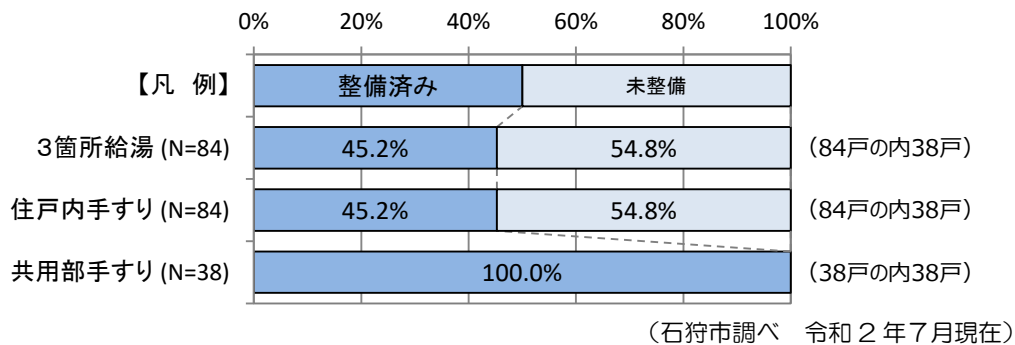


図 4-17 設備設置戸数の割合 (厚田地区)

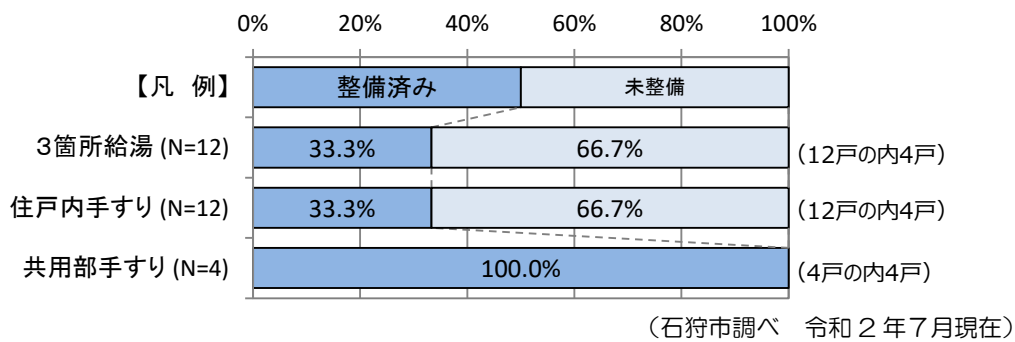


図 4-18 設備設置戸数の割合 (浜益地区)

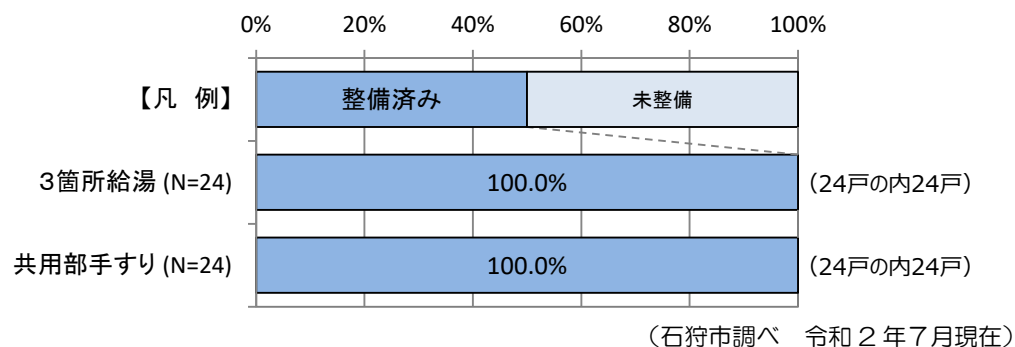


図 4-19 設備設置戸数の割合 (単身者住宅)

4-2. 市営住宅等の入居者の状況

① 入居状況

令和2年7月現在、市営住宅等には261世帯が居住しており、空家は108戸です。空家のうち41戸は、南花川団地の政策空家住戸となっています。政策空家を除く、利用可能な住戸328戸に対する実入居率*は79.6%です。

種別の入居世帯数、実入居率をみると、市営住宅は245世帯、80.6%、単身者住宅は16世帯、66.7%となっています。

地区別の実入居率をみると、石狩地区は84.6%、厚田地区は73.8%、浜益地区は58.3%です。

※実入居率=入居世帯数/(管理戸数-政策空家戸数)

表 4-3 入居率 (単位：戸、世帯)

地区・住宅種別	管理戸数	入居世帯数	政策空家戸数	実入居率
石狩	249	176	41	84.6%
厚田	84	62	0	73.8%
浜益	12	7	0	58.3%
市営住宅 計	345	245	41	80.6%
単身者住宅	24	16	0	66.7%
単身者住宅 計	24	16	0	66.7%
合計	369	261	41	79.6%

(石狩市調べ 令和2年7月現在)

表 4-4 団地別入居率 (単位：戸、世帯)

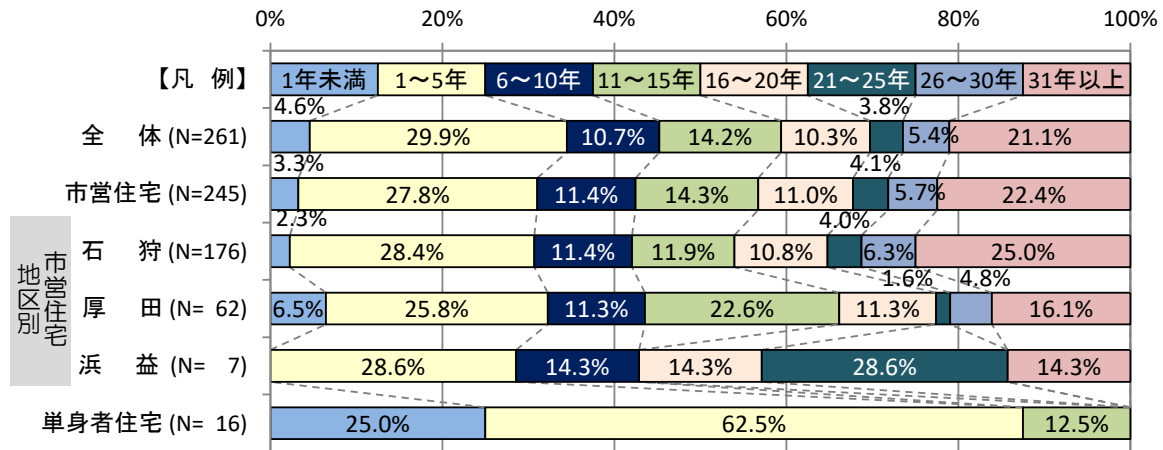
種別	地区	団地名	構造	階数	管理戸数	入居世帯数	政策空家戸数	実入居率*	
市営	石狩	船場	簡易耐火	1階	10	8	0	80.0%	
		はまなす	簡易耐火	1階	50	31	0	62.0%	
		親船	簡易耐火	1階	8	6	0	75.0%	
				2階	11	8	0	72.7%	
		親船 計				19	14	0	73.7%
		花川	耐火	3階	54	53	0	98.1%	
		南花川	簡易耐火	1階	71	30	41	100.0%	
		八幡	簡易耐火	1階	18	14	0	77.8%	
		本町	耐火	4階	27	26	0	96.3%	
		石狩 小 計 (7団地)					249	176	41
	厚田	厚田南	準耐火	1階	8	7	0	87.5%	
				1階	12	8	0	66.7%	
		別狩	簡易耐火	1階	8	3	0	37.5%	
		別狩東	簡易耐火	1階	8	5	0	62.5%	
		別狩第2	簡易耐火	1階	6	5	0	83.3%	
		望来東	簡易耐火	1階	12	8	0	66.7%	
		望来南	耐火	2階	6	6	0	100.0%	
		新別狩東	準耐火	1階	8	5	0	62.5%	
				耐火	2階	16	15	0	93.8%
		新別狩東 計				24	20	0	83.3%
	厚田 小 計 (8団地)					84	62	0	73.8%
	浜益	若葉	簡易耐火	1階	8	4	0	50.0%	
		青葉	準耐火	2階	4	3	0	75.0%	
浜益 小 計 (2団地)					12	7	0	58.3%	
市営住宅 計					345	245	41	80.6%	
(構成比)					54.7%	38.8%	6.5%	80.6%	
単身者	厚田	グリーンパーあつた93	木造	2階	8	7	0	87.5%	
		シーサイトもうらい98	木造	2階	8	5	0	62.5%	
		リバーサイトべつかり99	木造	2階	8	4	0	50.0%	
	単身者住宅 計 (3団地)					24	16	0	66.7%
(構成比)					60.0%	40.0%	0.0%	66.7%	
合計					369	261	41	79.6%	
(構成比)					55.0%	38.9%	6.1%	79.6%	

(石狩市調べ 令和2年7月現在)

② 居住年数

入居世帯の居住年数は、5年以下が90世帯（34.5%）、6～10年以下が28世帯（10.7%）、11～15年以下が37世帯（14.2%）、16～20年以下が27世帯（10.3%）、21～25年以下が10世帯（3.8%）、26～30年以下が14世帯（5.4%）、31年以上が55世帯（21.1%）となっています。

地区別でみると、石狩地区は31年以上の割合が高く、浜益地区は21年以上が42.9%を占めます。



(石狩市調べ 令和2年7月現在)

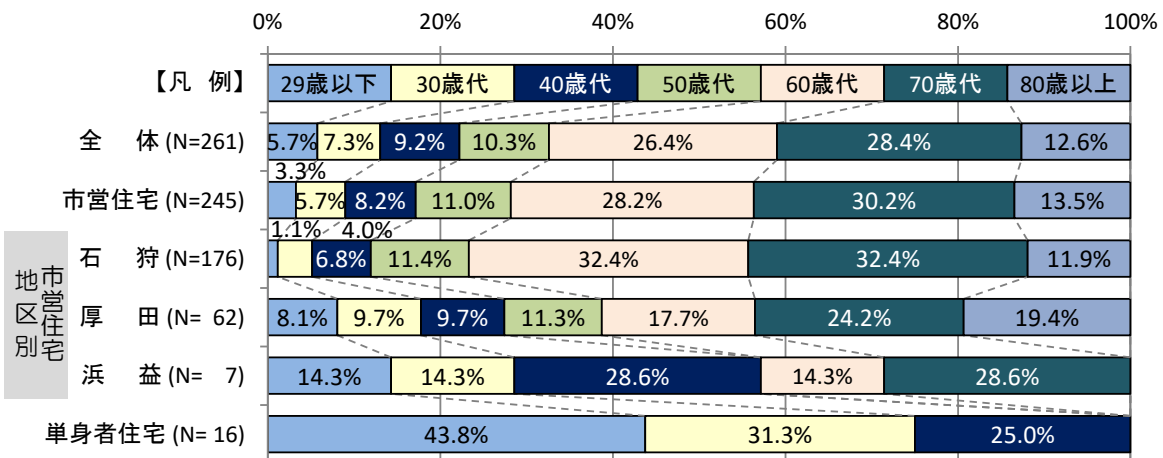
図 4-20 居住年数割合

③ 世帯主の年齢

入居世帯の世帯主年齢は、29歳以下が15人（5.7%）、30歳代が19人（7.3%）、40歳代が24人（9.2%）、50歳代が27人（10.3%）、60歳代が69人（26.4%）、70歳代が74人（28.4%）、80歳以上が33人（12.6%）となっています。

また、市営住宅の世帯主は60歳以上が71.8%となっています。

地区別でみると、石狩地区は60歳以上の割合が高く76.7%を占めているのに対して、厚田地区は61.3%、浜益地区は60歳以上の割合は半数以下の42.9%となっています。



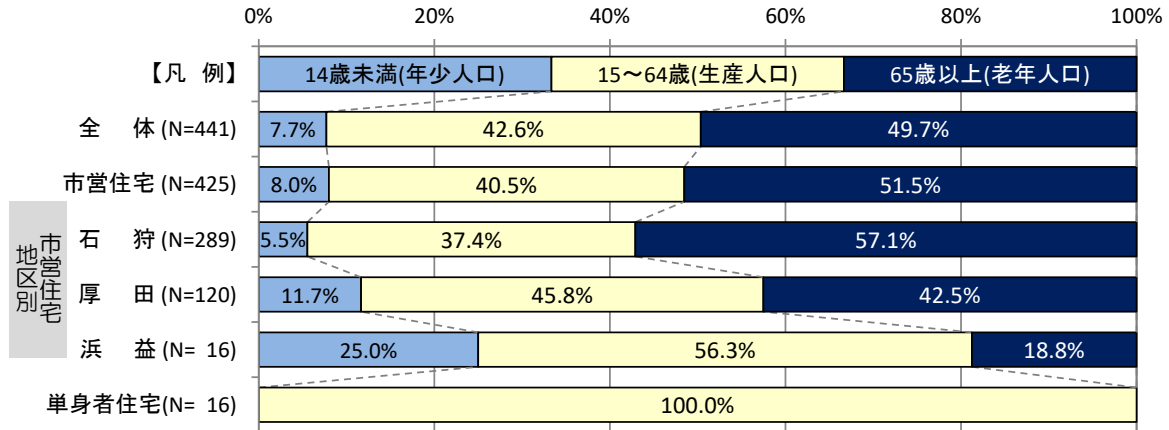
(石狩市調べ 令和2年7月現在)

図 4-21 世帯主の年齢割合

④ 入居者全体の年齢

入居者全体 441 人のうち、65 歳以上の老年人口は 219 人（49.7%）、14 歳未満の年少人口は 34 人（7.7%）となっています。入居者全体の高齢化率は 49.7%です。

高齢化率を地区別にみると、石狩地区は 57.1%、厚田地区は 42.5%、浜益地区は 18.8%となっています。



(石狩市調べ 令和2年7月現在)

図 4-22 入居者の年齢割合

⑤ 世帯人数・平均世帯人員

入居世帯では、1 人（単身）世帯が 137 世帯（52.5%）、2 人世帯が 86 世帯（33.0%）、3 人世帯が 24 世帯（4.2%）、4 人世帯が 11 世帯（4.2%）、5 人世帯が 2 世帯（0.8%）、6 人以上の世帯が 1 世帯（0.4%）となっています。入居世帯全体の平均世帯人員は 1.69 人／世帯です。

地区別でみると、石狩地区は 52.8%、厚田地区は 41.9%、浜益地区は 28.6%が単身世帯となっています。

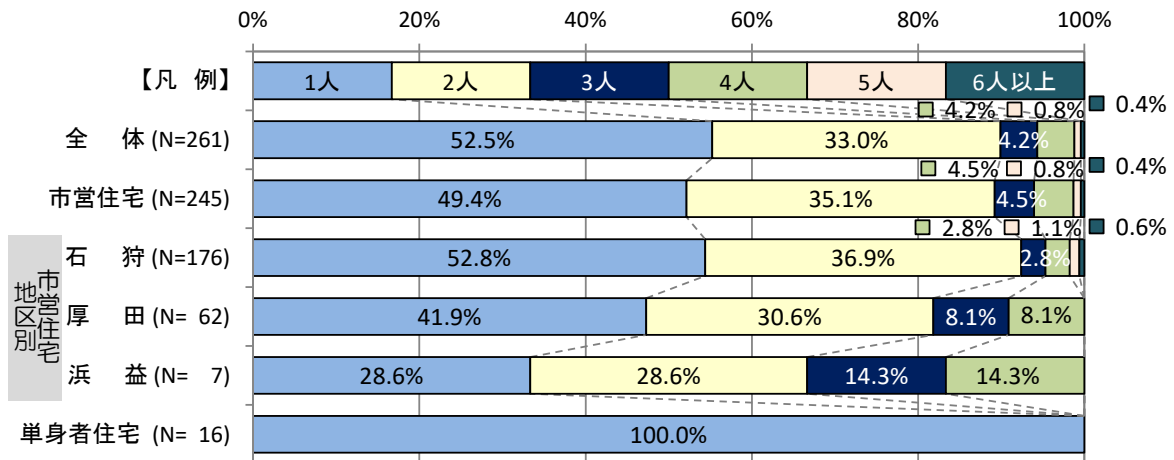
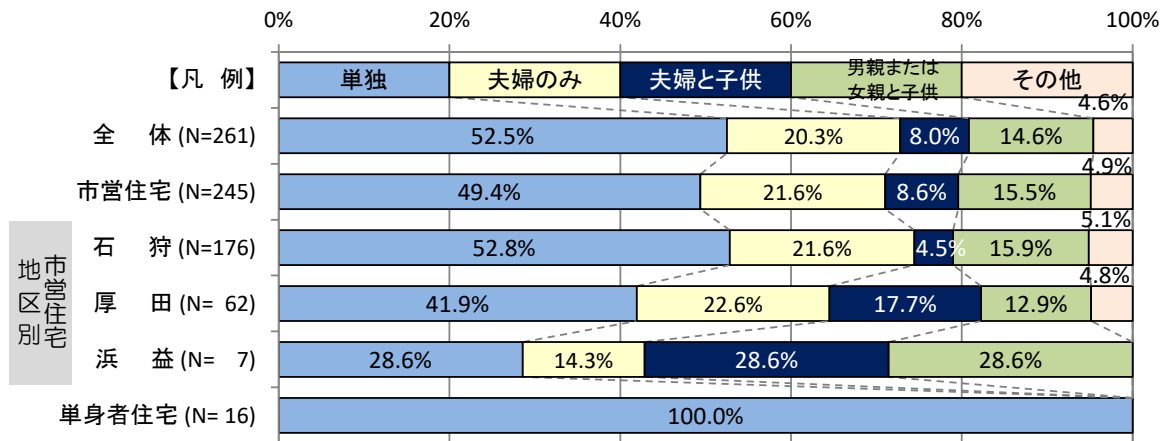


図 4-23 世帯人数割合

⑥ 家族類型

入居世帯の家族類型をみると、単独世帯が137世帯(52.5%)、夫婦のみの世帯が53世帯(20.3%)、夫婦と子供の世帯が21世帯(8.0%)、男親または女親と子供の世帯が38世帯(14.6%)となっています。

地区別でみると、石狩地区と厚田地区では単独世帯の割合が高くなっています。



(石狩市調べ 令和2年7月現在)

図 4-24 世帯の家族類型割合

⑦ 入居者の収入、収入超過者等への対応

市営住宅入居者のうち、収入超過者、高額所得者は約6%となっています。

これらの世帯に対し、収入超過者等の認定通知を行い、住宅の明け渡しを求めることにより、入居者の適正化に努めています。

⑧ 子育て・高齢世帯

入居世帯のうち、子育て世帯は、6歳未満の親族のいる世帯が10世帯(3.8%)、6歳以上12歳未満の親族のいる世帯は8世帯(3.1%)、12歳以上18歳未満の親族の世帯が16世帯(6.1%)となっています。

一方、高齢者のみで生活している世帯は、65歳以上単身世帯が89世帯(34.1%)、共に65歳以上の夫婦のみ世帯が39世帯(14.9%)であり、合わせて128世帯(49.0%)となっています。地区別でみると、石狩地区では65歳以上の単身世帯が39.2%であり、割合が高くなっています。一方、浜益地区では6歳未満の親族のいる世帯が28.6%と割合が高くなっています。

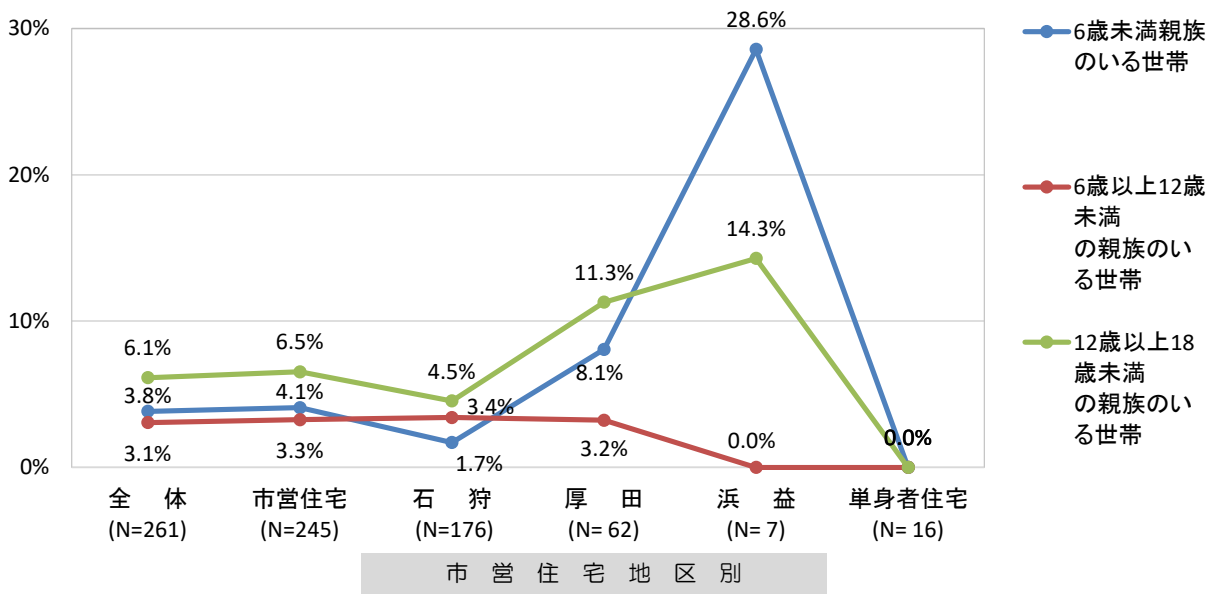


図 4-25 子育て世帯割合

(石狩市調べ 令和2年7月現在)

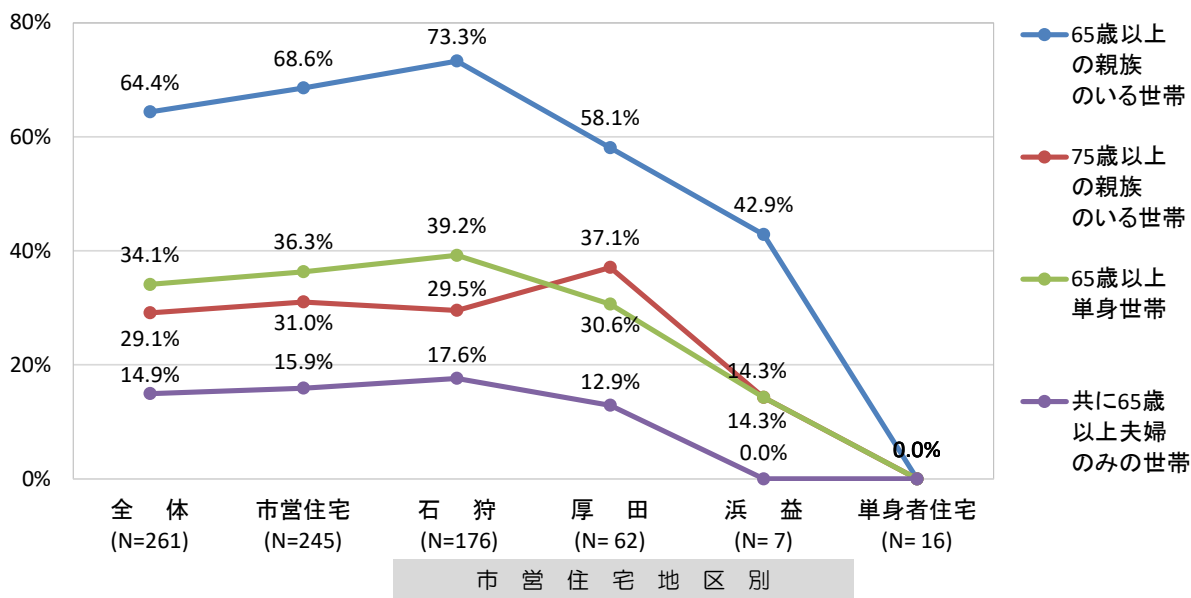


図 4-26 高齢者世帯割合

(石狩市調べ 令和2年7月現在)

4-3. 市営住宅等の応募状況

平成27年度から令和元年度の募集戸数合計は382戸、応募件数合計は158件、平均応募倍率は0.4倍です。

団地別にみると、5年間の平均応募倍率が2倍を超えている団地は、花川団地(3.9倍)のみとなっています。

一方で、応募件数が募集戸数を下回った団地が、船場団地(0.1倍)など11団地あり、団地によって平均応募倍率に開きがあります。また、5年間募集がなかった団地が6団地あります。

表4-5 応募状況(平成27年度~令和元年度)

(単位:戸、件)

地区・住宅種別	管理戸数	5年間合計		
		募集	応募	倍率
石狩	249	76	86	1.1倍
厚田	84	95	31	0.3倍
浜益	12	51	7	0.1倍
市営住宅計	345	222	124	0.6倍
単身者住宅	24	160	34	0.2倍
単身者住宅計	24	160	34	0.2倍
合計	369	382	158	0.4倍

(石狩市調べ 令和2年7月現在)

表4-6 団地別応募状況(平成27年度~令和元年度)

(単位:戸、件)

種別	地区	団地名	管理戸数	平成27年度計			平成28年度計			平成29年度計			平成30年度計			令和元(平成31)年度計			5年間合計		
				募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
市営	石狩	船場	10	11	1	0.1倍	10	2	0.2倍	5	0	0.0倍			-			-	26	3	0.1倍
		はまなす	50	2	1	0.5倍			-	1	1	1.0倍			-			-	3	2	0.7倍
		親船	19	2	1	0.5倍			-			-			-			-	2	1	0.5倍
		花川	54	1	7	7.0倍	6	16	2.7倍	5	35	7.0倍	2	11	5.5倍	4	1	0.3倍	18	70	3.9倍
		南花川	71			-			-			-			-			-	0	0	-
		八幡	18			-			-			-			-			-	0	0	-
		本町	27	2	3	1.5倍	4	2	0.5倍	3	3	1.0倍	1	1	1.0倍	17	1	0.1倍	27	10	0.4倍
	石狩	小計(7団地)	249	18	13	0.7倍	20	20	1.0倍	14	39	2.8倍	3	12	4.0倍	21	2	0.1倍	76	86	1.1倍
	厚田	厚田南	8	1	1	1.0倍			-			-	1	1	1.0倍	1	1	1.0倍	3	3	1.0倍
		厚田中央	12			-	3	3	1.0倍			-			-			-	3	3	1.0倍
		別狩	8			-			-			-			-			-	0	0	-
		別狩東	8			-			-			-			-			-	0	0	-
		別狩第2	6			-			-			-			-			-	0	0	-
		望来東	12			-			-			-			-			-	0	0	-
		望来南	6	4	3	0.8倍	1	0	0.0倍	4	1	0.3倍			-			-	9	4	0.4倍
		新別狩東	24	10	3	0.3倍	5	7	1.4倍	7	6	0.9倍	25	2	0.1倍	33	3	0.1倍	80	21	0.3倍
	厚田	小計(8団地)	84	15	7	0.5倍	9	10	1.1倍	11	7	0.6倍	26	3	0.1倍	34	4	0.1倍	95	31	0.3倍
	浜益	若葉	8	9	0	0.0倍	9	1	0.1倍			-			-	21	0	0.0倍	39	1	0.0倍
		青葉	4	3	2	0.7倍			-	7	1	0.1倍	2	3	1.5倍			-	12	6	0.5倍
	浜益	小計(2団地)	12	12	2	0.2倍	9	1	0.1倍	7	1	0.1倍	2	3	1.5倍	21	0	0.0倍	51	7	0.1倍
	市営住宅計		345	45	22	0.5倍	38	31	0.8倍	32	47	1.5倍	31	18	0.6倍	76	6	0.1倍	222	124	0.6倍
単身者	厚田	グリーンハー あつた93	8	17	4	0.2倍	6	2	0.3倍	21	2	0.1倍	13	4	0.3倍	1	1	1.0倍	58	13	0.2倍
		シーサイト もうらし98	8	11	2	0.2倍	7	2	0.3倍	14	1	0.1倍	18	1	0.1倍	14	3	0.2倍	64	9	0.1倍
		リバーサイド べつかり99	8	8	2	0.3倍	6	0	0.0倍	16	6	0.4倍	6	3	0.5倍	2	1	0.5倍	38	12	0.3倍
	単身者住宅計		24	36	8	0.2倍	19	4	0.2倍	51	9	0.2倍	37	8	0.2倍	17	5	0.3倍	160	34	0.2倍
合計		369	81	30	0.4倍	57	35	0.6倍	83	56	0.7倍	68	26	0.4倍	93	11	0.1倍	382	158	0.4倍	

(石狩市調べ 令和2年7月現在)

4-4. 市営住宅等の事業実施状況

前計画期間において、下記の事業を実施しました（R3実績は予定）。

計画からは少し遅れていますが、限られた予算内で継続的に改善事業を進め、近年では、（仮称）花川東団地の新設（南花川団地の移転建替）に着手しました。

厳しい財政状況を踏まえ、限られた予算内で実施可能な改善等の事業規模を想定し、建物の劣化状況等を考慮しながら、実現性のある改善等の計画を検討する必要があります。

表 4-7 前計画の整備予定事業と実際の整備実績

		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
新規建設	実績								花川東 (基本設計)	花川東 (実施設計)	花川東 【24】
	計画					花川東 【16】	花川東 【16】	花川東 【16】		南花川 【24】	
用途廃止	実績									柏西、柏東 厚田東 望来北 【▲56】	
	計画								南花川 【▲71】		
改善 (屋根・ 外壁)	実績		若葉	八幡	八幡	望来南	青葉	船場			
	計画		若葉	八幡 青葉	八幡 花川	船場 厚田中央	花川 別狩第2 望来東	望来南	本町	花川	別狩東 新別狩東
一般修繕	実績	はまなす	八幡	親船	単身者						単身者 (もうらい)
	計画	はまなす	八幡	親船	単身者			単身者 (もうらい) (べつかり)			単身者 (あつた)

5章 スtockマネジメントにおける課題

課題1 老朽化した住宅ストックの計画的な建替、改善等

市営住宅の60.3%がすでに耐用年数を経過しており、建物の老朽化が進んでいます。また、今後10年間で耐用年数を経過する住宅がさらに増加することが見込まれており、これらの老朽化した住宅ストックの建替、用途廃止（除却）、改善、修繕などを限られた予算内で計画的に行い、良好な市営住宅ストックを維持する必要があります。

課題2 入居者の高齢化等への対応

市営住宅の世帯主の71.8%が60歳以上となっており、特に、石狩地区では76.7%と割合が高く、入居者の高齢化が進んでいます。一方で、古い住宅では高齢化に対応した仕様となっていない住宅が多くみられます。

そのため、建替時においては、段差の解消や手すりの設置など、高齢化に対応したユニバーサルデザインの住宅整備が必要となります。

課題3 需要を見据えた適切な管理戸数の把握、住宅の維持管理

市営住宅の入居率は80.6%、応募倍率は0.6倍（過去5年間）となっており、地区別にみると、石狩地区の本町、八幡、厚田地区、浜益地区で応募倍率や入居率が低くなっており、特に、古い住宅や利便性の低い住宅で低くなっています。

このような地区や建物の状況を踏まえ、また、人口減少、少子高齢化への対応を考慮し、今後、適切な管理戸数の維持、維持すべき住宅の適切な管理などが必要となります。

課題4 今後のまちづくりの方向性との整合

「石狩市都市整備骨格方針」では、『コンパクト＋ネットワーク化された持続可能な都市』の形成を意識しながらまちづくりを進めることとし、「立地適正化計画」において、居住誘導区域が設定されています。このようなまちづくりに関する各計画と整合を図り、今後の市営住宅のStockマネジメントを進めていく必要があります。

6章 スtockマネジメントの基本方針

6-1. スtock活用の方針

方針1 安全で良好な住宅StoCkの形成

長期的に活用可能なStoCkは、改善、修繕などを計画的に実施し、良好な住宅StoCkの形成を図ります。

また、建替時などにおいて高齢化等に対応し、バリアフリーやユニバーサルデザインに対応した住宅StoCkの形成を図ります。

方針2 適切な管理戸数の維持

「石狩市住生活基本計画」において設定された目標管理戸数を踏まえ、社会情勢等による需要の変化を考慮しながら、適切な管理戸数を維持します。

方針3 まちづくりの方向性を踏まえたStoCkマネジメント

今後の人口減少、少子高齢化を見据え、「立地適正化計画」で設定された居住誘導区域における住宅供給を重視するなど、まちづくりの方向性を踏まえたStoCkマネジメントを進めます。

6-2. StoCk状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

方針1 維持管理のためのデータ整理

市営住宅等の整備状況、修繕状況や履歴、現況の状態等を整理した管理データを住棟単位で整理し、適切に更新して活用を図ります。

方針2 定期点検の実施と点検結果をもとにした維持管理

日常的な保守点検や、専門家による定期点検（計画見直し時、事業実施時など）を実施するとともに、点検結果に基づき、予防保全的な維持管理を図ります。

方針3 維持管理体制の整備と財源確保

定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備するとともに、適切な実施に向けた財源の確保を検討します。

6-3. 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

方針1 予防保全的な維持管理と耐久性の向上に資する改善

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施し、市営住宅等の長寿命化を図ります。

方針2 耐久性向上によるライフサイクルコストの縮減

改善事業実施時の耐久性向上に資する仕様のグレードアップ等、予防保全的な維持管理を実施し、建物を健全な状態に維持するとともに、効率的な修繕により維持管理費の削減を図り、ライフサイクルコストを縮減します。

6-4. 市営住宅の目標管理戸数

2030（令和12）年度、2040（令和22）年度における目標管理戸数は、現在、管理している市営住宅345戸に対し、「石狩市都市整備骨格方針」の「石狩市住生活基本計画」において定められた以下の戸数を設定します。

「石狩市住生活基本計画」では、将来の人口推計および世帯推計から、国土交通省から示されている「公営住宅等長寿命化策定指針」で定められた、ストック推計プログラムを用いて算出しており、低所得者の住宅不足を緩和するために必要な戸数を算出し、市内の道営住宅(527戸)や公的賃貸住宅(UR賃貸住宅)(430戸)、更には、低価格帯の家賃で供給されている民間賃貸住宅などの住宅事情を考慮して設定しています。

＜市営住宅の目標管理戸数＞ 2030年:約350戸 / 2040年:約320戸

7章 市営住宅等ストック活用手法の 選定及び団地別住棟別活用計画

7-1. 活用手法の選定方針

(1) 対象団地・住棟

活用手法の選定を行う対象は、石狩市が管理する市営住宅等で、市営住宅 20 団地、69 棟、345 戸、単身者住宅 3 団地、3 棟、24 戸、合計 23 団地、72 棟、369 戸とします。

(2) 耐用年数の考え方

市営住宅の耐用年数は公営住宅法により構造別に定められており、耐用年数の 1/2 を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができます。

石狩市の市営住宅の構造は下記のように 4 種類あり、各々の耐用年数は下表のとおりです。

表 7-1 耐用年数

構 造	公営住宅法による耐用年数
耐火構造	70 年
準耐火構造	45 年
簡易耐火構造二階建て	45 年
簡易耐火構造平屋建て	30 年

(3) 活用手法の種類

市営住宅等の活用手法は、『現地建替・移転建替』『全面的改善』『個別改善』『維持管理』『用途廃止』があります。これらの活用手法は、各住棟または団地ごとに選定します。

【活用手法】

① 建替

- ・現地建替 市営住宅を除却し、現地の敷地に建替を行う。
- ・移転建替 用途廃止を行い、利便性等を考慮し、別の敷地に移転して建替を行う。

② 改善

- ・全面的改善 住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善や、これに準ずる改善を行う。
- ・個別改善 住戸改善や共用部分改善、屋外・外構改善等を行う事業をいい、安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化等、既存住宅において不足している機能の一部改善を行う。

③ 維持管理

維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）等を行い、住宅の効用を維持する。

④ 政策空家

用途廃止に向けて政策的に空家としている住戸とする。

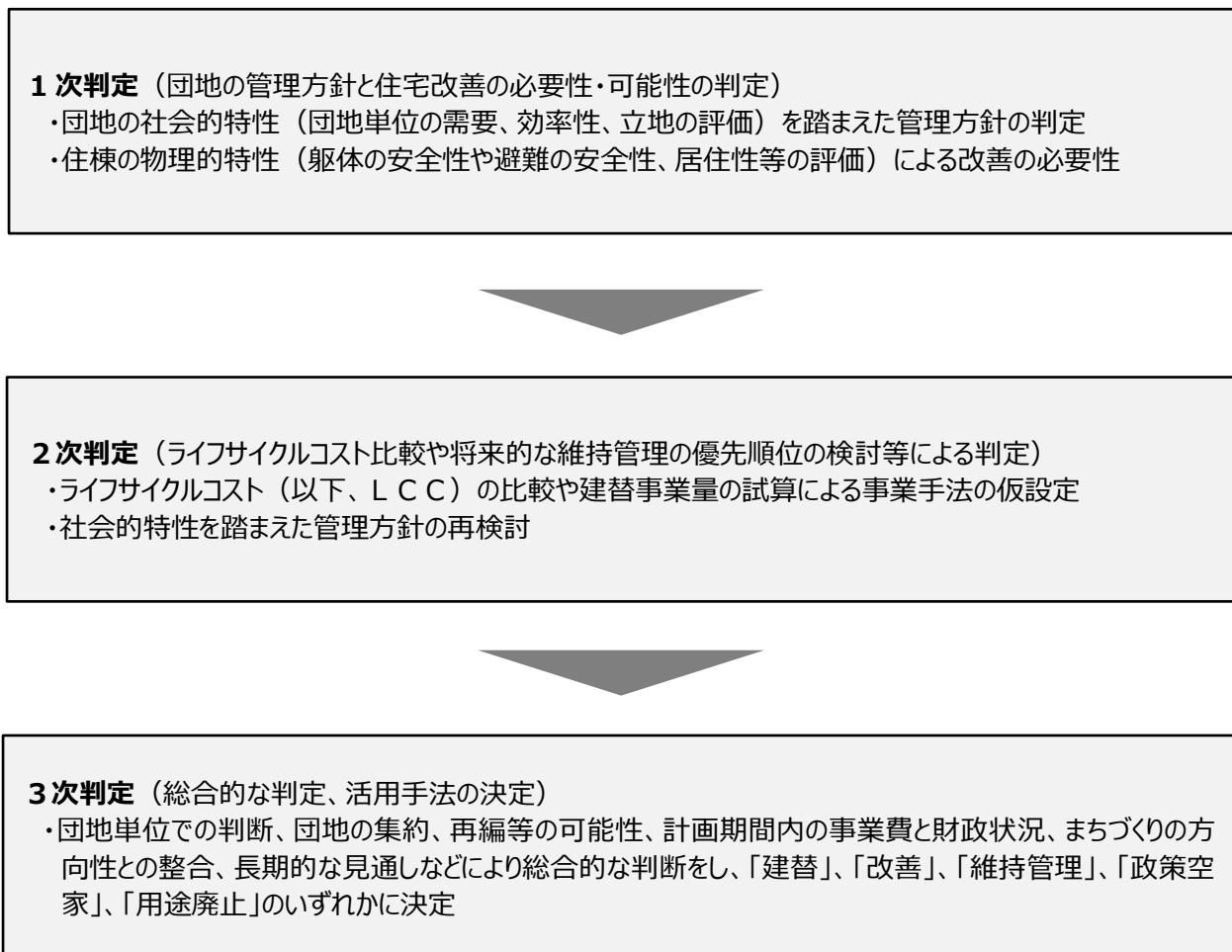
⑤ 用途廃止

市営住宅等としての用途を廃止する。

(4) 判定の基本的な考え方

市営住宅等の今後のストックマネジメントにあたり、本計画における団地別住棟別活用手法の選定については、国土交通省から示されている「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に従い、団地の立地環境や建物の状況により、下記の団地別活用手法を選定します。判定は、次から示すように、1次、2次、3次と段階を踏んで進めます。

団地別活用手法の判定フロー



7-2. 活用手法の選定

(1) 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性の判定）

社会的特性（団地単位の需要、効率性、立地の評価）と物理的特性（躯体の安全性や避難の安全性、居住性等の評価）の両面から、各団地における継続管理の有無、改善の必要性について、活用手法を仮設定します。

① 立地環境等の社会的特性の判断基準

継続管理する団地 ◆判定項目①～③のうち、A評価が2つ以上の団地

継続管理について判断を留保する団地 ◆判定項目①～③のうち、B評価が2つ以上の団地

★判定項目★

①需要

【評価不可】政策空家のみ

【A】応募倍率（平均：0.7倍）0.7倍以上かつ一般空家率（平均：約29%）が令和元年度で30%未満

【B】上記以外

②効率性

【A】敷地面積（平均：3,962㎡）が4,000㎡以上かつ容積充足率（平均：16.5%）15%以下

【B】上記以外

③立地

【A】ア)～ウ)で3項目に全て該当で良評価

【B】左記以外

ア) 利便性：最寄りのバス停から徒歩10分以内

イ) 地域需要：居住誘導区域内に立地する団地は需要が高い団地として良評価

ウ) 災害危険区域の指定：指定のない団地を良評価

② 住棟の物理的特性

優先的な対応が必要

◆判定項目①-1、①-2の1つ以上がB評価

改善が必要

◆判定項目①-1、①-2のいずれもA評価だが、②がB評価、③が改善の必要性有り、④がB評価のいずれかに該当

改善不要

◆上記以外

★判定項目★

①-1 安全性（躯体）

【A】耐震性を有するもの

【B】耐震性がないもの

①-2 安全性（避難）

【不要】建物階数が1階

【A】二方向避難及び防火区画の両方が確保されているもの

【B】上記以外

②居住性

【A】ア)、イ)の全てを満たすもの

【B】ア)、イ)、ウ)のいずれかを満たさないもの

ア) 高齢化対応済（EV設置、住戸内手すり、共用部手すり）イ) 3箇所給湯有り

ウ) トイレの水洗化

③改善の必要性（外壁・屋根）

【改善の必要性有り】A判定、B判定が1つ以上あるもの

A判定：劣化の程度が著しく、第三者被害および構造耐力の低下による緊急性を伴う劣化が認められ、早急な対策が必要である状態

B判定：劣化の程度が著しく、劣化が二次的劣化に進展している状態。放置した場合、安全性が担保できないまたは二次的劣化が懸念される状態

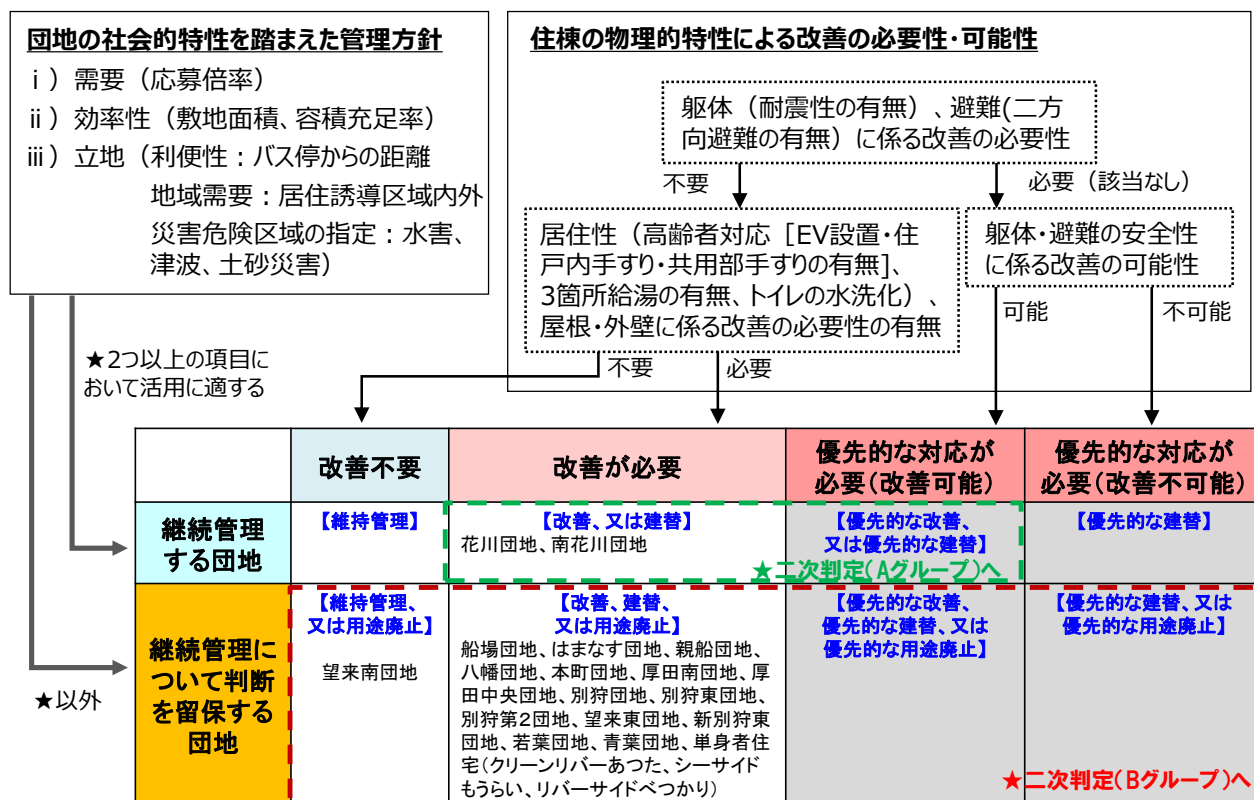
C判定：劣化の進行が認められるが構造耐力の低下に繋がらない軽微な劣化であり、かつ、安全性に問題はなく、当面現状のままとし、経過観察が必要な状態

④修繕履歴（外壁・屋根）

【A】2010年以降（過去10年以内）に外壁、屋根の両方を修繕済みのもの

【B】上記以外

③ 判定結果



(2) 2次判定（LCC比較や将来的な維持管理の優先順位の検討等による判定）

LCCの比較、計画期間内での建替事業量の試算、将来的な維持管理（継続管理）に係る優先順位の検討などから、各団地における継続管理の有無、各活用手法を仮設定します。

① LCCの比較による判断

継続管理する団地のうち、1次判定で改善が必要と判定した住棟について、改善を実施し、建物の長寿命化を図る場合と、改善を実施せず、建替を行う場合のLCCを算出し、建替か改善かの判断を行います。

② 事業量の試算による建替、改善の判断

継続管理する団地のうち、1次判定で改善が必要と判定した住棟について、仮に全てを建替えた場合の年間事業量（事業費）を試算し、現時点で捻出可能と思われる年間事業費と比較し、建替か改善かの判断を行います。

③ 立地特性の再検討による継続管理の有無の判断

以下の立地特性の優先順位をふまえ、継続管理の有無について再検討します（数字が小さくなるほど、継続管理の優先度が高いことを示す）。

※項目の優先順位は、立地、効率性、需要の順とします。

優先度1：立地のみA判定で、立地及び効率性がB判定の団地 : 0棟 0戸

優先度2：効率性のみA判定で、需要及び効率性がB判定の団地：26棟 95戸

【はまなす団地、親船団地、八幡団地、若葉団地】

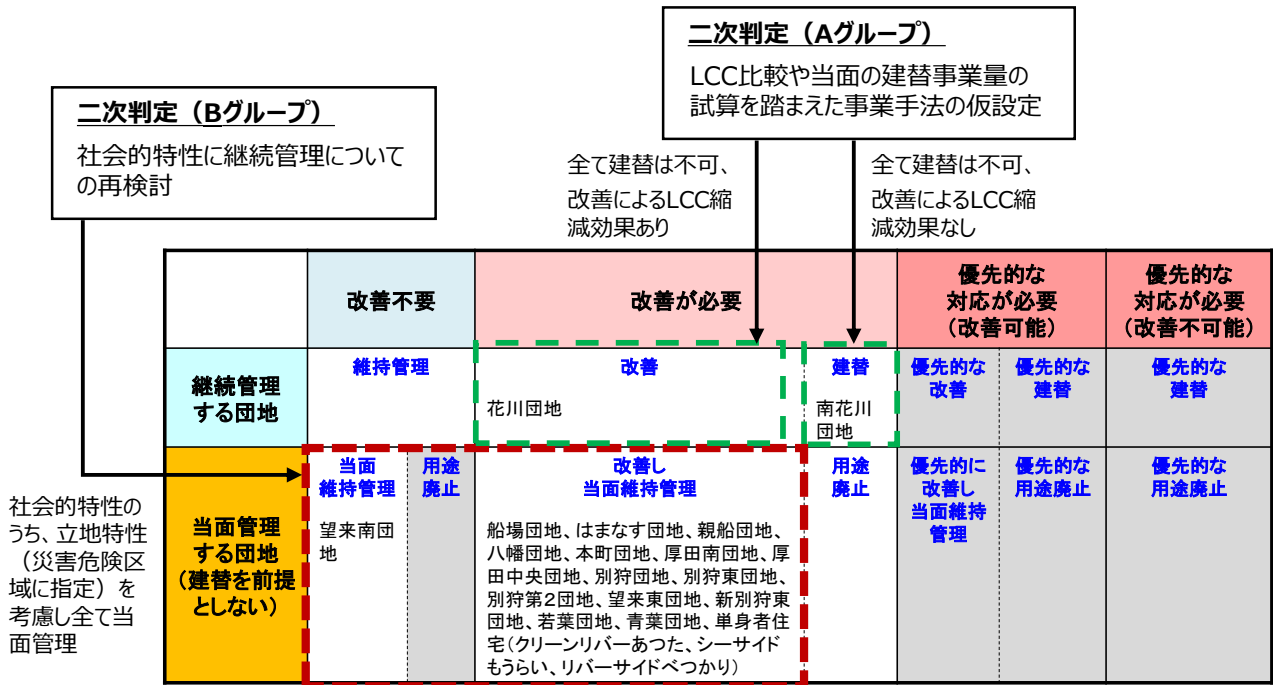
優先度3：需要のみA判定で、需要及び立地がB判定の団地 : 1棟 8戸

【厚田南団地】

優先度4：全ての項目がA判定となっていない団地 : 25棟 141戸

【船場団地、本町団地、厚田中央団地、別狩団地、別狩東団地、別狩第2団地、望来東団地、望来南団地、新別狩東団地、青葉団地、単身者住宅(クリーンリバーあつた、シーサイドもうらい、リバーサイドべつかり)】

④ 判定結果



(3) 3次判定（総合的な判定、活用手法の決定）

2次判定までの結果を踏まえ、団地単位での判断、団地の集約、再編等の可能性、計画期間内の事業費と財政状況、まちづくりの方向性との整合、長期的な見通しなどにより総合的に判断し、最終的な活用方針を決定しました。下記のうち、本計画期間内に災害危険区域内で立地を継続する団地については、地域防災計画に基づき、地区防災ガイドの全戸配布など、防災に対する意識の啓発活動に取り組んでおり、今後も引き続き防災対策を講じます。

【3次判定の結果】

建替：南花川団地【71】（（仮称）花川東団地【48】及び（仮称）花川第2団地【24】への移転建替）

改善：花川団地【54】、本町団地【27】、新別狩東団地（C・D棟）【16】、若葉団地【8】

維持管理：船場団地【10】、親船団地【19】、厚田南団地【8】、望来南団地【6】、

新別狩東団地（A・B棟）【8】、青葉団地【4】、単身者住宅（クリーンリバーあつた【8】、

シーサイドもうらい【8】、リバーサイドべつかり【8】）

政策空家：はまなす団地【50】、八幡団地【18】、別狩団地【8】、別狩東団地【8】、別狩第2団地【6】、

望来東団地【12】

用途廃止：厚田中央団地【12】

① 「建替」の団地

南花川団地（（仮称）花川東団地及び（仮称）花川第2団地への移転建替）

- ・耐用年数をすでに経過しており、建物の老朽化が進み、大規模な改修工事が困難ですが、需要が高い地区であるため、同地区内への「建替」を実施し、入居者の移転を図ります。

② 「改善」の団地

1) 花川団地、本町団地、新別狩東団地（C・D棟）

- ・耐火構造であり、耐用年数が長いいため、劣化が進んでいる屋上防水や外壁等の外部について、機能向上となる「改善」事業による改修工事を実施します。

2) 若葉団地

- ・今後、当面維持していく予定ですが、トイレの水洗化が未整備であるため、居住性を向上する「改善」事業によりトイレの水洗化等の工事を実施します。また、内部改修がともなう工事となるため、あわせて、段差解消の工事を実施し、高齢化対応を図ります。

③ 「維持管理」の団地

1) 船場団地、親船団地、望来南団地、青葉団地

- ・すでに外部の機能向上となる「改善」事業による改修工事を実施しており、建物の性能維持のため、計画的な修繕を実施し「維持管理」していきます。

- 2) 厚田南団地、新別狩東団地（A・B棟）、単身者住宅（クリーンリバーあつた、シーサイドもうらい、リバーサイドべつかり）
- ・耐用年数が比較的短い木造等（厚田南や新別狩東は準耐火）となっていますが、建物の状態が比較的良好であることから、建物の性能維持のため、計画的な修繕を実施し「維持管理」していきます。

④ 「政策空家」の団地

はまなす団地、八幡団地、別狩団地、別狩東団地、別狩第2団地、望来東団地

- ・建物が老朽化しており、また、利便性の低い住宅で需要が低く、人口減少社会のなか、適正な目標管理戸数を踏まえ、次期計画において用途廃止を検討するため、現入居者の退去後に政策的に空家とします。

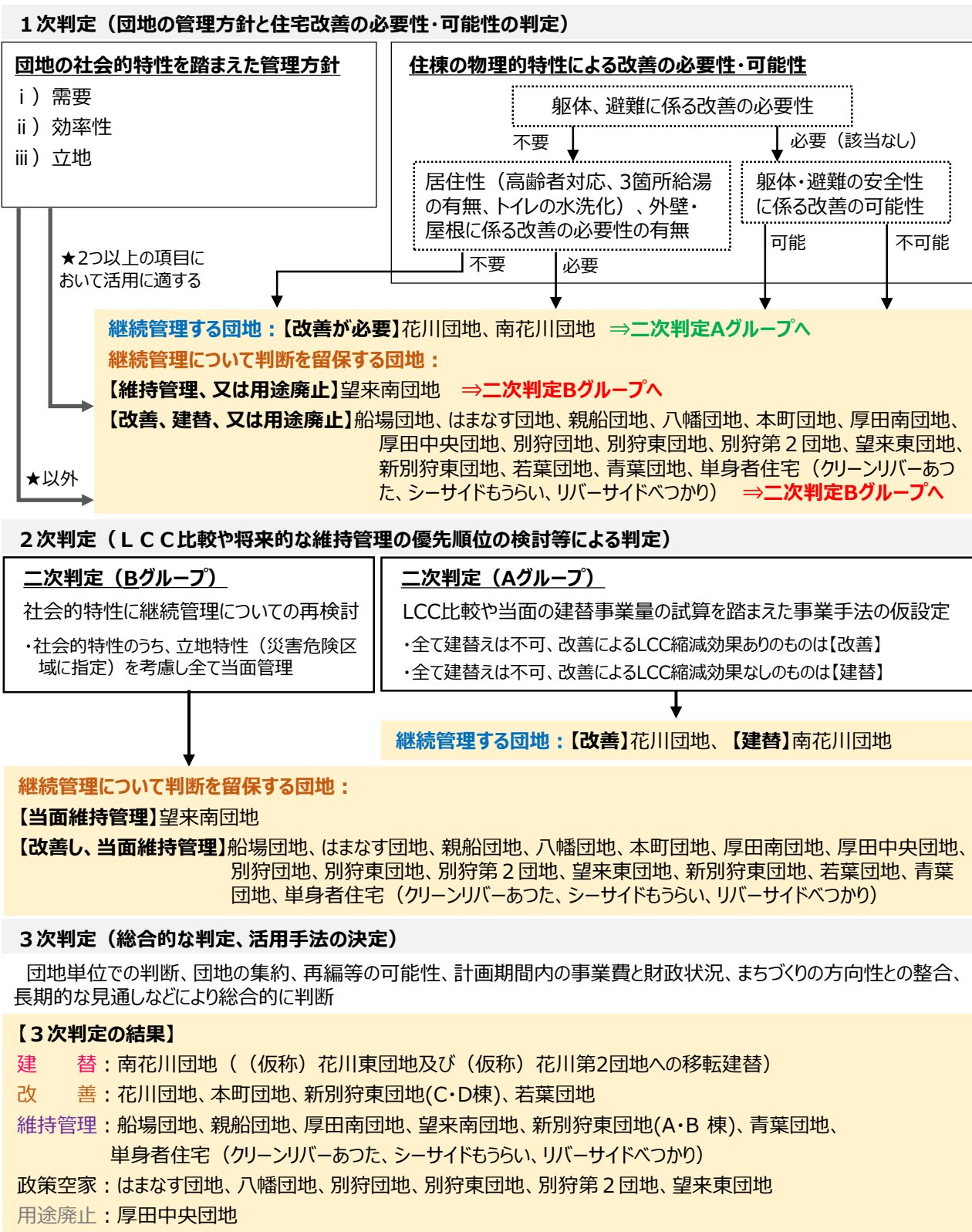
⑤ 「用途廃止」の団地

厚田中央団地

- ・耐用年数をすでに経過しており、建物の老朽化が進み、大規模な改修工事が困難であるとともに、需要が低い地区です。また、近隣の市営住宅の空室が多いことから、計画期間内で「用途廃止」し、他団地へ入居者の移転を図ります。

(4) 活用手法の選定結果のまとめ

団地別活用手法の判定フロー



7-3. 年次計画

7-2で判定した団地別の活用手法に基づき、計画期間内に実施する事業の年次計画を以下のよう
に定めます。

表 7-2 計画期間の年次計画

		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
建替 【戸数】		花川東 【24】	花川東 【24】							花川第2 (設計)	花川第2 【24】
用途廃止 【戸数】			厚田中央 【▲12】	南花川 【▲71】							
改善			若葉 (水洗化・高 齢化対応)	花川 (防水)	本町 (防水)	新別狩東 (C・D棟) (防水) 花川12A・ 本町 (LED)	花川12A (外壁) 花川14A・ 望来南・厚 田南・新別 狩東A～ D・青葉 (LED)	花川14A (外壁)		本町 (外壁) (EV)	
維持管理 (計画修繕)			単身者 (もうらい)	単身者 (べつかり)		単身者 (あつた)	新別狩東 (A・B棟)	厚田南 単身者(もう らい・べつか り・あつた)	望来南	青葉	船場
市営住宅 管理戸数	R2 345	369	381	310	310	310	310	310	310	310	334

また、上記の年次計画に基づき、各年の事業費を算出しました。その結果を以下に示します。

建替を実施する計画期間前期は、事業費が大きくなるため、比較的費用のかからない改善事業を実施し、計画期間後期に、費用の大きい改善事業を位置付けます。

計画修繕については、予防保全の観点から、毎年計画的に実施します。

表 7-3 計画期間内の事業費

(単位:千円)

整備手法		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
建替		632,000	621,000							33,000	621,000
改善			57,000	42,000	19,000	26,600	80,100	56,000	66,000		
維持管理	計画修繕		12,000	8,500		8,500	21,000	16,100	13,000	6,000	12,000
合計		632,000	690,000	50,500	19,000	35,100	101,100	72,100	79,000	39,000	633,000

8章 市営住宅等ストックマネジメントの実施方針

8-1. 建替の実施方針

① (仮称)花川東団地(南花川団地の移転建替)

- ・バス停、コンビニ等の商業施設、病院などが近隣に立地し、利便性が高い地区へ南花川団地から移転します。
- ・単身高齢者世帯の増加に対応するため、小規模な住戸とし、2人、3人世帯向けにも対応できるように、2DK、3DKの間取りとします。
- ・ユニバーサルデザインに配慮し、段差がなく、必要な場所に手すりを設置し2階建てとします。

② (仮称)花川第2団地(南花川団地の移転建替)

- ・建替の際には、住宅需要が高い地区(居住誘導区域)への移転建替を検討します。

③ 共通事項

- ・政策空家とする他団地の住戸からの入居者の移転も考慮します。

8-2. 改善の実施方針

- ・人口減少社会に対応して設定した目標管理戸数を考慮し、また、限られた財源を有効に活用するため、需要の高い団地を長期に渡り維持すべき住宅とし、優先的に改善事業を実施します。
- ・耐久性の向上、躯体の劣化の低減を図るため、予防保全となる外部の改善を行います。
- ・改善方法の選定にあたっては、日常点検による建物の状況等から維持管理上問題となっている部位等を的確に把握し、また、今後の維持管理において効果的な手法を選定します。
- ・外壁については、躯体の耐久性確保や維持管理のしやすい仕様への更新を図ります。
- ・屋根及び屋上については、劣化の改善を行うとともに、耐久性確保や維持管理のしやすい仕様への更新を図ります。
- ・トイレの水洗化が未整備の団地については、水洗化工事を実施し、その際に、内部改修が伴う場合、あわせて段差解消による高齢化対応のための工事を実施します。

【計画期間内の実施事業】

屋根の防水改修：花川団地、本町団地、新別狩東団地（C棟、D棟）

外壁の塗装改修：花川団地、本町団地

トイレの水洗化、高齢化対応（段差解消）：若葉団地

8-3. 維持管理（修繕）の実施方針

- 需要の高い団地を長期に渡り維持すべき住宅とし、計画的な修繕により、建物を良好な状態で維持します。
- 需要が低い団地については、施設の劣化状況に応じて、修繕により維持管理を行いながら、他団地への集約、用途廃止、政策空家として管理を行います。
- 使用材料に応じた修繕周期を目安とし、入居者の安全性、快適性を損なわないよう、今後も外部修繕の他、建物内部の居住環境を改善する工事を行います。
- 屋根及び屋上、外壁を基本とし、その他、必要に応じて付属物の修繕を計画します。
- 建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、市営住宅等事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。

【計画期間内に計画修繕を行う団地】

市営住宅：船場団地、親船団地、厚田南団地、望来南団地、新別狩東団地（A・B棟）、青葉団地

単身者住宅：クリーンリバーあつた、シーサイドもうらい、リバーサイドべつかり

表 8-1 修繕周期

修繕周期	国土交通省	国土交通省		住宅金融支援機構		
	公営住宅等 長寿命化策定指針	長期修繕計画作成 ガイドライン		長期修繕計画		
小修繕	1年	—		—		
EV保守	保守1年	補修15年	取替30年	改善10～15年	取替30年～	
量水器	8年	—		—		
給水ポンプ	10年	補修8年	取替16年	取替12～18年		
給油器	13年	—		—		
外壁	15年	塗替・補修12年		補修10～15年		
屋上防水	15年	補修12年	修繕24年	保護	補修10年～	取替20～30年
				露出	補修10年	取替12～15年
排水ポンプ	15年	補修8年	取替16年	—		
共聴アンテナ	15年	15年		12～18年		
				亜鉛めっき鋼管	取替15～20年	
給水管	20年	更正15年	取替30年	塩ビライニング鋼管	取替15～20年	
				ステンレス鋼管	30年～	
流し台	20年	—		—		
				亜鉛めっき鋼管	取替20～30年	
排水管洗浄	20年	更正15年	取替30年	硬質塩ビライニング鋼管	取替30年～	
				鋳鉄	取替30年～	

8-4. 点検の実施方針

① 建物管理者による日常保守点検（毎年）

- 建物の状況を適切に把握し、予防的な維持管理を行うため、日常的な保守点検を行います。
- 保守点検は、建物の維持管理に最も影響が大きいと考えられる屋根、外壁を基本とし、その他、外部床、外構、内部共用部等、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要な部位とします。

② 専門家による点検（本計画の見直し時など）

- 計画的な改善・修繕の実施を検討するため、本計画の見直しの際に、必要な建物について、専門家による点検を行います。
- 点検を行う際には、事前に日常保守点検を実施している建物管理者から状況を聞き取り、参考にするなど、実情をふまえた点検を行います。
- 上記の点検は、目視や打診検査等により行うものとし、点検の結果、必要が生じた場合、建物の劣化状況を把握する詳細調査を行います。

上記について、詳細な内容は、建築保全業務共通仕様書、建築保全業務報告書作成の手引きを参考に、適切な維持管理を行います。

8-5. スtockマネジメントによる維持管理の効果

① コスト縮減

壊れたら直すといった、従来の対症療法的な維持管理から、本計画にあわせて予定している定期的点検を実施し、市営住宅等ストックの状況を把握した上で修繕周期を勘案しながら、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により、市営住宅等の適切なストックマネジメントがなされ、コストの縮減につながります。

改善事業として位置付けている団地について、改善事業の実施により一時的に改善工事費が発生しますが、耐久性の高い材料を使用して改善を行うことで、修繕回数及び修繕費が減少します。

そのため、本計画の対象建物について、耐用年数まで建物を使用する場合、改善事業を実施した建物の維持管理コストの累積は、改善事業を実施しない建物の維持管理コストより低減されます。

本計画の計画期間内で予定している長寿命化型改善事業を実施した場合、団地ごとに、下記の表に示すLCC縮減効果が出ると試算しています。

※LCC（ライフサイクルコスト）とは、施設の建設から除却までに必要な総費用を現在価値で表したものであり、一般的には、「工事コスト」と「維持管理コスト」を足して算定します。

表 8-2 LCC試算結果（長寿命化型改善実施住棟）

団地名	住棟番号	戸数	構造	竣工年度	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
花川団地	12A	30	耐火	H12	7,238
花川団地	14A	24	耐火	H14	4,724
本町団地	16A	27	耐火	H16	5,341
新別狩東団地	C	8	耐火	H16	946
新別狩東団地	D	8	耐火	H17	894

※LCCの算出方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月 国土交通省）」に基づくプログラム（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を基本とし、以下の考え方をういてLCCの算出を行います。

【建替事業を行う建物のLCC算定】

- ① LCCは、建設費、改善費、修繕費、除却費を合計した費用とし、改善費については、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（改善を実施することにより不要となる修繕費）を控除した額を除いた額とします。
- ② 将来的に発生する改善費、修繕費、除却費については、社会的割引率4%/年として現在価値化し算出します。

【改善事業を行う建物のLCC算定】

- ① 「公営住宅等長寿命化計画」に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、改善を実施した場合のコスト面に係る縮減効果を算出します。
- ② LCC算定期間は、改善を実施する建物の耐用年数（改善事業を実施する場合と、実施しない場合について設定）とし、評価時点は令和2年とします。
- ③ 改善を実施する場合の修繕費の算定については、改善を実施することにより不要となる修繕費を除きます。
- ④ LCC改善効果は、将来コストを社会的割引率4%として現在価値化し算出します。

② 安全性の確保

定期点検の実施と適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅等の安全性の確保にもつながります。

③ 効率的な維持管理の実施

市営住宅等について、建設年度や立地特性等を踏まえた活用計画をもとに、適切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の実施することが可能です。

④ 住民の満足度の向上

定期点検の実施によるストックの状況の把握と予防保全的な修繕や改善の実施により、住民の満足度の向上が期待できます。

8-6. 北海道との連携方針

① 北海道の住宅施策との連携

本市の公営住宅は、市営住宅と道営住宅があり、従来相互に連携を図りながら良好な住環境を形成してきた経緯があります。

今後も北海道と連携を図り、公営住宅施策を展開していきます。

② 北海道住生活基本計画との整合

本計画は、「北海道住生活基本計画」と整合を図りつつ、施策の展開を図ることとしています。

今後とも北海道が推奨する、ユニバーサルデザイン、バリアフリー、環境共生、子育て支援、まちなか居住、北方型住宅など一連の住宅、都市政策と連携して展開するとともに、国、北海道に対し、必要な財源の安定的な確保について、本市の政策や特殊条件に対応した助言や指導を求めていくこととします。

資 料

表 計画修繕・改善事業の実施予定一覧【様式1】

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
分譲住宅 賃貸住宅 地震害
(区分別) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
南花川団地	45A1	4	簡平	S45	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	45A2	4	簡平	S45	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	45B1	4	簡平	S45	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	45B2	4	簡平	S45	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	46A1	4	簡平	S46	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	46A2	4	簡平	S46	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	46A3	4	簡平	S46	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	46B1	4	簡平	S46	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	46C1	4	簡平	S46	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	46C2	4	簡平	S46	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	46C3	4	簡平	S46	-	-													R5 用途廃止 (建替)	
南花川団地	47A1	4	簡平	S47	-	-													R5 用途廃止 (建替)	

南花川団地	47A2	4	簡平	S47	-	-													R5 用途廃止 (建替)
南花川団地	47A3	4	簡平	S47	-	-													R5 用途廃止 (建替)
南花川団地	47A4	4	簡平	S47	-	-													R5 用途廃止 (建替)
南花川団地	47C1	4	簡平	S47	-	-													R5 用途廃止 (建替)
南花川団地	47C2	3	簡平	S47	-	-													R5 用途廃止 (建替)
南花川団地	47C3	4	簡平	S47	-	-													R5 用途廃止 (建替)
はまなす団地	46A1	4	簡平	S46	-	R7 (計画見直し 時)													維持管理 (政策空家)
はまなす団地	46B1	4	簡平	S46	-	R7 (計画見直し 時)													維持管理 (政策空家)
はまなす団地	47A1	4	簡平	S47	-	R7 (計画見直し 時)													維持管理 (政策空家)
はまなす団地	47A2	4	簡平	S47	-	R7 (計画見直し 時)													維持管理 (政策空家)
はまなす団地	48A1	4	簡平	S48	-	R7 (計画見直し 時)													維持管理 (政策空家)
はまなす団地	48A2	4	簡平	S48	-	R7 (計画見直し 時)													維持管理 (政策空家)

はまなす団地	48C1	4	簡平	S48	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
はまなす団地	48C2	4	簡平	S48	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
はまなす団地	49A1	4	簡平	S49	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
はまなす団地	49A2	2	簡平	S49	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
はまなす団地	49C1	4	簡平	S49	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
はまなす団地	49C2	4	簡平	S49	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
はまなす団地	59B1	4	簡平	S59	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
八幡団地	51A1	4	簡平	S51	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
八幡団地	51A2	4	簡平	S51	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
八幡団地	51B1	4	簡平	S51	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
八幡団地	52C1	3	簡平	S52	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)
八幡団地	52C2	3	簡平	S52	-	R7 (計画見直し時)														維持管理 (政策空家)

親船団地	57B1	2	簡平	S57	-	R7 (計画見直し時)															(維持管理(R6計画修繕)) 0			
親船団地	58B1	4	簡平	S58	-	R7 (計画見直し時)																(維持管理(R6計画修繕)) 0		
親船団地	58C1	4	簡二	S58	-	R7 (計画見直し時)																(維持管理(R6計画修繕)) 0		
親船団地	58C2	4	簡二	S58	-	R7 (計画見直し時)																(維持管理(R6計画修繕)) 0		
親船団地	60C1	2	簡平	S60	-	R7 (計画見直し時)																(維持管理(R6計画修繕)) 0		
親船団地	60C2	3	簡二	S60	-	R7 (計画見直し時)																(維持管理(R6計画修繕)) 0		
船場団地	57C1	1	簡平	S57	-	R7 (計画見直し時)																維持管理		
船場団地	02B1	3	簡平	H2	-	R7 (計画見直し時)																屋根 (修繕)	維持管理 (R12 計画修繕)	
船場団地	03B1	3	簡平	H3	-	R7 (計画見直し時)																屋根 (修繕)	維持管理 (R12 計画修繕)	
船場団地	04B1	3	簡平	H4	-	R7 (計画見直し時)																屋根 (修繕)	維持管理 (R12 計画修繕)	
花川団地	12A	30	耐火	H12	R5	-																屋上防水 (長寿命)	7,238	R5、R9改善(長寿命化) R5、R9改善(長寿命化) R7改善(脱炭素)
花川団地	14A	24	耐火	H14	R5	-																屋上防水 (長寿命)	4,724	R5、R10改善(長寿命化) R5、R9改善(長寿命化) R9改善(脱炭素)

本町団地	16A	27	耐火	H16	R5	-				屋上防水 (長寿命)	(0) LED化 (脱炭素)			(0) 外壁(長寿命) EVC安全性	(外壁 (長寿命)) 0	5,341	R6、R11改善(長寿命化) R6、R10改善(長寿命化) R7改善(脱炭素) R10改善(安全性)
厚田中央団地	1~4	4	簡平	S47	-	-											R4用途廃止
厚田中央団地	5~8	4	簡平	S47	-	-											R4用途廃止
厚田中央団地	9~12	4	簡平	S47	-	-											R4用途廃止
別狩団地	78-3	4	簡平	S53	-	R7 (計画見直し時)											維持管理 (政策空家)
別狩団地	78-4	4	簡平	S53	-	R7 (計画見直し時)											維持管理 (政策空家)
別狩東団地	79-1	4	簡平	S54	-	R7 (計画見直し時)											維持管理 (政策空家)
別狩東団地	79-2	4	簡平	S54	-	R7 (計画見直し時)											維持管理 (政策空家)
望来東団地	1~4	4	簡平	S54	-	R7 (計画見直し時)											維持管理 (政策空家)
望来東団地	5~8	4	簡平	S54	-	R7 (計画見直し時)											維持管理 (政策空家)
望来東団地	3-	4	簡平	S56	-	R7 (計画見直し時)											維持管理 (政策空家)
別狩第2団地	-	6	簡平	S55	-	R7 (計画見直し時)											維持管理 (政策空家)

望来南団地	-	6	耐火	H7	-	R7 (計画見直し時)					(0) LED化 (脱炭素)			外壁・屋根 (修繕)			維持管理(R10計画修繕) 維持管理(R10計画修繕) R6改善(脱炭素)
新別狩東団地	A	4	準耐	H15	-	R7 (計画見直し時)					伊達・堤防修繕 外壁・屋根修 繕(LED化脱炭素)						維持管理(R6計画修繕) 維持管理(R6計画修繕) R6改善(脱炭素)
新別狩東団地	B	4	準耐	H15	-	R7 (計画見直し時)					伊達・堤防修繕 外壁・屋根修 繕(LED化脱炭素)						維持管理(R6計画修繕) 維持管理(R6計画修繕) R6改善(脱炭素)
新別狩東団地	C	8	耐火	H16	-	R7 (計画見直し時)				(0) 屋上防水 (長寿命)	(屋上防水 (長寿命)) LED化 (脱炭素)					946	R6改善(長寿命化) R7改善(長寿命化) R6改善(脱炭素)
新別狩東団地	D	8	耐火	H17	-	R7 (計画見直し時)				(0) 屋上防水 (長寿命)	(屋上防水 (長寿命)) LED化 (脱炭素)					894	R6改善(長寿命化) R7改善(長寿命化) R6改善(脱炭素)
厚田南団地	-	8	簡平	H18	-	R7 (計画見直し時)					(0) LED化 (脱炭素)			外壁・屋根 (修繕)			維持管理(R6計画修繕) 維持管理(R6計画修繕) R6改善(脱炭素)
若葉団地	A	4	簡平	S56	-	R7 (計画見直し時)											R4改善 (居住性、福祉)
若葉団地	B	4	簡平	S57	-	R7 (計画見直し時)											R4改善 (居住性、福祉)
青葉団地	-	4	準耐	H10	-	R7 (計画見直し時)					(0) LED化 (脱炭素)			外壁・屋根 (修繕)			維持管理(R11計画修繕) 維持管理(R11計画修繕) R6改善(脱炭素)

住宅の区分： 特定公共 地産貨 改良住宅 (その他) ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/棟・ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12						
クリーンリバーあつた	-	8	木造	H5	-	R7 (計画見直し時)												外壁・屋根 (修繕)	(0) LED化 (修繕)			維持管理(R6計画修繕) 維持管理(R6、R9計画修 繕)
シーサイドもうらい	-	8	木造	H10	-	R7 (計画見直し時)	外壁・屋根 (修繕) 0	(0) 外壁・屋根 (修繕)											(0) LED化 (修繕)			維持管理(R4計画修繕) 維持管理(R4、R9計画修 繕)
リバーサイドべつかり	-	8	木造	H11	-	R7 (計画見直し時)	外壁・屋根 (修繕) 0	(0) 外壁・屋根 (修繕)											(0) LED化 (修繕)			維持管理(R4計画修繕) 維持管理(R6、R9計画修 繕)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

表 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は 建替整備 予定年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
南花川団地	45A1	4	簡平	S45	-	-	R3	11,468	花川東団地 (R3年、24戸)
南花川団地	45A2	4	簡平	S45	-	-			
南花川団地	45B1	4	簡平	S45	-	-			
南花川団地	45B2	4	簡平	S45	-	-			
南花川団地	46A1	4	簡平	S46	-	-			
南花川団地	46A2	4	簡平	S46	-	-			
南花川団地	46A3	4	簡平	S46	-	-	R4	11,281	花川東団地 (R4年、24戸)
南花川団地	46B1	4	簡平	S46	-	-			
南花川団地	46C1	4	簡平	S46	-	-			
南花川団地	46C2	4	簡平	S46	-	-			
南花川団地	46C3	4	簡平	S46	-	-			
南花川団地	47A1	4	簡平	S47	-	-			
南花川団地	47A2	4	簡平	S47	-	-	(R9) R12	11,281	(花川第2団地 (R9年、24戸)) 花川第2団地 (R12年、24戸)
南花川団地	47A3	4	簡平	S47	-	-			
南花川団地	47A4	4	簡平	S47	-	-			
南花川団地	47C1	4	簡平	S47	-	-			
南花川団地	47C2	3	簡平	S47	-	-			
南花川団地	47C3	4	簡平	S47	-	-			

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

表 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）【様式3】

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域民
営賃貸住宅 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		R11	R12
花川団地	集会所	H14	R5	-			屋上防水 (長寿命)						外壁 (長寿命)		R5、R10 改善(長寿命化) 14A棟と一体の建物であるた め、同時に事業を実施
花川東団地	緑地・広場	R3～R5			緑地	緑地	広場								

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

石狩市営住宅等ストックマネジメント計画

(詳細版)

発 行 令和3年2月

編集・発行 石狩市建設水道部建築住宅課

北海道石狩市花川北6条1丁目30番地2
