

厚岸町 町営住宅等長寿命化計画

令和6年3月
厚岸町

厚岸町町営住宅等長寿命化計画

目 次

序章 計画策定の目的と流れ

1. 計画策定の目的と位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
 - (1) 計画策定の背景と目的
 - (2) 計画の位置づけ
 - (3) 計画期間
 - (4) 計画策定体制
2. 計画策定の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第1章 厚岸町の概況

1. 厚岸町の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
 - (1) 位置と地勢
 - (2) 気候
 - (3) 人口・世帯数の推移
 - (4) 人口動態・社会動態の推移
 - (5) 年齢構造
 - (6) 地区別人口・世帯数の推移
 - (7) 世帯人員構成
 - (8) 高齢者の状況（65歳以上人口比率、世帯比率の推移）
2. 厚岸町の住まい・住環境の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
 - (1) 住宅の住まい方の推移
 - (2) 高齢者世帯の居住状況

第2章 厚岸町の町営住宅等の概況

1. 町営住宅等の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
 - (1) 町営住宅等の管理状況
 - (2) 厚岸町町営住宅等団地分布状況
 - (3) 耐用年限経過状況
 - (4) 居住水準の状況
 - (5) 団地別応募状況
 2. 町営住宅等入居者の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
 - (1) 入居状況
 - (2) 居住年数の状況
 - (3) 世帯人員構成の状況
 - (4) 年齢構成の状況（世帯主＋同居人全員）
 - (5) 世帯主が高齢者の年齢構成の状況
 - (6) 世帯主が高齢者の世帯の状況
 - (7) 世帯主が高齢者の世帯人員構成の状況
 - (8) 収入階層の状況
-

第3章 町営住宅等に関する課題と展開方向

1. 町営住宅等入居者の意識と意向の把握（町営住宅等入居者アンケート調査） 24
 - （1）町営住宅等入居者向けアンケート調査の実施概要
 - （2）町営住宅等入居者向けアンケート調査結果の概要
2. 厚岸町町営住宅等に関する課題と展開方向 33

第4章 長寿命化を図るべき町営住宅等の活用計画

1. 町営住宅等の基本理念と長寿命化の取組み方針 34
2. 町営住宅等の長寿命化に関する基本方針 35
 - （1）町営住宅等の総合的な活用に関する基本方針
 - （2）長寿命化に関する基本方針
3. 将来の町営住宅のストック量の設定 36
 - （1）人口・世帯人員・世帯数の推計
 - （2）住まい方の将来フレームの設定
 - （3）将来の町営住宅等のストック量の設定
4. 団地別・住棟別の長期的な管理の見通し 42
 - （1）事業手法の選定フロー
 - （2）活用手法の定義
 - （3）団地別・住棟別の長期的な管理の見通し
 - （4）計画期間における事業手法の選定結果
5. 事業年次プログラム 48
6. 点検の実施方針 51
7. 計画修繕の実施方針 51
8. 改善事業の実施方針 52
9. 建替事業の実施方針 52
10. 長寿命化ための維持管理による効果 52

第5章 今後の展開に向けて

1. 町営住宅等事業の推進に向けて 53
 2. 計画の見直し 53
-

序章 計画策定の目的と流れ

1. 計画策定の背景と目的
2. 計画策定の流れ

1. 計画策定の目的と位置づけ

(1) 計画策定の背景と目的

①背景

厚岸町では、住宅施策及び町営住宅等の取組みの方向性・方針などを位置づけした「厚岸町住生活基本計画」及び「厚岸町町営住宅等長寿命化計画」を、平成 31 年(2019 年)3 月に見直し策定し、それに基づいて各種事業を進めてきました。計画策定後におけるさらなる少子高齢化や人口減少社会の進行、ライフスタイルの多様化など社会動向・情勢が変化しており、それに対応するために、計画の見直しを行うものです。

国では、国民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定確保・向上を促進するために策定した「住生活基本計画（全国計画）（平成 18 年(2006 年)9 月）」について概ね 5 年に一度見直すこととしており、令和 3 年(2021 年)3 月に 3 度目の見直しを行い、令和 3(2021)年度から新たな計画をスタートさせました。

北海道においても、令和 3 年(2021 年)3 月の全国計画の見直しに即して、安全で安心な北海道らしい住まいづくりに向けた住宅施策を推進するため、平成 19 年(2007 年)2 月に策定した北海道住生活基本計画について令和 4 年(2022 年)3 月に 3 度目の見直しを行いました。

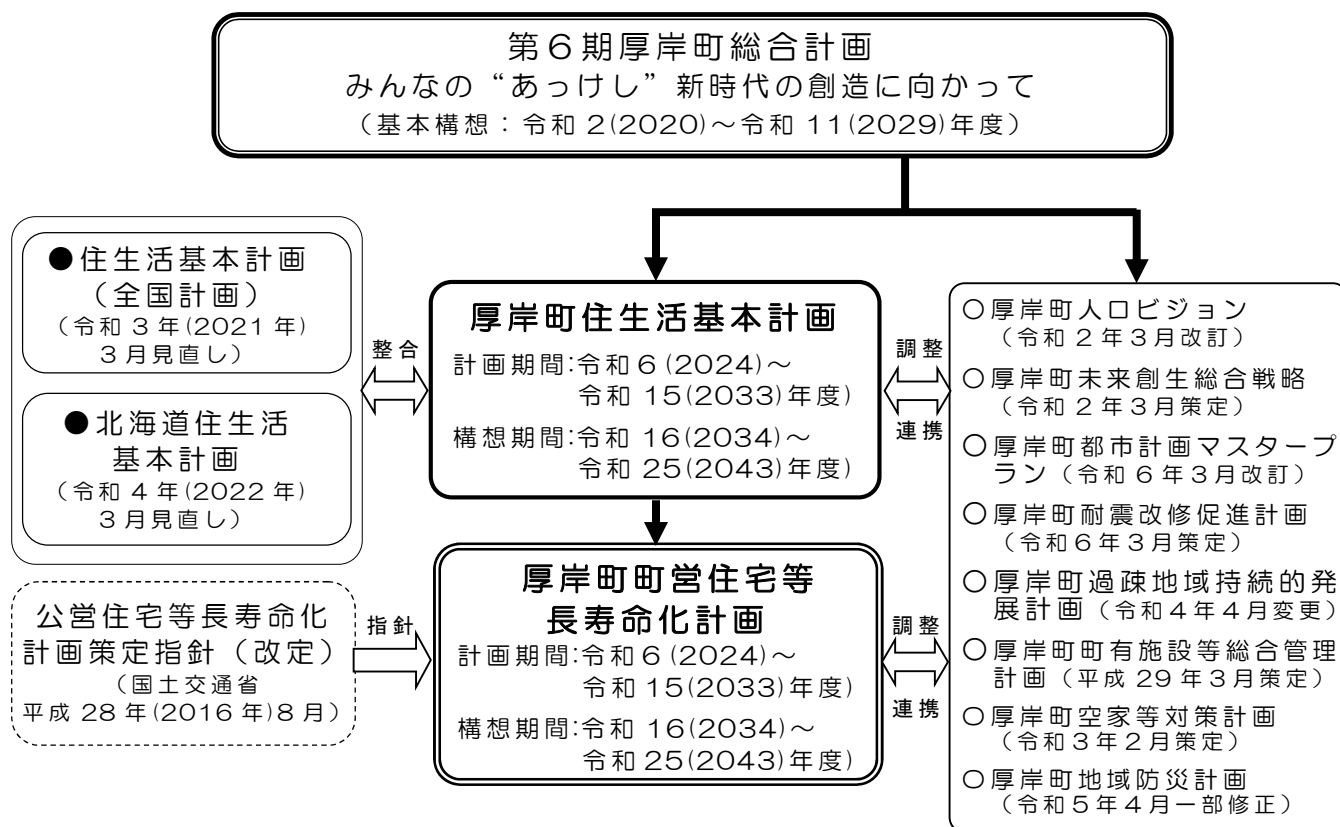
②目的

町営住宅等においては自治体の厳しい財政状況下で、老朽化し更新期を迎えつつある町営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、町営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

町営住宅等の予防保全的な管理、長寿命化に資する改善の推進を通して、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることをめざし、町営住宅等の将来活用手法及び長期的な維持管理、修繕・改善計画の見直し策定を行います。

(2) 計画の位置づけ

本計画は「第6期厚岸町総合計画」を上位計画とし、その他、関連計画と連携を図ることとします。



(3) 計画期間

本計画は、令和 6(2024)年度から令和 15(2033)年度までの 10 年間を計画期間とし、令和 25(2043)年度までの 20 年間を構想期間とします。

住宅施策については、概ね 5 年ごとに見直しを図ります。

令和 6 年度	令和 15 年度	令和 16 年度	令和 25 年度
計 画 期 間		構 想 期 間	

(4) 計画策定体制

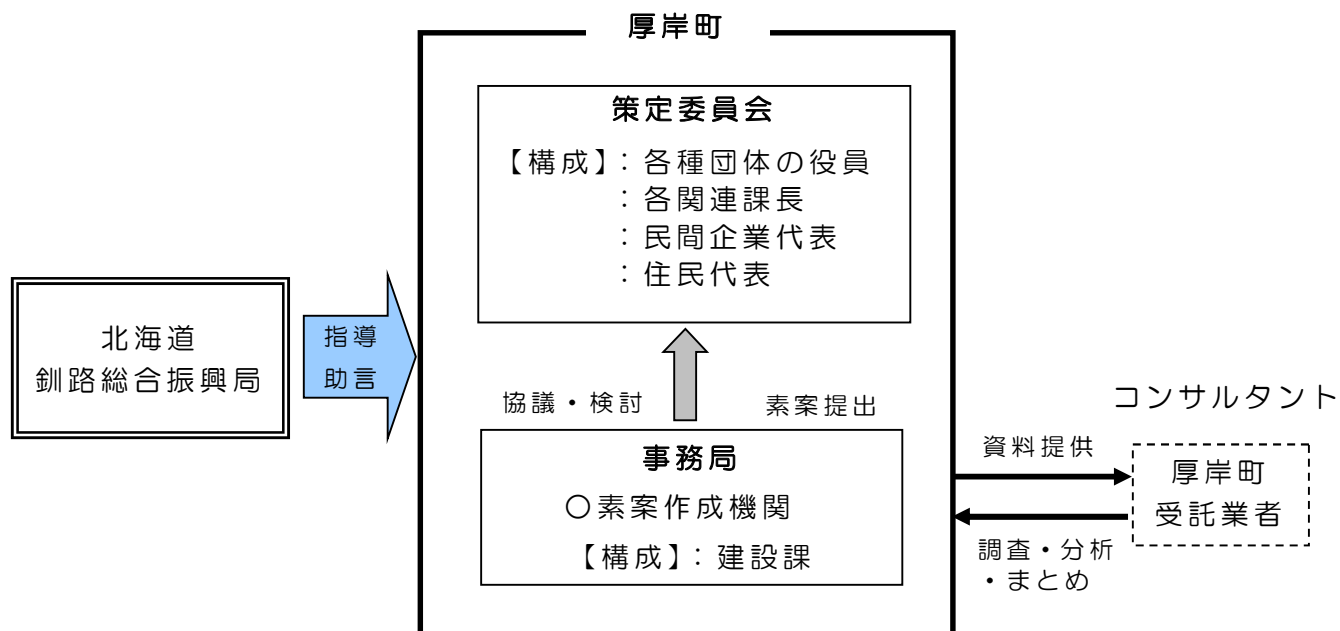
本計画策定にあたっては、関係課長、民間委員等からなる「策定委員会」において協議します。

策定委員会に提出する資料は事務局の建設課で検討します。

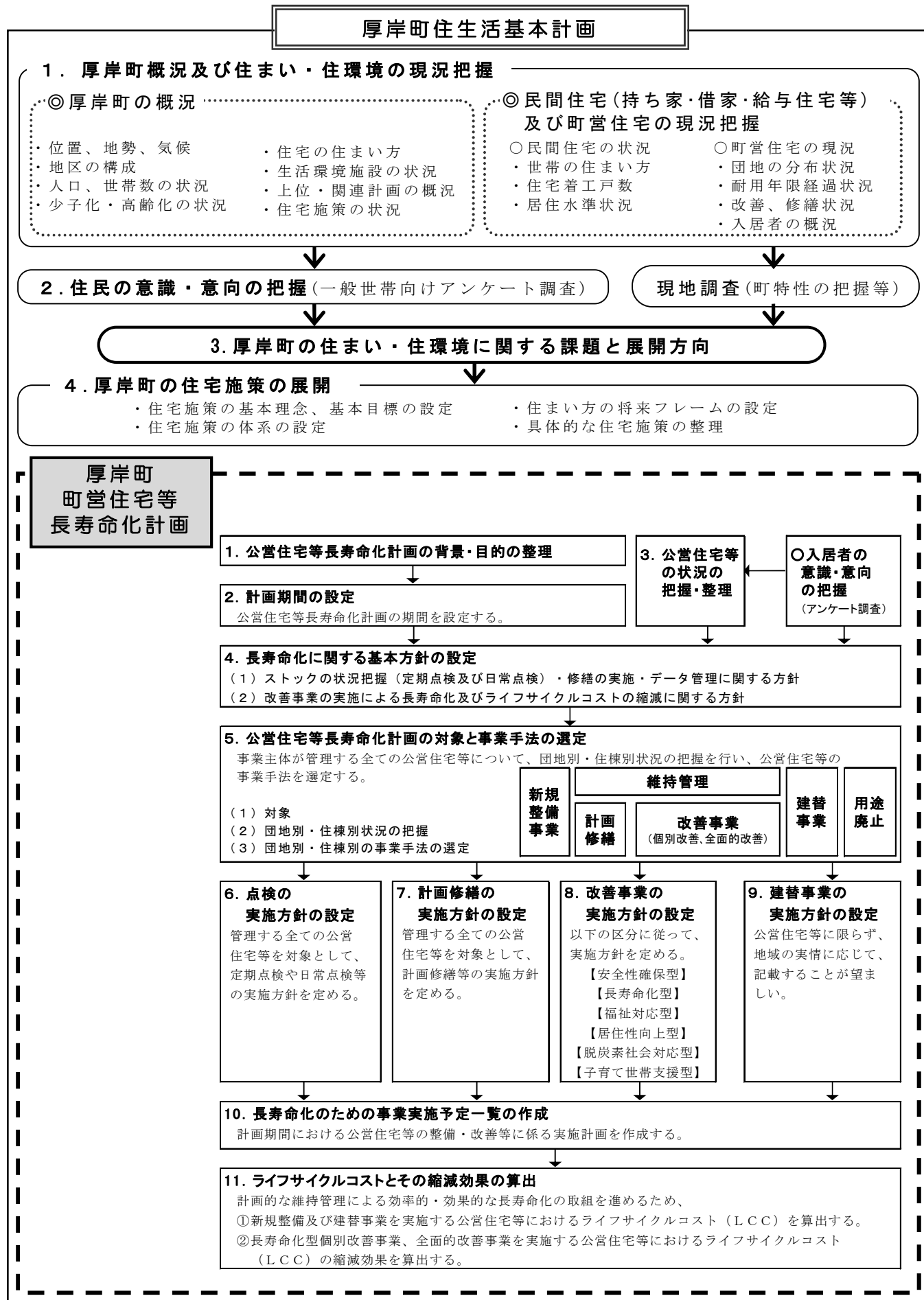
また、作成にあたっては、アンケート調査による入居者意見を参考として検討を行います。

コンサルタントは専門的な知見を活かし、事務局の補佐や策定委員会が円滑に進行するように、会議の進行を補佐します。

◆ 計画策定体制



2. 計画策定の流れ



第1章 厚岸町の概況

1. 厚岸町の概況
2. 厚岸町の住まい・住環境の概況

1. 厚岸町の概況

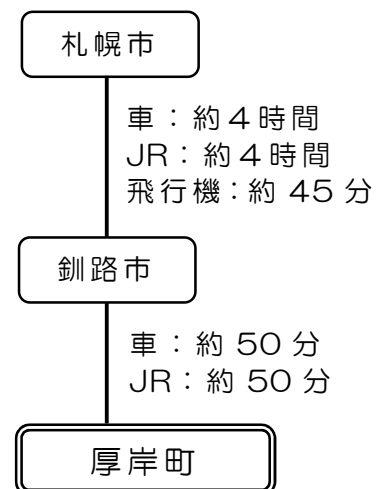
(1) 位置と地勢

厚岸町は、北海道釧路総合振興局管内の東部に位置し、南は太平洋、北は別海町・標茶町に接し、東は浜中町、西は釧路町と接しています。

地勢は根釧原野の一部であり、海と陸に広がる自然に囲まれ、厚岸湖が地域を南北に二分しています。

河川は、標茶町に発し管内を縦貫して厚岸湖に注ぐ別寒辺牛川、上尾幌山岳部に発して管内を横断し、同じく厚岸湖に注ぐ旧尾幌1号川が主なもので、その流域は、大半が湿原となっています。

■ 厚岸町までの所要時間



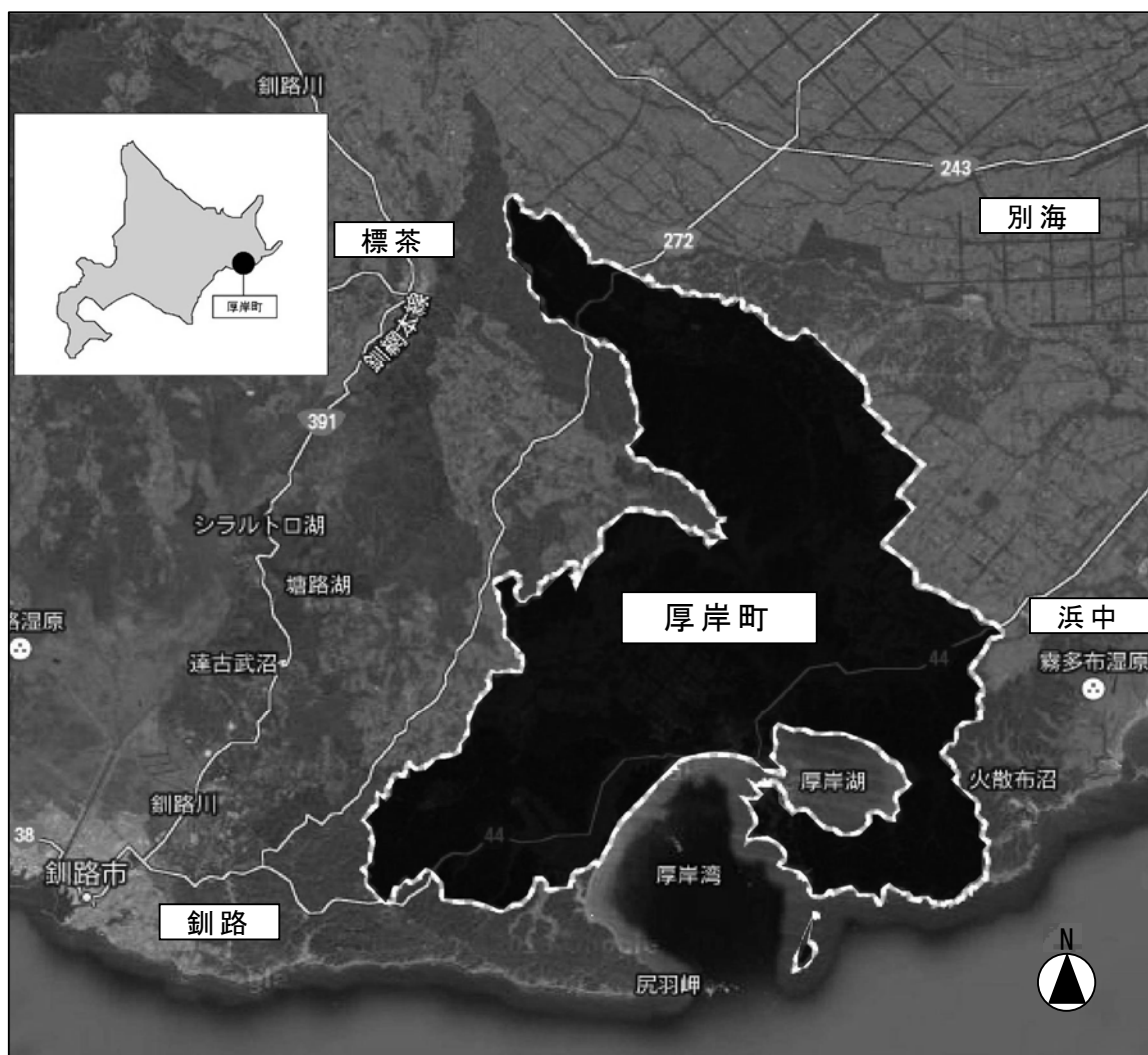
■ 厚岸町の土地面積

総面積：739.12 k m²

■ 厚岸町の位置

極東：145° 00′ 27″	極西：144° 34′ 14″
極南：42° 56′ 44″	極北：43° 21′ 06″

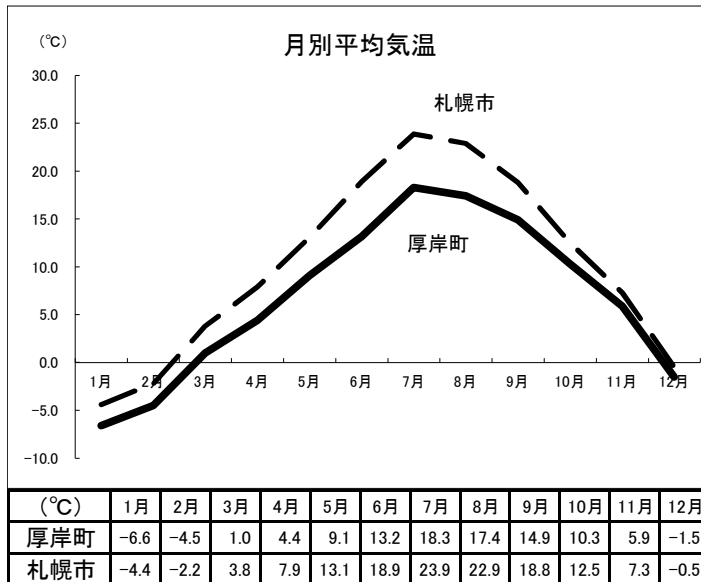
(役場調べ)



(2) 気候

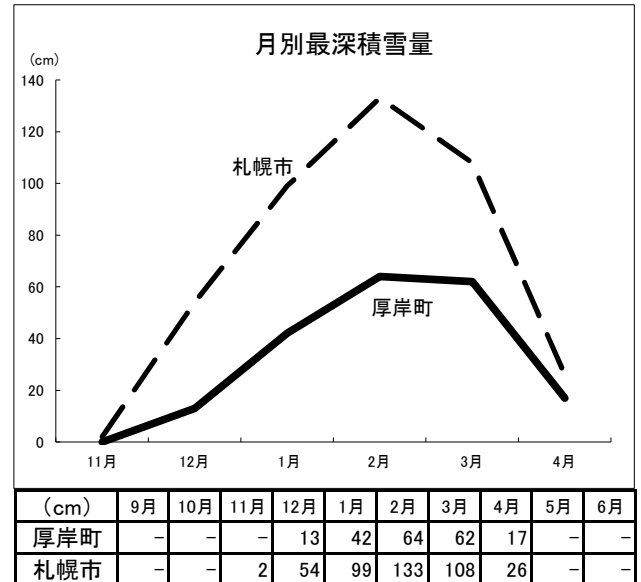
- ・気温は、年間を通じて札幌市より低く、夏季においても20℃を下回っています。
- ・積雪量は、札幌市と比べると、1年間を通して少ないです。
- ・降水量は、11月が最も多く、204.5mm、次いで9月が203.5mmとなっています。
- ・最大風速は、12月の17.9m/sです。5月、7月、8月、9月以外は最大風速が10m/sを超える状況となっています。

① 月別平均気温



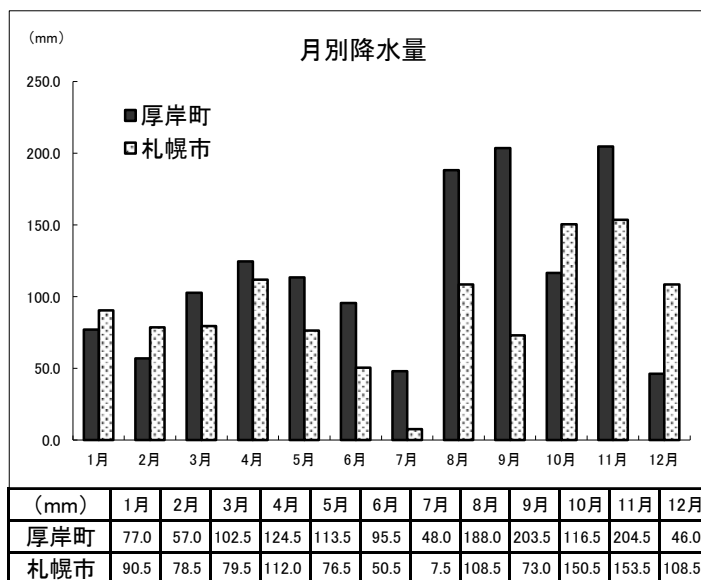
資料：令和3年 観測地点(太田)気象庁ホームページ

② 月別最深積雪量



資料：令和3年～令和4年 観測地点(太田)気象庁ホームページ

③ 月別降水量



資料：令和3年 観測地点(太田)気象庁ホームページ

④ 月別最大風向と最大風速

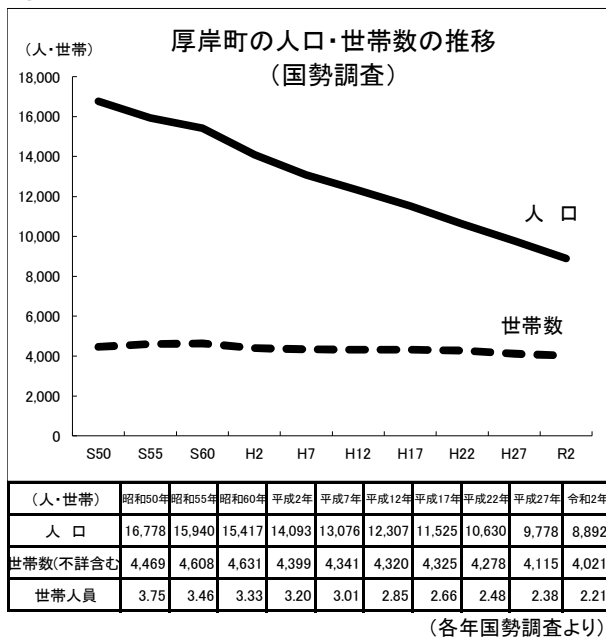
月別最大風速(m/s)と最大風向					
1月	10.1 西		7月	8.2 南東	
2月	12.2 南西		8月	8.1 北東	
3月	10.6 北西		9月	9 北北西	
4月	13.1 南		10月	10.5 南南西	
5月	9.4 北西		11月	16.9 南東	
6月	13.3 南南東		12月	17.9 南南東	

資料：令和3年 観測地点(太田)気象庁ホームページ

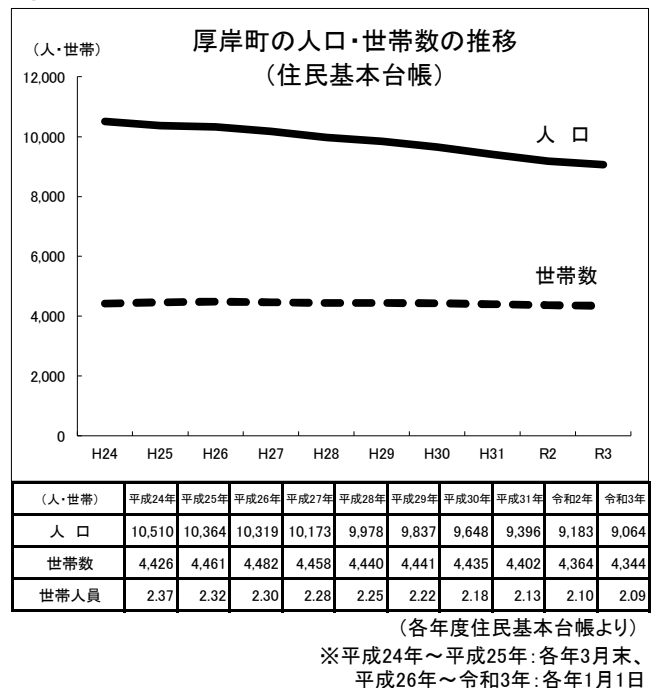
(3) 人口・世帯数の推移

- ・人口数…8,892人(令和2年国勢調査)
- ・人口数…9,064人(令和3年3月末日 住民基本台帳)
- ・世帯数…4,021世帯(令和2年国勢調査)
- ・世帯数…4,344世帯(令和3年3月末日 住民基本台帳)
- ・人口は減少傾向にあります。世帯数は、ほぼ横這い状態にあります。

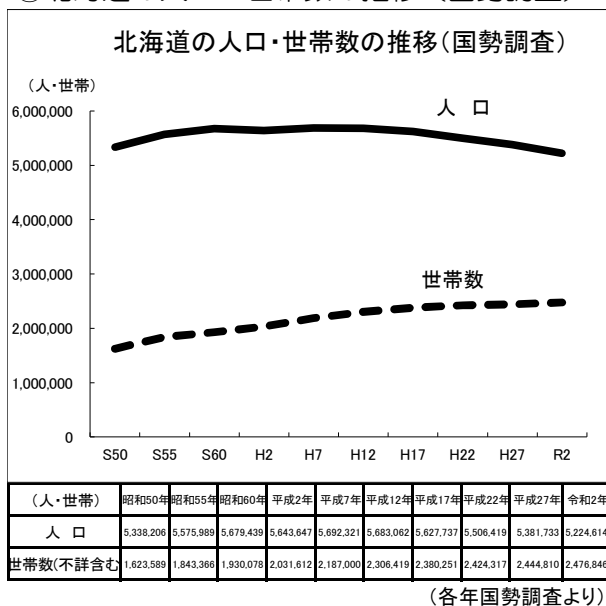
①厚岸町の人口・世帯数の推移(国勢調査)



②厚岸町の人口・世帯数の推移(住民基本台帳)

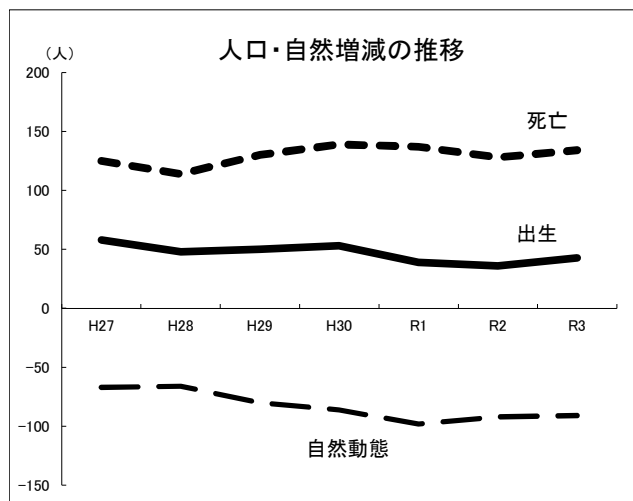


③北海道の人口・世帯数の推移(国勢調査)



(4) 人口動態・社会動態の推移

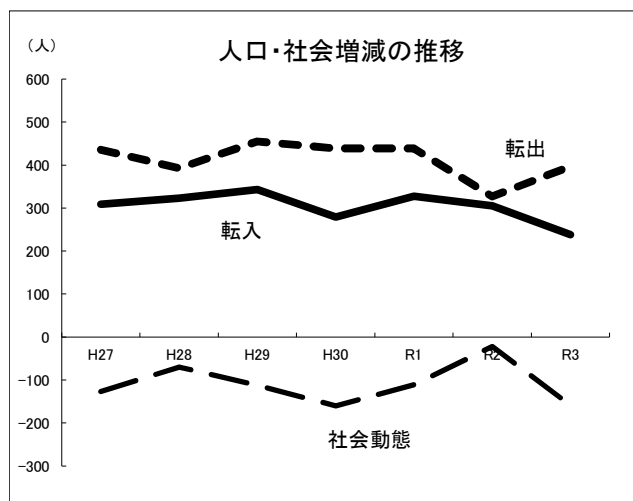
① 自然動態の推移（人口・自然増減の推移）



	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
出生	58	48	50	53	39	36	43
死亡	125	114	130	139	137	128	134
自然動態	-67	-66	-80	-86	-98	-92	-91

(各年度住民基本台帳より)

② 社会動態の推移（人口・社会増減の推移）



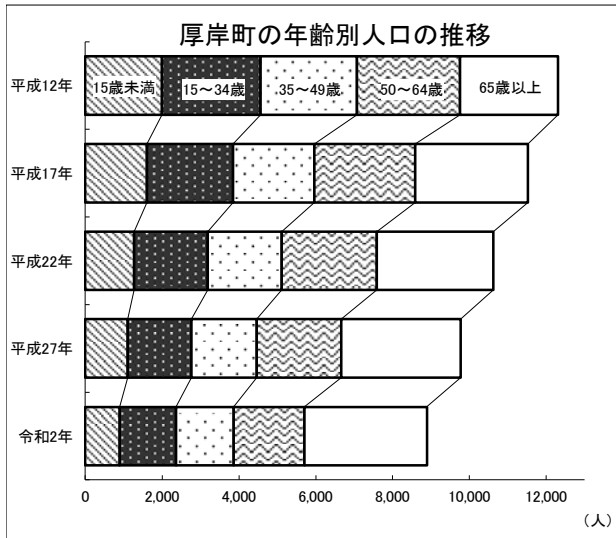
	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
転入	309	323	343	279	328	305	238
転出	436	393	455	439	439	327	397
社会動態	-127	-70	-112	-160	-111	-22	-159

(各年度住民基本台帳より)

(5) 年齢構造

- ・15歳未満の人口比率は平成12年では(16.2%)が、令和2年には(10.1%)と約6.1ポイント減少しています。
- ・65歳以上の人口比率は平成12年では(20.7%)が、令和2年には(35.8%)と約15.1ポイント増加しています。

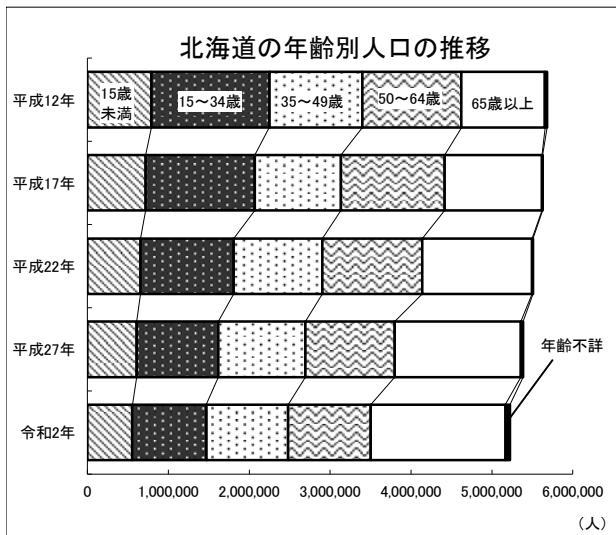
①厚岸町の年齢別人口の推移（国勢調査）



(人口)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
15歳未満	人口	1,997	1,605	1,274	1,102	900
	(%)	16.2%	13.9%	12.0%	11.3%	10.1%
15～34歳	人口	2,569	2,243	1,915	1,659	1,463
	(%)	20.9%	19.5%	18.0%	17.0%	16.5%
35～49歳	人口	2,505	2,119	1,925	1,704	1,501
	(%)	20.4%	18.4%	18.1%	17.4%	16.9%
50～64歳	人口	2,684	2,628	2,475	2,201	1,845
	(%)	21.8%	22.8%	23.3%	22.5%	20.8%
65歳以上	人口	2,552	2,930	3,041	3,105	3,182
	(%)	20.7%	25.4%	28.6%	31.8%	35.8%
合計 (不詳を含まない)	人口	12,307	11,525	10,630	9,771	8,891
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年国勢調査より)

② 北海道の年齢別人口の推移（国勢調査）



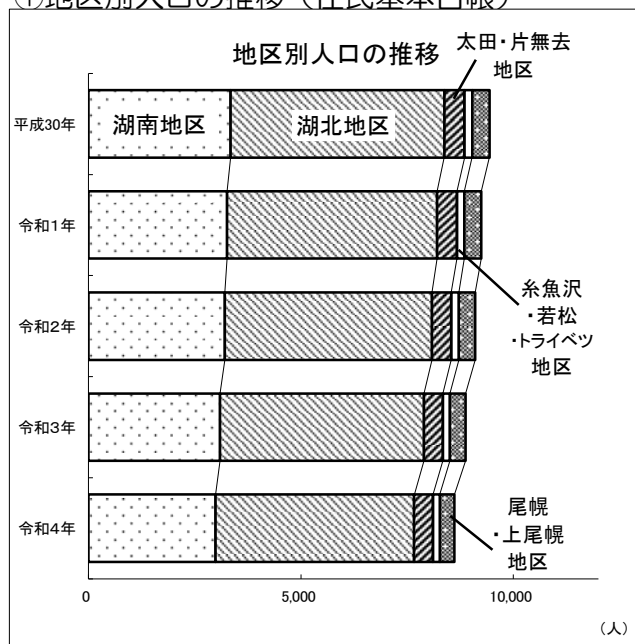
(人口)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
15歳未満	人口	792,352	719,057	657,312	608,296	555,804
	(%)	13.9%	12.8%	11.9%	11.3%	10.6%
15～34歳	人口	1,456,216	1,349,042	1,150,455	1,008,633	913,231
	(%)	25.6%	24.0%	20.9%	18.7%	17.5%
35～49歳	人口	1,150,405	1,066,631	1,097,521	1,079,406	1,011,865
	(%)	20.2%	19.0%	19.9%	20.1%	19.4%
50～64歳	人口	1,226,281	1,280,391	1,234,193	1,102,765	1,020,631
	(%)	21.6%	22.8%	22.4%	20.5%	19.5%
65歳以上	人口	1,031,552	1,205,692	1,358,068	1,558,387	1,664,023
	(%)	18.2%	21.4%	24.7%	29.0%	31.8%
年齢不詳	人口	26,256	6,924	8,870	24,246	59,060
	(%)	0.5%	0.1%	0.2%	0.5%	1.1%
合計	人口	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,224,614
	(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年国勢調査より)

(6) 地区別人口・世帯数の推移

- ・地区別の人口・世帯数をみると、湖北地区が町全体の約5割と多いです。
- ・次いで、人口・世帯数共に、湖南地区、太田・片無去地区、尾幌・上尾幌地区、糸魚沢・若松・トライベツ地区の順になっています。

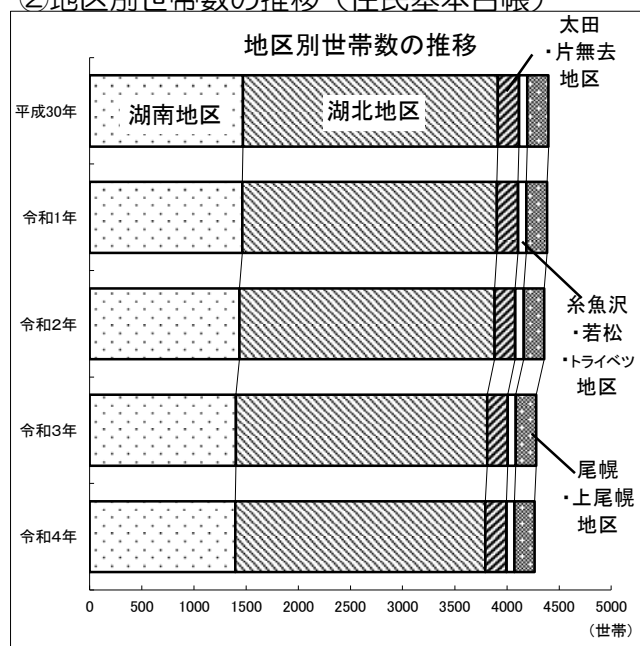
①地区別人口の推移（住民基本台帳）



(人口)		平成30年	令和1年	令和2年	令和3年	令和4年
湖南地区	人口	3,345	3,263	3,204	3,092	2,989
	(%)	35.5	35.3	35.2	34.8	34.7
湖北地区	人口	5,027	4,944	4,879	4,805	4,680
	(%)	53.3	53.5	53.6	54.1	54.3
太田・片無去地区	人口	478	466	453	439	438
	(%)	5.1	5.0	5.0	4.9	5.1
糸魚沢・若松・トライベツ地区	人口	178	175	176	174	161
	(%)	1.9	1.9	1.9	2.0	1.9
尾幌・上尾幌地区	人口	407	394	384	364	346
	(%)	4.3	4.3	4.2	4.1	4.0
合 計		9,435	9,242	9,096	8,874	8,614
		(%)	100.0	100.0	100.0	100.0

(各年9月末日 現在)

②地区別世帯数の推移（住民基本台帳）



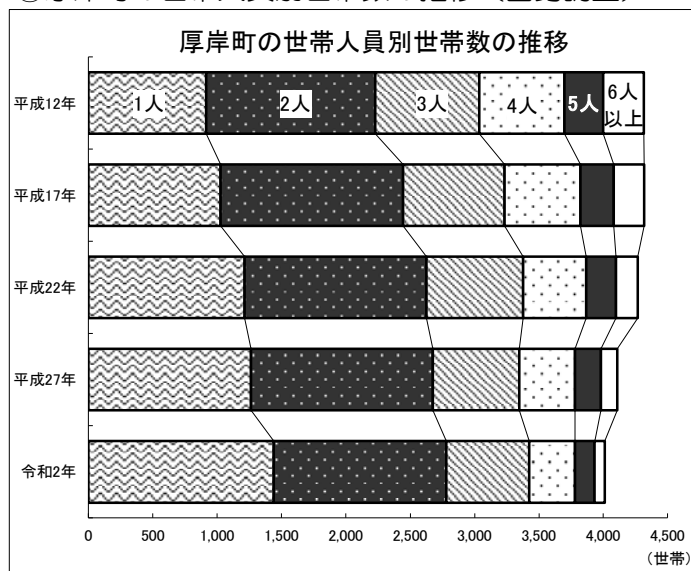
(世帯)		平成30年	令和1年	令和2年	令和3年	令和4年
湖南地区	世帯	1,468	1,461	1,436	1,401	1,395
	(%)	33.4	33.3	33.0	32.7	32.7
湖北地区	世帯	2,445	2,443	2,445	2,411	2,396
	(%)	55.6	55.7	56.1	56.3	56.2
太田・片無去地区	世帯	203	202	199	195	202
	(%)	4.6	4.6	4.6	4.6	4.7
糸魚沢・若松・トライベツ地区	世帯	77	78	79	77	78
	(%)	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
尾幌・上尾幌地区	世帯	206	203	199	196	194
	(%)	4.7	4.6	4.6	4.6	4.5
合 計		4,399	4,387	4,358	4,280	4,265
		(%)	100.0	100.0	100.0	100.0

(各年9月末日 現在)

(7) 世帯人員構成

- ・1人世帯は増加傾向にあります。2人世帯は減少傾向に転じています。
- ・3人以上の世帯は減少傾向にあり、小規模世帯化が進行していると考えられます。

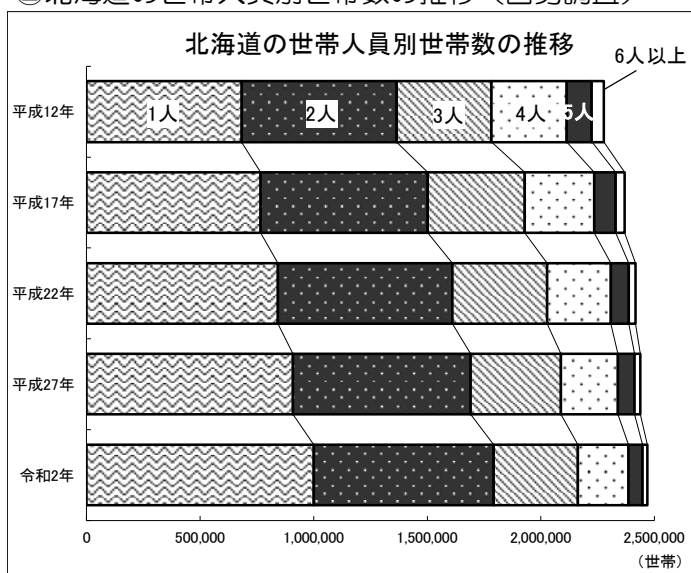
①厚岸町の世帯人員別世帯数の推移（国勢調査）



(世帯)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
1人	世帯	914	1,026	1,215	1,262	1,439
	(%)	21.2%	23.8%	28.5%	30.7%	35.9%
2人	世帯	1,314	1,418	1,411	1,414	1,342
	(%)	30.5%	32.9%	33.1%	34.4%	33.4%
3人	世帯	809	788	751	672	644
	(%)	18.8%	18.3%	17.6%	16.4%	16.1%
4人	世帯	660	589	490	433	355
	(%)	15.3%	13.6%	11.5%	10.5%	8.8%
5人	世帯	300	259	231	200	153
	(%)	7.0%	6.0%	5.4%	4.9%	3.8%
6人以上	世帯	317	236	169	126	79
	(%)	7.3%	5.5%	4.0%	3.1%	2.0%
合計		4,314	4,316	4,267	4,107	4,012
		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年国勢調査より)

②北海道の世帯人員別世帯数の推移（国勢調査）



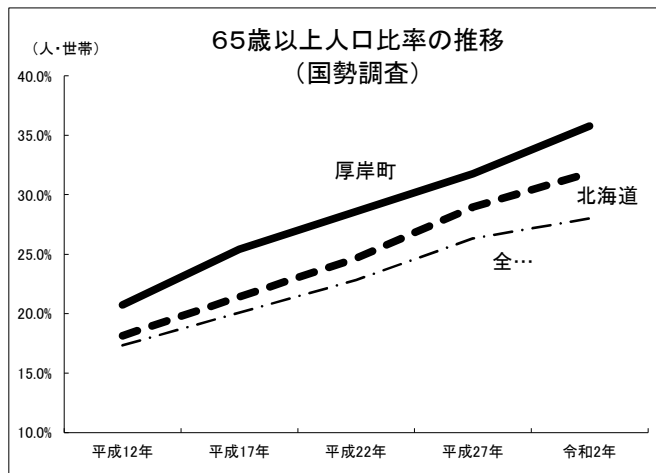
(世帯)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
1人	世帯	682,273	767,626	842,730	909,106	999,825
	(%)	30.0%	32.4%	34.8%	37.3%	40.5%
2人	世帯	682,522	734,771	767,931	782,444	793,142
	(%)	30.0%	31.0%	31.8%	32.1%	32.1%
3人	世帯	418,204	425,751	418,096	397,985	370,559
	(%)	18.4%	18.0%	17.3%	16.3%	15.0%
4人	世帯	330,439	307,375	279,873	249,980	221,975
	(%)	14.5%	13.0%	11.6%	10.3%	9.0%
5人	世帯	111,535	93,332	79,023	72,728	62,888
	(%)	4.9%	3.9%	3.3%	3.0%	2.5%
6人以上	世帯	52,995	40,037	30,652	25,963	20,674
	(%)	2.3%	1.7%	1.3%	1.1%	0.8%
合計		2,277,968	2,368,892	2,418,305	2,438,206	2,469,063
		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年国勢調査より)

(8) 高齢者の状況（65歳以上人口比率、世帯比率の推移）

- ・65歳以上人口比率については全国・全道より高く、増加傾向にあります。平成12年は20.7%であったのが、令和2年には53.0%と、20年間で約2.6倍となっています。
- ・65歳以上世帯比率についても全国・全道より高く、増加傾向にあります。平成12年は41.6%であったのが、令和2年には53.0%と、20年間で約1.3倍となっています。

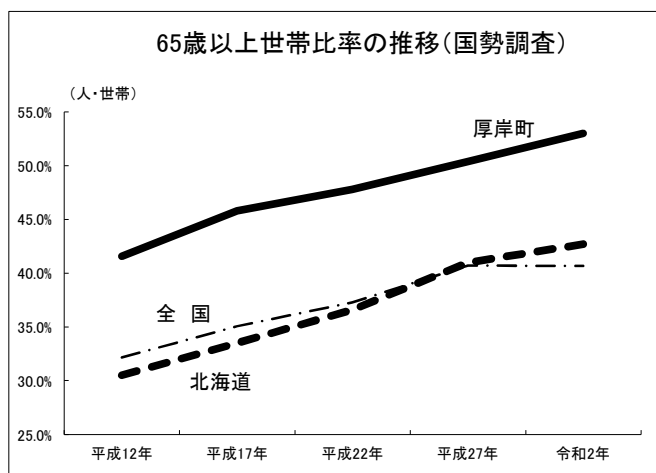
①65歳以上人口比率の推移（国勢調査）



(各年国勢調査より算出)

※65歳以上人口／総人口

②65歳以上世帯比率の推移（国勢調査）



(各年国勢調査より算出)

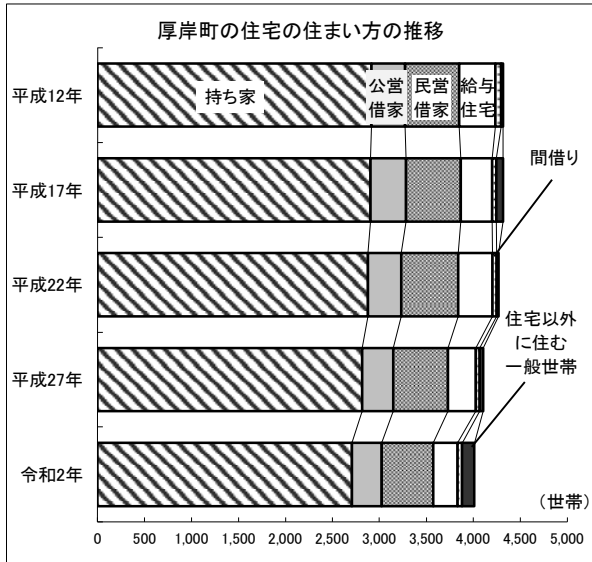
※65歳以上世帯数／総世帯数

2. 厚岸町の住まい・住環境の概況

(1) 住宅の住まい方の推移

- ・持ち家に居住する割合が最も多く、約6割以上となっています。次いで、民営借家、公営借家となっています。
- ・民営借家については10%台で推移、公営借家については8%前後で推移しています。

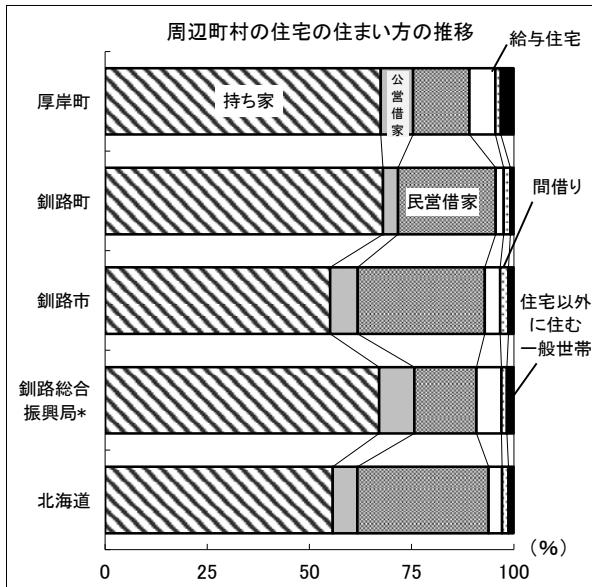
①厚岸町の住宅の住まい方の推移（国勢調査）



(世帯)		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
持ち家	世帯	2,917	2,908	2,878	2,816	2,707
	(%)	67.6%	67.4%	67.4%	68.6%	67.5%
公営借家	世帯	357	376	355	333	317
	(%)	8.3%	8.7%	8.3%	8.1%	7.9%
民営借家	世帯	576	582	605	582	551
	(%)	13.4%	13.5%	14.2%	14.2%	13.7%
給与住宅	世帯	385	334	363	296	256
	(%)	8.9%	7.7%	8.5%	7.2%	6.4%
間借り	世帯	60	44	48	39	52
	(%)	1.4%	1.0%	1.1%	0.9%	1.3%
住宅以外に住む一般世帯	世帯	19	72	18	41	129
	(%)	0.4%	1.7%	0.4%	1.0%	3.2%
合計 (不詳を含まない)		4,314	4,316	4,267	4,107	4,012
		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(各年国勢調査より)

②周辺町村の住宅の住まい方の推移（国勢調査）



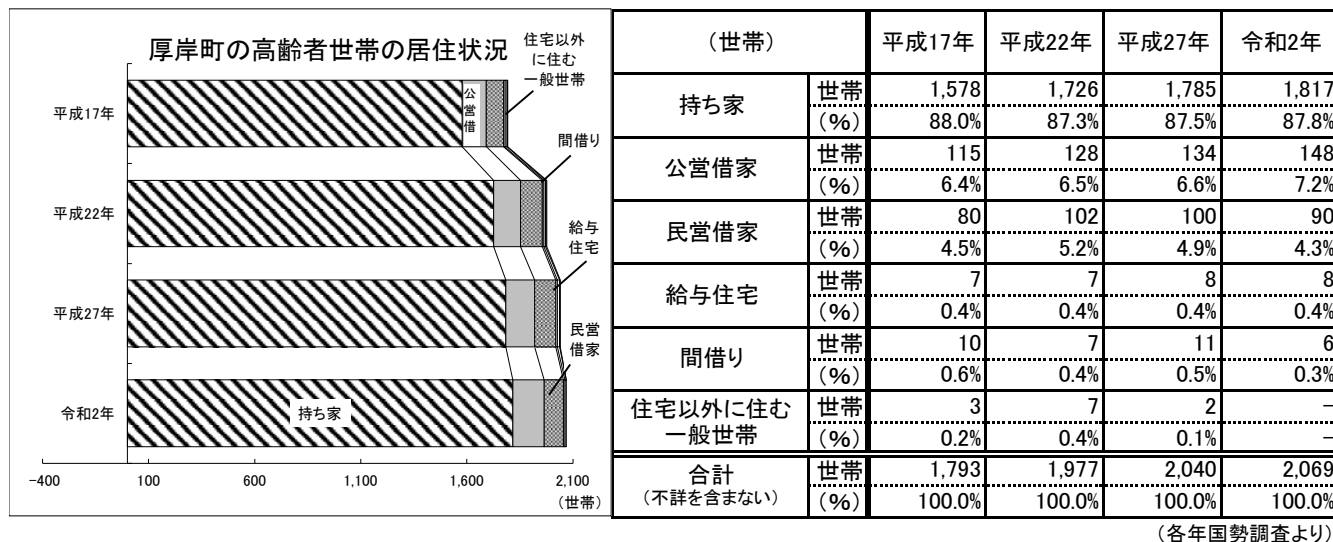
(世帯)		厚岸町	釧路町	釧路市	*釧路市を除く	
持ち家	世帯	2,707	5,605	44,122	17,237	1,374,514
	(%)	67.5%	68.0%	55.1%	67.1%	55.7%
公営借家	世帯	317	297	5,357	2,189	149,334
	(%)	7.9%	3.6%	6.7%	8.5%	6.0%
民営借家	世帯	551	1,972	24,965	3,915	792,264
	(%)	13.7%	23.9%	31.2%	15.2%	32.1%
給与住宅	世帯	256	163	2,973	1,551	81,869
	(%)	6.4%	2.0%	3.7%	6.0%	3.3%
間借り	世帯	52	131	1,649	365	38,500
	(%)	1.3%	1.6%	2.1%	1.4%	1.6%
住宅以外に住む一般世帯	世帯	129	73	1,029	427	32,579
	(%)	3.2%	0.9%	1.3%	1.7%	1.3%
合計 (不詳を含まない)		4,012	8,241	80,095	25,684	2,469,060
		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(令和2年国勢調査より)

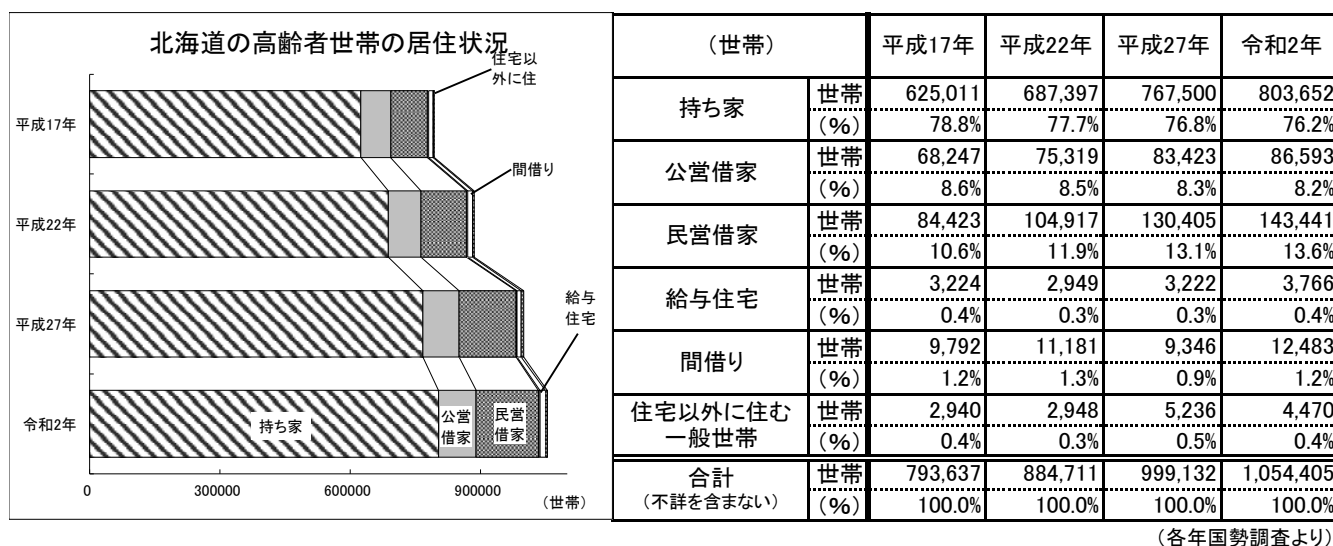
(2) 高齢者世帯の居住状況

- ・持ち家に居住する割合が高く、9割弱となっています。次いで、公営借家となっています。
- ・公営借家に居住する高齢者は微増している状況です。

①厚岸町の高齢者世帯の居住状況



②北海道の高齢者世帯の居住状況



第2章 厚岸町の町営住宅等の概況

1. 町営住宅等の概況
2. 町営住宅等入居者の概況

1. 町営住宅等の概況

(1) 町営住宅等の管理状況

厚岸町で管理する町営住宅等の管理状況を示します。

町営住宅等の管理戸数は、湖北地区に3団地200戸、湖南地区に4団地154戸、上尾幌地区に1団地8戸、きのこ住宅が8戸あります。

令和6年1月末日 現在

地区	番号	団地名	管理戸数	構 造							建設年代									
				木平	簡平	準耐平	耐二	中耐三	中耐四	中耐五	S40 ～	S60 ～	H2 ～	H7 ～	H12 ～	H17 ～	H22 ～	H27 ～	R2 ～	
湖北地区																				
	K1	宮園団地	132					12		120			30	62	40					
	K2	宮園第2団地	12		12						12									
	K3	白浜団地	56		12	4	40					4	52							
湖北地区 小計			200	0	24	4	40	12	0	120	12	4	82	62	40	0	0	0		
湖南地区																				
	K4	奔渡団地	72						72		16	40	16							
	K5	梅香団地	44		4				40		44									
	K6	有明団地	20		20						20									
	K7	松葉まちなか団地	18	18													4	10	4	
湖南地区 小計			154	18	24	0	0	0	112	0	80	40	16	0	0	0	4	10		
上尾幌地区																				
	K8	上尾幌団地	8			8								8						
上尾幌地区 小計			8	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0		
町営住宅 合計			362	18	48	12	40	12	112	120	92	44	98	70	40	0	4	10		
上尾幌地区																				
	K9	きのこ住宅	8	8										8						
きのこ住宅 合計			8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0		
総合計			370	26	48	12	40	12	112	120	92	44	98	78	40	0	4	10		

(2) 厚岸町町営住宅等団地分布状況

厚岸町の町営住宅等では、湖北地区に3団地200戸、湖南地区に4団地154戸、上尾幌地区に1団地8戸、きのこ住宅8戸の住宅が立地しています。



番号	建設年度	構造	棟数	戸数
K1	平成5年	中耐五	1棟	30戸
	平成8年	中耐五	1棟	20戸
	平成10年	中耐五	1棟	30戸
	平成11年	中耐三	1棟	12戸
	平成13年	中耐五	1棟	20戸
	平成15年	中耐五	1棟	20戸
宮園団地管理戸数合計				6棟 132戸



番号	建設年度	構造	棟数	戸数
K2	昭和48年	簡平	2棟	8戸
	昭和58年	簡平	1棟	4戸
	宮園第2団地戸数合計			3棟 12戸

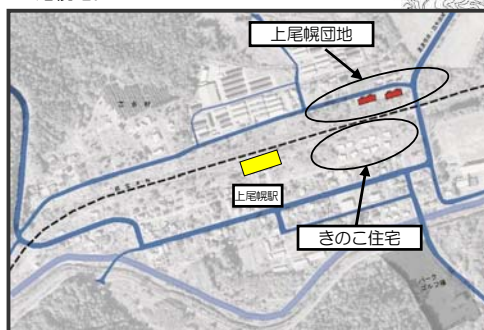


番号	建設年度	構造	棟数	戸数
K7	平成23年	木平	1棟	4戸
	平成26年	木平	1棟	4戸
	平成31年	木平	1棟	6戸
	令和3年	木平	1棟	4戸
	松葉まちなか団地管理戸数合計			4棟 18戸



番号	建設年度	構造	棟数	戸数
K4	昭和59年	中耐四	1棟	16戸
	昭和62年	中耐四	1棟	24戸
	平成1年	中耐四	1棟	16戸
	平成3年	中耐四	1棟	16戸
奔渡団地管理戸数合計				4棟 72戸

上尾幌地区



番号	建設年度	構造	戸数
K9	平成10年	木平	8戸
きのこ住宅管理戸数合計			8戸



番号	建設年度	構造	棟数	戸数
K8	平成7年	準耐平	1棟	4戸
	平成11年	準耐平	1棟	4戸
	上尾幌団地管理戸数合計			2棟 8戸



番号	建設年度	構造	棟数	戸数
K3	昭和63年	簡平	1棟	4戸
	平成2年	耐二	1棟	8戸
	平成2年	簡平	1棟	4戸
	平成3年	簡平	1棟	4戸
	平成4年	耐二	2棟	16戸
	平成5年	耐二	1棟	8戸
	平成5年	準耐平	1棟	4戸
	平成6年	耐二	1棟	8戸
	白浜団地管理戸数合計			9棟 56戸

厚岸湾

松葉まちなか団地

梅香団地

奔渡団地

有明団地



番号	建設年度	構造	棟数	戸数
K6	昭和53年	簡平	3棟	12戸
	昭和55年	簡平	1棟	4戸
	昭和57年	簡平	1棟	4戸
有明団地管理戸数合計				5棟 20戸



番号	建設年度	構造	棟数	戸数
K5	昭和54年	中耐四	1棟	24戸
	昭和56年	中耐四	1棟	16戸
	昭和57年	簡平	1棟	4戸
梅香団地管理戸数合計				3棟 44戸

(3) 耐用年限経過状況

構造別耐用年限表

住宅の構造	耐用年限	耐用年限の1/2
耐火	70年	35年
準耐火 簡易耐火（2階建て） 特殊耐火	45年	22.5年
木造・簡易耐火（平家建て）	30年	15年

◆ 耐用年限経過状況

（各団地の上段は1/2経過戸数、下段は全経過戸数）

本町の町営住宅等における耐用年限経過状況は以下に示す通りです。

令和6年1月末日における町営住宅等の耐用年限経過状況は、耐用年限全経過した住戸が48戸（12.9%）、耐用年限の1/2を経過した住戸は148戸（40.0%）となっています。

（きのこ住宅含む）

団地名		S50	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R4	管理戸数	R5	構想期間																				全経過年				
													計画期間																								
													R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25					
K1	宮園団地				H5	H8	H13,15				132	1/2	0	0	0	0	0	30	30	30	50	50	80	92	92	112	112	132						R20			
							H10,11					全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	R55				
K2	宮園第2団地	S48	S58	(簡平)							12	1/2	12																				H10				
												全	12																				H25				
K3	白浜団地				H2,H3(簡平)	H5(準耐)					56	1/2	16	16	24	24	40	48	56															R11			
				S63(簡平)	H2,H4,H5,H6(耐二)							全	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	20	20	36	48	56				R21				
K4	奔渡団地			S62(中耐)							72	1/2	40	56	56	72																	R8				
				S59	H1	H3	(中耐)					全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	R43			
K5	梅香団地	S54,S56(中耐)	S57(簡平)								44	1/2	44																				H28				
												全	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	R33				
K6	有明団地	S50,S51,S52,S53,S55,H57(簡平)									20	1/2	20																				H9				
												全	20																				H24				
K7	松葉まちなか団地						(木平)	H23	H26		18	1/2	0	0	0	4	4	4	8	8	8	8	8	14	14	14	18						R19				
							(木平)	H31,R3				全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	8	R33				
K8	上尾幌団地				H7	H11(準耐)					8	1/2	8																				R4				
												全	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	4	4	R26			
町営住宅 合計												362	1/2	140	156	164	184	200	238	250	250	270	270	300	318	318	338	342	362	362	362	362	362	362			
													全	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	56	56	72	84	92	96	100	100	104	
K9	きのこ住宅				H10(木平)						8	1/2	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	H25				
												全	0	0	0	0	0	8						8	8	8	8	8	8	8	8	8	R10				
きのこ住宅 合計												8	1/2	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8		
													全	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
町営住宅+きのこ住宅 合計												370	1/2	148	164	172	192	208	246	258	258	278	278	308	326	326	346	350	370	370	370	370	370	370	370		
													全	48	48	48	48	48	56	48	48	48	48	48	56	64	64	80	92	100	104	108	108	112			

※「公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成5年6月23日政令第209号）」により、簡易耐火構造の住宅に関する規定が準耐火構造の住宅に関する規定に改正されたため、平成5年以降建設の平屋建ての町営住宅については木造または準耐火構造となります。

(4) 居住水準の状況

団地別の浴室設置、水洗化整備、高齢化対応、住戸面積等居住水準の状況を以下にまとめます。

令和6年1月末日現在

地区名	団地名	管理戸数	浴室あり住戸数		水洗化整備住戸数		高齢化対応仕様整備住戸数 ※ 1								最低居住面積水準 ※ 2 (戸数)		3箇所給湯 有り住戸数	
							未整備 (戸数)		公営住宅等整備基準を満たしているもの (戸数)		公営住宅等整備基準に準じたもの (戸数)		段差解消＋手摺りのみ整備 (戸数)					
湖北地区																		
K 1	宮園団地	132	132	100%	132	100%	0	0.0%	102	77.3%	30	22.7%	0	0.0%	0	0.0%	132	100%
K 2	宮園第2団地	12	12	100%	0	0.0%	12	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
K 3	白浜団地	56	56	100%	56	100%	16	28.6%	0	0.0%	40	71.4%	0	0%	0	0.0%	0	0.0%
湖北地区 小計		200	200	100%	188	94.0%	28	14.0%	102	51.0%	70	35.0%	0	0.0%	0	0.0%	132	66.0%
湖南地区																		
K 4	奔渡団地	72	72	100%	72	100.0%	56	78%	0	0.0%	16	22.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
K 5	梅香団地	44	44	100%	44	100%	44	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
K 6	有明団地	20	20	100%	0	0.0%	20	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
K 7	松葉まちなか団地	18	18	100%	18	100%	0	0.0%	18	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	18	100%
湖南地区 小計		154	154	100%	134	87.0%	120	77.9%	18	11.7%	16	10.4%	0	0.0%	0	0.0%	18	11.7%
上尾幌地区																		
K 8	上尾幌団地	8	8	100%	8	100%	0	0.0%	0	0.0%	8	100%	0	0.0%	0	0.0%	8	100%
上尾幌地区 小計		8	8	100%	8	100%	0	0.0%	0	0.0%	8	100%	0	0.0%	0	0.0%	8	100%
町営住宅 合計		362	362	100%	330	91.2%	148	40.9%	120	33.1%	94	26.0%	0	0.0%	0	0.0%	158	43.6%

※1 高齢化対応仕様整備

- ・未整備：平成2年までの特になにもしていないもの
- ・満たす：平成9年以降の屋内外のバリアフリー化されたもの
- ・準じる：平成3年～8年までに室内の段差解消、共用部の片側以上の手すり設置が標準化されたもの
- ・段差解消+手すり設置：高齢化対応仕様が出来る前に対応していたもの

※2 最低居住面積水準

未整備率

- ・北海道住生活基本計画における最低居住面積水準に基づく

①単身者：25㎡

②2人以上世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

(5) 団地別応募状況

令和6年1月末日現在

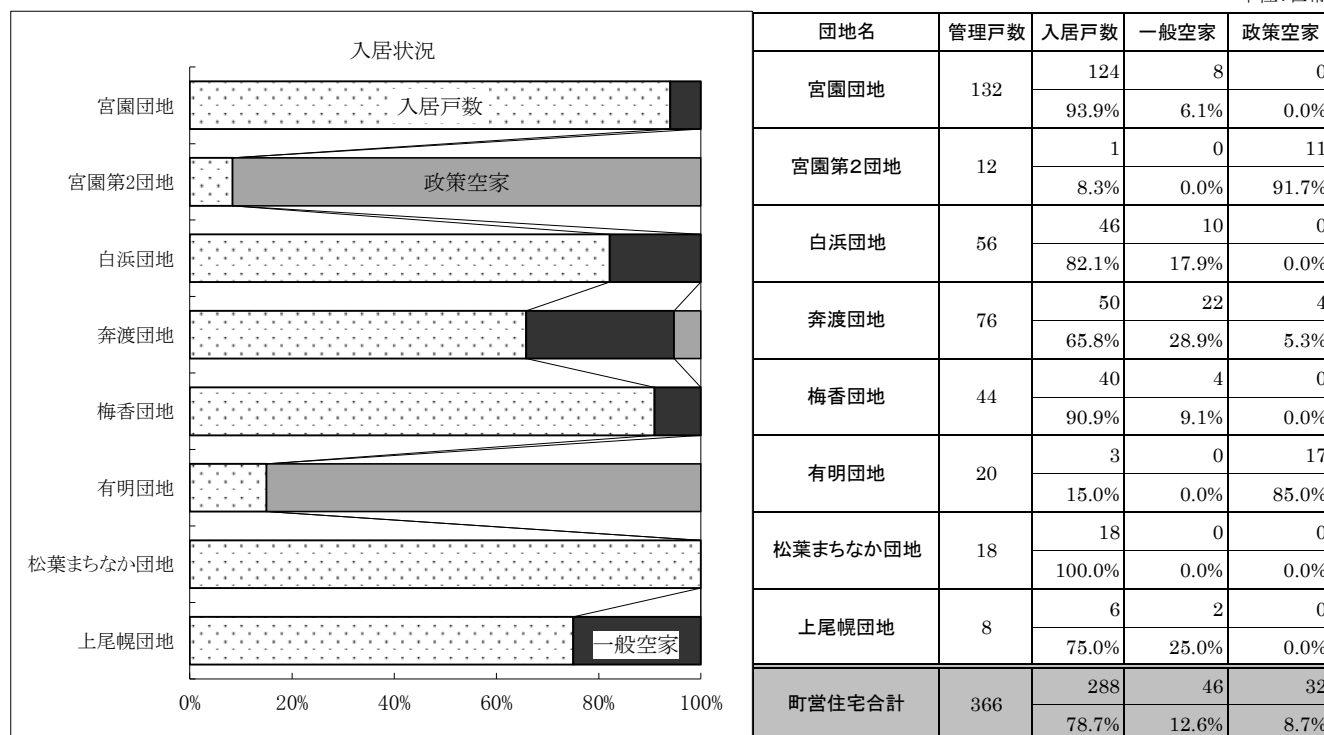
地区	団地名		令和3年度			令和4年度			令和5年度			合 計		
			公募	応募	倍率	公募	応募	倍率	公募	応募	倍率	公募	応募	倍率
湖北地区														
	K 1	宮園団地	4	7	1.75	10	10	1.00	7	4	0.57	21	21	1.00
	K 3	白浜団地	3	2	0.67	4	1	0.25	3	2	0.67	10	5	0.50
	K 8	上尾幌団地	3	0	0.00	1	0	0.00	0	0	0.00	4	0	0.00
湖北地区 小計			10	9	0.90	15	11	0.73	10	6	0.60	35	26	0.74
湖南地区														
	K 4	奔渡団地	5	2	0.40	5	0	0.00	2	0	0.00	12	2	0.17
	K 5	梅香団地	1	0	0.00	1	0	0.00	0	0	0.00	2	0	0.00
	K 7	松葉団地	1	5	5.00	0	0	0.00	1	4	4.00	2	9	4.50
湖南地区 小計			7	7	1.00	6	0	0.00	3	4	1.33	16	11	0.69
公営住宅 合計			17	16	0.94	21	11	0.52	13	10	0.77	51	37	0.73

※特定入居者については、公募のカウントをしていません。

2. 町営住宅等入居者の概況

(1) 入居状況

単位:世帯

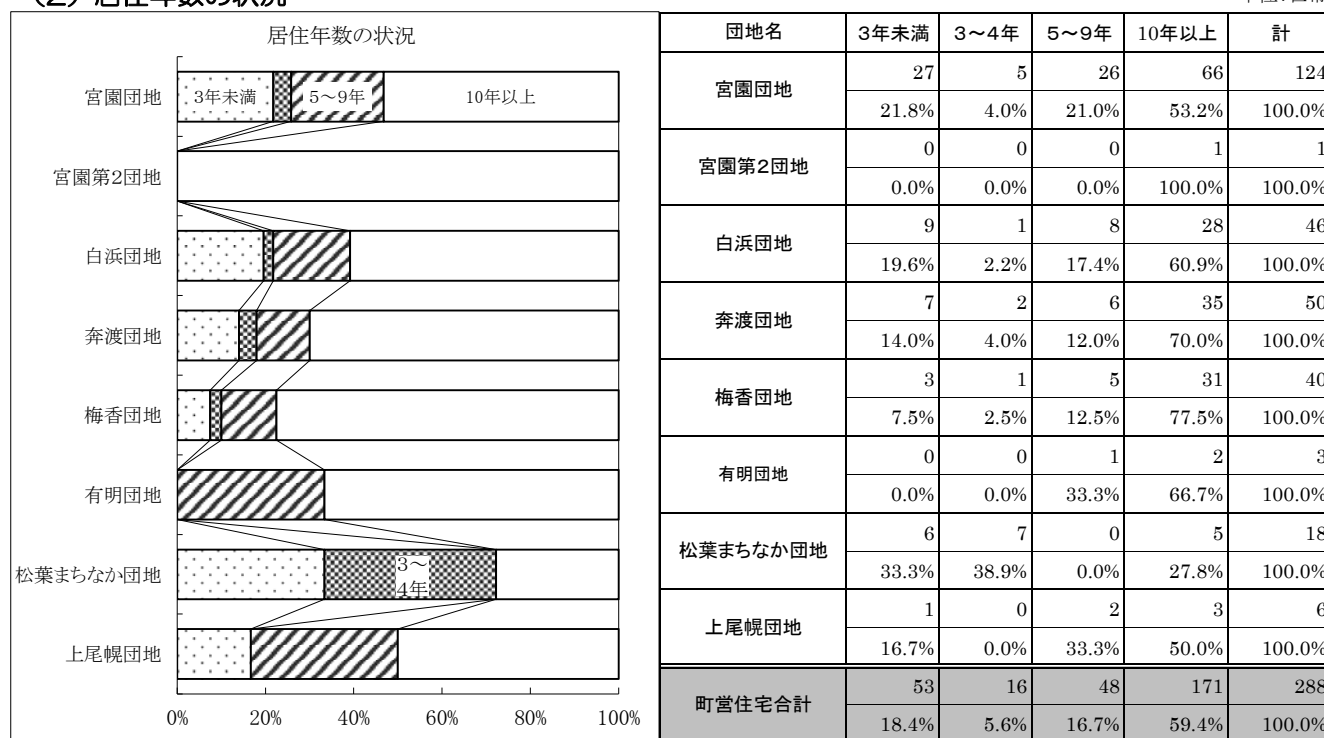


(令和5年11月30日現在)

※きのこ住宅を除く

(2) 居住年数の状況

単位:世帯

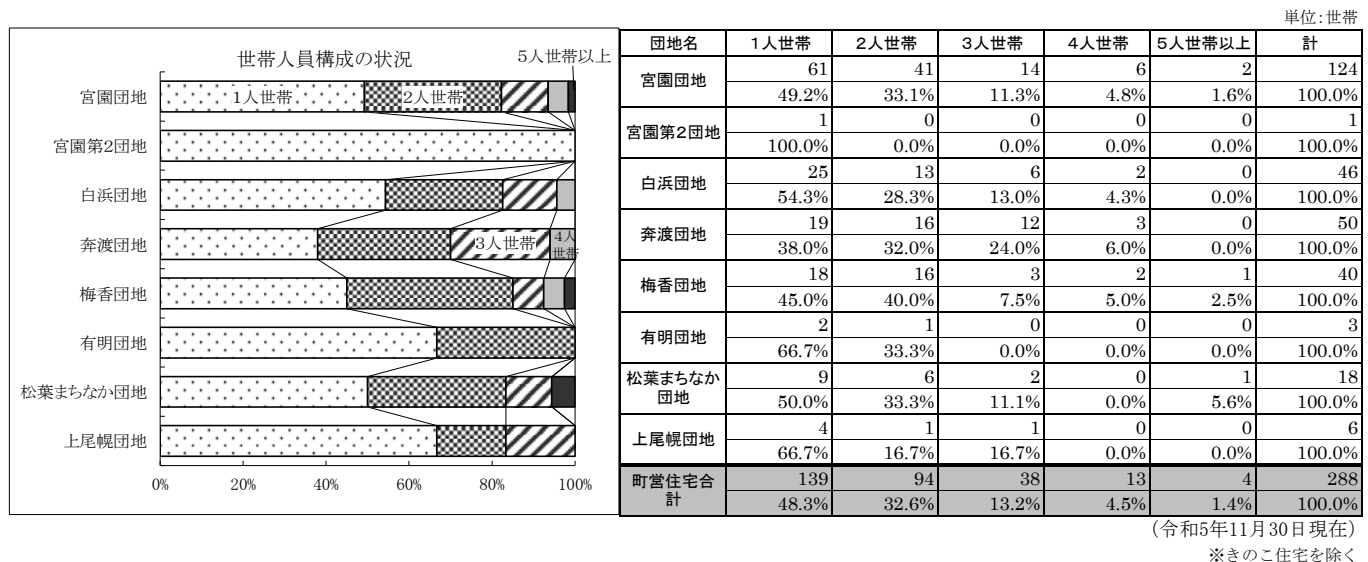


(令和5年11月30日現在)

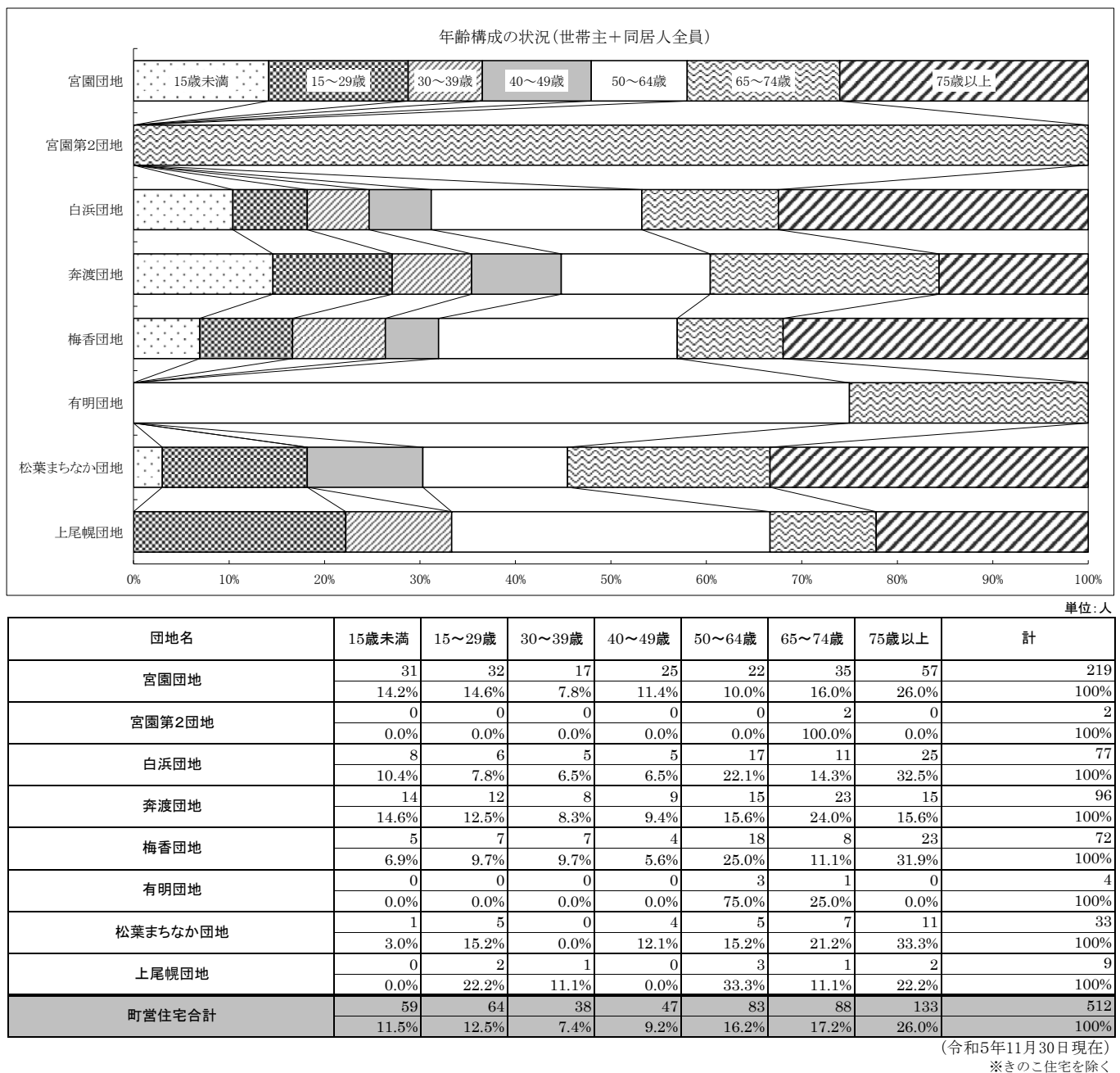
※居住年数については、町営住宅間での移転があった場合、移転前の住宅の入居日から起算し、集計している

※きのこ住宅を除く

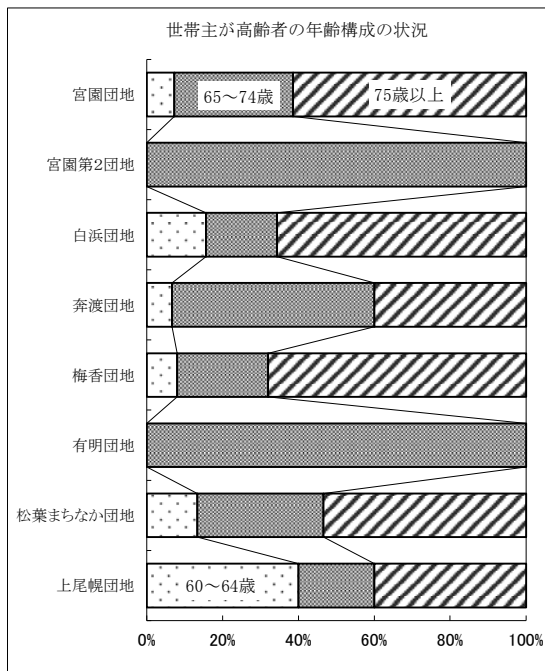
(3) 世帯人員構成の状況



(4) 年齢構成の状況（世帯主＋同居人全員）



(5) 世帯主が高齢者の年齢構成の状況



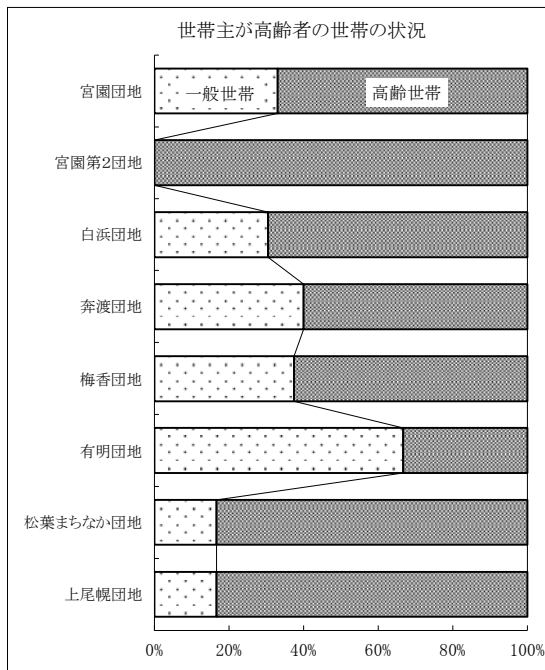
単位: 世帯

団地名	60～64歳	65～74歳	75歳以上	計
宮園団地	6 7.2%	26 31.3%	51 61.4%	83 100.0%
宮園第2団地	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
白浜団地	5 15.6%	6 18.8%	21 65.6%	32 100.0%
奔渡団地	2 6.7%	16 53.3%	12 40.0%	30 100.0%
梅香団地	2 8.0%	6 24.0%	17 68.0%	25 100.0%
有明団地	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
松葉まちなか 団地	2 13.3%	5 33.3%	8 53.3%	15 100.0%
上尾幌団地	2 40.0%	1 20.0%	2 40.0%	5 100.0%
町営住宅合計	19 9.9%	62 32.3%	111 57.8%	192 100.0%

(令和5年11月30日現在)

※きのこ住宅を除く

(6) 世帯主が高齢者の世帯の状況



単位: 世帯

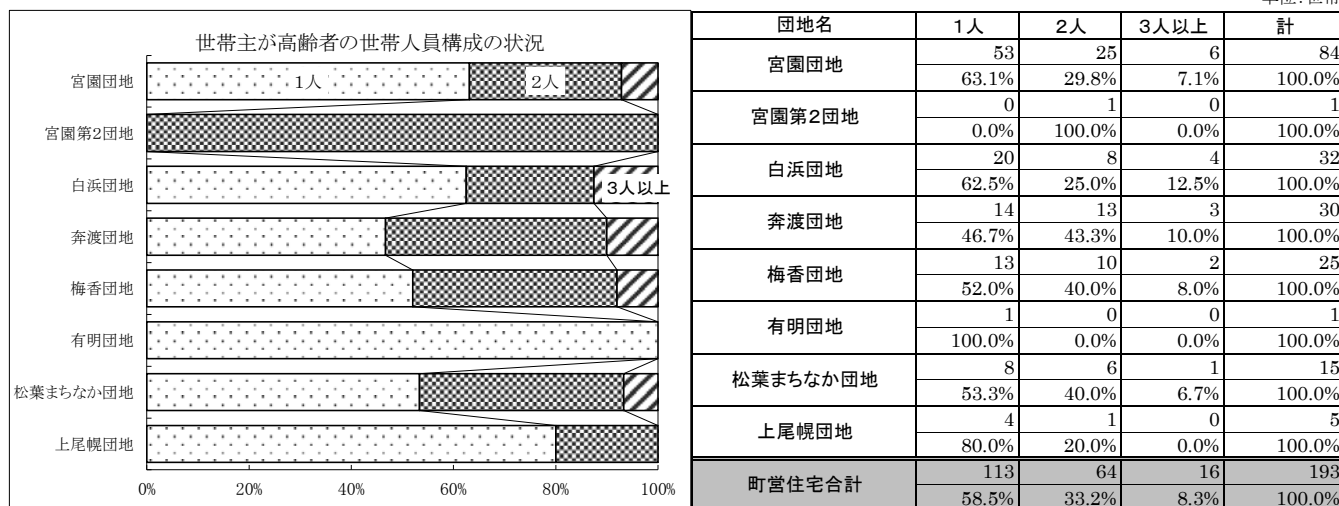
団地名	一般世帯	高齢世帯	計
宮園団地	41 33.1%	83 66.9%	124 100.0%
宮園第2団地	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
白浜団地	14 30.4%	32 69.6%	46 100.0%
奔渡団地	20 40.0%	30 60.0%	50 100.0%
梅香団地	15 37.5%	25 62.5%	40 100.0%
有明団地	2 66.7%	1 33.3%	3 100.0%
松葉まちなか団地	3 16.7%	15 83.3%	18 100.0%
上尾幌団地	1 16.7%	5 83.3%	6 100.0%
町営住宅合計	96 33.3%	192 66.7%	288 100.0%

(令和5年11月30日現在)

※きのこ住宅を除く

(7) 世帯主が高齢者の世帯人員構成の状況

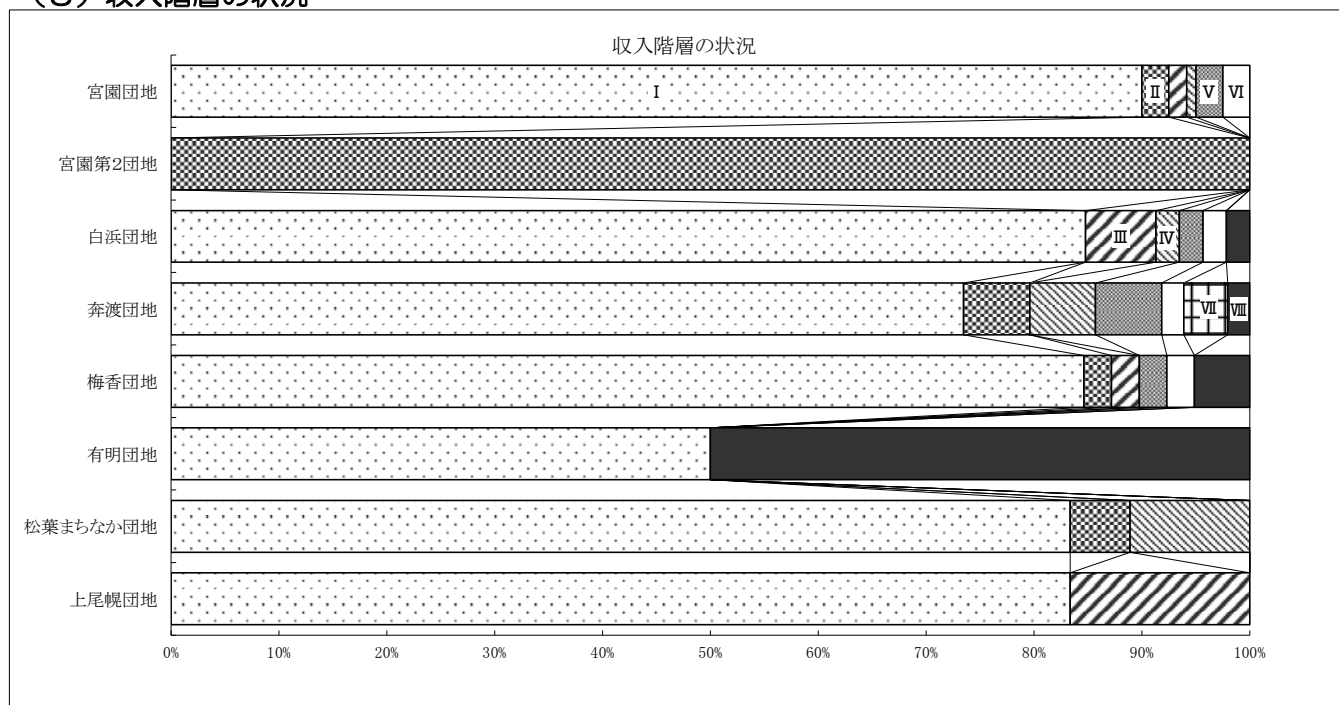
単位:世帯



(令和5年11月30日現在)

※きのこ住宅を除く

(8) 収入階層の状況



団地名	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	計
宮園団地	108	3	2	1	3	3	0	0	120
	90.0%	2.5%	1.7%	0.8%	2.5%	2.5%	0.0%	0.0%	100.0%
宮園第2団地	0	1	0	0	0	0	0	0	1
	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
白浜団地	39	0	3	1	1	1	0	1	46
	84.8%	0.0%	6.5%	2.2%	2.2%	2.2%	0.0%	2.2%	100.0%
奔渡団地	36	3	0	3	3	1	2	1	49
	73.5%	6.1%	0.0%	6.1%	6.1%	2.0%	4.1%	2.0%	100.0%
梅香団地	33	1	1	0	1	1	0	2	39
	84.6%	2.6%	2.6%	0.0%	2.6%	2.6%	0.0%	5.1%	100.0%
有明団地	1	0	0	0	0	0	0	1	2
	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	100.0%
松葉まちなか団地	15	1	0	2	0	0	0	0	18
	83.3%	5.6%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
上尾幌団地	5	0	1	0	0	0	0	0	6
	83.3%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
町営住宅合計	237	9	7	7	8	6	2	5	281
	84.3%	3.2%	2.5%	2.5%	2.8%	2.1%	0.7%	1.8%	100.0%

(令和5年11月30日現在)

※1: 入居世帯のうち、行政財産の使用許可により入居する世帯(3戸)、収入申告未提出(近傍同種家賃を納付)の世帯(4戸)を除く

※2: きのか住宅を除く

第3章 町営住宅等に関する課題と展開方向

1. 町営住宅等入居者の意識と意向の把握

(町営住宅等入居者アンケート調査)

2. 厚岸町町営住宅等に関する課題と展開方向

1. 町営住宅等入居者の意識と意向の把握（町営住宅等入居者アンケート調査）

（1）町営住宅入居世帯向けアンケート調査の実施概要

町営住宅等入居者の意見を把握し、町営住宅等の有効活用や改善、建替などを総合的に計画するため、アンケート調査を実施しました。調査の概要と回収状況は以下のとおりです。

① アンケート調査の概要

1) 調査対象	町営住宅等入居世帯
2) 調査期間	令和5年8月17日（木）～令和5年9月10日（日）
3) 配布数	289 世帯 （内訳）宮園団地：123 世帯 宮園第2団地：1 世帯 白浜団地：46 世帯 奔渡団地：50 世帯 梅香団地：38 世帯 有明団地：3 世帯 松葉まちなか団地：17 世帯 上尾幌団地：6 世帯 きのこ住宅（上尾幌）：5 世帯
4) 配布・回収方法	・配布：調査員（町委託業者）による各戸配布 ・回収：郵送回収・役場等に設置した回収箱による回収
5) 回収状況	・回収数：73 票 / 回収率：26.3% ・Web 回答 3 票 ・有効回収数：75 票 / 有効回収率：26.0%
6) 調査項目	・回答者の属性 ・現在住んでいる町営住宅を選んだ理由 ・現在住んでいる住宅周辺の環境、及び住宅の満足度 ・町営住宅として今後、配慮が必要なこと、重点をおくこと ・現在住んでいる住宅に住み続ける、または引っ越しの意向 ・高齢者が安心・充実した暮らしができる環境について ・子どもを育てやすい環境づくりについて
6) 調査主体	厚岸町役場 建設課 契約管財係

② アンケート回収状況（有効回収のみ）

団地名	管理戸数	配布数	有効回収数	有効回収率
宮園団地	132 世帯	123 世帯	39 票	31.7%
宮園第2団地	12 世帯	1 世帯	0 票	0.0%
白浜団地	56 世帯	46 世帯	9 票	19.6%
上尾幌団地	8 世帯	6 世帯	2 票	33.3%
奔渡団地	80 世帯	50 世帯	11 票	22.0%
梅香団地	44 世帯	38 世帯	8 票	21.1%
有明団地	32 世帯	3 世帯	1 票	33.3%
松葉まちなか団地	8 世帯	17 世帯	4 票	23.5%
きのこ住宅（上尾幌）	8 世帯	5 世帯	1 票	20.0%
無回答	—	—	票	—
合 計	380 世帯	289 世帯	75 票	26.0%

※管理戸数はアンケート配布日（令和5年8月7日）現在

(2) 町営住宅等入居者向けアンケート調査結果の概要

1) 回答者の属性 (第1問①～⑤)

● **回答者の属性は、職業は「年金生活」、年齢は「70～79歳」が最も多いです。**

- … 世帯主の職業は、「年金生活」が36.0%と最も多く、次いで「パート・アルバイト」が24.0%となっています。
- … 世帯主の年齢は、「70～79歳」が33.3%と最も多く、次いで「80歳以上」が20.0%となっています。
- … 家族数は、「一人」が48.0%と最も多く、次いで「二人」が30.7%となっています。

◎第1問① 世帯主の職業

- ・「年金生活」：36.0%
- ・「パート、アルバイト」：24.0%
- ・「会社員」：17.3%
- ・「無職」：16.0%
- ・「その他」：4.0% →生活保護
- ・「農林業」：1.3%
- ・「公務員」：1.3%
- ・「無回答」：0.0%
- ・「自営業」：0.0%
- ・「水産・漁業」：0.0%

◎第1問② 世帯主の年齢

- ・「70～79歳」：33.3%
- ・「80歳以上」：20.0%
- ・「60～69歳」：13.3%
- ・「40～49歳」：13.3%
- ・「50～59歳」：10.7%
- ・「30～39歳」：9.3%
- ・「20～29歳」：0.0%
- ・「無回答」：0.0%

◎第1問③ 家族数

- ・「一人」：48.0%
- ・「二人」：30.7%
- ・「三人」：16.0%
- ・「四人」：5.3%
- ・「五人以上」：0.0%
- ・「無回答」：0.0%

◎第1問④ 自動車保有台数

- ・「一台」：49.3%
- ・「二台」：22.7%
- ・「持っていない」：14.7%
- ・「三台以上」：8.0%
- ・「無回答」：5.3%

◎第1問⑤ お住まいの団地

- ・「宮園団地」：52.0%
- ・「奔渡団地」：14.7%
- ・「白浜団地」：12.0%
- ・「梅香団地」：10.7%
- ・「松葉まちなか団地」：5.3%
- ・「上尾幌団地」：2.7%
- ・「有明団地」：1.3%
- ・「きのこ住宅（上尾幌）」：1.3%
- ・「宮園第2団地」：0.0%

2) 同居されているご家族の方（世帯主を除く）の年齢（第2問）※複数回答

● **同居されているご家族の年齢は、「小、中学生」が最も多いです。**

- … 1番多い回答は「同居者なし」48.0%で、次に「小中学生」が14.7%と多いです。
- 3番目が「60～69歳」、「70～79歳」で10.7%となっています。

- ・「同居者なし」：48.0%
- ・「小、中学生」：14.7%
- ・「60～69歳」：10.7%
- ・「70～79歳」：10.7%

- ・「高校生」：8.0%
- ・「30～49歳」：6.7%
- ・「小学校入学前」：5.3%
- ・「19～20歳」：5.3%

- ・「80歳以上」：4.0%
- ・「50～59歳」：2.7%
- ・「無回答」：1.3%

3) ご家族内における身障者の有無・内容（第3問）※複数回答

● **ご家族内において身障者が「いない」が最も多いです。次に、「歩くのがようやく」状況の住居者が比較的多いです。**

- … 1番多い回答は「いない」68.0%、2番目に多い回答は16.0%で「歩くのがようやく」です。

- ・「いない」：68.0%
- ・「歩くのがようやく」：16.0%
- ・「杖を使っている」：9.3%
- ・「無回答」：8.0%

- ・「その他」：6.7% →聴覚障害（重度）など
- ・「車椅子使用」：1.3%
- ・「寝たきり」：1.3%

4) 現在の住まいを選んだ理由（第4問）

● 「家賃の安い住宅に住みたかったから」が最も多い理由となっています。その他に「以前、住んでいた町営住宅等が建替えとなり、この団地に住み替えとなったため」を選択している人が多いです。

- ・「家賃の安い住宅に住みたかったから」：24.0%
- ・「以前、住んでいた町営住宅等が建て替えとなり、この団地に住み替えとなったため」：18.7%
- ・「結婚・離婚・出産・世帯の分離などで新しい住宅が必要となったから」：16.0%
- ・「以前、住んでいた住宅に不満があったため（家賃、広さ、設備、環境など）」：16.0%
- ・「その他」：12.0%
 - 雨など降ると家に水が付く
 - 障がいがあるためバリアフリー
 - 津波浸水で居住できなくなった
 - 今住んでいる自治団地がH2年に新築になり古い白浜団地から住み替えになりました
 - 家がなく、妻と子どもがいた。しかし今は離婚し1人
- ・「自分が希望する民間の賃貸住宅（賃貸アパート含む）がなかったため」：8.0%
- ・「子育て、通勤や通学、通院などに都合の良い地域に立地していたため」：2.7%
- ・「無回答」：2.7%
- ・「持ち家を持つまでの間、住む家として適していたため」：0.0%

5) お住まいの住宅周辺の環境について（第5問①～⑤）

● 全体として「どちらともいえない」「ほぼ満足」が多いです。「買い物・通院等の便利さ」「集会施設や公共施設等の便利さ」「周辺の自然環境」「周辺の街並みや景観」「周辺道路の整備」「道路・歩道の除雪」「住宅地としての静けさ」については、「ほぼ満足」を選択している人が多いです。

◎第5問① 買い物・通院等の便利さ

- ・「ほぼ満足」：30.7%
- ・「やや不満」：21.3%
- ・「どちらともいえない」：20.0%
- ・「不満」：12.0%
- ・「無回答」：9.3%
- ・「満足」：6.7%

◎第5問② 通勤・通学の便利さ

- ・「無回答」：30.7%
- ・「どちらともいえない」：26.7%
- ・「ほぼ満足」：17.3%
- ・「満足」：12.0%
- ・「やや不満」：6.7%
- ・「不満」：6.7%

◎第5問③ 集会施設や公共施設等の便利さ

- ・「どちらともいえない」：36.0%
- ・「ほぼ満足」：32.0%
- ・「無回答」：10.7%
- ・「満足」：9.3%
- ・「やや不満」：9.3%
- ・「不満」：2.7%

◎第5問④ 広場や公園、子どもの遊び場

- ・「どちらともいえない」：28.0%
- ・「ほぼ満足」：24.0%
- ・「無回答」：18.7%
- ・「やや不満」：10.7%
- ・「満足」：9.3%
- ・「不満」：9.3%

◎第5問⑤ 周辺の自然環境

- ・「ほぼ満足」：42.7%
- ・「どちらともいえない」：25.3%
- ・「無回答」：10.7%
- ・「満足」：9.3%
- ・「やや不満」：8.0%
- ・「不満」：4.0%

◎第5問⑥ 周辺の街並みや景観

- ・「ほぼ満足」：34.7%
- ・「どちらともいえない」：30.7%
- ・「満足」：10.7%
- ・「無回答」：10.7%
- ・「やや不満」：8.0%
- ・「不満」：5.3%

◎第5問⑦ 周辺道路の整備

- ・「ほぼ満足」：33.3%
- ・「どちらともいえない」：25.3%
- ・「やや不満」：14.7%
- ・「無回答」：10.7%
- ・「満足」：9.3%
- ・「不満」：6.7%

◎第5問⑧ 道路・歩道の除雪

- ・「ほぼ満足」：29.3%
- ・「やや不満」：24.0%
- ・「どちらともいえない」：13.3%
- ・「不満」：12.0%
- ・「無回答」：12.0%
- ・「満足」：9.3%

◎第5問⑨ 地震や津波など自然災害からの安全性

- ・「どちらともいえない」：36.0%
- ・「ほぼ満足」：22.7%
- ・「やや不満」：14.7%
- ・「不満」：13.3%
- ・「無回答」：9.3%
- ・「満足」：4.0%

◎第5問⑩ 防犯や交通の安全性

- ・「どちらともいえない」:41.3%
- ・「ほぼ満足」:32.0%
- ・「無回答」:10.7%
- ・「満足」:6.7%
- ・「やや不満」:6.7%
- ・「不満」:2.7%

◎第5問⑪ 住宅地としての静けさ

- ・「ほぼ満足」:49.3%
- ・「どちらともいえない」:22.7%
- ・「満足」:16.0%
- ・「無回答」:8.0%
- ・「やや不満」:2.7%
- ・「不満」:1.3%

6) 住まいの住宅の広さについて (第6問)

- 「ちょうどよい」70.7%が最も多く、次に「やや狭い」16.0%と感じている人が多いです。

… 1番多い回答は「ちょうどよい」70.7%、2番目に多い回答は「やや狭い」16.0%、3番目は「やや広い」6.7%です。

- | | | |
|-----------------|--------------|-------------|
| ・「ちょうどよい」:70.7% | ・「やや広い」:6.7% | ・「広い」:1.3% |
| ・「やや狭い」:16.0% | ・「狭い」:4.0% | ・「無回答」:1.3% |

7) 現在お使いの台所・風呂で、不満と感ずる点 (第7問①～②) ※複数回答

【①台所への不満な点】

- 「台所が狭い」45.3%が最も多く、次に「不満はない」33.3%と考えている人が多いです。

… 1番多い回答は「台所が狭い」45.3%、2番目に多い回答は「不満はない」33.3%、3番目は「給湯器が付いていない」14.7%です。

- | | |
|---------------------|----------------------------|
| ・「台所が狭い」:45.3% | ・「その他」:9.3% |
| ・「不満はない」:33.3% | →窓がないため明るさがない／コンセント不足 |
| ・「給湯器が付いていない」:14.7% | 入口の高さが低い／暗い熱がこもる |
| | ガス代下の扉がこわれそう／下水のにおいが上がってくる |

【②風呂への不満な点】

- 「浴槽が高く、またぎにくい」42.7%が最も多く、次いで「浴槽が狭い」40.0%と考えている人が多いです。

… 1番多い回答は「浴槽が高く、またぎにくい」40.0%、2番目に多い回答は「浴槽が狭い」32.9%です。

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| ・「浴槽が高く、またぎにくい」:42.7% | ・「その他」:9.3% |
| ・「浴槽が狭い」:40.0% | →虫（蜘蛛）が出る／戸、壊れてる入った時から |
| ・「不満はない」:29.3% | 追い炊きが欲しい／台所と同様／シャワー付けて |
| ・「浴槽が古い」:25.3% | 掃除が大変／追い炊きが出来ない |
| ・「シャワーが付いていない」:22.7% | 下水のにおいがあがってくる |

◆ [問 7 問] お住いの住宅の設備等に関する団地別の傾向

台所（第 7 問①）及び風呂（第 7 問②）について、各団地における回答の上位 3 位までを以下にまとめます。

	①台所への不満な点	②風呂への不満な点
○宮園団地 (n=39)	・台所が狭い：43.6% ・不満はない：41.0% ・その他：12.8%	・不満はない：46.2% ・浴槽が高く、またぎにくい：35.9% ・浴槽が狭い：23.1%
○白浜団地 (n=9)	・台所が狭い：66.7% ・給湯器が付いていない：44.4% ・不満はない：22.2%	・浴槽が狭い：88.9% ・浴槽が高く、またぎにくい：44.4% ・浴槽が古い：44.4% ・シャワーが付いていない：22.2%
○上尾幌団地 (n=2)	・台所が狭い：50.0% ・不満はない：50.0%	・浴槽が狭い：50.0% ・不満はない：50.0%
○奔渡団地 (n=11)	・給湯器が付いていない：54.5% ・台所が狭い：36.4% ・不満はない：9.1% ・その他：9.1%	・シャワーが付いていない：72.7% ・浴槽が高く、またぎにくい：72.7% ・浴槽が狭い：54.5% ・浴槽が狭い：54.5% ・その他：9.1%
○梅香団地 (n=8)	・台所が狭い：50.0% ・給湯器が付いていない：50.0% ・不満はない：22.2%	・シャワーが付いていない：87.5% ・浴槽が高く、またぎにくい：62.5% ・浴槽が狭い：50.0%
○有明団地 (n=1)	・台所が狭い：50.0%	・浴槽が高く、またぎにくい：100.0%
○松葉まちなか団地 (n=4)	・不満はない：75.0% ・台所が狭い：25.0%	・不満はない：50.0% ・浴槽が狭い：25.0% ・その他：25.0%
○きのこ住宅(上尾幌) (n=1)	・その他：100.0%	・浴槽が狭い：100.0% ・不満はない：100.0%

8) 団地環境への不満な点について（第 8 問）※複数回答

● 「清掃状況や雑草の手入れが悪い」40.0%が最も多く、次に「冬季の雪捨て場がない」37.3%と考えている人が多いです。

… 1 番多い回答は「清掃状況や雑草の手入れが悪い」40.0%、2 番目に多い回答は「冬季の雪捨て場がない」37.3%、3 番目は「ハエやワラジムシなどの害虫が多い」28.0%です。

- ・「清掃状況や雑草の手入れが悪い」：40.0%
- ・「冬季の雪捨て場がない」：37.3%
- ・「ハエやワラジムシなどの害虫が多い」：28.0%
- ・「特にない」：25.3%
- ・「悪臭が気になる」：16.0%
- ・「その他」：16.0%
- ・「防犯体制に不安がある」：12.0%
- ・「近所の人同士で集まれる場所がない」：12.0%
- ・「駐車場や駐輪場がない」：8.0%
- ・「外からの騒音や振動が気になる」：5.3%
- ・「住宅団地全体の景観や見た目が悪い」：4.0%
- ・「無回答」：1.3%

→ごみ捨て場に行く道がくぼんでいて、冬場歩くのが怖い。滑る。／ねこ／全体的に古く汚いし、日中でも暗い。／雑草に関しては自分たちで草刈りのお金を払っている。／駐車場の除雪／夜中までカラオケをする人がいてつらい／湿気が多く、カビがはえやすい／すきま風／住人の騒音

9) 住宅や日常生活について不安に感じること（第9問）※複数回答

- 「雪かきなどの冬の対応」や「地震や津波等への安全性」「廊下掃除、草刈りやゴミ拾い」について不安に感じている人が多いです。

… 1番多い回答は「雪かきなどの冬の対応」46.7%、2番目に多い回答は「地震や津波等への安全性」42.7%、3番目に多いのは、「廊下掃除、草刈りやゴミ拾い」の41.3%です。

- | | |
|----------------------------|--|
| ・「雪かきなどの冬の対応」：46.7% | ・「火災への安全性」：21.3% |
| ・「地震や津波等への安全性」：42.7% | ・「住宅内に手すりがない」：9.3% |
| ・「廊下掃除、草刈りやゴミ拾い」：41.3% | ・「ガスやストーブなどの火の取り扱い」：9.3% |
| ・「浴室の使い勝手が悪い」：37.3% | ・「便所の使い勝手が悪い」：8.0% |
| ・「病院や福祉施設が近くにない」：30.7% | ・「特にない」：4.0% |
| ・「台所の使い勝手が悪い」：28.0% | ・「住宅内の床に段差が多い」：2.7% |
| ・「具合が悪くなったときの対応」：25.3% | ・「その他」：2.7% |
| ・「日常的に使う階段の昇り降りがつらい」：22.7% | →シャワーを付けてほしい／風呂釜を毎日使うため、ガス料金が安いのがつらいです |
| | ・「無回答」：1.3% |

10) より住みよい「町営住宅等」とするために、どのような配慮が必要か？（第10問）※複数回答

- 「換気が良く、臭気や結露のない家」や「隣りや上下の家の物音が気にならない防音効果の高い住宅」がより住みやすい町営住宅等とするために必要な配慮と考えている人が多いです。

… 1番多い回答は「換気が良く、臭気や結露のない家」58.7%、2番目に多い回答は「隣りや上下の家の物音が気にならない防音効果の高い住宅」50.7%です。

- ・「換気が良く、臭気や結露のない家」：58.7%
- ・「隣りや上下の家の物音が気にならない防音効果の高い住宅」：50.7%
- ・「暖房や給湯設備の充実した住宅」：37.3%
- ・「住宅内に収納スペースが多くある住宅」：26.7%
- ・「ユニバーサルデザイン対応の住宅の充実」：25.3%
- ・「団地位置や設備等において災害に対応した機能を持つ住宅」：21.3%
- ・「家族世帯や夫婦世帯、単身世帯など多様な世帯構成に対応できる間取りの住宅」：16.0%
- ・「冬も快適に過ごせる憩いの場やサンルームのある住宅」：14.7%
- ・「住宅内部での寝室や個室のプライバシーの高い住宅」：8.0%
- ・「無回答」：8.0%
- ・「その他」：1.3% →浴室の改装

11) 今後、町営住宅等で重点を置くべきこと（第 11 問）

- 「商店・店舗が並ぶ市街地の空き地を活用し、「まちなか」に町営住宅等を整備していく」26.7%と多く、次に「高齢者や障がい者などを優先して入居できるようにしていく」17.3%が多いです。

… 1 番多い回答は「商店・店舗が並ぶ市街地の空き地を活用し、「まちなか」に町営住宅等を整備していく」26.7%、2 番目に多い回答は「高齢者や障がい者などを優先して入居できるようにしていく」17.3%、3 番目に多いのは「特にない」16.0%です。

- ・「商店・店舗が並ぶ市街地の空き地を活用し、「まちなか」に町営住宅等を整備していく」：26.7%
- ・「高齢者や障がい者などを優先して入居できるようにしていく」：17.3%
- ・「特にない」：16.0%
- ・「子育て世帯が安心して暮らせる環境づくりを行っていく」：14.7%
- ・「無回答」：13.3%
- ・「町営住宅の基準を上回る収入のある入居者退去をうながし、本来入居すべき住宅に困っている方が入居できるようにしていく」：8.0%
- ・「その他」：2.7% →入居者が安心できる環境
→健康的に住める設備
- ・「町営住宅の入居者を、持ち家や民間の賃貸アパートなどに誘導していく」：1.3%

12) 現在の住宅に住み続けたいと思うか？（第 12 問）

- 「今の住宅に住み続けたい」と考えている方が50.7%多く、次いで「特に考えていない」「無回答」が多いです。

… 1 番多い回答は「今の住宅に住み続けたい」50.7%、2 番目に多い回答は「特に考えていない」21.3%、3 番目に多いのは「無回答」9.3%です。

- ・「今の住宅に住み続けたい」：50.7%
- ・「特に考えていない」：21.3%
- ・「無回答」：9.3%
- ・「厚岸町外に引っ越したい」：6.7%
- ・「中古住宅を購入して引っ越したい」：2.7%
- ・「緊急対応、食事サービス等が受けられる高齢者向け賃貸住宅に引っ越したい」：2.7%
- ・「その他」：2.7% →別の町営住宅に移りたい
→家の生活状態に合わせて考えていきたい
- ・「新築住宅を建てて引っ越したい」：1.3%
- ・「民間の賃貸住宅（賃貸アパート含む）に引っ越したい」：1.3%
- ・「高齢者向け福祉施設等に引っ越したい」：1.3%
- ・「子どもや家族・親戚の家に引っ越したい」：0.0

13) 引っ越し先の地域・住宅を選ぶ際に優先する条件（第13①～②問）※複数回答

※回答者は第12問において「引っ越したい」と回答した回答者に限る

- 引っ越し先を検討している方で、引っ越し先の地域を選ぶ際に優先する条件としては、「スーパーマーケットや商店などから近い」24.1%が最も多く、次に「病院・診療所から近い」20.7%と考えている人が多いです。
- 引っ越し先を検討している方で、引っ越し先の住宅を選ぶ際に優先する条件としては、「住宅の各種設備が整っている」4.2%が最も多く、次に「耐震性・断熱性・防音性等の性能が高い」「高齢者・障がい者向けにバリアフリー化している」3.5%と考えている人が多いです。

【①引っ越し先の地域を選ぶ際に優先する条件】

- ・「スーパーマーケットや商店などから近い」：24.1%
- ・「病院・診療所から近い」：20.7%
- ・「津波浸水区域外など、自然災害から安全な所」：13.8%
- ・「職場・働く場所から近い」：6.9%
- ・「保育園・幼稚園や小学校・中学校に近い」：6.9%
- ・「JR駅やバス停から近い」：6.9%
- ・「特にこだわりはない」：6.9%
- ・「無回答」：6.9%
- ・「家族や知り合いが多く住んでいる」：3.4%
- ・「その他」：3.4%
- ・「役場（出張所含む）から近い」：0.0%
- ・「現在住んでいる所から近い」：0.0%

【②引っ越し先の住宅を選ぶ際に優先する条件】

- ・「住宅の各種設備が整っている」：4.2%
- ・「耐震性・断熱性・防音性等の性能が高い」：3.5%
- ・「高齢者・障がい者向けにバリアフリー化している」：3.5%
- ・「新しい住宅である」：2.1%
- ・「ユニバーサルデザイン対応である」：1.4%
- ・「今よりも狭い住宅である」：0.7%
- ・「子育てしやすい住宅である」：0.7%
- ・「その他」：0.7%
- ・「無回答」：0.7%
- ・「今よりも広い住宅である」：0.0%
- ・「1階である」：0.0%

14) 戸建住宅・民間賃貸住宅等への引っ越しを希望する方で、引っ越しの際に検討・希望する

事項について（第14問①～③）※回答者は第12問において「引っ越したい」と回答した回答者に限る

【①引っ越しは何年以内にしたいですか？】

- 「無回答」28.6%が最も多く、次に「10年以上先」21.4%と考えている人が多いです。
… 1番多い回答は「無回答」28.6%、2番目に多い回答は「10年以上先」と「5年以内」21.4%です。

- ・「無回答」：28.6%
- ・「10年以上先」：21.4%
- ・「5年以内」：21.4%
- ・「3年以内」：14.3%
- ・「10年以内」：14.3%

【②空き家情報の必要性について】

- 空き家情報について「よくわからない」と考えている方が最も多く、次に「無回答」28.6%が多いです。
… 1番多い回答は「よくわからない」42.9%、2番目に多い回答は「無回答」28.6%です。

- ・「よくわからない」：42.9%
- ・「無回答」：28.6%
- ・「必要である」：14.3%
- ・「必要ない」：14.3%

【③厚岸町内のどこの地区に引っ越したいですか？】

● 「無回答」35.7%が最も多いです。町内への引っ越しは、「湖北地区」への希望が多いです。

… 1番多い回答は「無回答」35.7%、2番目に多いのは「町外」28.6%です。

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| ・「無回答」：35.7% | ・「湖南地区」：7.1% |
| ・「町外」：28.6% → 釧路市 | ・「湖北地区郡部」：7.1% → かいらく／望洋台 |
| ・「湖北地区」：21.4% | ・「湖南地区郡部」：7.1% → 宮園 |

15) 高齢者が安心・充実した暮らしができる環境づくりに必要なものは？（第15問）※複数回答

● 「家事・買い物代行サービス」が最も多く望まれています。

… 1番多い回答は「家事・買い物代行サービス」46.7%、2番目に多い回答は「生活相談、健康相談」45.3%、「押しボタン等の緊急通報装置などによる駆けつけサービス」45.3%、3番目に「地域公共交通の維持・充実」41.3%となっています。

- | | |
|---|--|
| ・「家事・買い物代行サービス」：46.7% | ・「食事宅配サービス」：28.0% |
| ・「生活相談、健康相談」：45.3% | ・「医師が定期的な往診や24時間体制で緊急時往診を行うサービス（在宅医療サービス）」：28.0% |
| ・「押しボタン等の緊急通報装置などによる駆けつけサービス（緊急時対応サービス）」：45.3% | ・「ユニバーサルデザイン対応の町営住宅の整備」：26.7% |
| ・「地域公共交通の維持・充実」：41.3% | ・「訪問入浴サービス」：18.7% |
| ・「老人福祉施設（老人ホーム等）の増設」：37.3% | ・「高齢者・障がい者向けの民間賃貸住宅の整備誘導」：14.7% |
| ・「災害時の避難の支援などの共助体制や備蓄の整備」：33.3% | ・「高齢者によるボランティア等の機会・場の充実」：8.0% |
| ・「電話や訪問などにより日常的に見守りを行うサービス（安否確認・見守りサービス）」：32.0% | ・「無回答」：6.7% |
| ・「日用品配達サービス」：29.3% | ・「特にない」：1.5% |
| ・「住宅を高齢者・障がい者向けに改修しやすい仕組みの提供」：29.3% | ・「その他」：0.0% |

16) 子どもを育てやすい環境づくりを充実させるために必要なものは？（第16問）※複数回答

● 「子育て支援サービスの充実」34.7%と回答している方が最も多いですが、「子どもの遊び場、公園の充実」や「医療機関の利便性」が必要と感じている人も33.3%と多くいます。

… 1番多い回答は「子育て支援サービスの充実」34.7%、2番目に多い回答は「子どもの遊び場、公園」「医療機関の利便性」33.3%、3番目に多い回答は「住宅及び住宅まわりの防犯性」32.0%です。

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| ・「子育て支援サービスの充実」：34.7% | ・「幼稚園・小学校の利便性」：20.0% |
| ・「子どもの遊び場、公園の充実」：33.3% | ・「無回答」：18.7% |
| ・「医療機関の利便性」：33.3% | ・「キッズルームなどの親子交流の場」：7.0% |
| ・「住宅及び住宅まわりの防犯性」：32.0% | ・「特にない」：12.0% |
| ・「子育てに配慮した町営住宅等の整備」：30.7% | ・「その他」：0.0% |
| ・「友人や近隣との関わり」：29.3% | |
| ・「周辺道路の歩行時の安全性」：28.0% | |
| ・「託児所・保育所の充実」：25.3% | |

2. 厚岸町の町営住宅等に関する課題と展開方向

厚岸町の町営住宅等の現況	
【1. 特性】※空き家戸数は令和5年11月10日現在	
ア) 町営住宅の供給戸数	
・町営住宅 団地 362戸 供給(きのこ住宅8戸を除く) (一般空家: 46戸、政策空家: 28戸)	
イ) 総計(総管理戸数): 9団地 370戸(きのこ住宅8戸含む)	
【2. 耐用年限経過状況】令和6年1月末日現在	
※きのこ住宅含む	
●耐用年限全経過状況	●耐用年限1/2経過状況
・町営住宅: 48戸(12.9%)	・町営住宅: 148戸(40.0%)
【3. 居住水準】令和6年1月末日現在 ※きのこ住宅を除く	
・浴室整備: 100%が整備済み	
・水洗化整備: 91.2%が整備済み	
【4. 高齢化対応の整備率】令和6年1月末日現在	
※きのこ住宅を除く	
・高齢化対応仕様整備 管理戸数: 214戸	
整備基準を満たす: 120戸(33.1%)	
整備基準を準じる: 94戸(26.0%)	
段差解消+手すりのみ整備: 0戸(0.0%)	
【5. 入居者の状況】※きのこ住宅を除く	
ア) 入居率	
・管理戸数 366戸、空き家戸数 78戸、入居率 78.7%	
イ) 世帯人員構成	
・一人世帯=平成30年: 44.9% →令和5年: 48.3%	
・二人世帯=平成30年: 29.5% →令和5年: 32.6%	
・三人世帯=平成30年: 17.5% →令和5年: 13.2%	
※少人数世帯化が進行している。	
ウ) 収入階層の状況 令和5年11月10日現在 ※きのこ住宅除く	
・I階層が84.3%と最も多く、収入超過・高額世帯は7.4%を占めています。	
エ) 年齢構成の状況 ※65歳以上の高齢者の入居状況	
・平成30年: 36.0% →令和5年: 43.2%	
※町営住宅で高齢化が進行している。	
オ) 世帯主が高齢者の世帯人員構成	
・一人世帯=平成30年: 57.9% →58.5%	
・二人世帯=平成30年: 32.5% →33.2%	
※高齢者の単身世帯が増加傾向にある。	

厚岸町の町営住宅等における課題
【課題1】将来的な需要に対応した町営住宅等の供給目標量の検討
○国の施策や社会情勢を踏まえた、町営住宅等の将来的な需要予測に基づく供給目標量の検討。
○厚岸町市街地地区、その他の地区のそれぞれの地域状況に応じた、各町営住宅等の活用方針の検討。
○将来的なまちの空洞化の対策のためのまちなか居住の推進。
【課題2】町営住宅等の長寿命化の推進と、良質なストック形成に向けた事業推進
○町営住宅等の長寿命化と既存ストックの良質化のための維持管理や改善事業等の推進。
○適正な維持管理に向けた維持管理計画、改善計画の具体的な実施方針の整理。
【課題3】定住化促進と連携した町営住宅等入居者の適正化
○本来的に町営住宅等を必要とする世帯への適正な供給。
○町営住宅等入居者の中には、収入超過者等の世帯があるため、定住施策との連携による持ち家または民間賃貸住宅への移行の検討。
【課題4】少子化・高齢化等、様々な状況変化に対応した町営住宅等の供給の検討
○子どもから高齢者まで誰もが健康で安心して暮らすことができる町営住宅等の整備。
○誰もが安全・安心に暮らすことができるように、町営住宅等のバリアフリー化の推進。
【課題5】老朽化した団地における建替え、または維持保全に向けた取組みの検討
○建物や設備の老朽化、シャワー等の一部浴室設備の未整備、断熱性・気密性の低下等もあることから、早期改善の検討。
○老朽化し、居住水準が低い団地の建替えに向けた検討。
【課題6】既存ストックの的確な状況把握と修繕等の実施、及び適切な改善事業による長寿命化とライフサイクルコストの縮減が必要
○ストックの的確な状況把握、修繕の実施、シャワー等の浴室設備の未整備の改善、データ管理の適切な実施が望まれます。
○適切な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が望まれます。

厚岸町の町営住宅等における展開方向
1. 町営住宅等の長寿命化に関する基本方針
(1) 町営住宅等の総合的な活用に関する基本方針
①居住者の安全・安心の確保
②高齢者・子育て世帯等、多様な世帯向けの適切な設備等の対応
③町営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成に向けた事業推進
④町営住宅等の脱炭素化に向けた事業の推進
⑤入居者の適正化
⑥コンパクトなまちづくりと利便性の高い住まいづくりの推進
(2) 長寿命化に関する基本方針
①ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)、修繕の実施、データ管理の適切な推進
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の推進
2. 実施方針
(1) 点検の実施方針: ①定期点検の適切な実施 ②日常点検の適切な実施
(2) 計画修繕の実施方針: ○計画修繕の適切な実施
(3) 改善事業の実施方針: ○団地・住棟の状況に応じた、適切な改善事業の実施
3. 長寿命化のための維持管理による効果
○予防保全的な視点に立った点検による、効率的な維持管理の推進

町営住宅等入居者の住まい・住環境に関する意向の把握(アンケート調査結果より)
(1) 回答者の属性(第1問)
○世帯主年齢は、70歳以上が5割を占めています。
○家族数は、単身の方が5割近くを占め、次いで2人が3割となっています。
(2) 現在お住まいの町営住宅の選択理由(第4問)
○「家賃の安い住宅に住みたかったから」、「以前、住んでいた町営住宅等が建て替えとなり、この団地に住み替えとなったため」と回答した方が4割を占めています。
(3) 現在お住まいの住宅周辺の満足度(第5問)
○「周辺の街並みや景観」や「住宅地としての静けさ」については、おおむね満足している方が多いです。
○「地震や津波など自然災害からの安全性」については、「満足」「ほぼ満足」の回答よりも「不満」「やや不満」の回答が若干上回っており、防災・安全性について対策が必要です。
(4) 現在お住まいの団地の満足度(第6～8問)
○住宅の広さについては、7割の方が「ちょうどよい」と回答しています。
○台所については、「狭い」と感じている方が4割います。
○風呂については、「浴槽が高く、またぎにくい」「浴槽が狭い」と回答している方が多く、ユニバーサルデザイン対応の団地整備が望まれています。
○団地敷地内については「清掃状況や雑草の手入れが悪い」「冬季の雪捨て場がない」の回答が多く挙げられています。
(5) 日常生活で不安に感じることにについて(第9問)
○「雪かきなどの冬の対応」を不安に感じる回答が多いです。
○次いで、「地震や津波等への安全性」という回答が多い傾向にあります。
(6) より住みよい「町営住宅等」とするため必要な配慮について(第10問)
○「換気が良く、臭気や結露のない家」、「隣や上下の家の物音が気にならない防音効果の高い住宅」と回答した方が多くいました。
(7) 今後の町営住宅等で重点を置くべきことについて(第11問)
○「商店・店舗が並ぶ市街地の空き地を活用し、「まちなか」に町営住宅等を整備していく」と回答した方が最も多く、市街地に町営住宅等を整備していくことが望まれています。
(8) 今後の居住意向について(第12問)
○約半数の方が、将来的にも現在お住まいの住宅に住み続けたいと回答しています。
○「町外に引っ越したい」と回答した方は6.7%に留まりました。
(9) 高齢者が安心・充実した暮らしができる環境づくりについて(第15問)
○「家事・買い物代行サービス」が必要という回答が最も多く、次いで「生活相談、健康相談」、「押しボタン等の緊急通報装置などによる駆けつけサービス」の必要性が挙げられています。
(10) 子どもを育てやすい環境づくりについて(第16問)
○「子育て支援サービスの充実」を望む回答が最も多く、次いで「子どもの遊び場、公園の充実」、「医療機関の利便性」が多く求められています。

第4章 長寿命化を図るべき町営住宅等の活用計画

1. 町営住宅等の基本理念と長寿命化の取組み方針
2. 町営住宅等の長寿命化に関する基本方針
3. 将来の町営住宅等のストック量の設定
4. 団地別・住棟別の長期的な管理の見通し
5. 事業年次プログラム
6. 点検の実施方針
7. 計画修繕の実施方針
8. 改善事業の実施方針
9. 建替事業の実施方針
10. 長寿命化のための維持管理による効果

1. 町営住宅等の基本理念と長寿命化の取組み方針

(1) 基本理念と長寿命化の取組み方針

本計画における町営住宅等の基本理念については、住宅施策（住生活基本計画）の基本理念・基本目標を踏まえ、厚岸町の町営住宅等における展開方向を基に整理した結果、従前計画を踏襲することとします。

また、基本理念の基で展開される町営住宅等の長寿命化の取組みに係る方針は、展開方向として整理した基本方針・実施方針等を位置づけるものとします。

● 住宅施策（住生活基本計画）の基本理念・基本目標

【基本理念】 誰もが笑顔でふれあい、安全・安心して健やかに暮らせる住環境

【基本目標】 A 誰もが安心して共に支え合える住まい・住環境づくり

B 厚岸町の地域特性を活かした住まい・住環境づくり

C 脱炭素型社会の実現に向けた住まい・住環境づくり

D 長寿命化と適切な維持管理がされた町営住宅等の良好な環境づくり

厚岸町の町営住宅等の長寿命化の取組み方針

◆町営住宅等の長寿命化に関する基本方針

●町営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

○居住者の安全・安心の確保

○高齢者・子育て世帯等、多様な世帯向けの適切な設備等の対応

○町営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成に向けた事業推進

○町営住宅等の脱炭素化に向けた事業の推進

○入居者の適正化

○コンパクトなまちづくりと利便性の高い住まいづくりの推進

●長寿命化に関する基本方針

○ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）、修繕の実施、データ管理の適切な推進

○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の推進

◆実施方針

●点検の実施方針： ○定期点検の適切な実施

○日常点検の適切な実施

●計画修繕の実施方針： ○建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕の計画的な実施

●改善事業の実施方針： ○団地・住棟の状況に応じた、適切な改善事業の位置づけと実施

◆長寿命化のための維持管理による効果

○予防保全的な視点に立った点検による、効率的な維持管理の推進

●基本理念：誰もが健康で安全・安心して、長く暮らし続けられる良質な町営住宅等の形成

2. 町営住宅等の長寿命化に関する基本方針

(1) 町営住宅等の総合的な活用に関する基本方針

① 居住者の安全・安心の確保

- ・既存町営住宅のストックの有効活用を図ることとし、団地別・住棟別に適切な事業手法を選定し、事業を実施することにより入居者の安全・安心を確保します。

② 高齢者・子育て世帯等への適切な設備等の対応

- ・高齢者・子育て世帯等の入居者に対応するため、団地及び住戸のバリアフリー化を推進します。
- ・高齢者・子育て世帯等の居住・生活を支援するサービスなどの導入に向けて、関係部局などとの連携等による検討を進めます。

③ 町営住宅等の長寿命化の推進と良質なストック形成に向けた事業推進

- ・町営住宅等の良質な環境の形成とストックの有効活用を図るために、長寿命化に向けた維持管理計画及び改善・更新計画を位置づけるとともに、計画に基づいた事業を推進します。
- ・町営住宅等の将来的な需要を推計し、将来の町営住宅等のストック量を設定します。

④ 町営住宅等の脱炭素化に向けた事業の推進

- ・老朽化した町営住宅等について、省エネ性能に優れた町営住宅への計画的な改善を推進します。

⑤ 入居者の適正化

- ・真に住宅に困窮する世帯が入居できるように適正入居を推進します。高額世帯等に対し、転居先住宅の相談対応などを行いつつ、明け渡し等の適切な対応を図ります。

⑥ コンパクトなまちづくりと利便性の高い住まいづくりの推進

- ・町営住宅等の需要等を勘案しながら、老朽化が進む団地・住棟の対応においては、誰もが便利に安全・安心に暮らせる住まいづくりとともに、コンパクトなまちづくりに寄与することに配慮し、事業手法を選定します。

(2) 長寿命化に関する基本方針

① ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

- ・町が管理する町営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、適切に蓄積します。
- ・町営住宅等の定期点検及び日常点検に努め、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・町営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、履歴を随時、確認できる仕組みを検討します。

② 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

- ・事後保全的な修繕から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、町営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・定期点検及び日常点検に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

3. 将来の町営住宅のストック量の設定

ここでは、10年後の計画期間の最終年度の令和15（2033）年、及び20年後の構想期間の最終年度の令和25（2043）年における人口と世帯数を推計した上で、住まい方の将来フレームを設定します。

（1）人口・世帯人員・世帯数の推計

① 人口推計

本計画における将来人口推計については、町として今後目指すべき将来の方向と、人口の将来展望を示した「厚岸町人口ビジョン（令和2年3月改訂）／第5章 人口の将来展望」に基づいて推計することとします。

本計画において目標年度とする令和15（2033）年及び令和25（2043）年については、人口ビジョンでは推計値が示されていないため、人口ビジョンにおける変化率を適用して推計を行います。

◆厚岸町人口ビジョン（令和2年3月改訂）による人口の将来展望に基づく、本計画における人口推計

区 分	年	厚岸町の人口の将来展望 の推移と 本計画における人口推計設定	人口の将来展望 （厚岸町人口ビジョン 令和2年3月改訂）	人口の将来展望の 直近5年間の 1年間当たりの平均減少数
実績値 （国勢調査）	2010 （平成22）	10,630 人		
	2015 （平成27）	9,778 人		
	2020 （令和2）	8,892 人		
推計値	2025 （令和7）	8,143 人	8,143 人	—
	2030 （令和12）	7,470 人	7,470 人	$(7,470 - 6,887) / 5 = 116.6 \text{ 人/年}$
	2033 （令和15）	$7,470 - (116.6 \times 3) = 7,120 \text{ 人}$	—	
	2035 （令和17）	6,887 人	6,887 人	
	2040 （令和22）	6,412 人	6,412 人	$(6,412 - 5,940) / 5 = 94.4 \text{ 人/年}$
	2043 （令和25）	$6,412 - (94.4 \times 3) = 6,129 \text{ 人}$	—	
	2045 （令和27）	5,940 人	5,940 人	

＜人口推計＞

2033（令和15）年 7,120 人

2043（令和25）年 6,129 人 と設定します。

② 将来平均世帯人員推計

令和 2 (2020) 年国勢調査の厚岸町の平均世帯人員に、国立社会保障・人口問題研究所公表(平成 31 (2019) 年 4 月 19 日推計) の全国における平均世帯人員(一般世帯) の推計値の推移から算定される変化率を適用して、令和 15 (2033) 年及び令和 25 (2043) 年の厚岸町の平均世帯人員を推計します。

◆国立社会保障・人口問題研究所公表の平均世帯人員の推移推計に基づく、厚岸町の世帯人員推計

	年	厚岸町の 平均世帯人員 (国の変化率適用)	全国の平均 世帯人員 の推移	全国推計値の直近 5 年間の 1 年間当たりの平均変化率
実績値 (国勢調査)	平成27年 (2015年)	2. 38	2. 33	—
	令和2年 (2020年)	2. 21	2. 21	(2. 21-2. 19)/5=0. 004 ※R2～7の1年間当たりの 平均減少数
推計値	令和7年 (2025年)	$2. 21 - (0. 004 \times 5) = 2. 19$	2. 19	(2. 19-2. 15)/5=0. 008 ※R7～12の1年間当たりの 平均減少数
	令和12年 (2030年)	$2. 19 - (0. 008 \times 5) = 2. 15$	2. 15	(2. 15-2. 11)/5=0. 008 ※R12～17の1年間当たりの 平均減少数
	令和15年 (2033年)	$2. 15 - (0. 008 \times 3) = 2. 126$	—	(2. 11-2. 08)/5=0. 006 ※令和17～22の1年間当 たりの平均減少数
	令和17年 (2035年)	$2. 126 - (0. 006 \times 2) = 2. 114$	2. 11	同上
	令和22年 (2040年)	$2. 114 - (0. 006 \times 5) = 2. 084$	2. 08	同上
	令和25年 (2043年)	$2. 084 - (0. 006 \times 3) = 2. 066$	—	同上
	令和27年 (2045年)	$2. 066 - (0. 006 \times 2) = 2. 054$	—	同上

③ 世帯数推計

厚岸町人口ビジョン(令和 2 年 3 月改訂) の人口の将来展望に基づく人口推計と、国立社会保障・人口問題研究所の全国の平均世帯人員推計値に基づく厚岸町の平均世帯人員推計から、将来の世帯数を推計します。

年	厚岸町人口ビジョン (令和2年3月改訂)に基づく、 人口推計	÷	全国の世帯人員推計に基づく、 厚岸町の世帯人員推計	=	将来世帯数 の推計
2033 年 (令和 15)	7,120 人	÷	2.126 人/世帯	=	3,349 世帯
2043 年 (令和 25)	6,129 人	÷	2.066 人/世帯	=	2,966 世帯

(2) 住まい方の将来フレームの設定

厚岸町人口ビジョン（令和2年3月改訂）の人口の将来展望に基づく人口推計と、国立社会保障・人口問題研究所の全国の平均世帯人員推計値から算出した厚岸町の世帯数推計値を基に、2033（令和15）年及び2043（令和25）年における住まい方の住宅フレームを、以下に設定します。

- 持ち家については構成比60%後半で推移しており、2020（令和2）年は2000（平成12）～2010（平成22）年と同程度の67%台となっていることから、今後も67%台で推移すると想定し、2033（令和15）年及び2043（令和25）年の構成比を67.5%と仮定します。
- 公営借家については構成比8%台でほぼ推移していることから、今後は8%台の中間値(8.5%)を維持すると仮定します。
- 民営借家については構成比13.4～14.2%の範囲で推移しています。今後は2000（平成12）～2020（令和2）年の構成比の平均値(13.8%)を維持すると仮定とします。
- 給与住宅については構成比6.4～8.9%の範囲で推移しています。今後は2000（平成12）～2020（令和2）年の構成比の平均値(7.8%)を維持すると仮定とします。
- 間借りについては構成比1.0～1.4%の範囲で増加と減少を繰り返しています。今後は2000（平成12）～2020（令和2）年の構成比の平均値(1.2%)を維持すると仮定とします。
- 住宅以外に住む一般世帯については、国勢調査年によってばらつく傾向にあり、特に2020（令和2）年は100戸を超えて129戸と突出して多くなっています。今後は2000（平成12）～2015（平成27）年の平均戸数の38戸程度を維持すると仮定とします。

国勢調査 実績値								
		2000年 (平成12)	2005年 (平成17)	2010年 (平成22)	2015年 (平成27)	2020年 (令和2)	2033年 (令和15)	2043年 (令和25)
全町世帯数		4,314	4,316	4,267	4,115	4,021	3,349	2,966
施設等の世帯	世帯数	—	—	—	8	9	—	—
	構成比	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.2%	—	—
一般世帯 (住宅居住世帯)	世帯数	4,314	4,316	4,267	4,107	4,012	3,349	2,966
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	99.8%	—	—

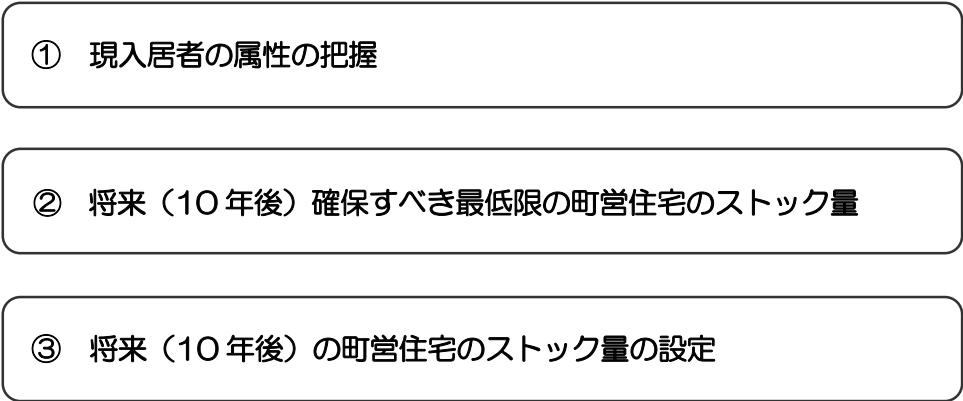
持ち家	世帯数	2,917	2,908	2,878	2,816	2,707	2,263	2,000
	構成比	67.6%	67.4%	67.4%	68.6%	67.5%	67.5%	67.5%
公営借家	世帯数	357	376	355	333	317	285	251
	構成比	8.3%	8.7%	8.3%	8.1%	7.9%	8.5%	8.5%
民営借家	世帯数	576	582	605	582	551	462	409
	構成比	13.4%	13.5%	14.2%	14.2%	13.7%	13.8%	13.8%
給与住宅	世帯数	385	334	363	296	256	261	231
	構成比	8.9%	7.7%	8.8%	7.2%	6.4%	7.8%	7.8%
間借り	世帯数	60	44	48	39	52	40	36
	構成比	1.4%	1.0%	1.1%	1.0%	1.3%	1.2%	1.2%
住宅以外に住む 一般世帯	世帯数	19	72	18	41	129	38	38
	構成比	0.4%	1.7%	0.4%	1.0%	3.2%	1.1%	1.3%
一般世帯(計) (住宅居住世帯)		4,314	4,316	4,267	4,107	4,012	3,349	2,966
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※「住宅以外に住む一般世帯」の区分:「住宅以外」とは、寄宿舍・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や、病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物。仮小屋など臨時應急的に造られた住居などもこれに含まれる。

(3) 将来の町営住宅のストック量の設定

《 町営住宅の供給目標量の設定フロー 》

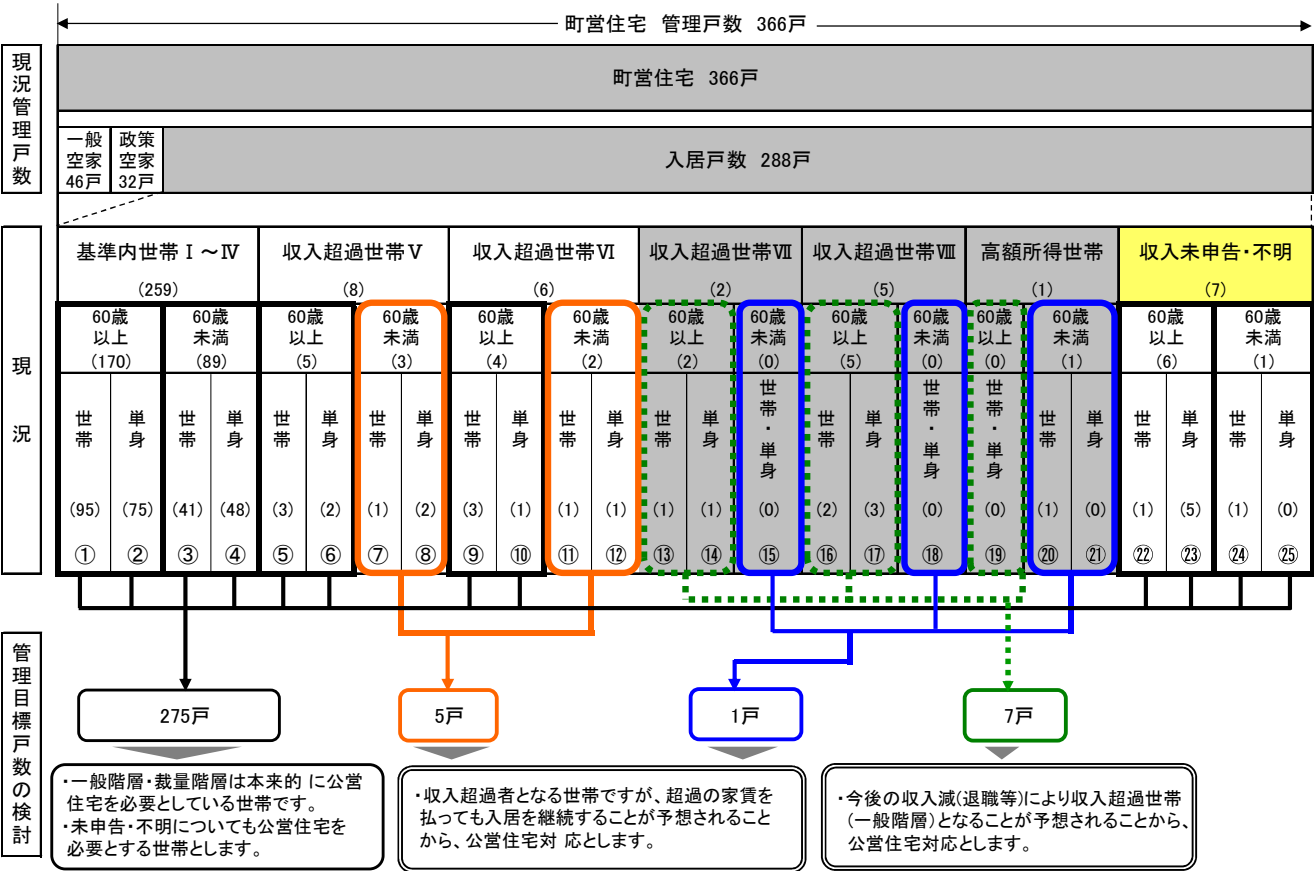
計画期間を10年間、構想期間を20年間とし、町営住宅の供給目標量の検討を行います。
供給目標量の設定の検討フローを以下に示します。



① 現入居者の属性の把握

現在、町営住宅に入居する世帯を収入状況、家族構成、年齢などの属性をもとに分類します。

令和5年5月末日現在



※きのこ住宅を除く

② 将来（10年後）確保すべき最低限の町営住宅のストック量

●一般階層・裁量階層：268戸

- ・基準内世帯：259戸（① ② ③ ④）
- ・収入分位Ⅴの収入超過世帯の60歳以上（世帯・単身）：5戸（⑤ ⑥）
→裁量階層であるので、町営住宅入居世帯とします。
- ・収入分位Ⅵの収入超過世帯の60歳以上（世帯・単身）：4戸（⑨ ⑩）
→裁量階層であるので、町営住宅入居世帯とします。

●収入分位Ⅴの収入超過世帯の60歳未満：3戸

- ・収入超過の60歳未満（世帯・単身）：3戸（⑦ ⑧）

●収入分位Ⅵの収入超過世帯の60歳未満：2戸

- ・収入超過の60歳未満（世帯・単身）：2戸（⑪ ⑫）
→収入超過となる世帯ですが、超過の家賃を払っても入居を継続することが予想されるため、入居対象世帯とします。

●収入分位Ⅶの収入超過世帯の60歳以上：2戸

- ・収入超過の60歳以上（世帯・単身）：2戸（⑬ ⑭）

●収入分位Ⅷの収入超過世帯の60歳以上：5戸

- ・収入超過の60歳以上（世帯・単身）：5戸（⑯ ⑰）
→今後の収入減（退職等）から、一般階層（裁量階層）となる可能性が高いため、町営住宅入居者対象層とします。

●収入分位Ⅶ及び収入分位Ⅷの収入超過世帯の60歳未満：0戸

- ・収入分位Ⅶ（収入超過）の60歳未満（世帯・単身）：0戸（⑱）
- ・収入分位Ⅷ（収入超過）の60歳未満（世帯・単身）：0戸（⑲）

●高額所得世帯の60歳以上：0戸

- ・高額の60歳以上（世帯・単身）：1戸（⑳）

●高額所得世帯の60歳未満：1戸

- ・高額の60歳未満（世帯・単身）：1戸（㉑ ㉒）
→60歳未満の高額所得世帯1戸についても、60歳間近の世帯であり、今後の収入減（退職等）が見込まれるため、町営住宅入居者対象とします。

●収入未申告・不明の世帯：7戸

- ・収入未申告・不明の世帯：7戸（㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙）
→収入未申告・不明につき、近傍同種家賃の納付が義務付けられますが、収入基準内または裁量階層世帯として扱い、町営住宅入居者対象とします。



将来（10年後）確保すべき最低限の町営住宅のストック量

上記合計＝268戸＋3戸＋2戸＋2戸＋5戸＋0戸＋1戸＋7戸＝288戸

※きのこ住宅を除く

③ 将来（10 年後）の町営住宅のストック量の設定

将来（10 年後）確保すべき最低限の町営住宅のストック量に基づき、以下に、本町における将来の町営住宅のストック量を設定します。

老朽化した団地の改善事業及び住棟除却などを円滑に推進するための政策空家戸数（20～42 戸）を目標管理戸数として見込むものとします。

目標年度	将来（10 年後）確保すべき最低限の町営住宅のストック量		建替等を円滑に推進するための政策空家戸数	町営住宅の将来のストック量
2033 年度	288 世帯	+	20～42 戸	308～330 世帯

※きのこ住宅を除く

4. 団地別・住棟別の長期的な管理の見通し

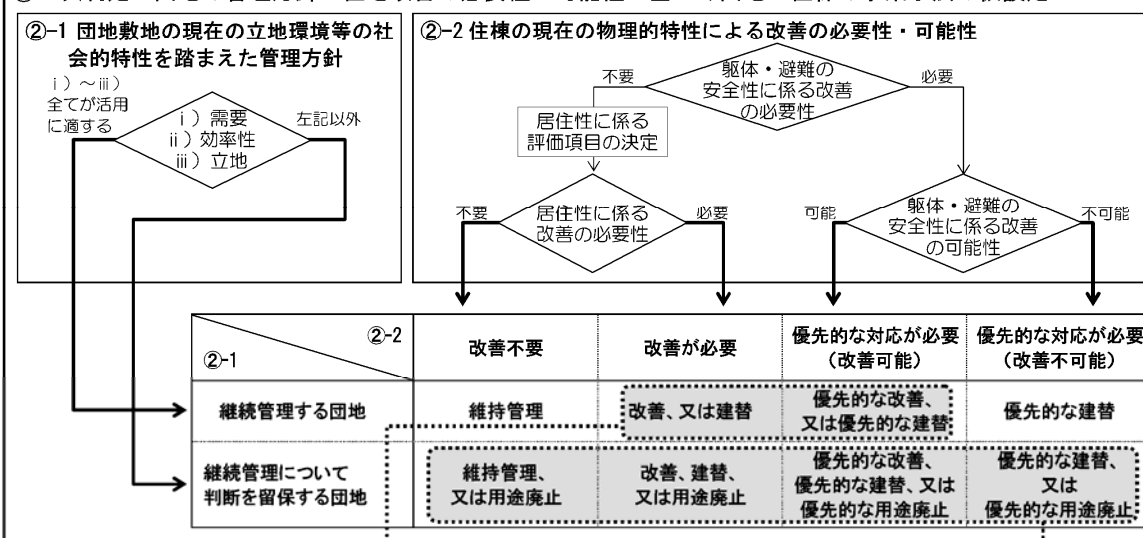
(1) 事業手法の選定フロー

団地別・住棟別に事業手法を選定するためのフロー図を、以下に示します（「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」より引用）。

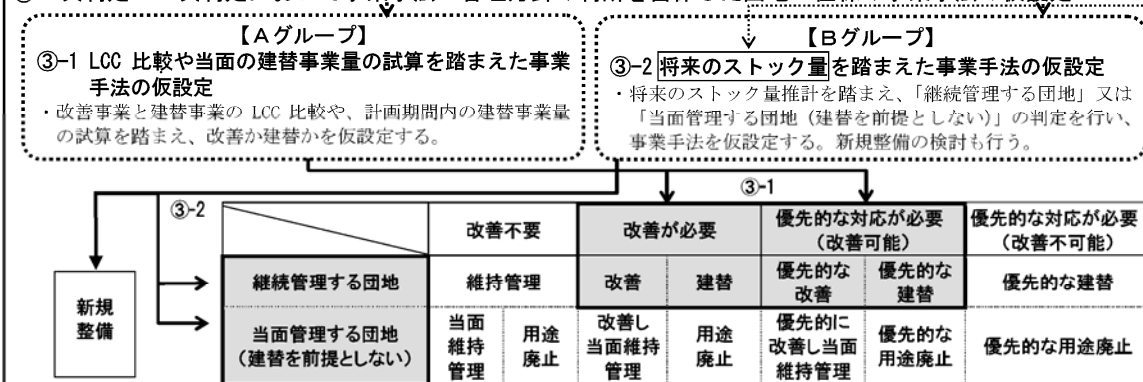
■事業手法の選定フロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

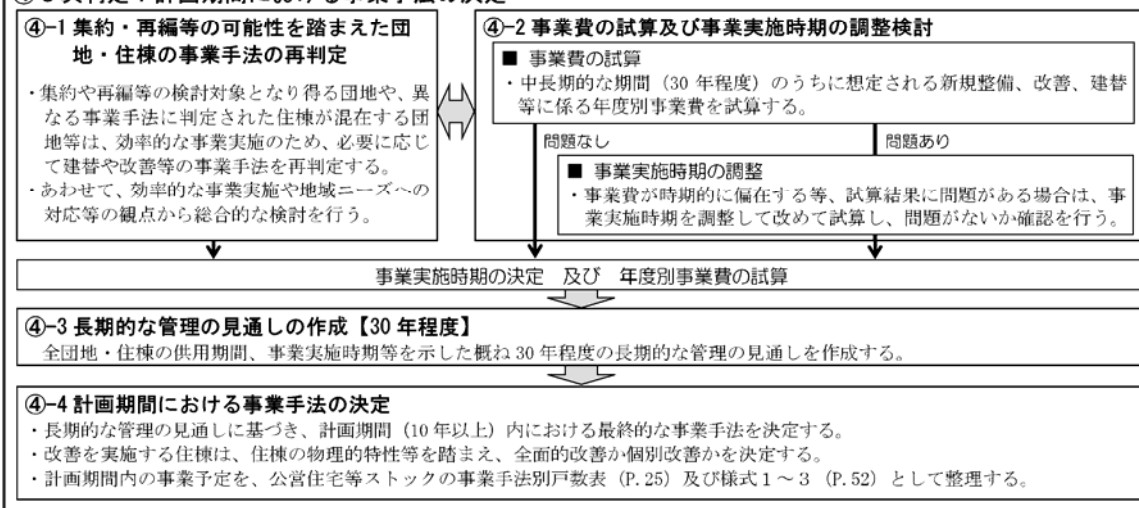
② 1 次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2 次判定：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・住棟の事業手法の仮設定



④ 3 次判定：計画期間における事業手法の決定



(2) 活用手法の定義

活用手法の定義を、以下に整理します。

○建て替え	・町営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に、新たに町営住宅を建設するもの	
	・用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する移転建て替えを含む	
○全面的改善 (トータルリモデル)	①～③の全ての事項を含むこと	
	①住戸改善	・居住性の向上（増築、設備改善など） ・高齢者対応（住戸内部のバリアフリーなど）
	②共用部改善	・高齢者対応 ・安全性確保
	③屋外・外構部	・高齢者対応
	その他	・改善後の住宅について概ね 30 年以上引き続き管理するもの ・改善後のライフサイクルコストを見通した建て替え事業との費用対効果分析により、建て替え事業との比較を行い、改善手法として適切であることの確認を行う。
	最適改善事業評価の基準 1) ～3) について所定の基準を満たすこと	1) 構造安全性：耐震診断により確認 2) 災害安全性：火災時などの災害時における共用廊下・階段、バルコニーなどの避難経路が確保されていること 3) 高齢者対応：原則として、地上 3 階以上の住戸についてエレベーターの設置がされていること
○個別改善	町営住宅の質の向上のために行う、次の改善（個別改善後、概ね 10 年以上管理）	
	居住性向上型	・引き続き活用を図る団地について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。
	福祉対応型	・引き続き活用を図る団地について、高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
	安全性確保型	・耐震性に課題のあるラーメン構造住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
	長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
	脱炭素社会対応型	・省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。
	子育て世帯支援型	・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修や、壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修など公営住宅等における子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改修を行う。
○維持保全 (修繕対応)	・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。	

(3) 団地別・住棟別の長期的な管理の見通し

※ 新耐震基準に基づかない住棟を示す

「事業手法の選定フロー」の項目番号→										②-1				②-2、③				④																					
種類	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	団地の需要・立地環境等				耐用年限	耐用年限経過状況	新耐震基準以降の建設	改善実績	躯体等の安全性にみる改善の必要性	団地の長期的な管理の見通し																				
										空家状況			団地の立地(利便性等)						耐用年限	耐用年限経過状況	新耐震基準以降の建設	改善実績	躯体等の安全性にみる改善の必要性	団地・住棟の将来的な位置づけ	用途廃止		建設・維持管理												
										空家戸数	空家率	摘要													戸数	団地計＝団地の将来管理戸数													
町営住宅	湖北地区	K1	宮園団地	6	132	H5	中耐五	1	30	8	6.1%	一般空家: 8戸	湖北地区西側に位置し、幼稚園・保育所から近い。また、コンビニエンスストア等の商業施設からも近く、利便性が高い。道路をはさんだ向かい側に宮園第2団地が立地する。	70年	—	○	・R2度: エレベーター改修	H5・8・10・11・13・15建築の耐火構造で耐用年限が長く、今後、長寿命化改善等を実施した上で適切な維持管理が望まれる。H5・8建築様については、R2にエレベーター改修を実施済み。	H5・8・10・11・13・15建築の耐火構造で耐用年限が長い。ため、維持管理とする。 【計画期間】: 個別改善 (H10・11・13・15棟)・長寿命化改善 (H5・8棟) 【構想期間】: 維持管理 (H5・8棟)・長寿命化改善 (H10・11・13・15棟)	—	—	132	132																
						H8		1	20					70年	—	○	・H25度: 給湯機更新																						
						H10		1	30					70年	—	○	・H26度: 給湯器更新																						
						H11		1	12																														
						H13		1	20																														
						H15		1	20																														
		K2	宮園第2団地	3	12	S48	簡平	2	8	11	91.7%	政策空家: 11戸	湖北地区西側に位置し、幼稚園・保育所から近い。また、コンビニエンスストア等の商業施設からも近く、利便性が高い。道路をはさんだ向かい側に宮園団地が立地する。	30年	全経過	×	—	S48建築の簡平構造で新耐震基準を満たさず住棟の劣化・傷みも進行しているため、入居者の移転等の対応後の用途廃止とする。	S48建築の簡平構造で新耐震基準を満たさず住棟の劣化・傷みも進行しているため、入居者の移転等の対応後の用途廃止とする。 【計画期間】: 用途廃止	8	—	—	—																
						S58		1	4					30年	全経過	○	—	S58建築の簡平構造で耐用年限全経過しているため、入居者の移転等の対応後の用途廃止とする。																					
						K3		白浜団地	9					56	S63	簡平	1	4						10	17.9%	一般空家: 10戸	湖北地区西側で真龍中学校の道路をはさんだ向かい側に位置し、幼稚園・保育所から近い。また、コンビニエンスストア等の商業施設からも近く、利便性が高い。	30年	全経過	○	・H30度: 耐力度調査 ・R1度: 給排水更新・屋根外壁改修	H30度に耐力度調査を実施。R1に長寿命化改善 (給排水更新・屋根外壁改修) を実施。今後、適切な維持管理とする。	H30度に耐力度調査を実施。R1に長寿命化改善 (給排水更新・屋根外壁改修) を実施。今後、適切な維持管理とする。 【計画期間】: 維持管理 【構想期間】: 長寿命化改善	—	—	56	56		
															H2		1	8										70年	1/2経過	○	—	H2建築の耐火構造で耐用年限が長い。計画期間内に個別改善を行う。							
															H2		簡平	1										4	30年	1/2経過	○	・R2度: 給排水管更新 ・R3度: 屋根外壁改修						H2建築の簡平構造。長寿命化改善として、R2に給排水管更新、R3に屋根外壁改修を実施。今後、適切な維持管理とする。	H2・3建築の簡平構造。長寿命化改善として、R2に給排水管更新、R3に屋根外壁改修を実施。今後、適切な維持管理とする。 【計画期間】: 維持管理
															H3			1										4	30年	1/2経過	○	—						H3建築の簡平構造でR8に耐用年限全経過する。計画期間内に長寿命化改善を実施する。	
	H4	耐二	2	16	70年		1/2経過			○	・H24度: 外壁改修	H4・5建築の耐火構造で耐用年限が長く、計画期間内に長寿命化改善を実施した上で適切な維持管理が望まれる。	H4・5建築の耐火構造で耐用年限が長い。計画期間内に耐用年限1/2 (35年) が経過するため、計画期間内に長寿命化改善を行う。 【計画期間】: 長寿命化改善 【構想期間】: 維持管理																										
	H5		1	8	70年		1/2経過			○	・H25度: 外壁改修																												
	湖南地区	K4	奔渡団地	4	72	S59	中耐四	1	16	22	30.6%	一般空家: 22戸	湖南地区東側に位置する。厚岸小学校や厚岸中学校から比較的近く、周辺にはコンビニエンスストアや公園なども立地しており、利便性は高い。	70年	1/2経過	○	・H27度: 給排水管更新 ・H28度: 外壁改修	S59建築の耐火構造で耐用年限が長い中、H27度に給排水管更新、H28度に外壁改修を実施。今後、適切な維持管理が望まれる。	S59建築の耐火構造で耐用年限が長く、今後、適切な維持管理を行う。 【計画期間】: 【構想期間】: 維持管理	—	—	72	72																
						S62								1	24	70年	1/2経過	○						・H30度: 給排水本管更新 ・R1度: 給排水更新 (住戸内)、外壁改修・屋上防水改修	S62建築の耐火構造で耐用年限が長い中、H30度に給排水本管更新、R1度に給排水更新 (住戸内) と外壁改修・屋上防水改修を実施。今後、適切な維持管理が望まれる。														
						H1								1	16	70年	—	○						・R3度: 外壁改修・屋根防水改修 ・R4・R5度: 給排水管更新	H01建築の耐火構造で耐用年限が長い中、R3度に外壁改修・屋根防水改修、R4・R5度に給排水管更新を実施、今後、適切な維持管理が望まれる。														
						K5								梅雪団地	3	44	S54	中耐四						1	24	4	9.1%	一般空家: 4戸	湖南地区中央に位置している。厚岸中学校に隣接し、湖南地区市街 (松葉) 地からも近く、利便性は高い。	70年	1/2経過	○	—	S54・56建築の耐火構造で耐用年限が長く、適切な維持管理が望まれる。	S54・56建築の耐火構造で耐用年限が長い。耐用年限1/2 (35年) が経過しているため計画期間で長寿命化改善及び個別改善を行う。 【計画期間】: 長寿命化改善・個別改善 【構想期間】: 個別改善	—	4	40	
																	S56							1	16					70年	1/2経過	○	—						
																	S57							1	4					30年	全経過	○	—	S57建築の簡平構造で築後41年が経過 (耐用年限全経過) し、老朽化・劣化・傷みも進行しているため、入居者の移転等の対応を進め、用途廃止とする。					

「事業手法の選定フロー」の項目番号→										②-1				②-2、③						④																			
種類	地区	番号	団地名	団地管理棟数	団地管理戸数	建設年度	構造	棟数	戸数	団地の需要・立地環境等				耐用年限	耐用年限経過状況	新耐震基準以降の建設	改善実績	躯体等の安全性にみる改善の必要性	団地の長期的な管理の見通し																				
										空家状況			団地の立地 (利便性等)						用途廃止	建設・維持管理																			
										空家戸数	空家率	摘要																											
町営住宅	湖南地区	K6	有明団地	5	20	S53	簡平	3	12	17	85.0%	・政策空家:17戸	湖南地区南側に位置している。湖南地区市街地から遠く、厚岸小学校や厚岸中学校からも距離があり、利便性は低い。	30年	全経過	×	—	現在、3棟の内の1棟のみに1世帯が入居(3棟の内、2棟8戸は政策空家。入居世帯のある1棟も3戸は政策空家)。S55建築の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適。耐用年限全経過し、老朽化・劣化・傷みが進行しているため、入居者の移転等の対応を進め、用途廃止とする。	S53建築の簡平構造で新耐震基準を満たさず住棟の劣化・傷みも進行しているため、入居者の移転等の対応後の用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止	12	20	—	—																
						S55		1	4					30年	全経過	×		現在、1世帯のみの入居(3戸は政策空家)。S55建築の簡平構造で新耐震基準を満たさず、耐震改修には不適。耐用年限全経過し、老朽化・劣化・傷みが進行しているため、入居者の移転等の対応を進め、用途廃止とする。	S55建築の簡平構造で新耐震基準を満たさず、住棟の劣化・傷みも進行しているため、入居者移転等の対応後に用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止																				
						S57		1	4					30年	全経過	○		現在、1世帯のみの入居(3戸は政策空家)。S57建築の簡平構造で耐用年限全経過し、老朽化・劣化・傷みも進行しているため、入居者の移転等の対応を進め、用途廃止とする。	S57建築の簡平構造で耐用年限全経過し、老朽化・劣化・傷みも進行しているため、入居者の移転等の対応後の用途廃止とする。 【計画期間】:用途廃止																				
		K7	松葉まちなか団地	4	18	木平	1	4	0	0.0%	・一般空家:0戸	湖南地区中央市街地内、松葉町通りに面する4箇所に立地している。厚岸小学校や厚岸中学校からも近く、利便性は高い。	30年	—	○	—	H23・26・31、R3建築の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、適切な維持管理が望まれる。	H23・26・31、R3建築の木造で耐用年限全経過まで長期間あるため、適切な維持管理とする。 【計画期間】:長寿命化改善(H23棟) 維持管理(H26・31・R3棟) 【構想期間】:長寿命化改善(H26・31・R3棟) 維持管理(H23棟)	—	—	18	18																	
							H26	1					4	30年	—								○																
							H31	1					6	30年	—								○																
	上尾幌	K8	上尾幌団地	2	8	準耐平	1	4	2	25.0%	・一般空家:2戸	上尾幌地区に位置している。周辺に商業施設は非常に少ないが、JR駅が徒歩圏に立地しているため、利便性は高い。	45年	1/2経過	○	—	H7・11建築の準耐火構造で耐用年限が長く、それぞれR22度、R26度に耐用年限全経過する。今後も適切な維持管理が望まれる。	H7・11建築の準耐火構造で耐用年限が長い、耐用年限1/2(22.5年)をそれぞれH30度、R4度に経過しているため、計画期間に長寿命化改善を行う。 【計画期間】:長寿命化改善 【構想期間】:維持管理	—	—	8	8																	
							H11	1					4	45年	1/2経過								○																
	町営住宅 合計				36	362					74	20.4%									36	326																	
	きのこ住宅	上尾幌	K9	きのこ住宅	8	8	H10	木平	8	8	4	50.0%	・一般空家:2戸	上尾幌地区に位置している。周辺に商業施設は非常に少ないが、JR駅が徒歩圏に立地しているため、利便性は高い。	30年	1/2経過	○	—	H10建築の木造でR10度に耐用年限全経過(30年)する。建物の劣化・傷みの状況をみながらR10～20度を目標に長寿命化改善が望まれる。	建物の劣化・傷みの状況をみながら計画期間内に長寿命化改善を行う。 【計画期間】:長寿命化改善 【構想期間】:維持管理	—	—	8	8															
きのこ住宅 合計															8	8											4	50.0%					0	8					
町営住宅等 合計															44	370											78	21.1%							36	334			

(4) 計画期間における事業手法の選定結果

計画期間における事業手法および町営住宅等ストックの事業手法別戸数を以下に示します。

■計画期間における事業手法

計画期間 [2024 (令和 6) 年度～2033 (令和 15) 年度] における事業方法を以下に示します。

種類	事業手法	団地名	戸数
町営住宅	新規建設	—	0
		小計	0
	維持管理	宮園団地	132
		白浜団地	56
		奔渡団地	72
		梅香団地	40
		松葉まちなか団地	18
		上尾幌団地	8
		小計	326
	移転建替	—	0
		小計	0
	用途廃止	宮園第2団地	12
		梅香団地(一部)	4
		有明団地	20
		小計	36
きのこ住宅	維持管理	きのこ住宅	8
合計			370

■町営住宅等ストックの事業手法別戸数

計画期間の１～５年目（２０２４年度～２０２８年度）および６～１０年目（２０２９年度～２０３３年度）の事業手法別戸数を以下に示します。

	１～５年目	６～１０年目	合計
町営住宅管理戸数	362	346	－
・新規整備事業予定戸数(建替戸数も含)	0	0	0
・維持管理予定戸数	346	326	－
うち計画修繕対応戸数	130	110	240
うち改善事業予定戸数	216	216	432
個別改善事業予定戸数	216	216	432
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	0	－
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	16	20	36

※きのこ住宅(維持管理８戸)除く

5. 事業年次プログラム

居住水準の状況・団地別応募状況・各団地の修繕履歴や現況の状態、建替や用途廃止までの団地別住棟別活用計画を踏まえて、計画的に行う修繕内容を検討します。

口実施項目
改:個別改善
修:修繕
廃:用途廃止
ア:アスベスト含有調査
※H1までに建設されたものの
個別改善の場合実施

■宮園団地・宮園第2団地・白浜団地

団地名		構造	棟数	管理戸数	建設年度	過去の実績等	計画期間	構想期間	現在	構想期間																											
							活用手法	活用手法	R5	計画期間												R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25						
										R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15																		
K1	宮園団地	中耐五	1	30	H5	・H17 修:ガス供給設備(ガス強制気化装置取替)1台取替 ・H22 修:ガス給湯器 27台取替 ・R1 修:顕熱交換機更新 ・R2 改:エレベーター整備	個別改善	維持管理					改				改																				
									30	30		30				30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
			1	20	H8	・H22 修:ガス給湯器 20台取替 ・R1 修:顕熱交換機更新 ・R2 改:エレベーター整備	個別改善	維持管理						改				修																			
			1	30	H10	・H21 修:地上デジタル放送対応(ブースター取替) ・H25 修:給湯機更新 ・R2 修:顕熱交換機更新	個別改善	個別改善						改				修																			
		中耐三	1	12	H11	・H21 修:地上デジタル放送対応(ブースター取替) ・H26 修:給湯機更新 ・R2 修:顕熱交換機更新	個別改善	個別改善						改				修																			
										12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
			1	20	H13	・H21 修:地上デジタル放送対応(ブースター取替) ・H26 修:給湯機更新 ・R2 修:顕熱交換機更新	個別改善	維持管理								改			修																		
		中耐五	1	20	H13	・H21 修:地上デジタル放送対応(ブースター取替) ・H26 修:給湯機更新 ・R2 修:顕熱交換機更新	個別改善	維持管理								改			修																		
			1	20	H15	・H21 修:地上デジタル放送対応(ブースター取替) ・H26 修:給湯機更新 ・R2 修:顕熱交換機更新 ・R5 修:駐車場整備	個別改善	個別改善									改			修																	
		宮園団地合計			132							132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132
		K2	宮園第2団地	簡平	1	4	S43	用途廃止	—							廃																					
									4	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
1	4				S43	用途廃止	—								廃																						
1	4			S58	用途廃止	—									廃																						
宮園第2団地合計					12							12	12	12	12	12	12	8	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
K3	白浜団地	簡平	1	4	S63	・H30 耐力度調査 ・R1 改:給排水更新、外壁改修、屋根改修	維持管理	個別改善								修											改	修									
									4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
		耐二	1	8	H2	・H21 改:2階部分の外壁改修	個別改善	維持管理							改			修										修									
								8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8		
		簡平	1	4	H2	・H21 改:外壁改修 ・R2 改:給排水管更新 ・R3 改:外壁改修、屋根改修	維持管理	維持管理									修												修								
			1	4	H3		個別改善	維持管理			改							修												修							
		耐二	1	8	H4	・H24 改:2階部分の外壁改修	個別改善	維持管理									修		改										修								
									8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
		1	8	H4	・H24 改:2階部分の外壁改修	個別改善	維持管理										修			改									修								
									8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
		1	8	H5	・H25 改:2階部分の外壁改修	個別改善	維持管理										修				改								修								
									8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
		準耐平	1	4	H5		個別改善	維持管理				改					修												修								
							4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4			
耐二	1	8	H6	・H25 改:2階部分の外壁改修	維持管理	個別改善									修					改							修										
白浜団地合計			56		・R4.5 修:風呂釜改修(44戸)					56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56			

■ 奔走団地・梅香団地・有明団地・松葉まちなか団地・上尾幌団地・きのこ住宅

団地名		構造	棟数	管理戸	建設年度	過去の実績等	計画期間	構想期間		構想期間																									
							活用手法	活用手法	R5	計画期間															R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	
										R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15																
町営住宅	K4	奔走団地	中耐四	1	16	S59	・H21 修:各居室・ロスナイ換気扇設置、屋外物置改築、共用階段手すり設置 ・H21 修:管理入室内にある室報を外部に移設 ・H22 修:住宅用火災警報器設置 ・H23 改:住戸内給排水管・パイプシャフト内給水間、台所換気扇取替 ・H27 改:給排水管更新 ・H28 改:外壁改修・屋上防水 ・R3 修:プロパン強制気化装置改修	維持管理	維持管理									修																	
				1	24	S62	・H21 修:各和室・洋室、ロスナイ換気扇設置、浴室バランス釜取替、 屋外物置改築、管理入室内の室報を外部に移設 ・H22 修:共用階段手すり設置、住宅用火災警報器設置 ・H30 改:給排水更新 ・R1 改:給排水更新(住戸内)、外壁改修、屋上防水改修	個別改善	維持管理										改修																
				1	16	H1	・H21 修:各和室・洋室、ロスナイ換気扇設置、浴室バランス釜取替 ・H21 修:管理入室内の室報を外部に移設 ・H22 修:住宅用火災警報器設置、共用階段手すり設置 ・R2 改:外壁改修、屋根防水改修 ・R4R5改:給排水更新	個別改善	維持管理	改								修	改																
				1	16	H3	・H21 修:各和室・洋室、ロスナイ換気扇設置、浴室バランス釜取替 ・H21 修:管理入室内の室報を外部に移設 ・H22 修:住宅用火災警報器設置 ・H29 改:外壁改修・屋上防水	個別改善	維持管理										修		改														
			奔走団地 合計		72	・H17 改:災害復旧(各棟共用玄関前階段設置)9箇所、 浄化槽から下水道に切替(4階建72戸) ・H21 廃:平屋建7フロウ造1棟4戸×2棟解体、ド'ガル造1棟4戸×2棟解体 ・H22 修:平屋建て5戸(住宅用火災警報器設置) ・H30 廃:平屋建7フロウ造1棟4戸解体 ・R5 廃:平屋建簡平1棟4戸解体						72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72		
			中耐四	1	24	S54	・H12 改:屋根、軒天、屋根塗装替 ・H19 改:共用階段手すり設置、住戸内給排水管、パイプシャフト内給水間取替 ・H21 改:浴室・便所換気扇新設、管理入室内にある室報を外部に移設、 流し台取替・浴室・バランス釜取替・ベランダ及び外壁一部改修 ・H22 改:台所換気扇取替・床下給水管取替・住宅用火災警報器設置 ・H23 改:排水本管(縦管)取替、屋外物置の扉取替、外壁一部塗装 ・R1 修:地上灯油タンクの設置	個別改善	個別改善					ア・設	改	改	改		修	改		改													
				1	16	S56	・H12 修:ベランダ避難ハッチ設置3箇所 ・H14 改:屋根、軒天、屋根塗装替、野外受水槽屋根、軒天、外壁塗装 ・H20 改:共用階段手すり設置・住戸内給排水管、パイプシャフト内給水管取替 ・H21 修:浴室・換気扇取替、流し台取替・浴室・バランス釜取替、 管理入室内にある室報を外部に移設 ・H22 改:台所換気扇取替・床下給水管取替・住宅用火災警報器設置 ・H23 改:排水本管(縦管)取替、屋外物置扉取替 ・R1 修:地上灯油タンクの設置	個別改善	個別改善					ア・設	改				改修	改	改														
				簡平	1	4	S57	・H22 修:住宅用火災警報器設置	用途廃止	—													廃												
				梅香団地 合計		44	・H16 修:浄化槽から下水道に切替(全戸) ・H24 修:給油管(埋設管)取替(2棟経路分)					44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
			K6	有明団地	簡平	1	4	S53		用途廃止 一部移転建替	—			4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	4	S53					用途廃止 一部移転建替	—			4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
1	4	S53					用途廃止 一部移転建替	—			4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1	4	S55					用途廃止 一部移転建替	—			4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1	4	S57					用途廃止	—			4	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
有明団地 合計		20			・修:住宅用火災警報器設置(30戸) ・R3 廃:平屋建7フロウ造1棟4戸×2棟解体 ・R4 廃:平屋建7フロウ造1棟4戸解体					20	20	16	12	8	8	8	8	8	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
K7	松葉 まちなか 団地	木平	1	4	H23		個別改善	維持管理			4	4	4	4	4	4	4	修	4	4	4	改													
			1	4	H26	・H27 建:有明団地の移転建替(4戸)	維持管理	個別改善			4	4	4	4	4	4	4	4	修	4	4	4													
			1	6	H31	・建:有明団地の移転建替(6戸)	維持管理	個別改善			6	6	6	6	6	6	6	6	修	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
			1	4	R3	・建:有明団地の移転建替(4戸)	維持管理	個別改善			4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
松葉まちなか 団地合計		18								18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18			
K8	上尾幌 団地	準耐平	1	4	H7		個別改善	維持管理			4	4	4	4	4	4	4	4	修	4	4	4													
			1	4	H11		個別改善	維持管理			4	4	4	4	4	4	4	4	修	改	改														
		上尾幌団地 合計		8	・廃:上尾幌団地解体(1棟4戸×2棟)					4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
町営住宅 合計		362								362	362	358	354	350	346	342	338	334	330	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326			
K9	きのこ 住宅	木平	8	8	H10		個別改善	維持管理									修	修	修	修															
			8			・修:住宅用火災警報器設置(6戸)				8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
町営住宅等 合計		370								370	370	366	362	358	354	350	346	342	338	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334			

◆改善・修繕内容

○実施項目

改:個別改善
修:修繕
廃:廃止
ア:アセット含有調査
※H1までに建設されたものの
個別改善の場合実施

○個別改善メニュー

- ①:長寿命化型改善
②:居住性向上型改善
③:福祉対応型改善
④:安全性確保型改善
⑤:脱炭素社会対応型改善
⑥:子育て世帯対応型改善

団地名	構造	棟数	階数	建設年度	現在	構想期間																			
						計画期間										R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
						R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14										
K1	宮園団地	中副五	1	30	H5					改⑤ 共用部LED改善			改① 屋上・外壁改修 修 火栓交換										修 火栓交換		
			1	20	H8					改⑤ 共用部LED改善			修 火栓交換			改① 屋上・外壁改修						修 火栓交換			
			1	30	H10					改⑤ 共用部LED改善 改④ EV更新			修 火栓交換				改① 屋上・外壁改修						修 火栓交換		
		中副三	1	12	H11				改⑤ 共用部LED改善			修 火栓交換					改① 屋上・外壁改修					修 火栓交換			
			中副五	1	20	H13					改⑤ 共用部LED改善 改④ EV更新	修 火栓交換								改① 屋上・外壁改修				修 火栓交換	
K2	宮園 東改之団地	簡平		1	4	S43																			
			1	4	S43																				
			1	4	S58																				
K3	白浜団地	簡平	1	4	S63								修 火栓交換								改① 屋根・外壁改修	修 火栓交換			
			副二	1	8	H2						改① 給排水管更新	修 火栓交換										修 火栓交換		
		簡平		1	4	H2							修 火栓交換										修 火栓交換		
			簡平	1	4	H3				改① 給排水管更新 屋根・外壁改修			修 火栓交換										修 火栓交換		
		副二		1	8	H4							修 火栓交換	改① 給排水管更新									修 火栓交換		
			副二	1	8	H4							修 火栓交換		改① 給排水管更新								修 火栓交換		
		準副平		1	4	H5						修 火栓交換			改① 給排水管更新								修 火栓交換		
			副二	1	8	H6							修 火栓交換				改① 給排水管更新						修 火栓交換		
		K4		奔瀬団地	中副四	1	16	S59							修 火栓交換									修 火栓交換	
			1			24	S62							改② 風呂UD化 修 火栓交換										修 火栓交換	
1	16		H1			給排水更新						修 火栓交換	改② 風呂UD化										修 火栓交換		
	1		16		H3		改① 給排水管更新				修 火栓交換		改② 風呂UD化									修 火栓交換			
K5	梅香団地	中副四	1	24	S54				改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化	改① 外壁改修	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化	修 火栓交換	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化		改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化		改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化		改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化		改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化	修 火栓交換	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化		改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化
			1	16	S56				ア	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化		改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化 修 火栓交換	改① 屋根・外壁改修	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化		改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化	修 火栓交換	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化	改②③⑤ 風呂・キッチン・トイレUD化		
		簡平	1	4	S57																				
			簡平	1	4	S53																			
				1	4	S55																			
K6	有明団地	簡平	1	4	S57																				
			1	4	H23																				
			1	4	H26										改① 屋根・外壁改修										
			1	6	H31													改① 屋根・外壁改修							
			1	4	R3																			改① 屋根・外壁改修	
K7	松葉 まちなか 団地	木平	1	4	H7				改① 屋根・外壁改修	改① 給排水管更新		修 火栓交換									修 火栓交換				
			1	4	H11							修 火栓交換	改① 屋根・外壁改修	改① 給排水管更新							修 火栓交換				
K8	上尾橋 団地	準副平	1	4	H7				改① 屋根・外壁改修	改① 給排水管更新		修 火栓交換									修 火栓交換				
			1	4	H11							修 火栓交換	改① 屋根・外壁改修	改① 給排水管更新							修 火栓交換				
K9	きのこ 住宅	木平	8	8	H10					修 屋根・外壁改修	修 屋根・外壁改修	修 屋根・外壁改修 修 火栓交換	修 屋根・外壁改修								修 火栓交換				

6. 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、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・ 法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（「定期点検」と言う。）を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

- ・ 全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に 1 回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月、国土交通省）」に則り実施することを基本し、その他、定期点検とあわせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- ・ 定期点検の結果は、点検記録として適切に蓄積し、計画的な修繕・維持管理の的確な実施や次回点検に役立てることとします。
- ・ 法定点検の点検項目でない外構、遊具等、町営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握しておくことが必要な対象について、日常点検において点検します。
- ・ バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

※注）日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取るものとします。

7. 計画修繕の実施方針

町営住宅等を長期にわたり良好な状態で維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していく必要があります。

次に、計画修繕の実施方針を整理します。

- ・ 修繕項目別の修繕周期表（「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」）を参考に、定期的な点検を行い、点検結果を踏まえて、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持、向上を図り、長期的に活用します。
- ・ 計画修繕の実施時にあたっては、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果等に基づいて優先順位をつけるなど、実情を踏まえた実施とします。
- ・ 定期点検や事前調査の結果として、建物の安全性等が確認された場合には、柔軟性をもって、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。
- ・ 改善事業の実施時期と、計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。
- ・ 将来の修繕や改善等の実施に向けて、修繕の内容を適切に履歴として蓄積します。

8. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施

- ・本計画では、「全面的改善事業」に位置づける町営住宅はありません。
 - ・団地・住棟の状況に応じて、「個別改善事業」を位置づけ、実施します。
- 次に、改善事業類型ごとの実施方針を整理します。

(2) 改善事業の実施方針

① 安全性確保型

実施方針：1) 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。
2) 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

② 長寿命化型

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

③ 福祉対応型

実施方針：引き続き活用を図る高齢化対応未整備のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

④ 居住性向上型

実施方針：引き続き活用を図る居住水準の低いストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

⑤ 脱炭素社会対応型

実施方針：省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行います。

⑥ 子育て世帯支援型

実施方針：子どもの見守りがしやすい間取り等への改修や、壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修など、公営住宅等における子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改修を行います。

9. 建替事業の実施方針

- ・本計画では、「建替事業」に位置付ける町営住宅等はありません。

10. 長寿命化のための維持管理による効果

- ・従来の事後保全的な維持管理から、定期的な点検を実施して町営住宅等ストックの状況を把握した上で、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改善を実施することで、町営住宅等の長寿命化の実現とライフサイクルコストの縮減につながることが期待されます。
- ・定期点検により、現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで町営住宅等の安全性の確保が期待されます。
- ・本計画に基づく予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、限られた予算の中で効率的な維持管理につながることが期待されます。

第5章 今後の展開に向けて

1. 町営住宅等事業の推進に向けて
2. 計画の見直し

1. 町営住宅等事業の推進に向けて

①入居者との合意形成の方針

本計画に基づいて行われる団地・住棟の改善等における、入居者との合意形成の方針について示します。

●説明会や勉強会の実施

- ・改善等に係る計画の策定後、当該団地・住棟入居者に対し、計画内容を公表し、計画への理解と協力を得られるように努力します。
- ・工事の実施に向け、入居者の移転や仮移転の必要性、工事に伴う騒音の発生、住戸内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与えることとなるため、説明会を実施し入居者との合意形成に努めます。
- ・更に説明会においては、住まい方に関する資料、住宅や団地内環境の自主的な維持管理に関する資料を配布する等、勉強会的な内容も含めて実施することにより、住まい方に対する知識向上、維持管理意識の向上に努めます。

●入居者との協働による住環境の維持

- ・住宅や団地内環境の自主的な清掃や美化活動等により、入居者との協働による住環境の維持に努めます。

②町営住宅等事業の推進へ向けて

- 町営住宅等長寿命化計画に基づく事業の推進に向け、住民や入居者の理解を得ながら推進していく必要があります。
- 高齢者への対応や子育て支援等、配慮を要する多様な世帯について、関連各課が連携を図りながら、事業の推進に努めます。
- 改善費等、コストの緩和に配慮した事業実施を図ります。
- 町営住宅等の整備・維持管理に際しては、PPP/PFI 事業手法を含め、民間事業者の様々なノウハウや技術等の活用について検討します。
- 脱炭素化社会に向けた町営住宅等事業について検討します。

2. 計画の見直し

- 本計画は令和 6(2024)年度から令和 15(2033)年度までの 10 年間を計画期間とし、令和 6(2024)年度から令和 25(2043)年度までの 20 年間を構想期間とする計画となっていますが、社会情勢の変化や国、北海道における制度の見直しに対し、柔軟に対応していくことに努めます。
- 本計画は、公営住宅法や公営住宅等整備基準等の国、道の基準に則り整備するものであり、法制度が変更された場合、その対応を図る必要があることや、社会情勢、厚岸町の情勢の変化にあわせた見直しが必要であることから、計画内容は概ね 5 年ごとに見直しを行うこととします。

厚岸町 町営住宅等長寿命化計画

発行：令和6年3月

発行：北海道厚岸町役場 建設課 建築係

〒088-1192

北海道厚岸郡厚岸町真栄3丁目1番地

TEL：0153-52-3131

FAX：0153-52-3138

ホームページ：<http://www.akkeshi-town.jp>