

# 石 狩 市 営 住 宅 等 ス ト ッ ク マ ネ ジ メ ン ト 計 画 (案)

(概要版)

令和3年      月    石狩市



## 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。

## 2. 計画期間

本計画は、中長期的な視点から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。

## 3. 計画の位置付け

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。

## 4. 上位計画

**第5期石狩市総合計画** 平成27年度改定  
(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）

**都市像** 【創造】文化、交流、創造するまち  
【絆】絆や人のつながりを大切にするまち  
【環境】幸せに暮らす環境があるまち

**市民像**

【石狩PRIDE】  
いしかりへの愛着、誇り、そこでの幸せな暮らし

### 3) 基本施策（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。

#### ② 前総合計画からの課題

市営住宅の老朽化への対応

**石狩市都市整備骨格方針** 令和元年度策定  
(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) 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  
[基本方針②] 在宅福祉が充実する住環境づくり  
[基本方針③] 住宅確保要配慮者の居住の安定確保  
⇒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

##### 【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

##### 【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

##### 【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  
[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

## 5. 市営住宅等ストックの概要

### (1) 公的賃貸住宅の概要

表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<br>(年) | 構造   | 階数(階) | 耐用年数<br>(年) | 棟数(棟) | 戸数(戸) | 政策空家<br>(戸)※1 | 使用可能<br>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     | 15～17      | 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             | 8             |
| 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<br>(年) | 構造 | 階数(階) | 耐用年数<br>(年) | 棟数(棟) | 戸数(戸) |
|----------------|----|------|------------|----|-------|-------------|-------|-------|
| クリーンリバーあつた 9 3 | 厚田 | H05  | 27         | 木造 | 2     | 30          | 1     | 8     |
| シーサイドもうらい 9 8  |    | H10  | 22         | 木造 | 2     | 30          | 1     | 8     |
| リバーサイドべつかり 9 9 |    | 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<br>(年) | 棟数(棟) | 戸数(戸) |
|------|----|---------|------------|-------|-------|
| 花川中央 | 石狩 | S53～S58 | 37～42      | 18    | 430   |

## (2) 市営住宅等の建物の現況

### ①建物の構造

市営住宅等の規模を地区別にみると、石狩が7団地249戸、厚田が11団地108戸（うち、単身者住宅が3団地24戸）、浜益が2団地12戸となっています。

構造は、簡易耐火平屋が211戸で全体の57.2%を占め、次いで耐火構造が103戸、木造が24戸、準耐火構造が20戸、簡易耐火2階建てが11戸となっています。

表2 構造別管理戸数（令和2年7月時点）

（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      | グリーンバ－<br>あつた93  | 8      |       |      |       |       | 8      |
|       |         | シーサイド<br>もうらい98  | 8      |       |      |       |       | 8      |
|       |         | リバ－サイド<br>べつかり99 | 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% |

## ②耐用年数経過状況

市営住宅、単身者住宅の建物の耐用年数経過状況をみると、現時点で208戸（全体の56.4%）が耐用年数を経過しており、今後10年間で246戸に増加する見込みとなっています。

また、耐用年数の1/2を経過する住戸も現時点で250戸、今後10年間で272戸となる見込みとなっています。

現地調査による建物の劣化状況をみると、RC造の建物の一部に、放置すると構造体に悪影響を及ぼす可能性のある外壁のひび割れがみられ、その他、金属部材の腐食、シーリングの剥落・欠落などがみられました。

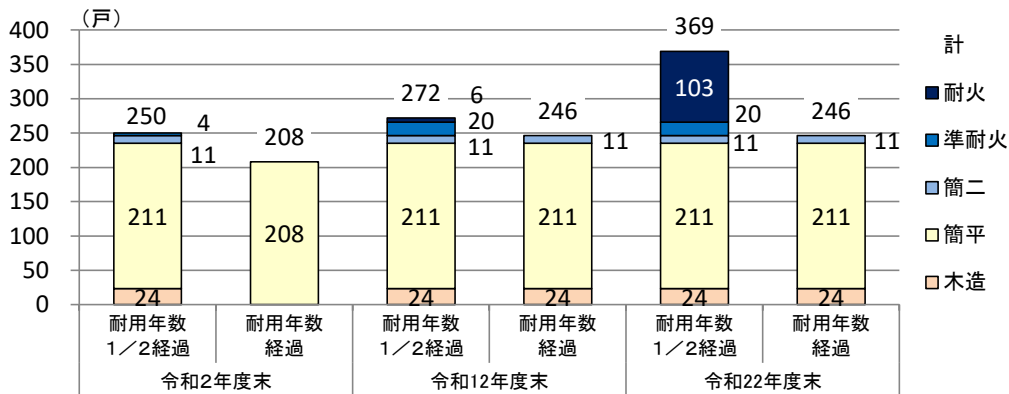


図1 構造別耐用年数超過状況（全体）（令和2年7月時点）

## ③躯体の安全性

昭和57年以降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。

## ④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。

## ⑤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2 現地調査における劣化状況

## ⑥設備の整備状況

市営住宅における設備の整備状況をみると、3箇所給湯、浴室等の住戸内手すりは35.7%、共用部手すりは全住戸、エレベーター設置は33.3%となっています。

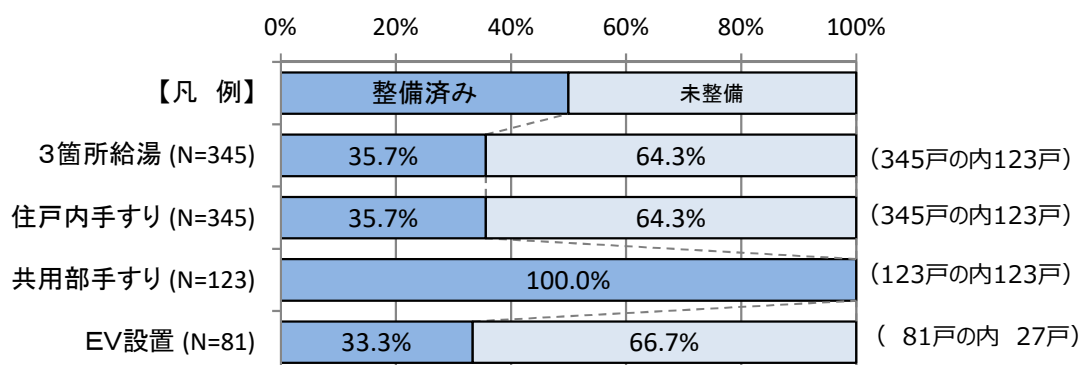


図3 設備設置戸数の割合(市営住宅)

※住戸内手すり…玄関、便所、浴室（いずれかに設置している場合）  
 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）  
 ※E V設置の構成比は3階以上の団地住戸に対する構成比

## (3) 入居、応募の状況

市営住宅の入居率は80.6%となっており、単身者住宅では66.7%と市営住宅に比べ低い割合となっています。また、過去5年間の応募状況は、全体で0.4倍、市営住宅では0.6倍と、1倍に満たない倍率となっています。

表3 入居率(令和2年7月時点)

| 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% |

表4 応募状況(平成27年度～令和元年度)

| 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 |

## (4) 入居者の状況

市営住宅、単身者住宅の入居者の世帯主の年齢をみると、全体の67.4%が60歳以上となっており、高齢化が進んでいます。

また、市営住宅のみでは71.8%となっており、全体と比べて高齢者の割合が高くなっています。特に、石狩地区では、76.7%が60歳以上と高くなっており、高齢者がいる世帯が大半を占めています。

市営住宅の入居世帯の家族類型をみると、単独世帯が49.4%を占めており、小規模な世帯が多くなっています。

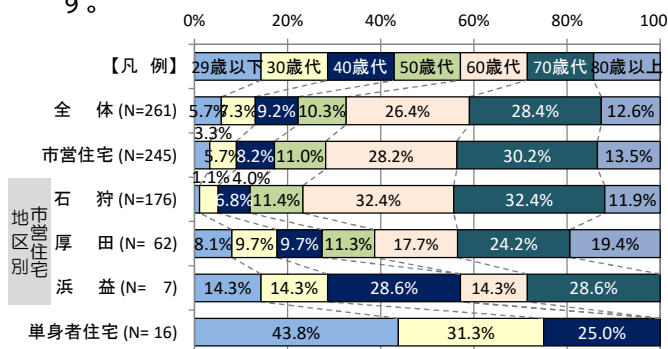


図4 世帯主の年齢割合(令和2年7月時点)

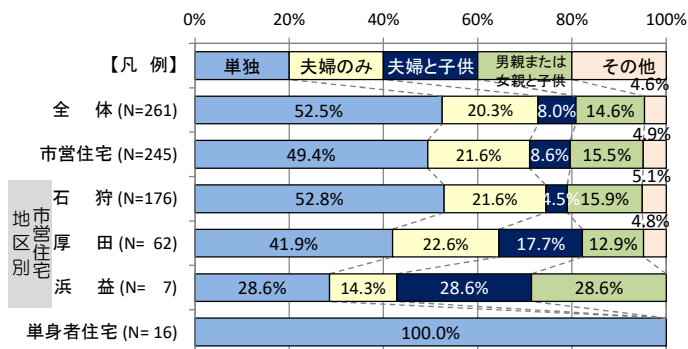


図5 世帯の家族類型割合(令和2年7月時点)

## (5) 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。

## 6. 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5 前回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<br>(基本設計) | 花川東<br>(実施設計)                | 花川東<br>【24】   |
|                   | 計画 |      |     |          |          | 花川東<br>【16】 | 花川東<br>【16】       | 花川東<br>【16】           |               | 南花川<br>【24】                  |               |
| 用途廃止              | 実績 |      |     |          |          |             |                   |                       |               | 柏西、柏東<br>厚田東<br>望来北<br>【▲56】 |               |
|                   | 計画 |      |     |          |          |             |                   |                       | 南花川<br>【▲71】  |                              |               |
| 改善<br>(屋根・<br>外壁) | 実績 |      | 若葉  | 八幡       | 八幡       | 望来南         | 青葉                | 船場                    |               |                              |               |
|                   | 計画 |      | 若葉  | 八幡<br>青葉 | 八幡<br>花川 | 船場<br>厚田中央  | 花川<br>別狩第2<br>望来東 | 望来南                   | 本町            | 花川                           | 別狩東<br>新別狩東   |
| 一般修繕              | 実績 | はまなす | 八幡  | 親船       | 単身者      |             |                   |                       |               |                              | 単身者<br>(もうらい) |
|                   | 計画 | はまなす | 八幡  | 親船       | 単身者      |             |                   | 単身者<br>(もうらい<br>べつかり) |               |                              | 単身者<br>(あつた)  |

## 7. 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56.4%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

市営住宅入居者の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0.4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都市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、今後の市営住宅のストックマネジメントを進めていく必要があります。

## 8. スtockマネジメントの基本方針

### (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。
- ・建替時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。

### (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。

### (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。

## 9. 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、Stock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

## 10. 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

市営住宅等の今後のストックマネジメントにあたり、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。

### 【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。

### 団地別活用手法の判定フロー

#### 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）

- ・団地の社会特性（団地単位の需要、効率性、立地の評価）を踏まえた管理方針の判定
- ・住棟の物理特性（躯体の安全性や避難の安全性、居住性等の評価）による改善の必要性



#### 2次判定（ライフサイクルコスト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）

- ・ライフサイクルコスト（以下、L C C）の比較や建替事業量の試算による事業手法の仮設定
- ・社会特性を踏まえた管理方針の再検討

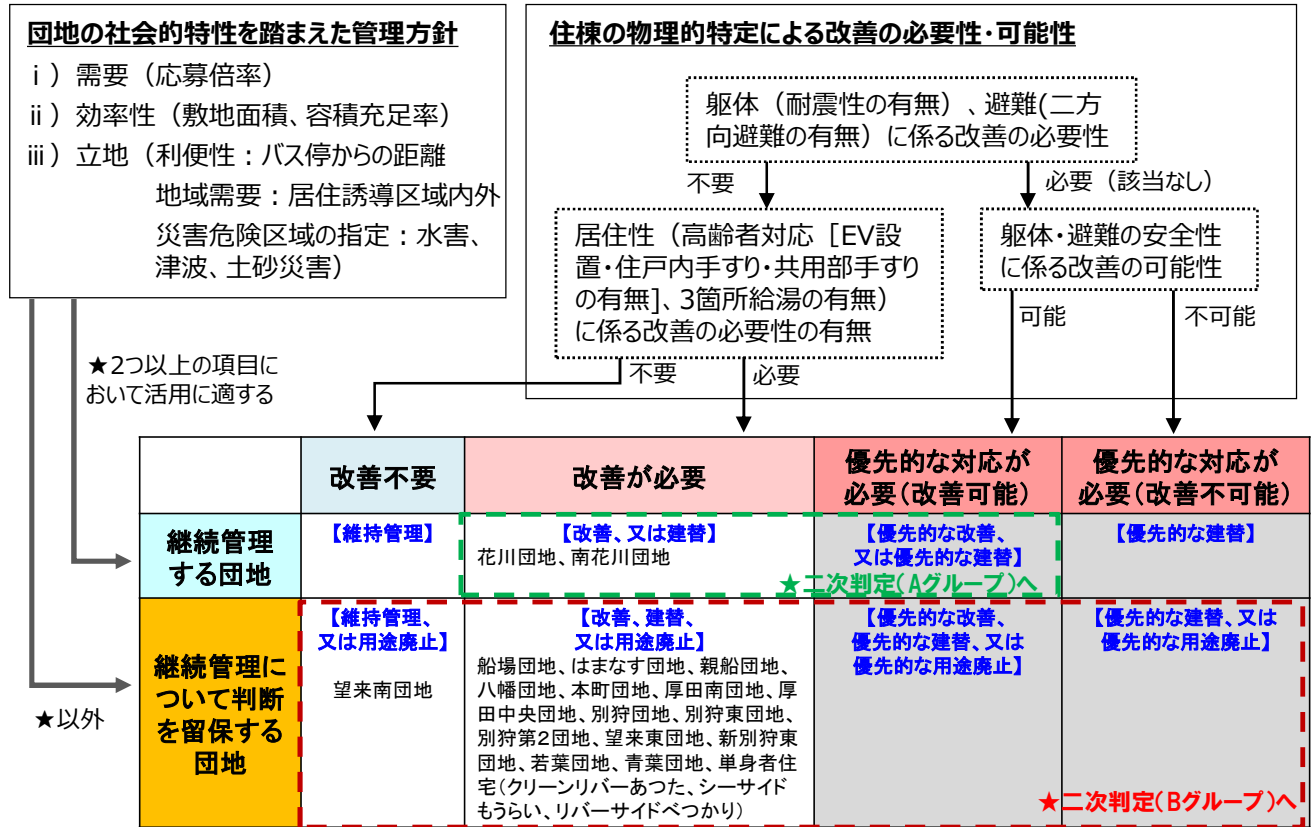


#### 3次判定（総合的な判定、活用手法の決定）

- ・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な判断をし、「建替」、「改善」、「維持管理」、「政策空家」、「用途廃止」のいずれかに決定

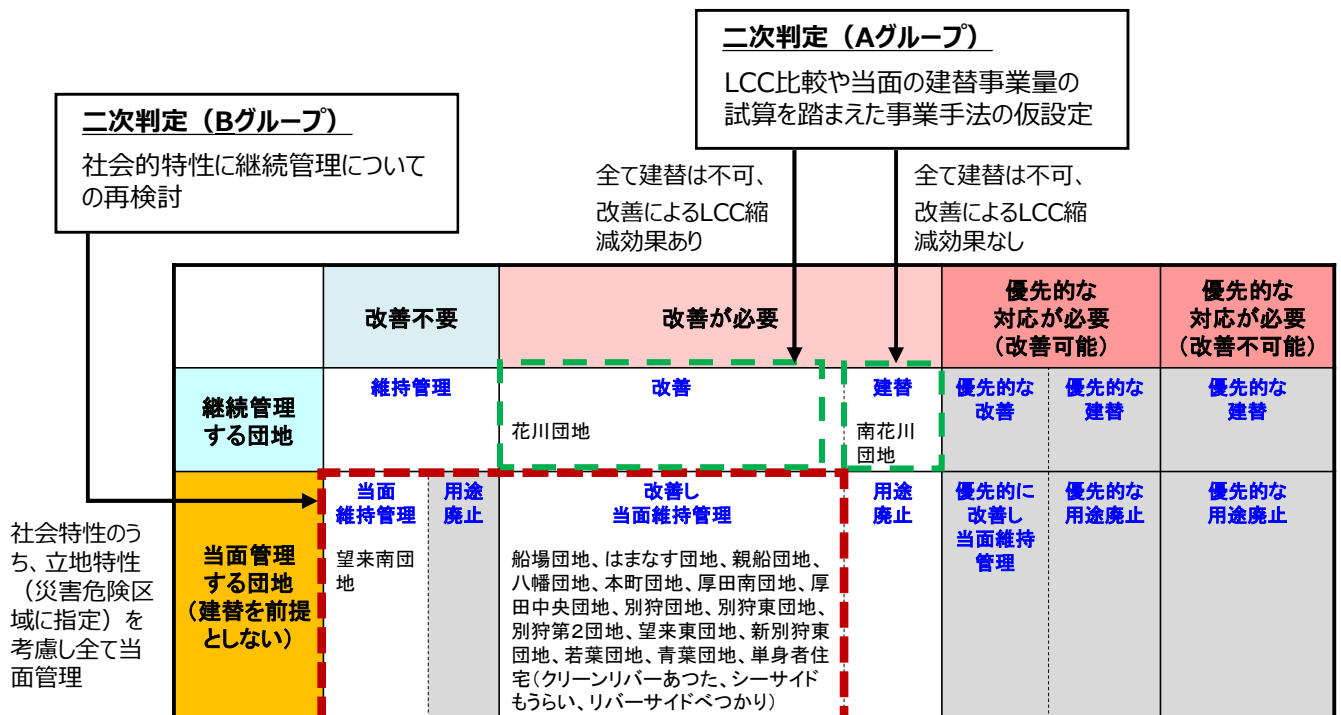
## (1) 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性の判定）

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。



## (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。



### （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、本市の防災マップにより住民への周知を徹底していきます。

#### 【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】  
**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】、若葉団地【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あるが、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

花川団地、本町団地、新別狩東団地（C・D棟）

- ・耐火構造であり、耐用年数が高いため、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。

#### ③「維持管理」の団地

1）船場団地、親船団地、望来南団地、若葉団地、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であるが、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、需要が低い地区である。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。

## 1 1. 年次計画

選定した団地別活用手法に基づき、計画期間内の事業の年次計画及び事業費の見込みを以下の通りとします。

表 6 計画期間の年次計画

|                | R3            | R4            | R5           | R6            | R7            | R8                     | R9             | R10        | R11        | R12 |
|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|------------------------|----------------|------------|------------|-----|
| 建 替<br>【戸数】    | 花川東<br>【24】   | 花川東<br>【24】   |              | 花川第 2<br>(設計) | 花川第 2<br>【24】 |                        |                |            |            |     |
| 用途廃止<br>【戸数】   |               |               | 南花川<br>【▲71】 |               | 厚田中央<br>【▲12】 |                        |                |            |            |     |
| 改 善<br>(長寿命化型) |               |               | 花川<br>(防水)   | 花川<br>(防水)    | 本町<br>(防水)    | 新別狩東<br>(C・D棟)<br>(防水) | 花川<br>(外壁)     | 花川<br>(外壁) | 本町<br>(外壁) |     |
| 維持管理<br>(計画修繕) | 単身者<br>(もうらい) | 単身者<br>(べつかり) | 若葉           | 親船            | 親船            | 単身者<br>(あつた)           | 新別狩東<br>(A・B棟) | 厚田南        | 望来南        | 船場  |
| 市営住宅<br>管理戸数   | R2<br>345     | 369           | 393          | 322           | 322           | 334                    | 334            | 334        | 334        | 334 |

表 7 計画期間の事業費

(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 長寿命化型  |         |         | 24,000 | 22,000 | 19,000  | 15,000 | 70,000 | 56,000 | 63,000 |        |
| 維持管理 計画修繕 | 12,000  | 8,500   | 30,000 | 13,000 | 14,000  | 8,500  | 21,000 | 14,000 | 13,000 | 12,000 |
| 合計        | 644,000 | 629,500 | 54,000 | 68,000 | 654,000 | 23,500 | 91,000 | 70,000 | 76,000 | 12,000 |

## 1 2. 市営住宅等ストックマネジメントの実施方針

### (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、2 D K、3 D K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。

## (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。

### 【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

## (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。

### 【計画期間内の実施事業】

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)、  
若葉団地、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) 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。