

釧路市公営住宅等長寿命化計画

概要版

1. 計画の目的 P1

釧路市住生活基本計画に定める公営住宅等の役割を果たすために、予防保全型の維持管理への転換をより一層進め、公営住宅等の長寿命化によるライフサイクルコスト削減を図ることを目的とします。

2. 計画の期間 P1

2023（令和5）年度～2032（令和14）年度の10年間

3. 基本目標 P25

基本目標1 将来人口・都市像を見据えた市営住宅の整備

コンパクトなまちづくりや本市の将来人口動向を見据え、市営住宅の目標管理戸数や団地の集約・再編等整備方針を設定し、的確な市営住宅の整備を図ります。

基本目標2 効率的かつ円滑な市営住宅の整備

主に耐用年数を経過した市営住宅の建替え、耐火構造住宅の修繕や改善など、効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められており、これらの住宅の老朽化が進む中、建替や改善等の手法を組み合わせながら、事業の平準化を図り、効率的かつ円滑な事業の実施に取り組みます。

また、事業の検討に当たっては、コスト削減を踏まえた最適な事業の実施を図ります。

基本目標3 多様な世帯が安全で安心して暮らせる住宅・住環境の整備

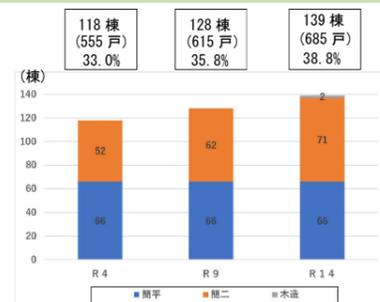
少子高齢化が進む中、子育て世帯、高齢者や障がい者、LGBTQ等、住宅に困窮する多様な世帯に対するセーフティネットとして、ユニバーサルデザインの推進など誰もが安全で安心して暮らせる住宅・住環境の整備に努めます。

4. 公営住宅等ストックの状況

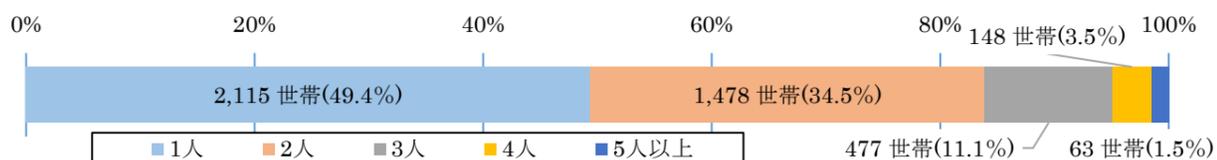
【入居状況(2022(令和4)年5月現在)】※特公賃、地優賃を含む P16

	管理戸数 (a)	政策空家 (b)	入居戸数 (c)	入居率 (c)/(a)	政策空家を除く入居率 (c)/((a)-(b))
釧路市	6,137	692	4,281	69.8%	78.6%
釧路地域	5,386	457	3,876	72.0%	78.6%
阿寒地域	482	111	298	61.8%	80.3%
音別地域	269	124	107	39.8%	73.8%

【耐用年数の超過状況】 P12



【世帯人員別の比較】 P20



5. 公営住宅における主な課題 P23

良質な住宅ストックの形成

・人口減少、少子高齢化への対応

既存市営住宅の適切な維持管理

・老朽市営住宅の増加に伴う維持管理費軽減

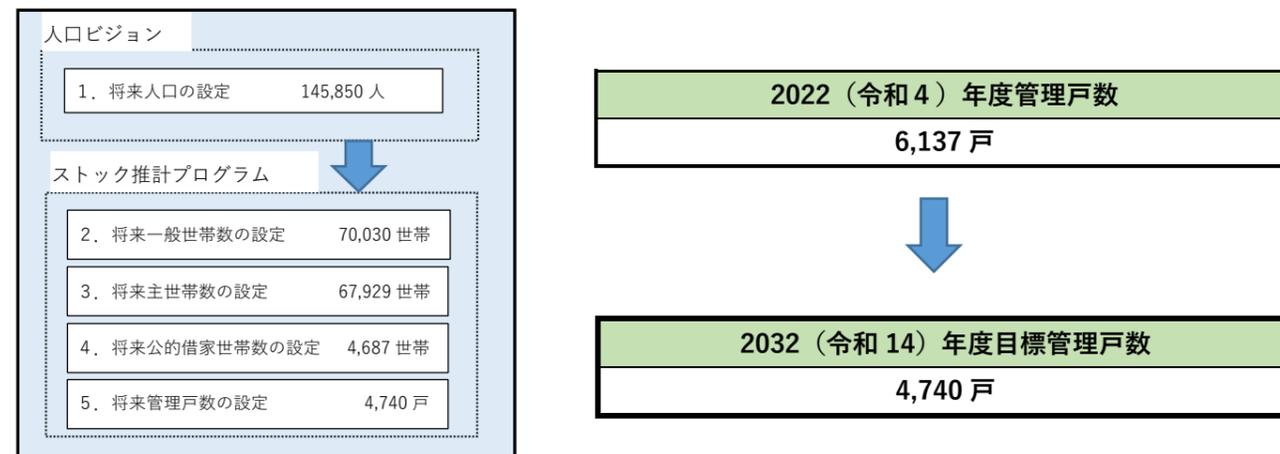
カーボンニュートラルの推進

・「ゼロカーボンシティ」の実現

6. 目標管理戸数の設定 P28～P30

- ・国土交通省「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を活用して推計
- ・人口の推計値については、人口ビジョンの将来展望値を採用

図. 2032（令和14）年度管理戸数推計フロー



7. 公営住宅等ストックにかかる実施方針

■ 点検・計画修繕 P37

・修繕等の記録をデータベース化し、履歴を蓄積

■ 改善（長寿命化）事業 P31(表5-5),P39

・一定の居住性能を有する住棟(1991(平成3)年度以降整備のうち、バリアフリー化等を有する)を中心に改善事業を実施

■ 建替事業 P31(表5-5),P40

・前回計画(2018(平成30)年～2027(令和9)年)の継続

釧路地域	堀川団地	3棟 130戸
阿寒地域	まりも団地	4棟 40戸
	グリーン団地	4棟 20戸
音別地域	川東団地	2棟 12戸

・住替入居に伴う建て替え事業

(仮称)まちなか団地の建替(中耐以上)、
緑ヶ岡団地の建替(木造)

・「ゼロカーボンシティ」の実現に向け、効果的・効率的な建替・集約のため、民生活方式の導入を推進

■ 防災対策 P41

・津波一時避難場所としての指定を拡充

■ 高齢者、障がい者、子育て世帯など P42

・特定目的住宅を用いた支援・セーフティネット制度の推進

■ ライフサイクルコストと削減効果 P43

・予防保全型の修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコスト削減効果の促進

地区名	団地名	住棟	建設年度	構造	管理戸数 (計画当初)	活用手法	年度別対象戸数(戸)														計画 期間計	管理戸数 構造 (実施後)
							R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032						
							▲ 用途廃止 ▲ 改善 ▲ 維持管理 ▲ 建替															
白檜台	C8~13 C17~79	S41~44	簡平	184	用途廃止	▲56	▲55	▲43	▲30									▲184	10 木平			
		C14,15,16	S41	簡二	12	用途廃止			▲12										▲12	20 耐二		
	C201~208	S45	簡平	36	維持管理														36 簡平			
	WB1,2,8,9	S61~62	中耐	60	用途廃止													▲60	▲60			
	WB3~7,10~19 しらかば1~4	S59~H2 S61~H24	中耐	324	維持管理														324 0			
	益浦	MC1,2	S52	中耐	60	用途廃止				▲30	▲30								▲60			
	興津	OK1~3 こうよう1~3	S56~58 H14~18	中耐	190	維持管理														190 中耐		
	春採	SP1,2,ぼうよう3 S1~3,K1~3,T1,2,H1	S63~H12 H5~H11	中耐	196	維持管理																
			H2,ぼうよう1,2	H9,H12,	中耐	85	改善	共用部													281 中耐	
	武佐	TM1~32	S46~51	簡二	177	用途廃止																
R3~4,R6~9,13			S46~51	中耐	260	維持管理														260 中耐		
D6,R2,5,11,12		S49~50	中耐	150	用途廃止	▲30		▲30		▲30		▲30		▲30					▲150			
R14		S50	高耐	72	維持管理														72 高耐			
緑ヶ岡	GH1,2,くさみ E2~4,みどり1~4	S58~H4	中耐	74	改善	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部														
		E1	S55	中耐	40	建替等														16 木造		
鶴ヶ岱	TR1~3,光1,2	S59~H2	中耐	70	維持管理																	
		J1	S55	中耐	28	維持管理														70 中耐		
宮本	J2	S56	中耐	24	用途廃止																	
		KP	S55	中耐	18	維持管理														28 中耐		
柏木	KI	S52,53	高耐	80	維持管理																	
		J2	S56	中耐	24	用途廃止														18 中耐		
借上 旭	コーディアルタウン旭橋	H20	高耐	60	借上満了																	
		S51	高耐	128	改善	設備														80 高耐		
旭	D2,3	S47,49	中耐	60	建替等	50		50														
		DH5	S48	高耐	55	建替等		▲60												128 高耐		
堀川	DH5	S48	高耐	55	建替等			▲55														
		MR	S55	中耐	18	用途廃止														100 中耐		
松浦	MR2	S57,58	中耐	30	維持管理																	
		MR	S55	中耐	18	用途廃止														30 中耐		
新川	S2~5	S49~53	高耐	293	維持管理																	
		S6	S54	中耐	18	維持管理														30 中耐		
駒場	S7,8	S53,54	高耐	90	維持管理																	
		S1	S48	中耐	30	維持管理														293 高耐		
美原	M1~5,M8,D15 D16,18,M6,7,9~34	S51~61	中耐	300	用途廃止	▲50	▲50	▲50	▲30	▲30												
		S51~61	中耐	980	改善	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部							90 ▲300		
鳥取	とっとり	R1	中耐	40	維持管理																	
		K1~3	S51	中耐	106	維持管理														40 中耐		
大楽毛	K1~3	S51	中耐	106	維持管理																	
		T,H,N,U,S,K,M	S63~H2	中耐	210	改善	屋外 共用部		屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部	屋外 共用部					106 中耐		
春日	いちい,さくら かえで,ぼぶら	H3	中耐	60	改善																	
		H4	高耐	90	改善															210 中耐		
米町	M米4 M米1 M米2,3	S60	耐二	8	用途廃止																	
		H1	中耐	32	用途廃止																	
		S63,H1	中耐	64	改善	共用部														60 中耐		
昭和	SW1~5	H6~10	中耐	110	改善	屋外 共用部																
		H26,28	中耐	105	維持管理															▲8 ▲32		
鳥取南	しんよう1,2	H26,28	中耐	105	維持管理																	
		H29,R2	中耐	105	維持管理															110 中耐		
新川北	ふたば,わかば	H29,R2	中耐	105	維持管理																	
																				105 中耐		

地区名	団地名	住棟	建設年度	構造	管理戸数 (計画当初)	活用手法	年度別対象戸数(戸)														計画 期間計	管理戸数 構造 (実施後)
							R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032						
							▲ 用途廃止 ▲ 改善 ▲ 維持管理 ▲ 建替															
同 案	富士見	HC4,5,6 HB1~6	H18,19	木平	10	維持管理																
			S58~60	簡二	40	用途廃止														10 木平		
		HC1,2,3	H11~14	耐二	20	維持管理														▲20		
	北町	KT1~6	H20~27	木平	30	維持管理														20 耐二		
	北新町	K55	S61	簡二	4	用途廃止														30 木平		
	グリーン	GR5~9	S51~61	簡平	26	建替等	6	6			4	4								▲4		
	中央	CH1,2	H10,11	耐二	24	維持管理	▲4		▲10		▲6	▲6								▲4		
	阿婆湖畔	K101~103 K301~307	S61,H1	簡二	28	維持管理																
			H3~8	中耐	90	改善	屋外		屋外		屋外		屋外								20 木平	
	まりも	ML09,11 ML5~8 ML10,12~15	S52,53	簡平	8	用途廃止	▲8															
S49~57			中耐	128	建替等	▲32		8	▲32													
R4			木二	8	維持管理															▲8		
地蔵堂 まりも	わかき	H31	中耐	16	維持管理														40 木二			
布伏内	FK1~6	S44	簡二	30	用途廃止	▲30																
		H20~27	木平	20	維持管理															8 木二		
海光	KK36~43 KK32~35 KK44	H15~18	木平	32	維持管理																	
		H13,14	耐二	16	改善																	
		H21	中耐	25	維持管理															16 耐二		
堤	TT1~4 TT5~15	S49	簡平	16	用途廃止																	
		S50~52	簡二	66	用途廃止															25 中耐		
光洋	KH1,2	S44	簡二	60	用途廃止																	
		S59,62	簡二	16	建替等	8	4													▲16		
共栄	KE1~6	H6~9	準耐	24	維持管理																	
		H7	準耐	6	改善	屋外														▲66		
特公賃 朝日	7-A,B	H7	準耐	6	改善	屋外																
地蔵堂 本町	もとまち	R3	木平	8	維持管理															▲60		
増減合計							6,137		▲146	▲159	▲184	▲102	▲116	▲70	▲152	▲76	▲188	▲201	▲1394	4,743		
管理戸数推移							6,137		5,991	5,832	5,648	5,546	5,430	5,360	5,208	5,132	4,944	4,743	4,743			

※建替等の年度別対象戸数(戸)については完成年度に表示しています。