

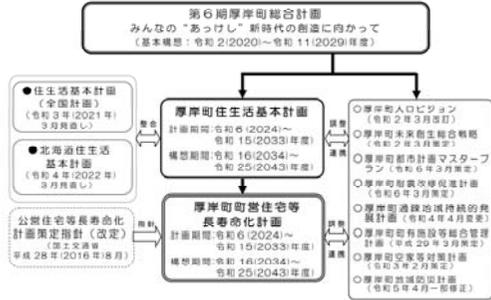
■厚岸町町営住宅等長寿命化計画【概要版】／令和6年3月

1. 計画策定（見直し）の目的、計画期間

(1) 計画策定（見直し）の目的

- 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



(3) 計画期間

令和6(2024)～令和15(2033)年度の10年間を計画期間、令和25(2043)年度までの20年間を構想期間とし、概ね5年毎に見直し。

2. 厚岸町の町営住宅等の概況

(1) 管理状況 令和6年1月末日現在

Table with columns for region (North, East, South), area number, site name, management count, and building age (R1-R2). Includes a summary row for total units.

(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：48戸(12.9%)
・耐用年限1/2経過：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

- ・整備基準を満たす：120戸(31.1%)
・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%)

3. 厚岸町の町営住宅等入居者の概況

(1) 入居の状況 令和5年11月末日現在 ※きのこ住宅を除く

- ①入居率
・管理戸数366戸、空き家戸数78戸、入居率78.7%
②世帯人員構成
・一人世帯=平成30年：44.9% →令和2年：48.3%
・二人世帯=平成30年：29.5% →令和2年：32.6%
・三人世帯=平成30年：17.5% →令和2年：13.2%
③収入階層の状況
・1階層が84.3%と最も多く、収入超過・高額世帯は7.4%です。
④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%
⑤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%

4. 町営住宅等入居者の意識と意向

(1) 町営住宅等入居者向けアンケート調査の実施概要

- ①調査期間：令和5年8月17日(木)～9月10日(日)
②調査対象：町営住宅等入居世帯(調査員による各戸配布。郵送等で回収)
③配布・回収状況：配布=289通 回収=75票(回収率26.0%)

(2) 調査結果の概要

- ①現在お住まいの町営住宅の選択理由
○「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。
②現在お住まいの住宅周辺の満足度
○「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。
③現在お住まいの団地の満足度
○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。
④日常生活で不安に感じることにについて
○「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。
⑤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
○「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。
⑥今後の町営住宅等で重点を置くべきことについて
○「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。

⑦今後の居住意向について

- 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。

⑧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

- 「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。

⑨子どもを育てやすい環境づくりについて

- 「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。

5. 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検討。

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が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。

6. 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：
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

◆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	空家状況			団地の立地 (利便性等)	耐用年数	耐用年数経過状況	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			
										空家戸数	空家率	摘要							計画期間	構想期間		
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数が長く、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。	個別改善 維持管理	個別改善 維持管理		
						H8		1	20					70年	—	○	・H25度:給湯機更新		個別改善	個別改善		
						H10		1	30					70年	—	○	・H26度:給湯器更新		個別改善	個別改善		
						H11		中耐三	1					12	30年	全経過	×		—	S48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。入居者の移転等の対応後の用途廃止。	用途廃止	
						H13		中耐五	1					20	30年	全経過	○		—	S58建築の簡平構造で耐用年数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。	用途廃止	
						H15		中耐五	1					20	30年	全経過	○		—	S58建築の簡平構造で耐用年数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。	用途廃止	
		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、耐震改修には不適。入居者の移転等の対応後の用途廃止。	用途廃止			
						S58		1	4					30年	全経過	○	—	S58建築の簡平構造で耐用年数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。	用途廃止			
						S63		簡平	1					4	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、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。	維持管理	個別改善	
						H2		耐二	1					8	70年	1/2経過	○	—	H2建築の耐火構造で耐用年数が長く、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。	個別改善	維持管理	
						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。	維持管理	維持管理	
						H3		耐二	1					4	30年	1/2経過	○	—	H3建築の簡平構造でR8に耐用年数全経過する。全経過前を目処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。	個別改善	維持管理	
		K3	白浜団地	9	56	S63	簡平	1	4	10	17.9%	一般空家:10戸	湖北地区西側に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	1/2経過	○	—	H3建築の簡平構造でR8に耐用年数全経過する。全経過前を目処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。	個別改善	維持管理		
						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数が長く、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。	個別改善	維持管理	
						H5		1	8					70年	1/2経過	○	・H25度:外壁改修	H5建築の準耐火構造で耐用年数が長く、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。	個別改善	維持管理		
						H5		準耐平	1					4	45年	1/2経過	○	—	H5建築の準耐火構造で耐用年数が長く、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。	個別改善	維持管理	
						H6		耐二	1					8	70年	1/2経過	○	・H25度:外壁改修	H6建築の耐火構造で耐用年数が長く、構想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。	維持管理	個別改善	
						S59		1	16					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数が長い中、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。	維持管理	維持管理		
K4	奔波団地	4	72	S62	中耐四	1	24	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	○	・H30度:給排水管更新 ・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数が長い中、H30度に給排水管更新、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。	個別改善	維持管理				
				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数が長い中、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。	個別改善	維持管理				
				H3		1	16					70年	—	○	・H29度:外壁改修・屋上防水	H3建築の耐火構造で耐用年数が長い中、H29度に外壁改修・屋上防水を実施。今後、建物・室内・設備等の老朽化や劣化等の状況をみながら、長寿命化改善が望まれる。	個別改善	維持管理				
				S54		中耐四	1					24	70年	1/2経過	○	—	S54・56建築の耐火構造で耐用年数が長く、適切な維持管理が望まれる。	個別改善	個別改善			
				S56		1	16					70年	1/2経過	○	—	S57建築の簡平構造で築後41年が経過(耐用年数全経過)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。	用途廃止					
				S57		簡平	1					4	30年	全経過	○	—	S57建築の簡平構造で築後41年が経過(耐用年数全経過)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。	用途廃止				
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。耐用年数全経過し、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。	用途廃止					
				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。耐用年数全経過し、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。	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数全経過し、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。	用途廃止					
				H23		木平	1					4	30年	—	○	—	H23・26・31、R3建築の木造で耐用年数全経過まで長期間あるため、適切な維持管理が望まれる。	個別改善	維持管理			
				H26		1	4					30年	—	○	—	—	維持管理	個別改善				
				H31		1	6					30年	—	○	—	—	維持管理	個別改善				
K7	松葉まちなか団地	4	18	R3	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	—	○	—	—	—	—	—			
				H26		1	4					30年	—	○	—	—	—					
				H31		1	6					30年	—	○	—	—	—					
上尾幌	上尾幌団地	2	8	H7	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数が長く、それぞれR22度、R26度に耐用年数全経過する。今後適切な維持管理が望まれる。	個別改善	維持管理				
				H11		1	4					45年	1/2経過	○	—	—	—					
				町営住宅 合計		36	362					74	20.4%									
きのこ住宅	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度に耐用年数全経過(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。	個別改善	維持管理			
													きのこ住宅 合計	8	8	4	50.0%					
													町営住宅等 合計	44	370	78	21.1%					