

# 釧路市公営住宅等長寿命化計画（素案）

（2023 年度～2032 年度）

2022（令和4）年11月現在

釧 路 市

## 目 次

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1章 はじめに</b> .....                     | <b>1</b>  |
| 1 計画の背景と目的 .....                         | 1         |
| 2 計画期間.....                              | 1         |
| 3 計画の位置づけ .....                          | 2         |
| 4 策定体制.....                              | 2         |
| <b>2章 公営住宅ストックの状況</b> .....              | <b>3</b>  |
| 1 釧路市の概況 .....                           | 3         |
| 2 公営住宅等の特性 .....                         | 8         |
| 3 住戸内の整備状況 .....                         | 14        |
| 4 入居世帯の現状 .....                          | 16        |
| <b>3章 課題の整理</b> .....                    | <b>23</b> |
| <b>4章 公営住宅等の整備・活用方針</b> .....            | <b>24</b> |
| 1 住宅政策全体の理念・目標.....                      | 24        |
| 2 市営住宅の整備に関する基本目標 .....                  | 25        |
| 3 長寿命化に関する基本方針 .....                     | 26        |
| <b>5章 公営住宅等の事業手法の選定</b> .....            | <b>27</b> |
| 1 事業手法の選定フロー.....                        | 27        |
| 2 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】 ..... | 28        |
| 3 事業計画.....                              | 30        |
| <b>6章 公営住宅等ストックに係る実施方針と効果</b> .....      | <b>37</b> |
| 1 点検の実施方針 .....                          | 37        |
| 2 計画修繕の実施方針 .....                        | 38        |
| 3 改善事業の実施方針 .....                        | 39        |
| 4 建替事業の実施方針 .....                        | 40        |
| 5 防災対策の実施方針 .....                        | 41        |
| 6 高齢者、障がい者、子育て世帯などへの支援方針.....            | 42        |
| 7 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....             | 43        |

# 1章 はじめに

## 1 計画の背景と目的

### (1) 計画の背景

釧路市においては、主に昭和40年代に供給された簡易耐火構造住宅が耐用年数を経過しそれらの早期の建替えや、耐火構造住宅の計画的な修繕・改善による長寿命化を図るものの判別など、効率的・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います。

市は2017（平成29）年度に市における住宅施策を総合的・体系的に推進するものとして「釧路市住生活基本計画」を策定、さらに「釧路市住生活基本計画」の市営住宅に関連する個別計画として「釧路市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

2022（令和4）年度には、長寿命化計画策定後5年が経過し計画の中間時を迎えるとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、釧路市を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。

本市は、こうした背景を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画の見直しを図ります。

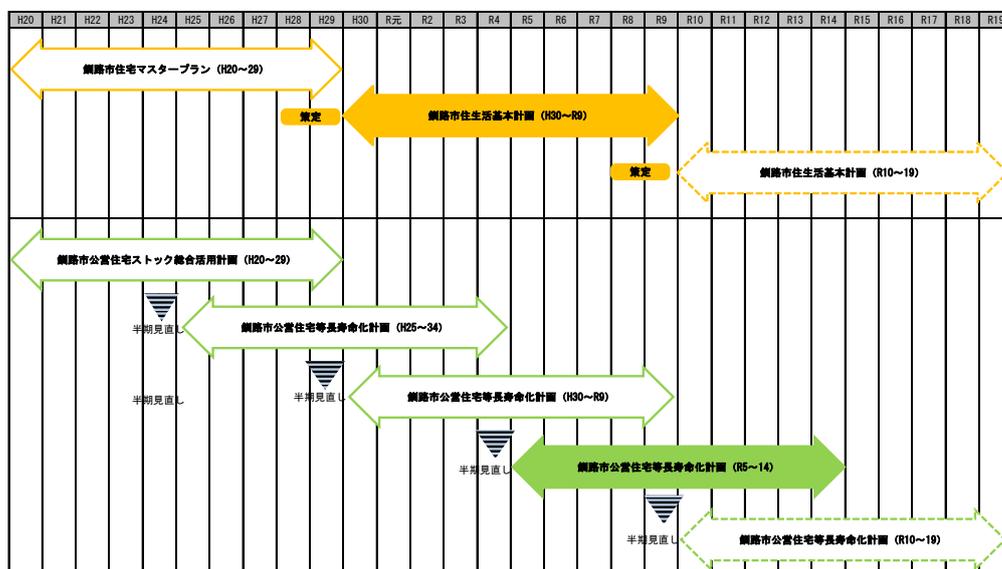
### (2) 計画の目的

「公営住宅等長寿命化計画」は、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 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10年間（2023（令和5）年度～2032（令和14）年度）を計画期間として策定します。なお、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直しを実施します。

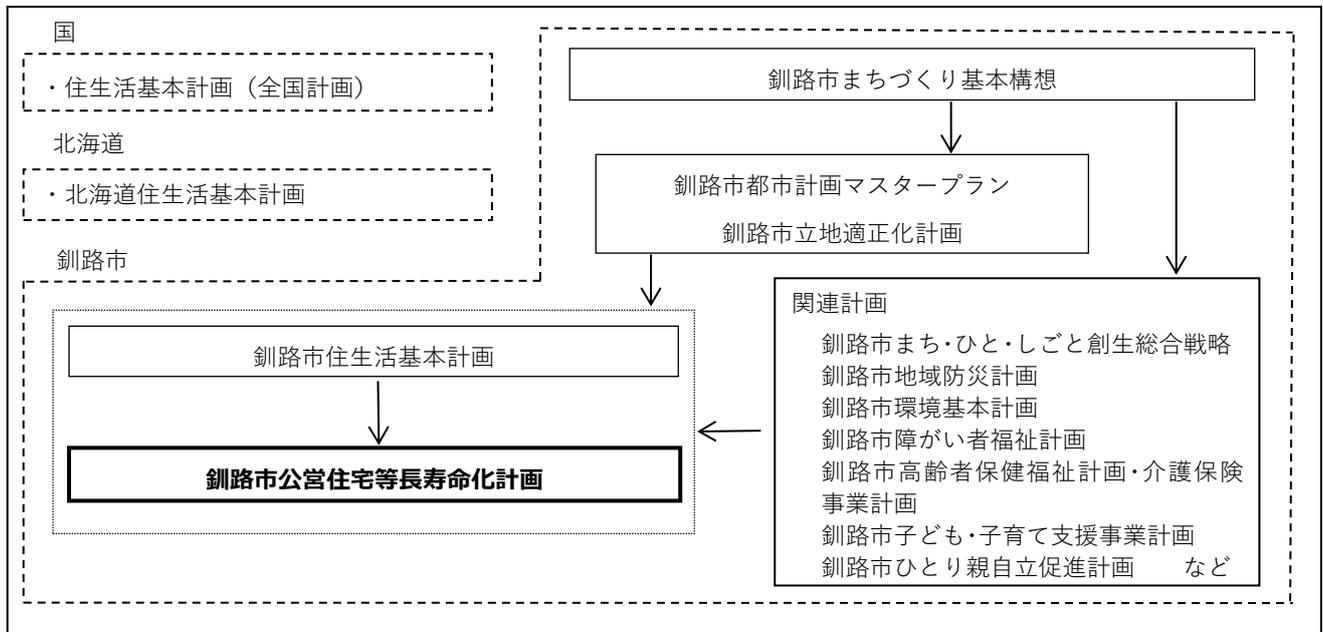
図 1-1 計画期間



### 3 計画の位置づけ

公営住宅等長寿命化計画は、「釧路市住生活基本計画」の公営住宅等に関連する事業計画として位置づけられます。

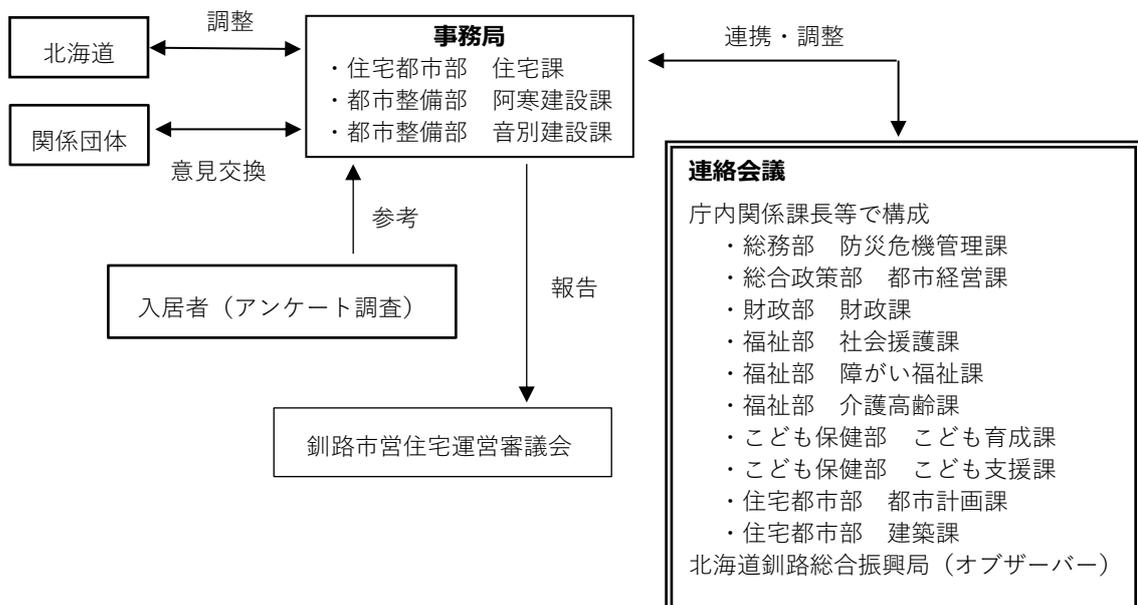
図 1-2 計画の位置づけ



### 4 策定体制

庁内合議形成の場として「釧路市公営住宅等長寿命化計画連絡会議」を設置します。

図 1-3 策定体制



## 2章 公営住宅ストックの状況

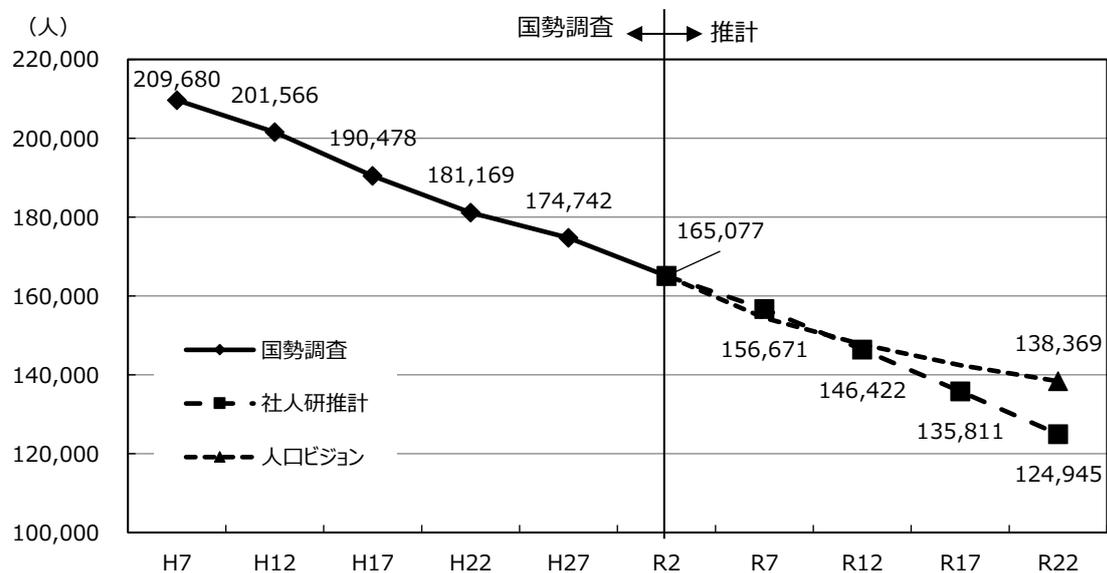
### 1 釧路市の概況

#### (1) 人口・世帯構造

##### a. 総人口

釧路市の総人口は 2020（令和 2）年国勢調査で 165,077 人です。20 年間（2000（平成 12）年～2020（令和 2）年）の推移をみると、18%の減少となっています。

図 2-1 釧路市の総人口の推移



資料：H7～R2 は各年国勢調査結果（総務省統計局）、  
R7～22 は国立社会保障・人口問題研究所の推計準拠値、第 2 期釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略

表 2-1 総人口の推移の比較 (単位：人)

|      | H12       | H17       | H22       | H27       | R2        | R2/H12 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 北海道  | 5,683,062 | 5,627,737 | 5,506,419 | 5,381,733 | 5,224,614 | 0.92   |
| 市部*  | 4,389,368 | 4,410,600 | 4,449,360 | 4,395,172 | 4,310,477 | 0.98   |
| 釧路管内 | 276,654   | 261,891   | 247,320   | 236,516   | 222,613   | 0.80   |
| 釧路市  | 201,566   | 190,478   | 181,169   | 174,742   | 165,077   | 0.82   |

資料：各年国勢調査結果（総務省統計）

※注）市部：北海道内の市の区域をすべて合わせた地域

## b. 総世帯数

総世帯数は2020（令和2）年国勢調査で80,349世帯です。20年間（2000（平成12）年～2020（令和2）年）の推移をみると、2010（平成22）年までは減少傾向にありましたが、2015（平成27）年では微増に転じ、2020（令和2）年では再び減少に転じています。

表 2-2 総世帯数の推移の比較

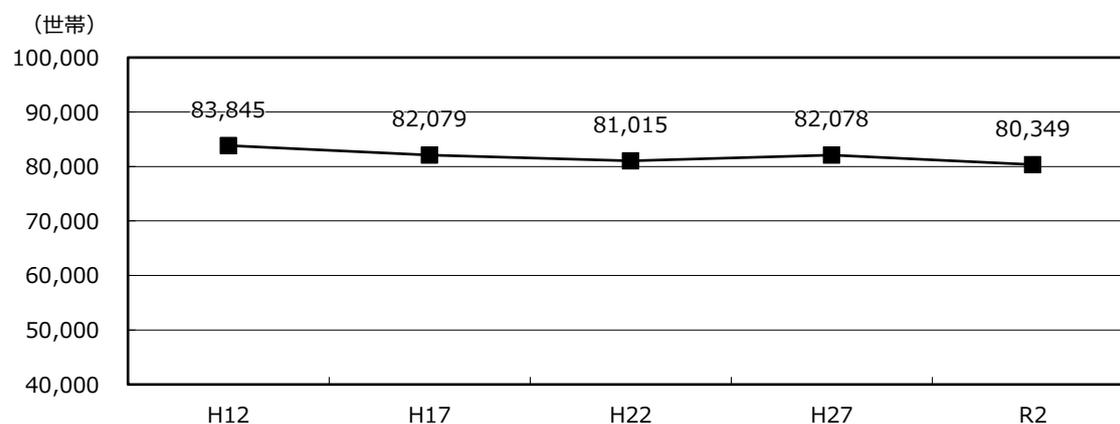
(単位：世帯)

|      | H12       | H17       | H22       | H27       | R2        | R2/H12 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 北海道  | 2,306,419 | 2,380,251 | 2,424,317 | 2,444,810 | 2,476,846 | 1.07   |
| 市部   | 1,820,723 | 1,901,288 | 1,989,236 | 2,021,698 | 2,063,614 | 1.13   |
| 釧路管内 | 111,022   | 109,198   | 107,607   | 108,062   | 106,114   | 0.96   |
| 釧路市  | 83,845    | 82,079    | 81,015    | 82,078    | 80,349    | 0.96   |

資料：各年国勢調査結果（総務省統計）

\*注：ここでいう総世帯数は「一般世帯」と「施設等の世帯」の合計を指します。国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分しています。「一般世帯」は、住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者等を指します。「施設等の世帯」は、「寮・寄宿舎の学生・生徒」、「病院・療養所の入院者」、「社会施設の入所者」、「自衛隊営舎内居住者」、「矯正施設の入所者」等を指します。また、「一般世帯」について、住居を「住宅」と「住宅以外」に区分しています。「住宅」は、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる永続性のある建物（完全に区画された建物の一部を含む）等を指します（店舗や作業所付きの住宅もこれに含まれます）。「住宅以外」は、寄宿舎・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を指します（仮小屋・天幕小屋など臨時応急的に造られた住居などもこれに含まれます）。

図 2-2 釧路市の総世帯数の推移

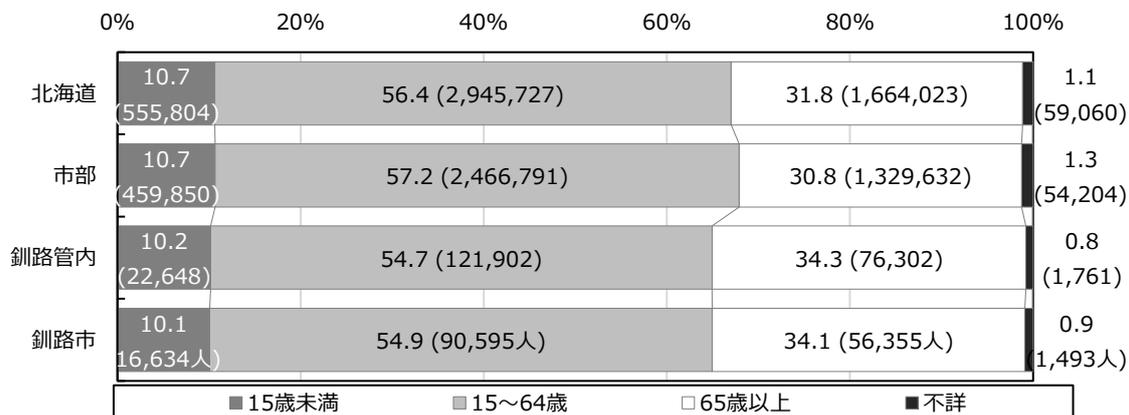


資料：各年国勢調査結果（総務省統計）

### c. 年齢別人口

人口の年齢別構成をみると、2020（令和2）年国勢調査において、年少人口（15歳未満）は10.1%、生産年齢人口（15～64歳）は54.9%、高齢人口（65歳以上）は34.1%となっています。高齢人口比率は全道、市部より高くなっています。

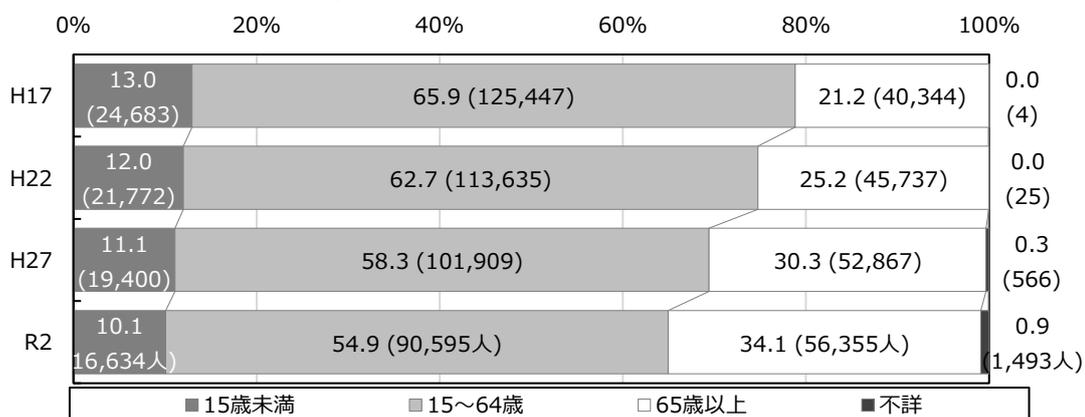
図 2-3 年齢別人口構成比の比較



資料：2020（令和2）年国勢調査結果（総務省統計局）

15年間（2005（平成17）年～2020（令和2）年）の推移をみると、実数、割合ともに年少人口と生産年齢人口は減少傾向にあり、高齢人口は増加しており、15年間で約1.4倍となっています。

図 2-4 年齢別人口構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

## (2) 住宅数・空き家数

本市の住宅数は 2018（平成 30）年現在で 94,620 戸であり、そのうち空き家は 13,970 戸、空家率は 14.5%となっています。

表 2-3 住宅数、空家率の比較

|     | a.普通世帯数<br>(世帯) | b.住宅数<br>(戸) | c.空家数<br>(戸) | d=b-a<br>住宅の過不足<br>(戸) | e=b/a<br>住宅の過不足率<br>(%) | f=c/b<br>空家率<br>(%) |
|-----|-----------------|--------------|--------------|------------------------|-------------------------|---------------------|
| 北海道 | 2,425,600       | 2,807,200    | 379,800      | 381,600                | 115.7%                  | 13.5                |
| 釧路市 | 80,650          | 94,620       | 13,740       | 13,970                 | 117.3%                  | 14.5                |

資料：「2018（平成 30）年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

空家率は、全道と比較して高いですが、経年的にみると減少傾向となっています。

表 2-4 釧路市の住宅数、空家率の推移

|     | a.普通世帯数<br>(世帯) | b.住宅数<br>(戸) | c.空家数<br>(戸) | d=b-a<br>住宅の過不足<br>(戸) | e=b/a<br>住宅の過不足率<br>(%) | f=c/b<br>空家率<br>(%) |
|-----|-----------------|--------------|--------------|------------------------|-------------------------|---------------------|
| H20 | 80,560          | 95,260       | 14,760       | 14,700                 | 118.2%                  | 15.5                |
| H25 | 80,210          | 95,090       | 14,900       | 14,880                 | 118.6%                  | 15.7                |
| H30 | 80,650          | 94,620       | 13,740       | 13,970                 | 117.3%                  | 14.5                |

資料：「各年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 58.9%で、市場に流通せず、長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が 37.6%となっています。

表 2-5 空き家の内訳

(単位：戸)

|     | 空家総数              | 二次的住宅         | 賃貸用の住宅           | 売却用の住宅        | その他の住宅           |
|-----|-------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
| 北海道 | 379,800<br>100.0% | 8,900<br>2.3% | 204,600<br>53.9% | 9,000<br>2.4% | 157,300<br>41.4% |
| 釧路市 | 13,740<br>100.0%  | 170<br>1.2%   | 8,080<br>58.9%   | 320<br>2.3%   | 5,170<br>37.6%   |

二次的住宅 : 別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅 : 新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅 : 上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

資料：「2018（平成 30）年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

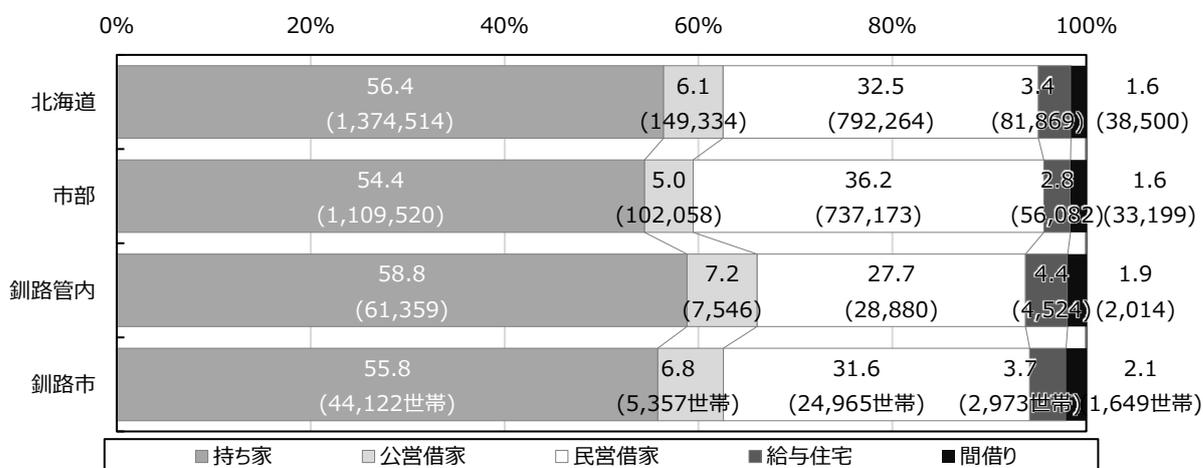
### (3) 住宅所有関係別世帯数

釧路市の住宅所有関係別世帯数は、2020(令和2)年国勢調査で、「持ち家」55.8%、「公営借家」6.8%、「民営借家」31.6%、「給与住宅」3.7%、「間借り」2.1%となっています。

全道、市部と比較すると、持ち家率は市部より高く、全道より低くなっており、公営借家率は最も高く、民営借家率は最も低くなっています。

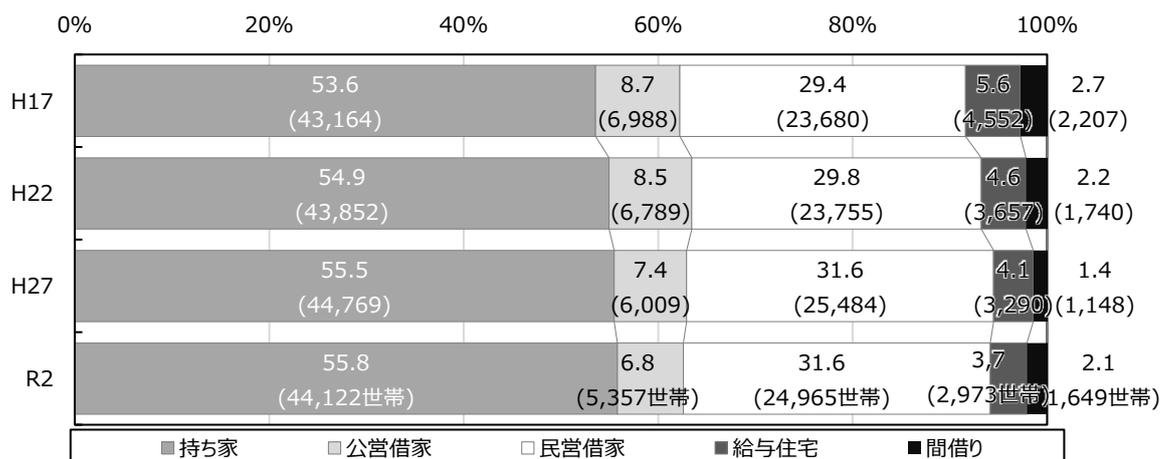
15年間(2005(平成17)年～2020(令和2)年)の推移をみると、持ち家率、民営借家率は増加傾向で、公営借家率及び給与住宅率は減少傾向となっています。

図 2-5 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：2020(令和2)年国勢調査結果(総務省統計局)

図 2-6 住宅所有関係別世帯構成比の推移



資料：各年国勢調査結果(総務省統計)

## 2 公営住宅等の特性

### (1) 公営住宅等の供給状況

公営住宅等は2023（令和5）年3月時点で、市営住宅が358棟6,137戸、道営住宅が29棟1,001戸、合わせて7,138戸となり、市営住宅と道営住宅の戸数比率は86：14となっています。

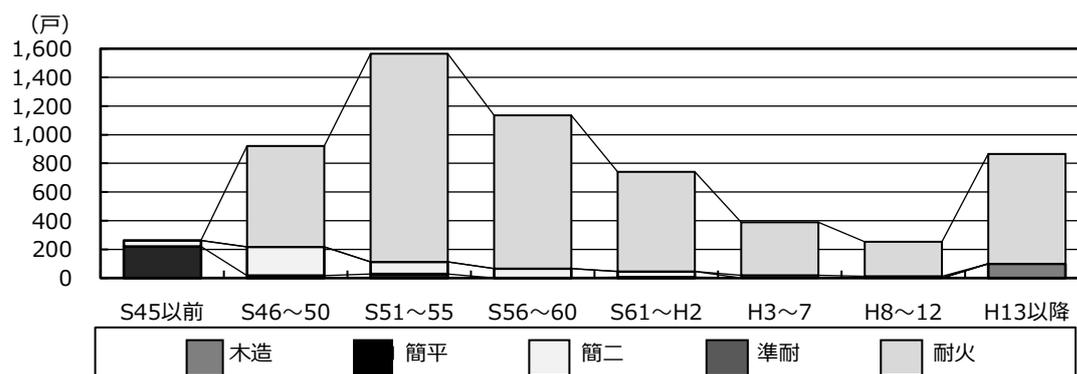
市営住宅の内訳をみると、公営住宅が313棟4,984戸、改良住宅が41棟1,123戸、特定公共賃貸住宅が2棟6戸、地域優良賃貸住宅が2棟24戸となっています。

### (2) 構造、建設年度

市営住宅358棟6,137戸を構造別にみると、木造住宅（木造）が23棟108戸（1.7%）、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が66棟270戸（4.4%）、簡易耐火構造2階建て住宅（簡二）が74棟433戸（7.1%）、準耐火構造住宅（準耐火）が8棟30戸（0.5%）、耐火構造住宅（耐火）が187棟5,296戸（86.3%）となっています。

建設年度は木造住宅が2001（平成13）年～2022（令和4）年と新しく、簡易耐火構造平屋建て住宅が1966（昭和41）年～1986（昭和61）年、簡易耐火構造2階建て住宅が1966（昭和41）年～1989（平成元）年、準耐火構造住宅が1994（平成6）年～1997（平成9）年、耐火構造住宅が1971（昭和46）年～2021（令和3）年となっています。

図 2-7 構造別整備戸数



注) 簡平：簡易耐火構造平屋建て、簡二：簡易耐火構造2階建て、準耐：準耐火構造

表 2-6 公営住宅等の現状（2023（令和5）年3月時点）

| 地域  | 団地名      | 種類    | 構造           | 建設年度                     | 棟数        | 戸数        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|-----|----------|-------|--------------|--------------------------|-----------|-----------|----|-----|-----|----|-----|----|---|--|--|--|
|     |          |       |              |                          |           | うち特定目的住宅等 |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          |       |              |                          |           | 申請子       | 高齢 | LSA | 多家族 | 寡婦 | 子育て | 新婚 |   |  |  |  |
| 釧路  | 白樺台      | 公営住宅  | 簡平、簡二、中耐     | S41~45,61~H1,15,18,21,24 | 75        | 538       | 2  |     |     |    |     |    | 5 |  |  |  |
|     |          | 改良住宅  | 中耐           | S59,60,H2                | 6         | 78        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          | 計     |              |                          | 81        | 616       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 益浦       | 改良住宅  | 中耐           | S52                      | 2         | 60        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 興津       | 公営住宅  | 中耐           | H14,16,18                | 3         | 100       |    |     |     |    |     | 3  | 2 |  |  |  |
|     |          | 改良住宅  | 中耐           | S56~58                   | 3         | 90        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          |       | 計            |                          | 6         | 190       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 春採       | 公営住宅  | 中耐           | S63,H1,11~13             | 6         | 154       | 2  |     |     |    |     | 2  | 1 |  |  |  |
|     |          | 改良住宅  | 中耐           | H5~11                    | 10        | 151       |    |     | 30  |    |     | 8  | 2 |  |  |  |
|     |          |       | 計            |                          | 16        | 305       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 武佐       | 公営住宅  | 簡二、中耐、高耐     | S46~51                   | 45        | 659       |    |     |     | 5  |     |    |   |  |  |  |
|     | 緑ヶ岡      | 公営住宅  | 中耐           | S58,61,62,H4,15~17,19    | 8         | 244       | 6  |     |     |    |     | 8  | 1 |  |  |  |
|     |          | 改良住宅  | 中耐           | S55~57                   | 3         | 100       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          |       | 計            |                          | 11        | 344       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 鶴ヶ岱      | 公営住宅  | 中耐           | S59,60,H2                | 5         | 70        |    | 4   |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 宮本       | 改良住宅  | 中耐           | S55,56                   | 2         | 52        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 柏木       | 公営住宅  | 中耐、高耐        | S53,55                   | 2         | 42        |    |     |     | 18 |     |    |   |  |  |  |
|     |          | 改良住宅  | 高耐           | S52                      | ※1        | 56        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          |       | 計            |                          | 2         | 98        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 旭        | 公営住宅  | 高耐           | H20                      | 1         | 60        |    |     |     |    |     | 4  |   |  |  |  |
|     |          | 改良住宅  | 高耐           | S51                      | 1         | 128       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          |       | 計            |                          | 2         | 188       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 堀川       | 公営住宅  | 中耐、高耐        | S47~49                   | 3         | 115       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 松浦       | 公営住宅  | 中耐           | S55,57,58                | 2         | 48        |    |     |     |    |     | 1  |   |  |  |  |
|     | 新川       | 公営住宅  | 中耐、高耐        | S53,54                   | 2         | 67        |    |     |     | 6  |     |    |   |  |  |  |
|     |          | 改良住宅  | 高耐           | S49,51,53                | 3         | 244       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          |       | 計            |                          | 5         | 311       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 駒場       | 公営住宅  | 高耐           | S53,54                   | 2         | 90        | 12 |     |     |    |     |    | 1 |  |  |  |
|     |          | 改良住宅  | 中耐           | S48                      | 1         | 30        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          |       | 計            |                          | 3         | 120       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 美原       | 公営住宅  | 中耐           | S51~61                   | 37        | 1,280     |    |     |     |    | 5   | 4  |   |  |  |  |
|     | 鳥取       | 公営住宅  | 中耐           | R1                       | 1         | 40        |    |     |     |    |     | 1  | 1 |  |  |  |
| 大楽毛 | 公営住宅     | 中耐    | S51          | 3                        | 106       |           |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
| 芦野  | 公営住宅     | 中耐    | S62~H2       | 7                        | 210       | 2         |    |     |     |    | 11  |    |   |  |  |  |
| 春日  | 公営住宅     | 中耐、高耐 | H3,4         | 4                        | 150       | 4         |    |     |     |    | 5   | 1  |   |  |  |  |
| 米町  | 改良住宅     | 耐二、中耐 | S60,61,63,H1 | 4                        | 104       |           |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
| 昭和  | 公営住宅     | 中耐    | H6,8~10      | 5                        | 110       | 6         |    |     |     |    | 11  | 1  |   |  |  |  |
| 鳥取南 | 公営住宅     | 中耐    | H26          | 2                        | 105       | 4         |    |     |     |    | 8   | 1  |   |  |  |  |
| 新川北 | 公営住宅     | 中耐    | H29,R2       | 2                        | 105       | 2         |    |     |     |    | 9   | 2  |   |  |  |  |
|     | 小計       |       |              | 250                      | 5,386     | 40        | 4  | 30  | 29  | 5  | 81  | 12 |   |  |  |  |
| 阿寒  | 富士見      | 公営住宅  | 木造、簡二、耐二     | S58~60,H11,12,14,18,19   | 12        | 70        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 北町       | 公営住宅  | 木造           | H20~23,25,27             | 6         | 30        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 北新町      | 公営住宅  | 簡二           | S61                      | 1         | 4         |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | グリーン     | 公営住宅  | 簡平           | S50~53,61                | 5         | 26        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 中央       | 公営住宅  | 耐二           | H10,11                   | 2         | 24        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 阿寒湖畔     | 公営住宅  | 簡二、中耐        | S63,H1,3~8               | 10        | 118       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          | 公営住宅  | 木造、簡平、簡二、中耐  | S49~55,57,R4             | 12        | 144       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          | 地優賃   | 中耐           | R1                       | 1         | 16        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          | 計     |              |                          | 13        | 160       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 布伏内      | 公営住宅  | 木造           | H13~16                   | 4         | 20        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          | 改良住宅  | 簡二           | S44                      | 6         | 30        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          |       | 計            |                          | 10        | 50        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          | 小計    |              |                          | 59        | 482       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 音別       | 海光    | 公営住宅         | 木造、耐二、中耐                 | H13~18,21 | 13        | 73 |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
| 堤   |          | 公営住宅  | 簡平、簡二        | S49~52                   | 15        | 82        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
| 光洋  |          | 公営住宅  | 簡二           | S55~57                   | 10        | 60        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
| 川東  |          | 公営住宅  | 簡二           | S59,62                   | 2         | 16        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
| 共栄  |          | 公営住宅  | 準耐           | H6~9                     | 6         | 24        |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
| 朝日  |          | 特公賃   | 準耐           | H7                       | 2         | 6         |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
| 本町  |          | 地優賃   | 木造           | R3                       | 1         | 8         |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     |          | 小計    |              |                          | 49        | 269       |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
| 再掲  | 公営住宅     |       |              | 312                      | 4,976     | 40        | 4  |     | 29  | 5  | 73  | 10 |   |  |  |  |
|     | 改良住宅     |       |              | 41                       | 1,123     |           |    | 30  |     |    | 8   | 2  |   |  |  |  |
|     | 特定公共賃貸住宅 |       |              | 2                        | 6         |           |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
|     | 地域優良賃貸住宅 |       |              | 2                        | 24        |           |    |     |     |    |     |    |   |  |  |  |
| 合計  |          |       |              | 358                      | 6,137     | 40        | 4  | 30  | 29  | 5  | 81  | 12 |   |  |  |  |

※1：柏木団地の内、1棟80戸は公営24戸、改良56戸の混在

※2：特定目的住宅の内、「子育て」「新婚」は公募時に個別に選定

図 2-8 公営住宅等の位置 (2023 (令和5) 年3月時点) (釧路地域)

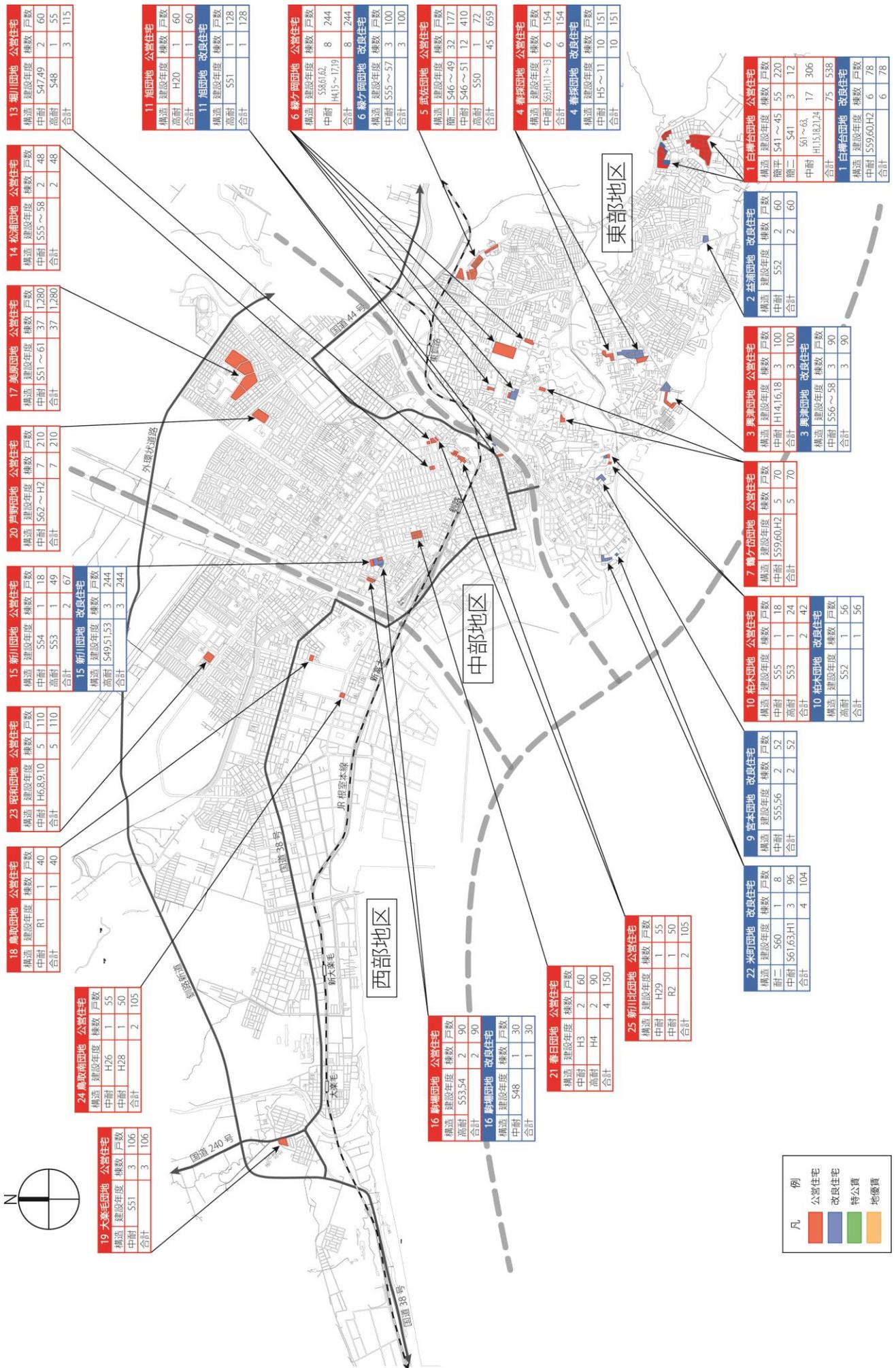
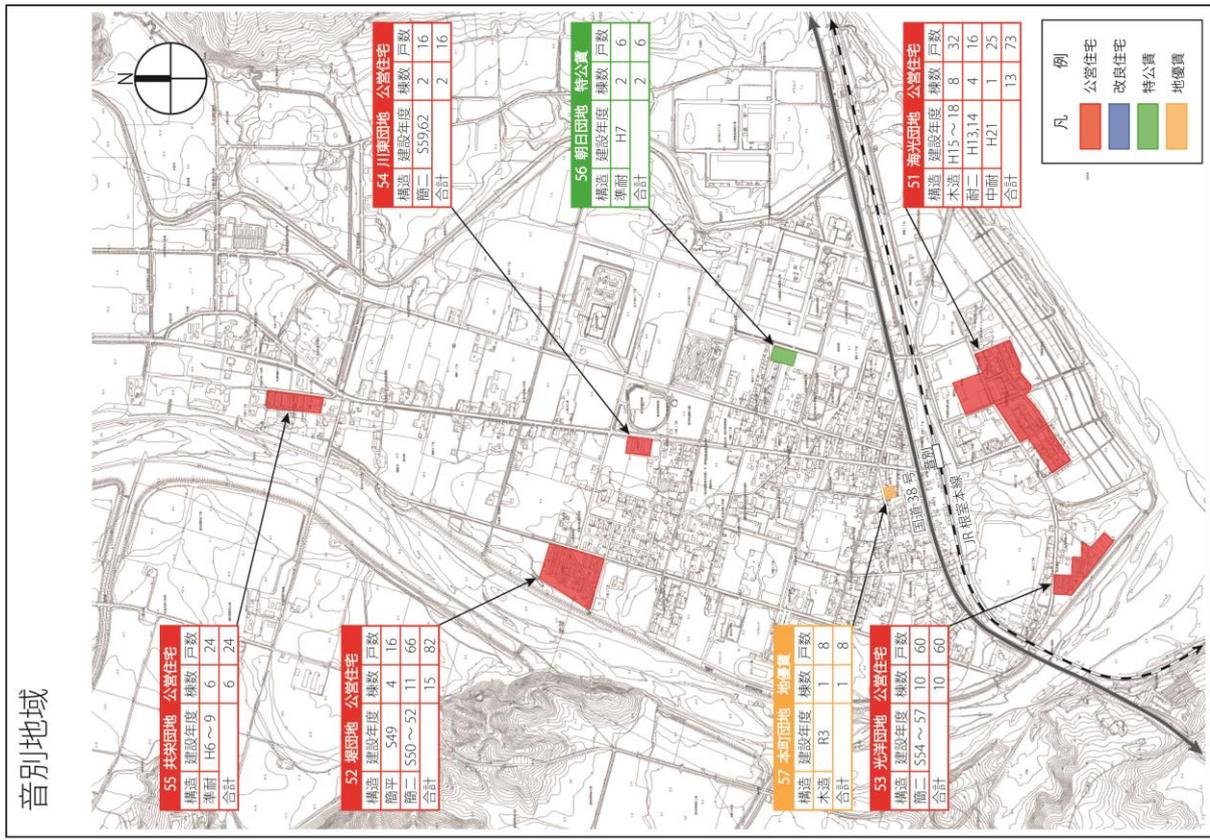
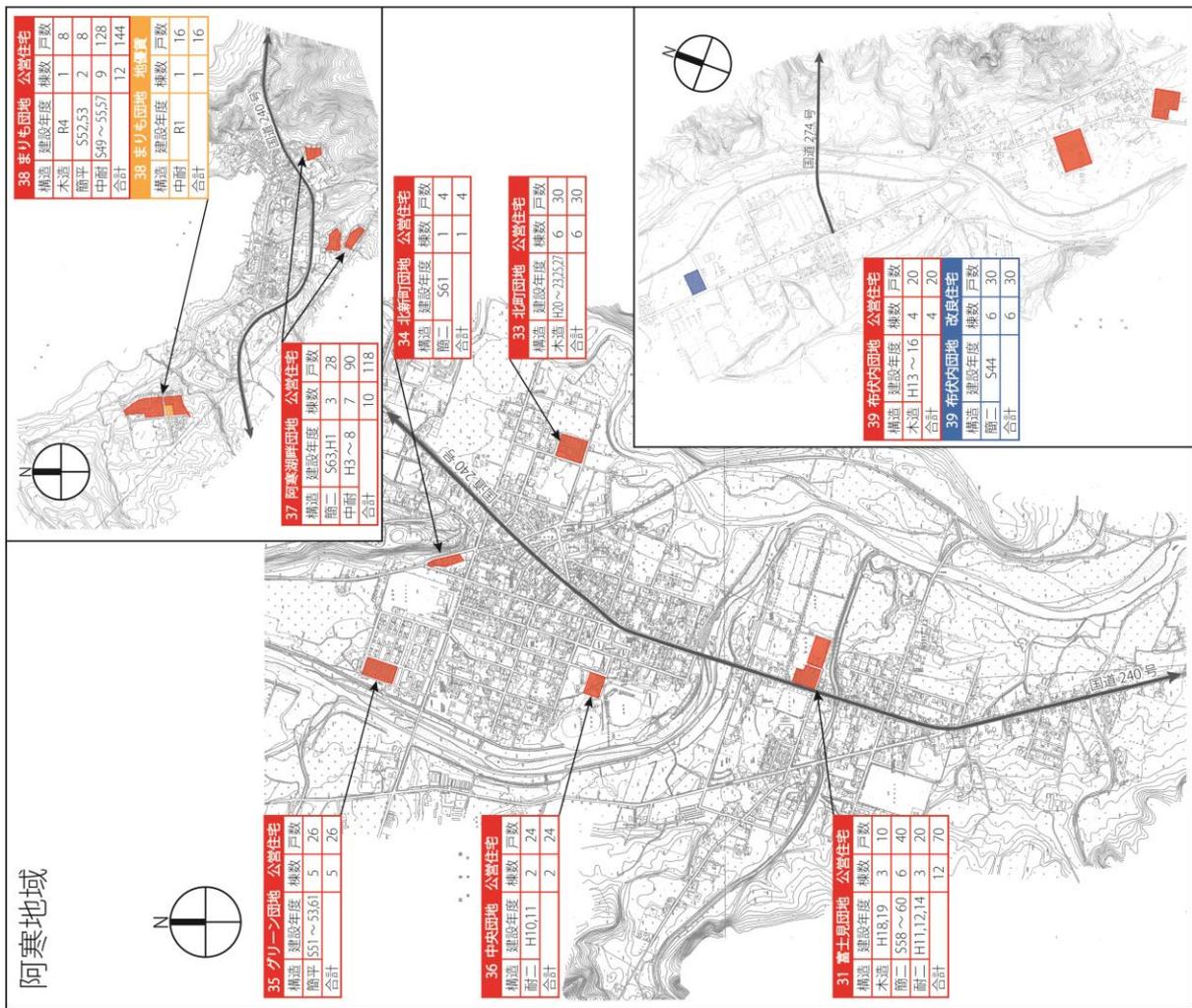


図 2-9 公営住宅等の位置 (2023 (令和5) 年3月時点) (阿寒・音別地域)

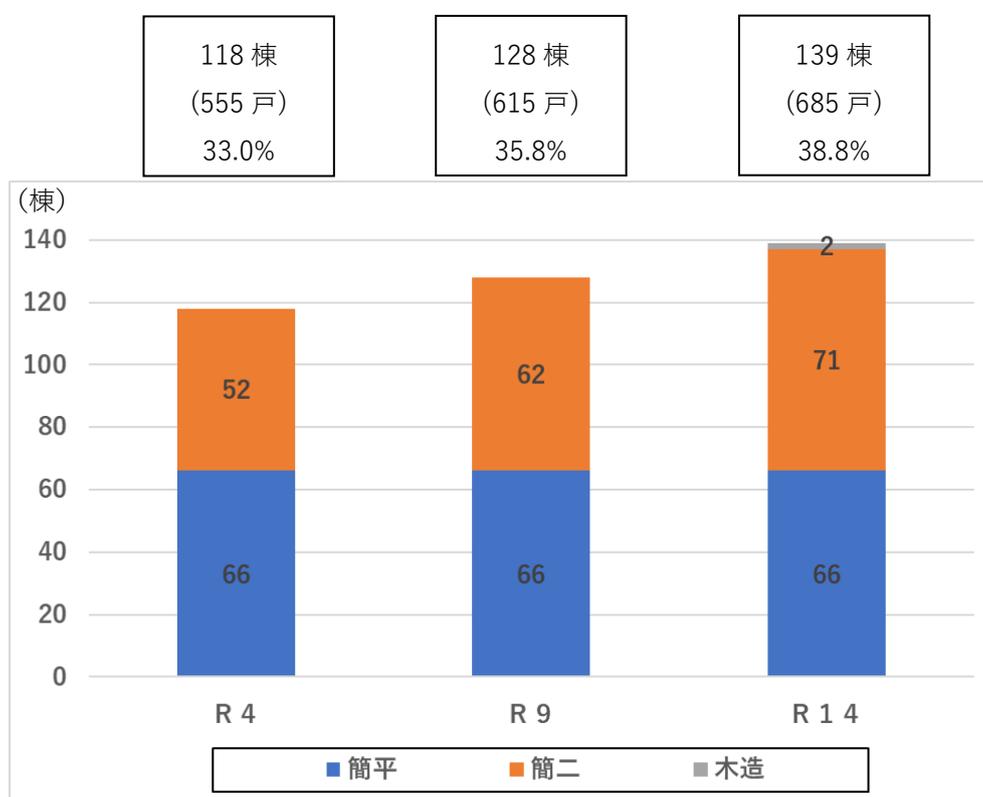


### (3) 耐用年数の経過状況

2023（令和5）年3月時点では、市営住宅358棟（6,137戸）のうち、耐用年数を経過しているのは118棟（555戸）33.0%あり、全ての簡易耐火構造平屋建て住宅と簡易耐火構造2階建て住宅の一部が該当します。今後建替えや除却を行わないと、簡易耐火構造2階建て住宅が耐用年数を迎え、5年後の2027（令和9）年度が128棟（615戸）35.8%、10年後の2032（令和14）年度は139棟（685戸）38.8%と増加する見込みとなっています。

このため、住棟の居住性能、立地状況等を総合的に判断し、老朽市営住宅に対する計画的な建替え、集約等を行う必要があります。

図 2-10 耐用年数の超過状況



注) 耐用年数：簡平 30年、簡二・準耐：45年、耐火 70年



### 3 住戸内の整備状況

#### (1) 整備状況

##### a. 住戸タイプ、住戸規模

釧路市の公営住宅は、公営住宅法に基づいて整備されており、住宅に困窮する低所得者で同居親族を有する世帯へ供給してきたため、世帯向け住宅が多く整備されています。住戸タイプの割合は、1LDK又は2DKが20.9%、2LDK又は3DKが58.8%、3LDK又は4DKが20.1%となっています。

住戸規模の割合は60㎡台が39.6%で最も高く、以下、50㎡台が32.8%、70㎡以上が12.8%、40㎡未満が11.9%となっています。

図 2-11 地域別タイプ別戸数の割合（2023（令和5）年3月時点）

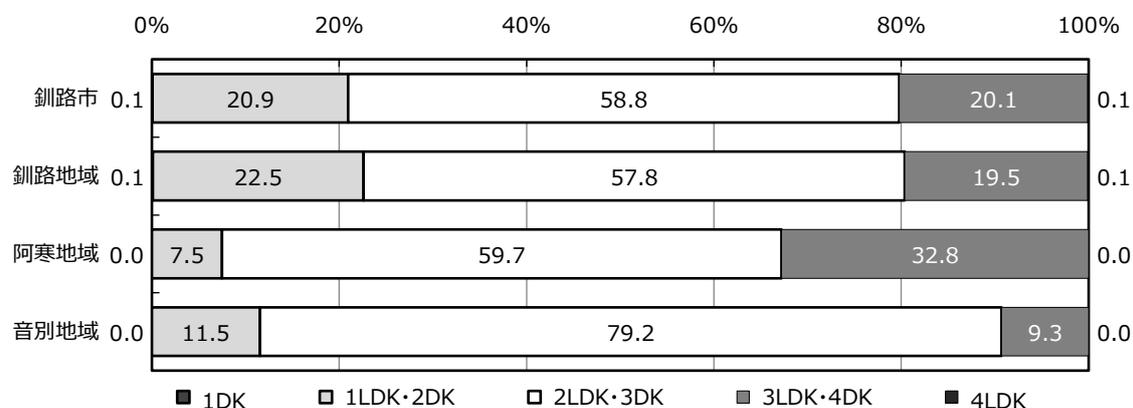
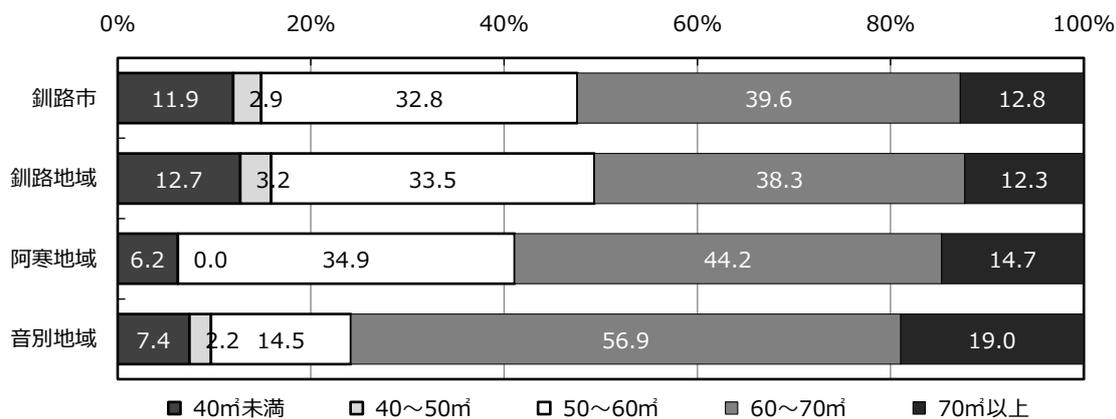


図 2-12 地域別住戸規模別戸数の割合（2023（令和5）年3月時点）



## b. 浴室、水洗化

各住宅の設備状況は以下のようになっています。

住戸内の設備状況を見ると、浴室無しは 3.4%です。水洗化の状況は、全体では 96.6%が水洗化済みで、阿寒地域で 89.6%、音別地域で 100%となっています。

図 2-13 地域別設備設置状況割合（2023（令和5年）3月時点）

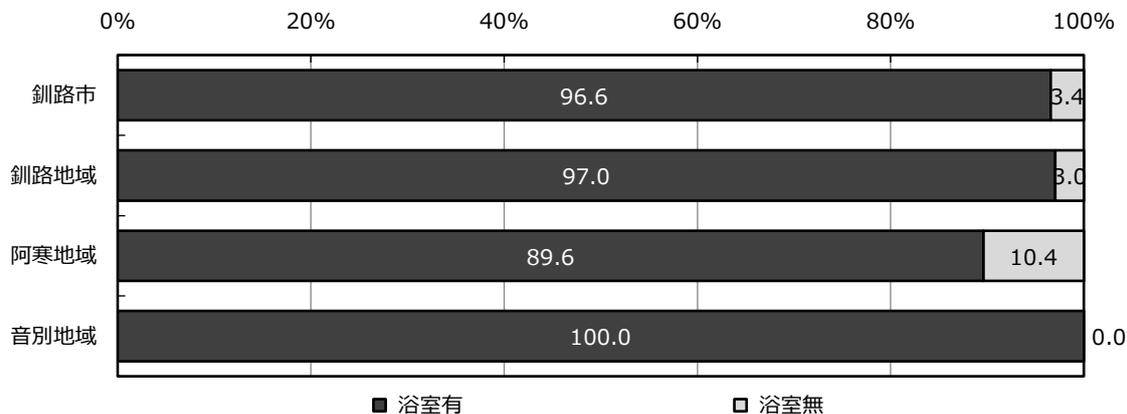
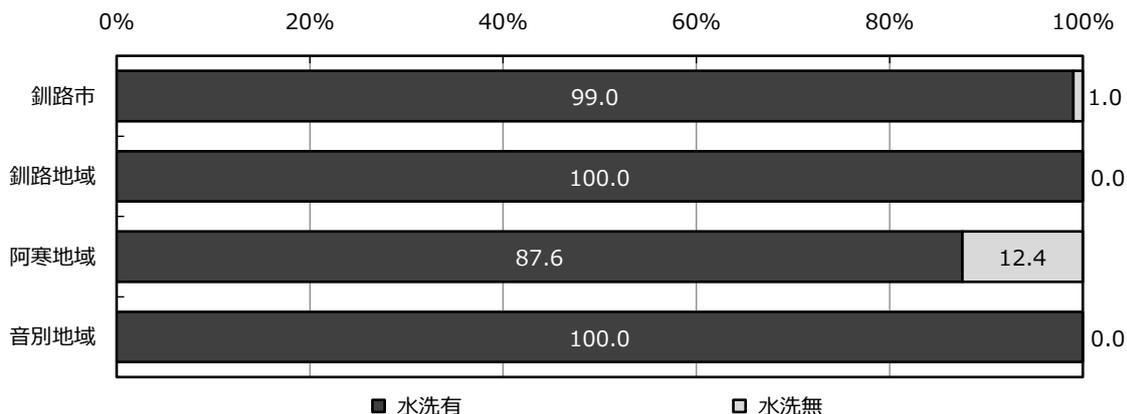


図 2-14 地域別水洗化割合（2023（令和5）年3月時点）



## c. エレベーターの設置状況

エレベーターは、中高層耐火構造 177 棟のうち 41 棟、23.2% (5,252 戸のうち 1,778 戸、33.9%) で設置しています。

6階以上の高層住棟では全てにエレベーターを設置しており、中層住宅では 28 棟、17.1%のみの設置となっています。

表 2-8 エレベーターの設置状況

(単位：棟、戸)

| 階数 |      | エレベーター なし     | エレベーター あり    | 合計            |
|----|------|---------------|--------------|---------------|
| 中層 | 3階建  | 46棟 (672戸)    | 1棟 (30戸)     | 47棟 (702戸)    |
|    | 4階建  | 19棟 (404戸)    | 0棟 (0戸)      | 19棟 (404戸)    |
|    | 5階建  | 71棟 (2,398戸)  | 27棟 (880戸)   | 98棟 (3,278戸)  |
|    | 小計   | 136棟 (3,474戸) | 28棟 (910戸)   | 164棟 (4,384戸) |
| 高層 | 6階以上 | 0棟 (0戸)       | 13棟 (868戸)   | 13棟 (868戸)    |
| 合計 |      | 136棟 (3,474戸) | 41棟 (1,778戸) | 177棟 (5,252戸) |

## 4 入居世帯の現状

### (1) 入居率

市営住宅 6,137 戸のうち、2022（令和 4）年 5 月現在の入居世帯は 4,281 世帯で入居率は 69.8%となっています。しかしながら、管理戸数のうち 692 戸は政策により空き家としている住戸（以下「政策空家」という）となっているため、可能な戸数に対する入居率は 78.6%となります。

地域別に政策空家を除く入居率をみると、釧路地域 78.6%、阿寒地域 80.3%、音別地域 73.8%となっています。

5 年前と比較すると、市全体の入居率は 73.9%から 4.1 ポイント減少し、政策空家を除く入居率も 85.2%から 6.6 ポイント減少しています。

表 2-9 地域別入居状況（2022（令和 4）年 5 月現在）（特公賃、地優賃を含む）

|      | 管理戸数<br>(a) | 政策空家<br>(b) | 入居戸数<br>(c) | 入居率<br>(c)/(a) | 政策空家を除く入居率<br>(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%                       |

※管理戸数は 2023（令和 5）年 3 月末

参考：地域別入居状況（2017（平成 29 年）3 月現在）（特公賃、地優賃を含む）

|      | 管理戸数<br>(a) | 政策空家<br>(b) | 入居戸数<br>(c) | 入居率<br>(c)/(a) | 政策空家を除く入居率<br>(c)/((a)-(b)) |
|------|-------------|-------------|-------------|----------------|-----------------------------|
| 釧路市  | 6,812       | 910         | 5,031       | 73.9%          | 85.2%                       |
| 釧路地域 | 5,965       | 726         | 4,539       | 76.1%          | 86.6%                       |
| 阿寒地域 | 586         | 127         | 350         | 59.7%          | 76.3%                       |
| 音別地域 | 261         | 57          | 142         | 54.4%          | 69.6%                       |

表 2-10 団地別入居状況（2022（令和4）年5月現在）

| 地域   | 団地名      | 種別    | a.管理戸数 | b.政策空家戸数 | c=a-b.<br>政策空家を<br>除く戸数 | d.<br>入居世帯数 | e=d/a.<br>入居率 | f=d/c.<br>入居率（政<br>策空家除く） |
|------|----------|-------|--------|----------|-------------------------|-------------|---------------|---------------------------|
| 釧路   | 白樺台      | 公営住宅  | 538    | 192      | 346                     | 282         | 52.4%         | 81.5%                     |
|      |          | 改良住宅  | 78     | 0        | 78                      | 61          | 78.2%         | 78.2%                     |
|      |          | 計     | 616    | 192      | 424                     | 343         | 55.7%         | 80.9%                     |
|      | 益浦<br>興津 | 改良住宅  | 60     | 0        | 60                      | 32          | 53.3%         | 53.3%                     |
|      |          | 公営住宅  | 100    | 0        | 100                     | 89          | 89.0%         | 89.0%                     |
|      |          | 改良住宅  | 90     | 0        | 90                      | 58          | 64.4%         | 64.4%                     |
|      | 春採       | 計     | 190    | 0        | 190                     | 147         | 77.4%         | 77.4%                     |
|      |          | 公営住宅  | 154    | 0        | 154                     | 135         | 87.7%         | 87.7%                     |
|      |          | 改良住宅  | 151    | 0        | 151                     | 128         | 84.8%         | 84.8%                     |
|      | 武佐       | 計     | 305    | 0        | 305                     | 263         | 86.2%         | 86.2%                     |
|      |          | 公営住宅  | 659    | 30       | 629                     | 390         | 59.2%         | 62.0%                     |
|      |          | 改良住宅  | 244    | 0        | 244                     | 227         | 93.0%         | 93.0%                     |
|      | 緑ヶ岡      | 改良住宅  | 100    | 0        | 100                     | 74          | 74.0%         | 74.0%                     |
|      |          | 計     | 344    | 0        | 344                     | 301         | 87.5%         | 87.5%                     |
|      |          | 公営住宅  | 70     | 0        | 70                      | 61          | 87.1%         | 87.1%                     |
|      | 鶴ヶ岱      | 改良住宅  | 52     | 0        | 52                      | 34          | 65.4%         | 65.4%                     |
|      |          | 公営住宅  | 42     | 0        | 42                      | 25          | 59.5%         | 59.5%                     |
|      |          | 改良住宅  | 56     | 0        | 56                      | 36          | 64.3%         | 64.3%                     |
|      | 旭        | 計     | 98     | 0        | 98                      | 61          | 62.2%         | 62.2%                     |
|      |          | 公営住宅  | 60     | 0        | 60                      | 57          | 95.0%         | 95.0%                     |
|      |          | 改良住宅  | 128    | 0        | 128                     | 116         | 90.6%         | 90.6%                     |
|      | 堀川       | 計     | 188    | 0        | 188                     | 173         | 92.0%         | 92.0%                     |
|      |          | 公営住宅  | 115    | 81       | 34                      | 34          | 29.6%         | 100.0%                    |
|      |          | 公営住宅  | 48     | 0        | 48                      | 39          | 81.3%         | 81.3%                     |
|      | 松浦       | 公営住宅  | 67     | 0        | 67                      | 62          | 92.5%         | 92.5%                     |
|      |          | 改良住宅  | 244    | 0        | 244                     | 218         | 89.3%         | 89.3%                     |
|      |          | 計     | 311    | 0        | 311                     | 280         | 90.0%         | 90.0%                     |
|      | 新川       | 公営住宅  | 90     | 0        | 90                      | 75          | 83.3%         | 83.3%                     |
|      |          | 改良住宅  | 30     | 0        | 30                      | 22          | 73.3%         | 73.3%                     |
|      |          | 計     | 120    | 0        | 120                     | 97          | 80.8%         | 80.8%                     |
|      | 駒場       | 公営住宅  | 1,280  | 154      | 1,126                   | 802         | 62.7%         | 71.2%                     |
|      |          | 鳥取    | 40     | 0        | 40                      | 40          | 100.0%        | 100.0%                    |
|      |          | 大楽毛   | 106    | 0        | 106                     | 65          | 61.3%         | 61.3%                     |
| 美原   | 公営住宅     | 210   | 0      | 210      | 172                     | 81.9%       | 81.9%         |                           |
|      | 芦野       | 150   | 0      | 150      | 147                     | 98.0%       | 98.0%         |                           |
|      | 春日       | 104   | 0      | 104      | 82                      | 78.8%       | 78.8%         |                           |
| 昭    | 昭        | 110   | 0      | 110      | 106                     | 96.4%       | 96.4%         |                           |
|      | 昭        | 105   | 0      | 105      | 103                     | 98.1%       | 98.1%         |                           |
|      | 昭        | 105   | 0      | 105      | 104                     | 99.0%       | 99.0%         |                           |
| 小計   | 昭        | 5,386 | 457    | 4,929    | 3,876                   | 72.0%       | 78.6%         |                           |
|      | 昭        | 70    | 0      | 70       | 41                      | 58.6%       | 58.6%         |                           |
|      | 昭        | 30    | 0      | 30       | 28                      | 93.3%       | 93.3%         |                           |
| 阿寒   | 昭        | 4     | 4      | 0        | 0                       | 0.0%        | -             |                           |
|      | 昭        | 26    | 4      | 22       | 22                      | 84.6%       | 100.0%        |                           |
|      | 昭        | 24    | 0      | 24       | 21                      | 87.5%       | 87.5%         |                           |
| 阿寒湖畔 | 昭        | 118   | 0      | 118      | 99                      | 83.9%       | 83.9%         |                           |
|      | 昭        | 144   | 73     | 71       | 63                      | 43.8%       | 88.7%         |                           |
|      | 昭        | 16    | 0      | 16       | 9                       | 56.3%       | 56.3%         |                           |
| まりも  | 計        | 160   | 73     | 87       | 72                      | 45.0%       | 82.8%         |                           |
|      | 昭        | 20    | 0      | 20       | 15                      | 75.0%       | 75.0%         |                           |
|      | 昭        | 30    | 30     | 0        | 0                       | 0.0%        | -             |                           |
| 布伏内  | 昭        | 50    | 30     | 20       | 15                      | 30.0%       | 75.0%         |                           |
|      | 昭        | 482   | 111    | 371      | 298                     | 61.8%       | 80.3%         |                           |
|      | 昭        | 73    | 0      | 73       | 55                      | 75.3%       | 75.3%         |                           |
| 音別   | 堤        | 公営住宅  | 82     | 67       | 15                      | 15          | 18.3%         | 100.0%                    |
|      | 光洋       | 公営住宅  | 60     | 57       | 3                       | 3           | 5.0%          | 100.0%                    |
|      | 川東       | 公営住宅  | 16     | 0        | 16                      | 11          | 68.8%         | 68.8%                     |
|      | 共栄       | 公営住宅  | 24     | 0        | 24                      | 13          | 54.2%         | 54.2%                     |
|      | 朝日       | 特公賃   | 6      | 0        | 6                       | 2           | 33.3%         | 33.3%                     |
|      | 本町       | 地優賃   | 8      | 0        | 8                       | 8           | 100.0%        | 100.0%                    |
|      | 小計       | 昭     | 269    | 124      | 145                     | 107         | 39.8%         | 73.8%                     |
|      | 合計       | 昭     | 6,137  | 692      | 5,445                   | 4,281       | 69.8%         | 78.6%                     |

※管理戸数は2023（令和5）年3月末

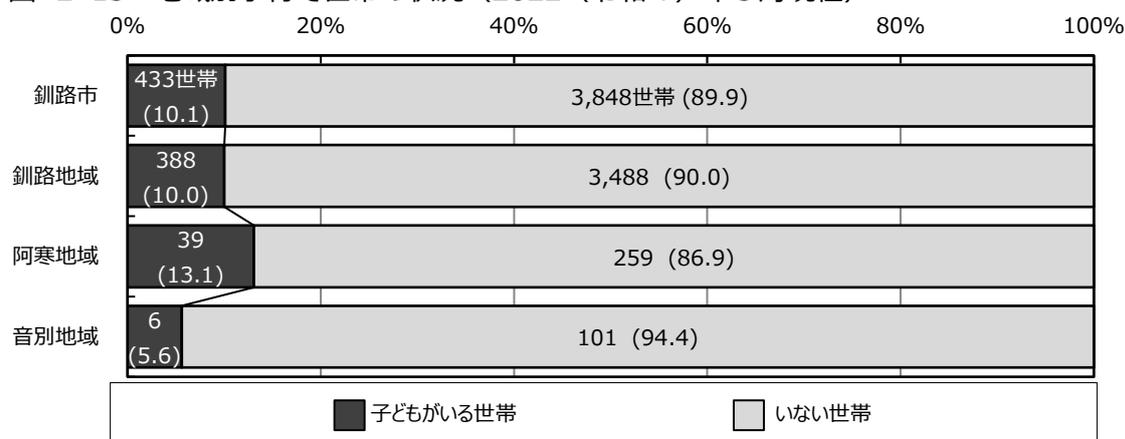
## (2) 子育て・新婚世帯

入居世帯 4,281 世帯のうち、子育て世帯（15 歳以下の子どもがいる世帯）は 433 世帯で 10.1%となっています。地域別にみると比率が高い順に阿寒地域が 13.1%、釧路地域が 10.0%、音別地域が 5.6%となっています。

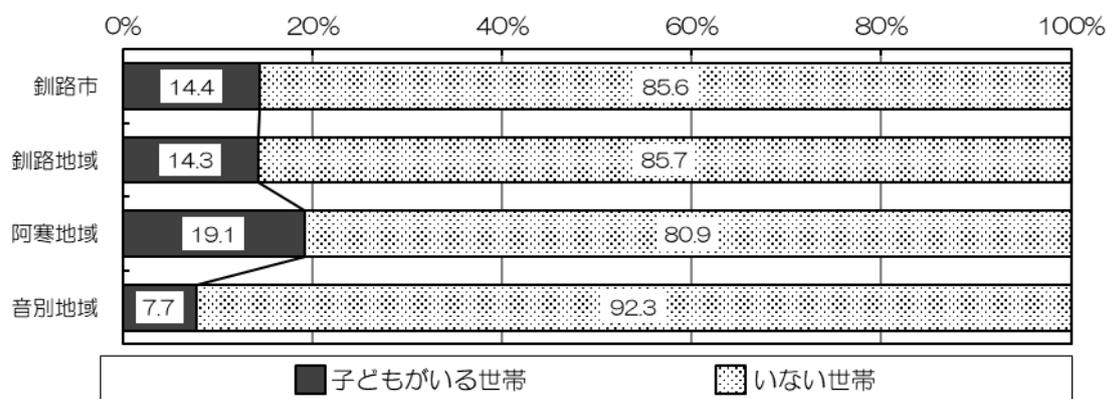
2015（平成 27）年度から「子育て等世帯向け」の特定目的入居の住戸を新たに設けており、令和 6 年度までに 100 戸の提供を目標としています。

また、2020（令和 2）年度から「新婚世帯向け」の特定目的入居の住戸を新たに設けており、年約 4 戸の提供を目標としています。

図 2-15 地域別子育て世帯の状況（2022（令和 4）年 5 月現在）



参考：地域別子育て世帯の状況（2017（平成 29）年 3 月現在）



参考：特定目的住宅 提供戸数

| 特定目的住宅 | 提供開始          | 提供戸数 |
|--------|---------------|------|
| 子育て    | 2015（平成 27）年～ | 81 戸 |
| 新婚     | 2020（令和 2）年～  | 12 戸 |

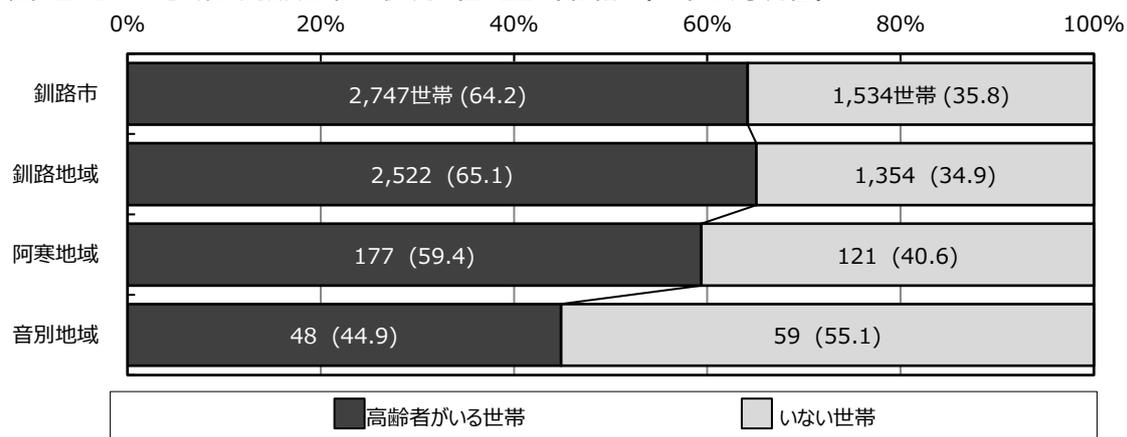
※2022（令和 4）年 11 月公募時点まで

### (3) 高齢世帯

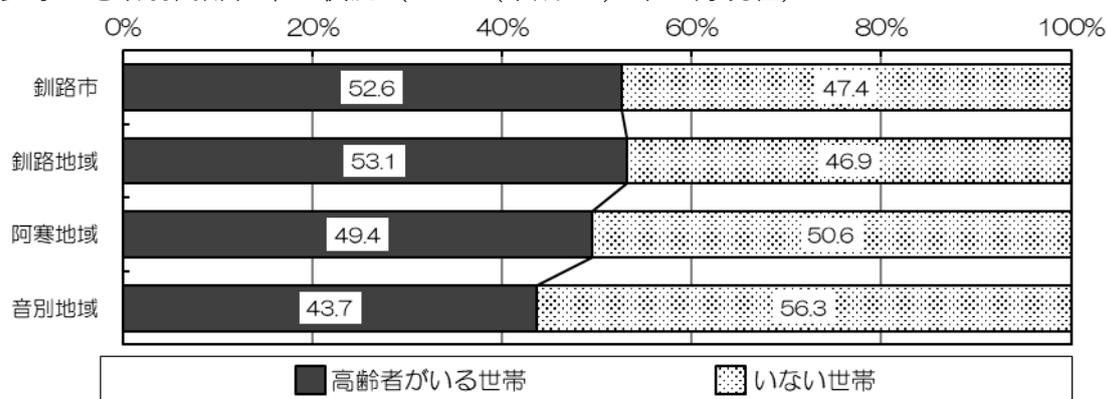
入居世帯のうち高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は、2,747世帯で全体の64.2%と高くなっています。地域別にみると釧路地域が65.1%と最も高く、阿寒地域が59.4%、音別地域が44.9%となっています。

5年前と比較すると、市全体での高齢世帯の割合は52.6%から11.6ポイント増加しています。

図 2-16 地域別高齢世帯の状況（2022（令和4）年5月現在）



参考：地域別高齢世帯の状況（2017（平成29）年3月現在）



#### (4) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 2,115 世帯 (49.4%)、次いで2人世帯が 1,478 世帯 (34.5%)、3人世帯が 477 世帯 (11.1%) となっており、5 年前と比較すると、市全体で単身世帯の割合は 43.7% から 5.7 ポイント増加しています。

単身世帯、2人世帯の小規模世帯が約8割を占めており、特に高齢世帯では約9割が小規模世帯となっています。

図 2-17 世帯人員別世帯割合の比較 (世帯種類別) (2022 (令和4) 年5月現在)

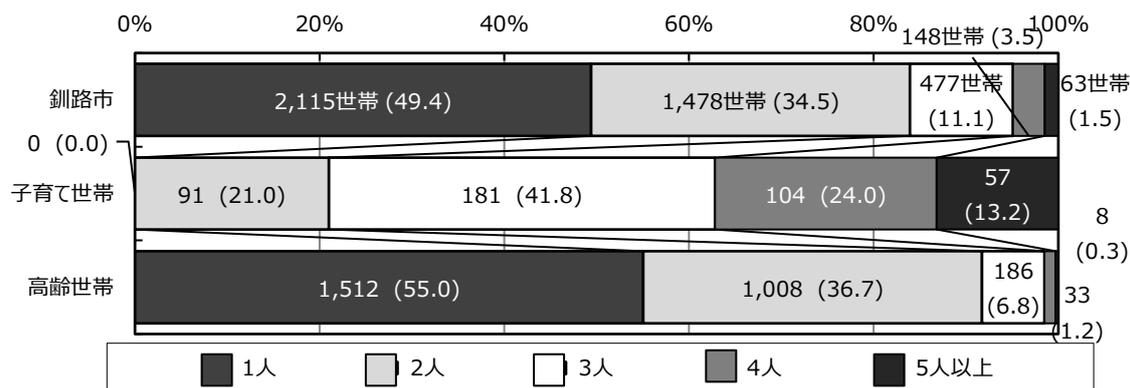
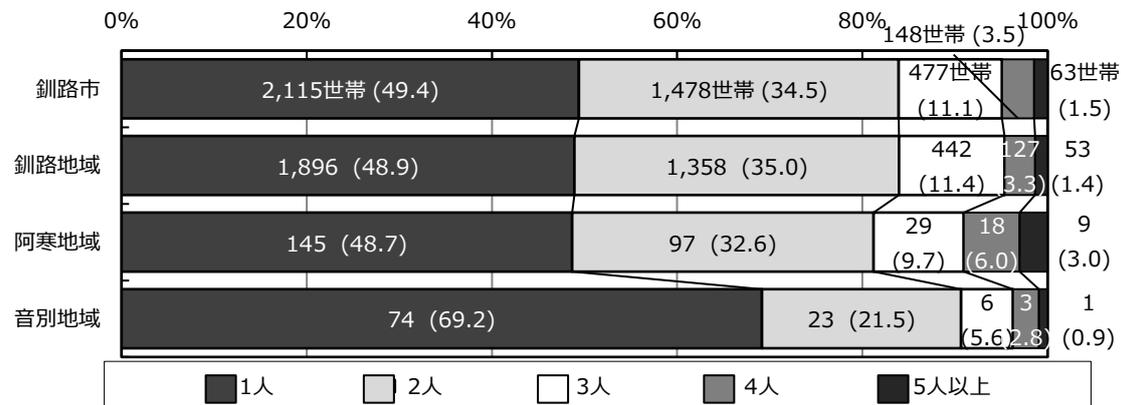
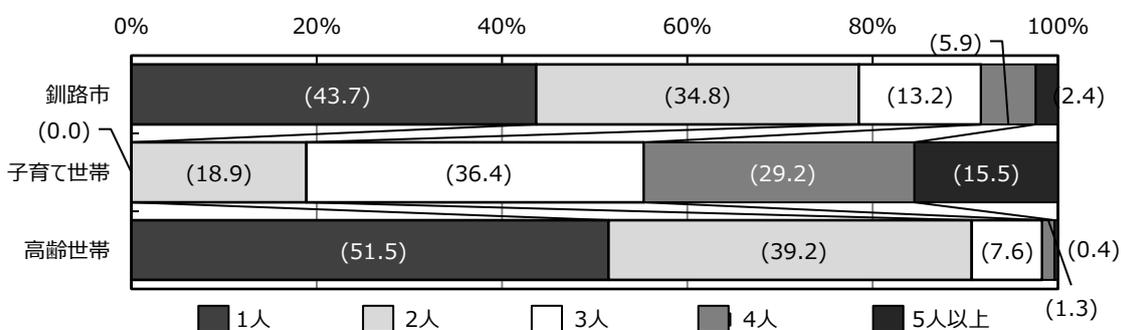


図 2-18 世帯人員別世帯割合の比較 (地域別) (2022 (令和4) 年5月現在)



参考：世帯人員別世帯割合の比較 (世帯種類別) (2017 (平成29) 年3月現在)



また、世帯人員と実際に入居している住戸タイプの関係を見ると、単身世帯が3LDKなど大きい住戸に住んでいたりと、3人以上世帯が1LDKに居住している例も見られます。

これは、当初の入居時点では世帯の状況に応じているものの、居住年数の長期化に伴い、入居者の年齢も高齢化するとともに、世帯構成の変化が生じていることが一つの要因となっているものと考えられることから、今後の住替え等により現状にあわせた住まいの提供を進めます。

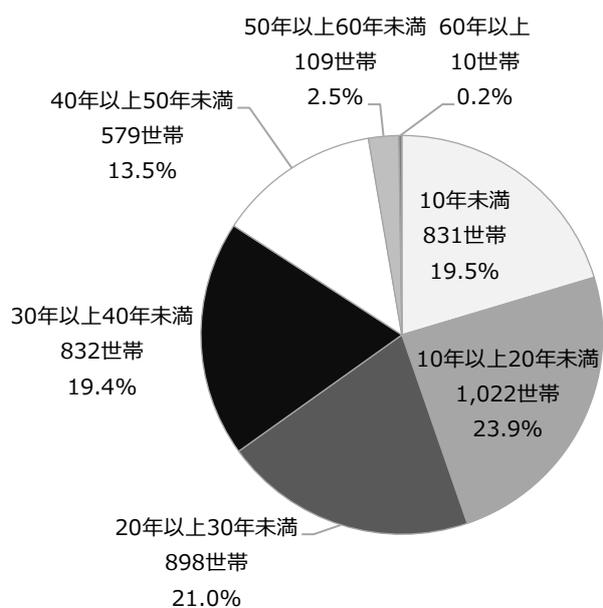
表 2-11 世帯人員と実際に居住している住戸タイプの関係(2022(令和4)年5月現在)  
(単位:世帯)

|      | 1DK・1LDK・2DK | 2LDK・3DK | 3LDK・4DK | 4LDK | 合計    |
|------|--------------|----------|----------|------|-------|
| 単身   | 775          | 1,027    | 313      | 0    | 2,115 |
| 2人   | 91           | 957      | 428      | 2    | 1,478 |
| 3人   | 11           | 264      | 201      | 1    | 477   |
| 4人   | 3            | 64       | 81       | 0    | 148   |
| 5人以上 | 0            | 33       | 30       | 0    | 63    |
| 合計   | 880          | 2,345    | 1,053    | 3    | 4,281 |

### (5) 居住年数

入居者の居住年数を見ると、20年以上入居している世帯が56.6%、そのうち30年以上入居している世帯でも35.6%を占めています。

図 2-19 居住年数別世帯数(2022(令和4)年5月現在)



## (6) 募集・応募の状況

公営住宅等の募集応募の状況をみると、直近3か年（2019（令和元）～2021（令和3）年度）で、1,532世帯の応募に対し、入居したのは363世帯となっています。

応募状況をみると、新築や利便性の高い公営住宅等への応募が集中していることから、入居に至らず空き部屋が発生した際には、第2希望として「団地不問で入居」を希望するかの選択や、集中する公営住宅等に応募する方々に対しては、その状況を伝えたくて親身に対応するなど、真に住宅に困窮する方々へ適切な住戸を提供できるような取り組みを進めています。

表 2-12 公営住宅等の応募・入居の状況

|            | 応募世帯数 | 入居世帯数 |
|------------|-------|-------|
| 2019（令和元）年 | 508   | 137   |
| 2020（令和2）年 | 496   | 123   |
| 2021（令和3）年 | 528   | 103   |
| 合計         | 1,532 | 363   |

表 2-13 公営住宅等応募世帯の世帯人数の状況

|                | 単身           | 2人           | 3人           | 4人         | 5人以上       | 合計              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|-----------------|
| 2019<br>（令和元）年 | 261<br>51.4% | 163<br>32.1% | 60<br>11.8%  | 18<br>3.5% | 6<br>1.2%  | 508<br>100.0%   |
| 2020<br>（令和2）年 | 270<br>54.5% | 149<br>30.0% | 57<br>11.5%  | 16<br>3.2% | 4<br>0.8%  | 496<br>100.0%   |
| 2021<br>（令和3）年 | 313<br>59.2% | 134<br>25.4% | 64<br>12.1%  | 13<br>2.5% | 4<br>0.8%  | 528<br>100.0%   |
| 合計             | 844<br>55.1% | 446<br>29.1% | 181<br>11.8% | 47<br>3.1% | 14<br>0.9% | 1,532<br>100.0% |

表 2-14 公営住宅等応募世帯の世帯人数別世帯主の年齢の状況

| 世帯主の<br>年齢     | 単身           |              | 2人           |              | 3人           |            | 4人         |           | 5人以上       |           | 合計           |              | 計               |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|--------------|--------------|-----------------|
|                | 65歳<br>未満    | 65歳<br>以上    | 65歳<br>未満    | 65歳<br>以上    | 65歳<br>未満    | 65歳<br>以上  | 65歳<br>未満  | 65歳<br>以上 | 65歳<br>未満  | 65歳<br>以上 | 65歳<br>未満    | 65歳<br>以上    |                 |
| 2019<br>（令和元）年 | 96<br>18.9%  | 165<br>32.5% | 89<br>17.5%  | 74<br>14.6%  | 53<br>10.4%  | 7<br>1.4%  | 18<br>3.5% | 0<br>0.0% | 6<br>1.2%  | 0<br>0.0% | 262<br>51.5% | 246<br>48.5% | 508<br>100.0%   |
| 2020<br>（令和2）年 | 102<br>20.6% | 168<br>33.9% | 74<br>14.9%  | 75<br>15.1%  | 49<br>9.9%   | 8<br>1.6%  | 16<br>3.2% | 0<br>0.0% | 4<br>0.8%  | 0<br>0.0% | 245<br>49.4% | 251<br>50.6% | 496<br>100.0%   |
| 2021<br>（令和3）年 | 119<br>22.5% | 194<br>36.7% | 69<br>13.1%  | 65<br>12.3%  | 55<br>10.4%  | 9<br>1.7%  | 13<br>2.5% | 0<br>0.0% | 4<br>0.8%  | 0<br>0.0% | 260<br>49.3% | 268<br>50.7% | 528<br>100.0%   |
| 合計             | 317<br>20.7% | 527<br>34.4% | 232<br>15.1% | 214<br>14.0% | 157<br>10.2% | 24<br>1.6% | 47<br>3.1% | 0<br>0.0% | 14<br>0.9% | 0<br>0.0% | 767<br>50.1% | 765<br>49.9% | 1,532<br>100.0% |

### 3章 課題の整理

公営住宅等ストックの状況等を踏まえ、今後の課題を以下のように整理します。

#### (1) 適正な管理戸数の設定

人口の将来展望や市営住宅を含む公的借家に住む世帯数を勘案し、適切な市営住宅の供給量を設定する必要があるほか、市営住宅の空家率が高い状況にあり、老朽ストックの更新、住棟の集約化など、様々な手法で空家率の低減を図る必要があります。

#### (2) 老朽市営住宅の計画的な建替え・集約

今後建替えや除却を行わなければ、2032（令和 14）年度までの計画期間内に既存市営住宅住棟の 38.8%が耐用年数を経過することから、建物の居住性能、立地状況等を総合的に判断し、老朽市営住宅に対する計画的な建替え、集約等を行う必要があります。

#### (3) 民間活力方式の導入検討

効果的・効率的な建替え・集約の実現のため、従来の直接建設方式のみならず、民活方式の導入などを検討する必要があります。

#### (4) 既存市営住宅の適切な維持管理

住棟の築年数、劣化状況などから総合的に判断して、『用途廃止』や『維持管理』等に区分を明確化することにより、現在の住環境に則した改修方法を行い、維持管理費等の削減を図る方策を検討する必要があります。

#### (5) 高齢者、障がい者、子育てなどへの支援

子どもを生き育てやすい住まいとして、子育て世帯に配慮した公営住宅の供給等の検討や、高齢者や障がい者の方々が安心して暮らせる方策を検討する必要があります。

#### (6) カーボンニュートラルの推進

釧路市は、2050（令和 32）年までに二酸化炭素実質排出ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言していることから、公営住宅等の整備・維持管理について、カーボンニュートラルを推進する必要があります。

## 4章 公営住宅等の整備・活用方針

### 1 住宅政策全体の理念・目標

本計画と同時策定した上位計画の「釧路市住生活基本計画」では、住宅政策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。

本計画では、以下の基本理念、基本目標の実現に向けた公営住宅等ストック活用を推進します。

#### 基本理念

誰もが住み続けられる「安全・安心な住環境」の実現

#### (1) 基本目標1 多様な世帯が住み続けられる住まいづくり

釧路市は急速に少子高齢化が進行しており、安心して子どもを産み育て、高齢者や障がい者が安心して暮らし続けることができる住まいづくりが求められています。

そのため、今後の住宅施策においては、子育て支援、高齢者・障がい者への対応に積極的に取り組み、多様な世帯が住み続けられる住まいづくりを目指します。

#### (2) 基本目標2 安全で安心な住まいづくり

これまで進めてきた既存住宅の耐震化や公営住宅施策に加え、民間賃貸住宅施策、空家対策を含めた全体的な質の向上、情報提供の充実等に取り組み、安全で安心な住まいづくりを目指します。

#### (3) 基本目標3 釧路らしい住まいづくり

釧路市の寒冷な気候風土に対応するとともに、恵まれた自然環境や日照時間を活かした住まいづくりに取り組むことから、地域の技術力を活かすことにより、釧路らしい住まいづくりを進めます。

## 2 市営住宅の整備に関する基本目標

本計画における市営住宅の整備活用に関する基本目標を以下の3つに定めます。

### (1) 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て、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。

### (2) 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、コスト縮減を踏まえた最適な事業の実施を図ります。

### (3) 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。

### 3 長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

##### a. 定期点検及び日常点検の実施

現在、公営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっていますが、法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検の実施を行います。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検における点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 2016（平成28）年8月）」を参考に実施することとします。

##### b. 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。

そのため今後、30年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

##### c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

#### (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に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実により、ストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全型での改善を実施することによって、公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を図ります。

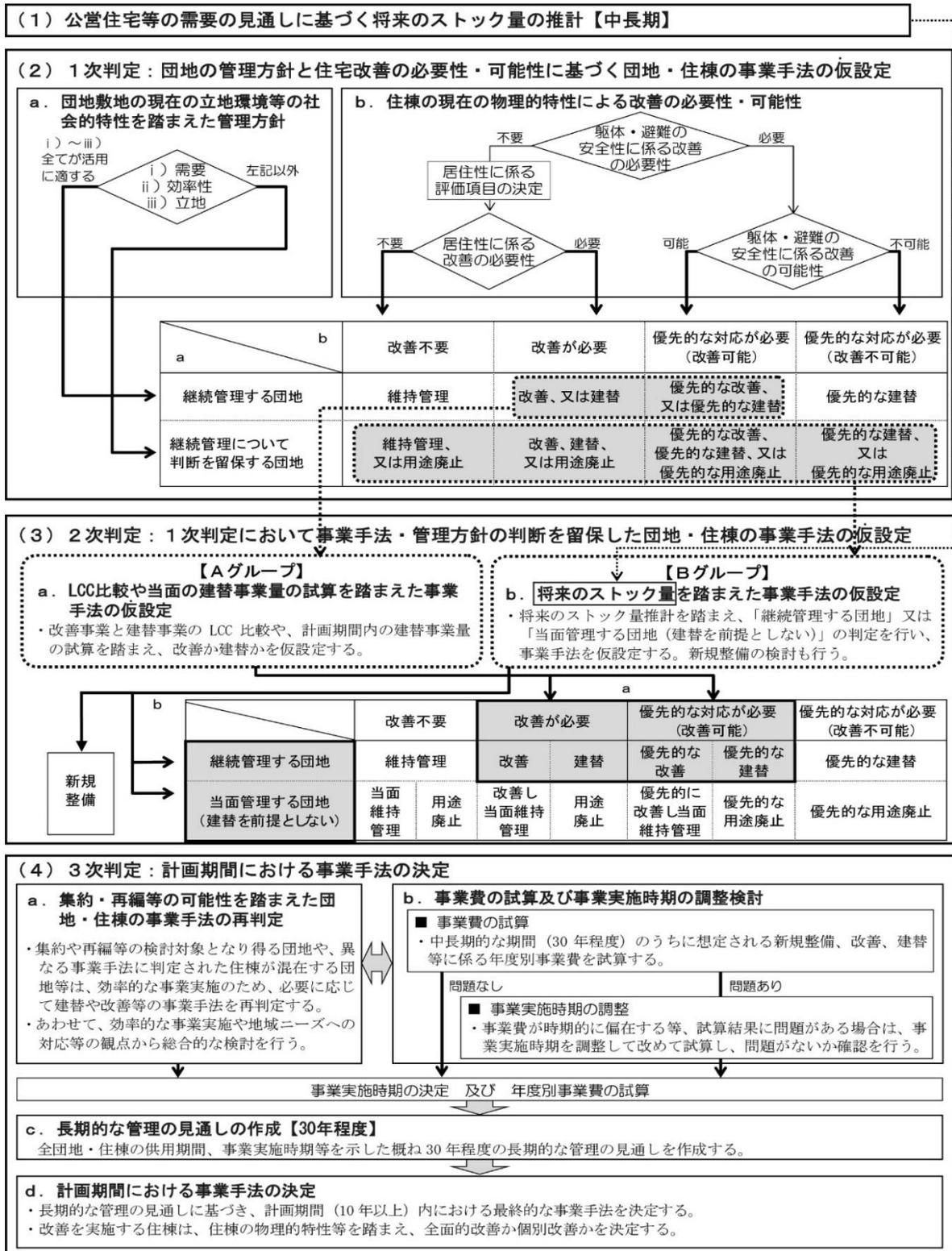
加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組みます。

# 5章 公営住宅等の事業手法の選定

## 1 事業手法の選定フロー

公営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 2016（平成 28）年 8 月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定を行います。

図 5-1 事業手法の選定フロー



## 2 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】

### a. 将来人口の設定

釧路市の総人口は、2020（令和 2）年国勢調査で 165,077 人となり、2015（平成 27）年の調査と比較すると 9,727 人、5.6%の減となっており、減少傾向が続いています。

国立社会保障・人口問題研究所による 2015（平成 27）年国勢調査に基づく推計では、今後も人口の減少が続き、2025（令和 7）年 156,671 人、2035（令和 17）年 135,811 人、2045（令和 27）年 114,040 人となっています。

釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口ビジョンでは、将来的な出生率向上等を踏まえた目標値を設定しており、2025（令和 7）年 155,052 人、2035（令和 17）年 143,042 人、2045（令和 27）年 134,266 人としています。

民間機関（HIT）による推計では、2025（令和 7）年 146,657 人、2035（令和 17）年 119,549 人、2045（令和 27）年 93,432 人とさらに厳しい見通しとなっています。

一方で、2020（令和 2）年国勢調査の結果をみると、社人研の推計値は下回りましたが、人口ビジョン、HIT 推計を上回っています。

このためここでは、将来的な出生率向上等を踏まえた目標値を設定した、人口ビジョンの将来展望値を採用することとします。

なお、2032（令和 14）年の値については、2030（令和 12）年と 2035（令和 17）年の値から推計し設定します。

表 5-1 将来人口推計の比較

（単位：人）

|          | H22     | H27     | R2      | R7      | R12     | R14     | R17     | R22     | R27     |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 国勢調査     | 181,169 | 174,804 | 165,077 |         |         |         |         |         |         |
| 社人研(H27) |         | 174,742 | 166,270 | 156,671 | 146,422 | 142,180 | 135,811 | 124,945 | 114,040 |
| 人口ビジョン   |         | 171,205 | 162,390 | 155,052 | 147,714 | 145,850 | 143,042 | 138,369 | 134,266 |
| HIT 推計   |         | 171,202 | 159,667 | 146,657 | 133,130 | 127,700 | 119,549 | 106,085 | 93,432  |

## b. 将来世帯数の設定

### ① 一般世帯数の設定

国は、2016（平成 28）年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定し、その中で、「公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来の時点における世帯数等の推計を基に公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する」とされており、「本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム」を活用されたい」としています。

また、2021（令和 3）年度には「ストック推計プログラム」の改訂版である「住宅確保要配慮者推計支援プログラム」を公表していることから、このプログラムを活用して推計します。

### ② 将来主世帯数の設定

主世帯については、これまでの国勢調査では主世帯数の割合が概ね 97%で推移していることから、今後も 97%を維持すると想定した場合、主世帯数は下表のように想定されます。

表 5-2 将来一般世帯数、将来主世帯数の設定

|           | H17     | H22     | H27     | R2      | R7      | R12     | R14     | R17     | R22     | R27     |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 人口        | 190,478 | 181,169 | 171,205 | 162,390 | 155,052 | 147,714 | 145,850 | 143,042 | 138,369 | 134,266 |
| a.一般世帯    | 81,989  | 80,856  | 81,846  | 80,095  | 73,977  | 71,135  | 70,030  | 68,370  | 65,788  | 58,286  |
| b.主世帯率    | 0.96    | 0.97    | 0.97    | 0.97    | 0.97    | 0.97    | 0.97    | 0.97    | 0.97    | 0.97    |
| c=a*b.主世帯 | 78,384  | 78,053  | 79,552  | 77,417  | 71,757  | 69,001  | 67,929  | 66,318  | 63,814  | 56,538  |

※主世帯：一般世帯のうち、「間借り」以外の区分（持ち家、公的借家、民営借家、給与住宅）に居住する世帯をいいます。

## c. 市営住宅管理戸数の推計

### ① 将来公的借家世帯数の設定

公的借家率は2020（令和2）年の6.9%を維持するものとし、固定します。このことから、公的借家世帯数は下表のようになります。

表 5-3 公的借家世帯数の推計

|       | 国勢調査             |                  |                  | 推計値              |                  |                  |                  |                  |                  |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|       | H22              | H27              | R2               | R7               | R12              | R14              | R17              | R22              | R27              |
| 主世帯   | 78,053<br>100.0% | 79,552<br>100.0% | 77,417<br>100.0% | 71,757<br>100.0% | 69,001<br>100.0% | 67,929<br>100.0% | 66,318<br>100.0% | 63,814<br>100.0% | 61,763<br>100.0% |
| 持ち家   | 43,852<br>56.2%  | 44,769<br>56.3%  | 44,122<br>57.0%  | 40,900<br>57.0%  | 39,330<br>57.0%  | 38,720<br>57.0%  | 37,800<br>57.0%  | 36,370<br>57.0%  | 35,200<br>57.0%  |
| 公的借家  | 6,789<br>8.7%    | 6,009<br>7.6%    | 5,357<br>6.9%    | 4,951<br>6.9%    | 4,761<br>6.9%    | 4,687<br>6.9%    | 4,576<br>6.9%    | 4,403<br>6.9%    | 4,262<br>6.9%    |
| 民借、給与 | 27,412<br>35.1%  | 28,774<br>36.2%  | 27,938<br>36.1%  | 25,906<br>36.1%  | 24,910<br>36.1%  | 24,522<br>36.1%  | 23,942<br>36.1%  | 23,041<br>36.1%  | 22,301<br>36.1%  |

### ② 管理戸数の推計結果

ここでは前述の公的借家世帯の推計（2032（令和14）年推計値の4,687世帯に設定）から、①市営住宅以外の公営借家世帯（道営住宅入居世帯）を除外、②さらに稼働率（政策空家を上乘せ）を見込み、算定します。道営住宅入居世帯を900世帯（管理戸数1,001戸のうち、90%程度を想定）、稼働率を0.8（2022（令和4）年現在の入居率が69.8%、政策空家を除く入居率が78.6%であることを鑑み目標として設定）と設定すると、2032（令和14）年度の算定結果は、

$$(4,687 - 900) \div 0.8 \div 4,734 \text{ 戸}$$

となるため、2032（令和14）年度の目標管理戸数は、推計結果により4,740戸程度とします。

表 5-4 管理戸数の推計結果

|      | 前々回計画      | 前回計画       | 推計結果        |
|------|------------|------------|-------------|
| 目標年  | 2022（令和4）年 | 2027（令和9）年 | 2032（令和14）年 |
| 管理戸数 | 5,700      | 5,290      | 4,740       |

## 3 事業計画

目標管理戸数を踏まえ、事業量や更新時期、財政状況等を総合的に勘案して、計画期間内（2023（令和5）年度～2032（令和14）年度）の事業計画を策定します。

なお、実施時期等は、国や市の財政状況等により変更する場合があります。

表 5-5 建替等事業計画

| 地区名     | 団地名              | 住棟                                 | 建設年度              | 構造  | 管理戸数<br>(計画当初) | 活用法  | 年度別対象戸数 (戸) |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            |           | 計画<br>期間計 | 管理戸数<br>構造<br>(実態後) |
|---------|------------------|------------------------------------|-------------------|-----|----------------|------|-------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|-----------|------------|-----------|-----------|---------------------|
|         |                  |                                    |                   |     |                |      | R5<br>2023  | R6<br>2024 | R7<br>2025 | R8<br>2026 | R9<br>2027 | R10<br>2028 | R11<br>2029 | R12<br>2030 | R13<br>2031 | R14<br>2032 |     |           |            |           |           |                     |
| 綱<br>路  | 白樺台              | C8~13<br>C17~79                    | S41~44            | 簡平  | 184            | 用途廃止 | ▲56         | ▲55        | ▲43        | ▲30        |            |             |             |             |             |             |     | ▲184      | 36<br>簡平   |           |           |                     |
|         |                  | C14,15,16                          | S41               | 簡二  | 12             | 用途廃止 |             |            | ▲12        |            |            |             |             |             |             |             |     | ▲12       |            |           |           |                     |
|         |                  | C201~208                           | S45               | 簡平  | 36             | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            |           |           |                     |
|         |                  | WB1,2,8,9                          | S61~62            | 中耐  | 60             | 用途廃止 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     | ▲60       | ▲60        |           |           |                     |
|         |                  | WB3~7,10~19<br>しらかば1~4             | S59~H2<br>S61~H24 | 中耐  | 324            | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            | 324<br>0  |           |                     |
|         | 益浦               | MCL2                               | S52               | 中耐  | 60             | 用途廃止 |             |            |            | ▲30        | ▲30        |             |             |             |             |             |     |           | ▲60        | 190<br>中耐 |           |                     |
|         | 興津               | OK1~3<br>こうよう1~3                   | S56~58<br>H14~18  | 中耐  | 190            | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            |           |           |                     |
|         | 春採               | SP1,2,ぼうよう1,3<br>S1~3,K1~3,T1,2,H2 | S63~H12<br>H5~H11 | 中耐  | 239            | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            | 281<br>中耐 |           |                     |
|         |                  | H1,ぼうよう2                           | H9,H13            | 中耐  | 42             | 改善   | 共用部         |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            |           |           |                     |
|         |                  | SP3                                | H1                | 中耐  | 24             | 用途廃止 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     | ▲24       | ▲24        |           |           |                     |
|         | 武佐               | TM1~32                             | S46~51            | 簡二  | 177            | 用途廃止 |             |            |            |            |            |             | ▲44         | ▲36         | ▲54         | ▲43         |     | ▲177      |            | 260<br>中耐 |           |                     |
|         |                  | R3~4,R6~9                          | S46~51            | 中耐  | 260            | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            |           |           |                     |
|         |                  | D6,R2,5,R11,12                     | S49~50            | 中耐  | 150            | 用途廃止 | ▲30         |            | ▲30        |            | ▲30        |             | ▲30         |             | ▲30         |             |     | ▲150      |            | 72<br>高耐  |           |                     |
|         |                  | R14                                | S50               | 高耐  | 72             | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            | 74<br>中耐  |           |                     |
|         | 緑ヶ岡              | GH1,2,くすみ                          | S58~H4            | 中耐  | 74             | 改善   |             | 屋外<br>共用部  | 屋外<br>共用部  | 屋外<br>共用部  |            |             |             |             |             |             |     |           |            | 230<br>中耐 |           |                     |
|         |                  | E2~4,みどり1~4                        | S56~57<br>H15~19  | 中耐  | 230            | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            |           |           |                     |
|         |                  | E1                                 | S55               | 中耐  | 40             | 建替等  |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     | ▲40       | 16<br>▲40  | 16<br>木造  |           |                     |
|         | 鶴ヶ岱              | TR1~3,光1,2                         | S59~H2            | 中耐  | 70             | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            | 70<br>中耐  |           |                     |
|         | 宮本               | J1                                 | S55               | 中耐  | 28             | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            | 28<br>中耐  |           |                     |
|         |                  | J2                                 | S56               | 中耐  | 24             | 用途廃止 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     | ▲24       | ▲24        |           |           |                     |
|         | 柏木               | KP                                 | S55               | 中耐  | 18             | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            | 18<br>中耐  |           |                     |
|         |                  | KI                                 | S52,53            | 高耐  | 80             | 維持管理 |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            | 80<br>高耐  |           |                     |
|         | 借上               | 旭                                  | コーディアルタウン旭橋       | H20 | 高耐             | 60   | 借上満了        |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     | ▲60       | ▲60        |           |           |                     |
|         | 旭                | 旭                                  | S51               | 高耐  | 128            | 改善   | 設備          |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           |            | 128<br>高耐 |           |                     |
| 堀川      | D2,3             | S47,49                             | 中耐                | 60  | 建替等            | 50   |             | 50         |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 100<br>▲60 |           |           |                     |
|         | DH5              | S48                                | 高耐                | 55  | 建替等            |      | ▲60         |            |            | 30         |            |             |             |             |             |             |     |           | 30<br>▲55  |           |           |                     |
| 仮称 まちなか |                  | R10                                | 中耐                | 0   | 建替等            |      |             |            |            | 30         |            |             |             |             |             |             |     |           | 30<br>中耐   |           |           |                     |
| 松浦      | MR               | S55                                | 中耐                | 18  | 用途廃止           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             | ▲18 | ▲18       |            |           |           |                     |
|         | MR2              | S57,58                             | 中耐                | 30  | 維持管理           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 30<br>中耐   |           |           |                     |
| 新川      | S6               | S54                                | 中耐                | 18  | 維持管理           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 18<br>中耐   |           |           |                     |
|         | S2~5             | S49~53                             | 高耐                | 293 | 維持管理           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 293<br>高耐  |           |           |                     |
| 駒場      | S7,8             | S53,54                             | 高耐                | 90  | 維持管理           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 90<br>高耐   |           |           |                     |
|         | S1               | S48                                | 中耐                | 30  | 維持管理           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 30<br>中耐   |           |           |                     |
| 美原      | M1~5,M8,D15      | S51~61                             | 中耐                | 300 | 用途廃止           | ▲50  | ▲50         | ▲50        | ▲30        | ▲30        |            |             |             |             |             |             | ▲90 | ▲300      |            |           |           |                     |
|         | D16,18,M6,7,9~34 | S51~61                             | 中耐                | 980 | 改善             | 屋外   | 屋外          | 屋外         | 屋外         | 屋外         | 屋外         | 屋外          |             |             |             |             |     |           | 980<br>中耐  |           |           |                     |
| 鳥取      | とっとり             | R1                                 | 中耐                | 40  | 維持管理           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 40<br>中耐   |           |           |                     |
| 大栗毛     | K1~3             | S51                                | 中耐                | 106 | 維持管理           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 106<br>中耐  |           |           |                     |
| 芦野      | T,H,N,U,S,K,M    | S63~H2                             | 中耐                | 210 | 改善             | 屋外   |             | 屋外         | 屋外         | 屋外         | 屋外         |             |             | 屋外          |             |             |     |           | 210<br>中耐  |           |           |                     |
| 春日      | いちい,さくら          | H3                                 | 中耐                | 60  | 改善             |      |             |            |            |            |            |             |             | 屋外<br>共用部   | 屋外<br>共用部   |             |     |           | 60<br>中耐   |           |           |                     |
|         | かえで,ぼぶら          | H4                                 | 高耐                | 90  | 改善             |      |             |            |            |            |            |             |             | 屋外<br>共用部   | 屋外<br>共用部   |             |     |           | 90<br>高耐   |           |           |                     |
| 米町      | M米4              | S60                                | 耐二                | 8   | 用途廃止           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             | ▲8  | ▲8        |            |           |           |                     |
|         | M米1              | H1                                 | 中耐                | 32  | 用途廃止           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | ▲32        |           |           |                     |
|         | M米2,3            | S63,H1                             | 中耐                | 64  | 維持管理           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 64<br>中耐   |           |           |                     |
| 昭和      | SW1~5            | H6~10                              | 中耐                | 110 | 改善             |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     | 屋外<br>共用部 | 110<br>中耐  |           |           |                     |
| 鳥取南     | しんよう1,2          | H26,28                             | 中耐                | 105 | 維持管理           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 105<br>中耐  |           |           |                     |
| 新川北     | ふたば,わかば          | H29,R2                             | 中耐                | 105 | 維持管理           |      |             |            |            |            |            |             |             |             |             |             |     |           | 105<br>中耐  |           |           |                     |

| 凡例            |            | ※赤字は前回計画事業          |        | 用途廃止 | 改善             | 維持管理 | 建替           | 年度別対象戸数(戸)   |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |          |  |     | 計画          | 管理戸数 |
|---------------|------------|---------------------|--------|------|----------------|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------|--|-----|-------------|------|
| 地区名           | 団地名        | 住棟                  | 建設年度   | 構造   | 管理戸数<br>(計画当初) | 活用手法 | 年度別対象戸数(戸)   |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |          |  | 期間計 | 構造<br>(実施後) |      |
|               |            |                     |        |      |                |      | R5<br>2023   | R6<br>2024   | R7<br>2025   | R8<br>2026   | R9<br>2027   | R10<br>2028  | R11<br>2029  | R12<br>2030  | R13<br>2031  | R14<br>2032  |              |              |          |  |     |             |      |
| 阿<br>寒        | 富士見        | HC4,5,6             | H18,19 | 木平   | 10             | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | ▲40          | 10<br>木平 |  |     |             |      |
|               |            | HB1~6               | S58~60 | 簡二   | 40             | 用途廃止 |              |              |              |              |              | ▲20          |              |              | ▲20          |              |              | ▲20          | 20<br>耐二 |  |     |             |      |
|               |            | HC1,2,3             | H11~14 | 耐二   | 20             | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 20<br>耐二 |  |     |             |      |
|               | 北町         | KT1~6               | H20~27 | 木平   | 30             | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 30<br>木平 |  |     |             |      |
|               | 北新町        | KS5                 | S61    | 簡二   | 4              | 用途廃止 |              |              |              | ▲4           |              |              |              |              |              |              |              | ▲4           |          |  |     |             |      |
|               | グリーン       | GR5~9               | S51~61 | 簡平   | 26             | 建替等  | 6            | 6            |              | 4            | 4            |              |              |              |              |              |              | ▲20          | 20<br>木平 |  |     |             |      |
|               | 中央         | CH1,2               | H10,11 | 耐二   | 24             | 維持管理 | ▲4           |              | ▲10          |              | ▲6           | ▲6           |              |              |              |              |              | ▲26          | 24<br>耐二 |  |     |             |      |
|               | 阿寒湖畔       | K101~103            | S61,H1 | 簡二   | 28             | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 28<br>簡二 |  |     |             |      |
|               |            | K301~307            | H3~8   | 中耐   | 90             | 改善   | 屋外           |              | 屋外           |              | 屋外           |              | 屋外           |              |              |              |              |              | 90<br>中耐 |  |     |             |      |
|               | まりも        | ML09,11             | S52,53 | 簡平   | 8              | 用途廃止 | ▲8           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | ▲8           | 40<br>木二 |  |     |             |      |
|               |            | ML5~8<br>ML10,12~15 | S49~57 | 中耐   | 128            | 建替等  | ▲32          | 8            | 8            | ▲32          |              |              | 12           | 12           |              |              |              | ▲128         | 8<br>木二  |  |     |             |      |
|               |            | まりもA                | R4     | 木二   | 8              | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 16<br>中耐 |  |     |             |      |
|               | 地保賃<br>まりも | わかくさ                | H31    | 中耐   | 16             | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 20<br>木平 |  |     |             |      |
|               | 布伏内        | F1~4                | H20~27 | 木平   | 20             | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |          |  |     |             |      |
| FK1~6         |            | S44                 | 簡二     | 30   | 用途廃止           | ▲30  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | ▲30          |              |          |  |     |             |      |
| 音<br>別        | 海光         | KK36~43             | H15~18 | 木平   | 32             | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 32<br>木平     |          |  |     |             |      |
|               |            | KK32~35             | H13,14 | 耐二   | 16             | 改善   |              |              |              | 屋外<br>共用部    | 屋外<br>共用部    |              |              |              |              |              |              | 16<br>耐二     |          |  |     |             |      |
|               |            | KK44                | H21    | 中耐   | 25             | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 25<br>中耐 |  |     |             |      |
|               | 堤          | TT1~4               | S49    | 簡平   | 16             | 用途廃止 |              | ▲12          | ▲4           |              |              |              |              |              |              |              |              | ▲16          |          |  |     |             |      |
|               |            | TT5~15              | S50~52 | 簡二   | 66             | 用途廃止 |              |              | ▲6           | ▲12          | ▲12          | ▲12          | ▲12          | ▲12          |              |              |              | ▲66          |          |  |     |             |      |
|               | 光洋         | KU1~10              | S44    | 簡二   | 60             | 用途廃止 |              |              |              |              | ▲12          | ▲12          | ▲12          | ▲12          | ▲12          |              | ▲60          |              |          |  |     |             |      |
|               | 川東         | KH1,2               | S59,62 | 簡二   | 16             | 建替等  | 8            | 4            |              |              |              |              |              |              |              |              | 12           | 28<br>簡二、木造  |          |  |     |             |      |
|               | 共栄         | KE1~6               | H6~9   | 準耐   | 24             | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 24<br>準耐     |          |  |     |             |      |
|               | 特公賃<br>朝日  | 7-A,B               | H7     | 準耐   | 6              | 改善   |              | 屋外           |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 6<br>準耐      |          |  |     |             |      |
|               | 地保賃<br>本町  | もともち                | R3     | 木平   | 8              | 維持管理 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 8<br>木平      |          |  |     |             |      |
| <b>増減合計</b>   |            |                     |        |      | <b>6,137</b>   |      | ▲146         | ▲159         | ▲184         | ▲102         | ▲116         | ▲70          | ▲152         | ▲76          | ▲188         | ▲201         | ▲1,394       | <b>4,743</b> |          |  |     |             |      |
| <b>管理戸数推移</b> |            |                     |        |      | <b>6,137</b>   |      | <b>5,991</b> | <b>5,832</b> | <b>5,648</b> | <b>5,546</b> | <b>5,430</b> | <b>5,360</b> | <b>5,208</b> | <b>5,132</b> | <b>4,944</b> | <b>4,743</b> | <b>4,743</b> |              |          |  |     |             |      |

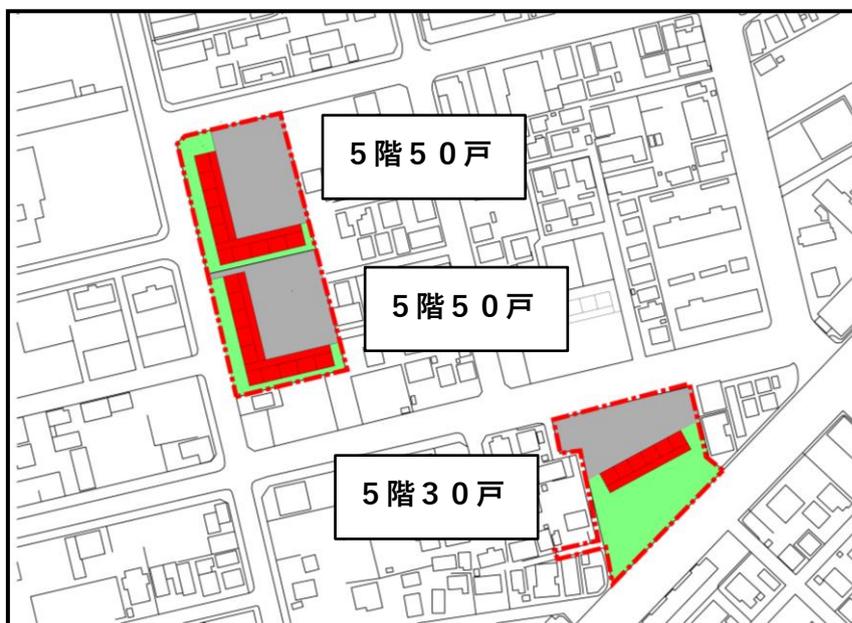
※建替等の年度別対象戸数(戸)については完成年度に表示しています

図 5-2 整備・除却対象団地の位置



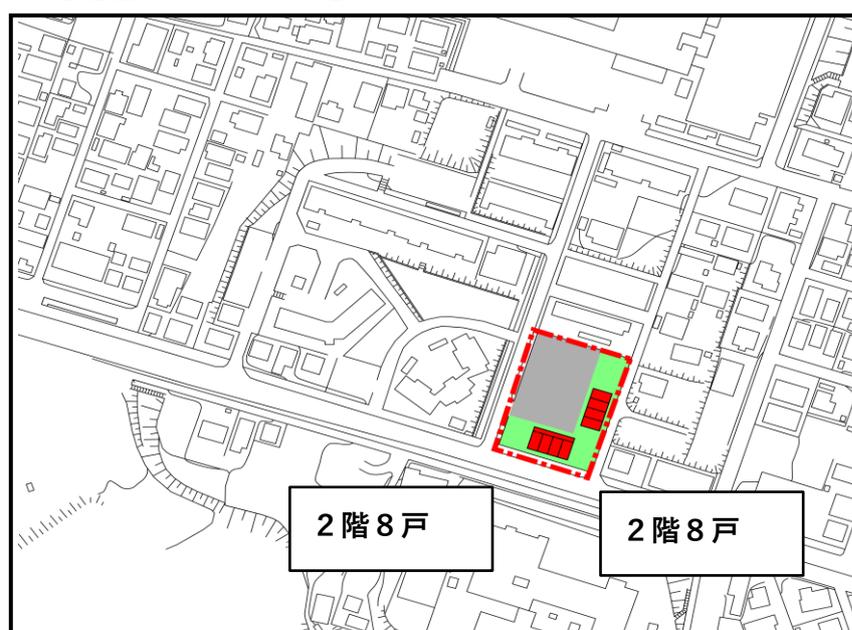
1 堀川団地 整備戸数：130戸（鉄筋コンクリート造）

図5-3 市営住宅配置図（堀川団地）



2 緑ヶ岡団地 整備戸数：16戸（木造）

図5-4 市営住宅配置図（緑ヶ岡団地）



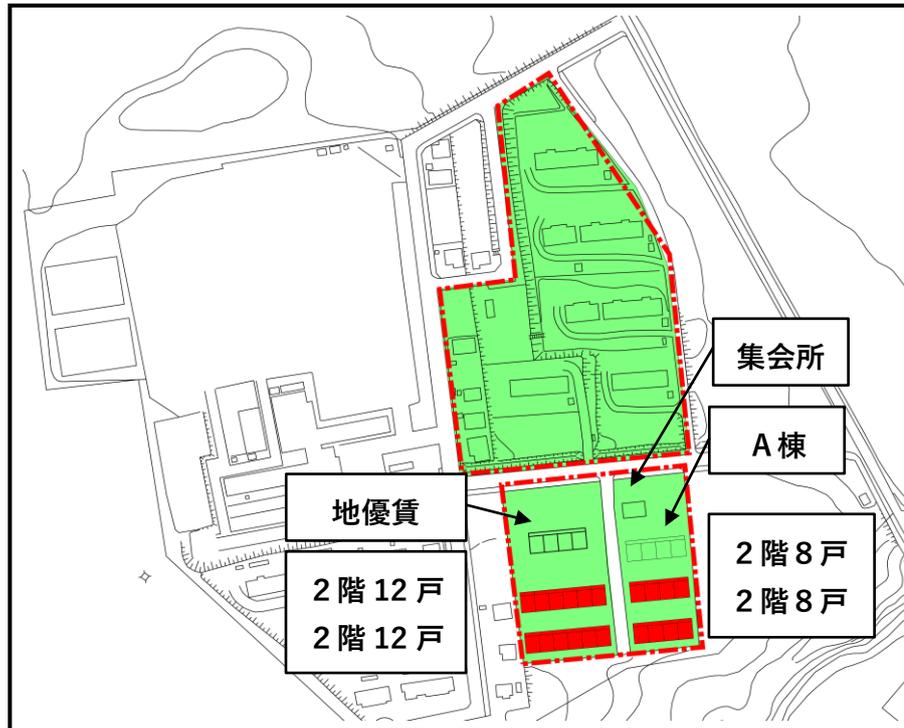
3 グリーン団地 整備戸数：20戸（木造）

図5-5 市営住宅配置図（グリーン団地）



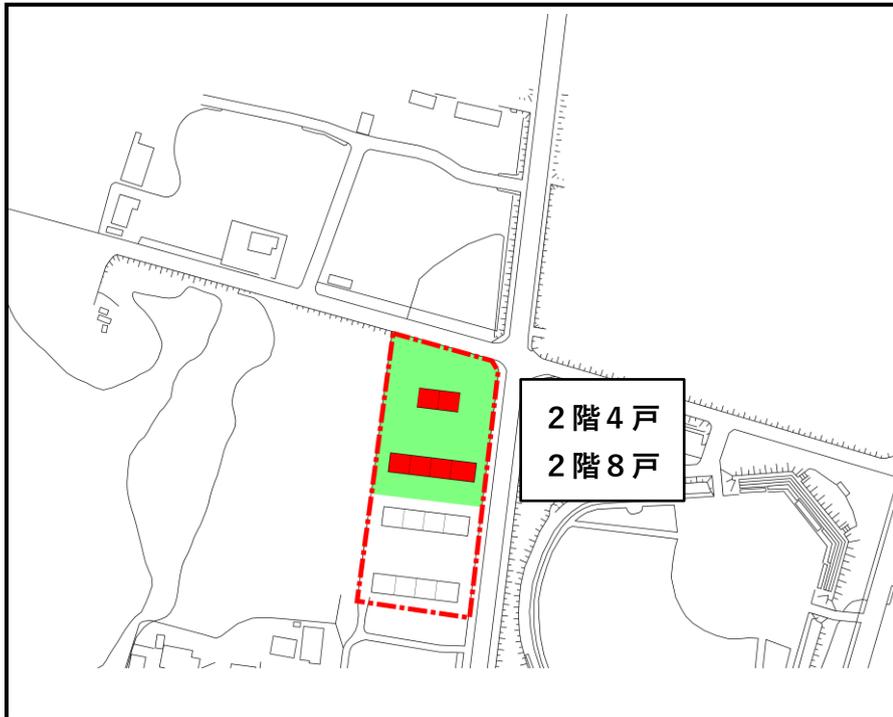
4 まりも団地 整備戸数：40戸（木造）

図5-6 市営住宅配置図（まりも団地）



5 川東団地 整備戸数：12戸（木造）

図5-7 市営住宅配置図（川東団地）



## 6章 公営住宅等ストックに係る実施方針と効果

### 1 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、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。(建築物：3年以内ごと、建築設備：1年以内ごと)

加えて法定点検以外の対象住棟についても、同様の点検を実施します。

#### (2) 日常点検の実施方針

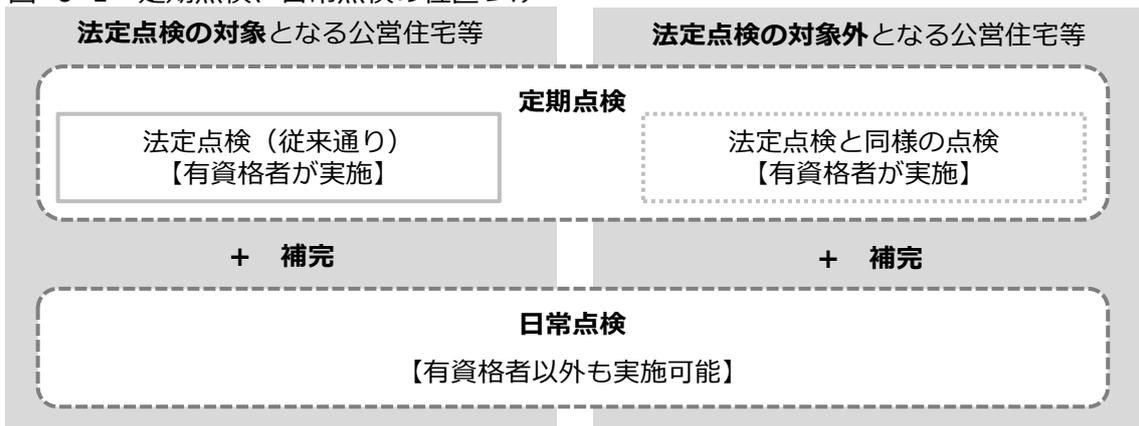
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年1回程度、建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 2016（平成28）年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 6-1 定期点検、日常点検の位置づけ



#### (3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

#### **(4) 点検結果のデータベース化**

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

## **2 計画修繕の実施方針**

### **(1) 計画修繕の内容と修繕周期**

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を現状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）を行うことについて検討します。

なお、修繕を実施する周期は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 2016（平成 28）年 8 月）」に示す修繕周期表を参考にします。

### **(2) 効率的な計画修繕の実施**

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・ 建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・ 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・ 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期について検討します。

### **(3) 修繕内容のデータベース化**

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

### 3 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅等ストックについては、躯体等の長寿命化、居住者の居住性・安全性等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。

#### (1) 個別改善

##### a. 長寿命化型

公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

実施内容：屋根板金・屋上防水・外壁・給排水管等の耐久性向上 など

##### b. 安全性確保型

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

実施内容：ガス管の耐震性・耐食性向上、屋外地下タンクの流出防止措置 など

##### c. 福祉対応型

高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

実施内容：段差の解消、住戸内・共用部手摺り設置 など

##### d. 居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

実施内容：間取りの改修、浴室のユニットバス化、給水方式の変更 など

#### (2) 全面的改善

公営住宅について住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善

##### 実施内容

- ・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体および大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型および福祉対応型を伴うもの。
- ・共用部分改善で、福祉対応型および安全性確保型を行うもの。
- ・屋外、外構改善で福祉的対応を行うもの。

## 4 建替事業の実施方針

### (1) 全体方針

計画期間内に建替事業を開始する団地については、4章で示した市営住宅の整備目標を基に、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

#### a. 多様な住戸タイプの供給

単身や家族世帯など様々な世帯を考慮し、多様な住戸タイプの供給に努めます。

#### b. 団地の統合集約及び一体的整備

地域単位で効率的な市営住宅の供給を図るため、公営住宅の立地や物理的特性を踏まえ、他団地との集約や再編について検討します。

#### c. 老朽住宅の削減

耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅については、事業を着実に進め、安全な住まいの提供を進めます。

#### d. 民間活力導入の検討

公営住宅等の建替えにおいては、さらなる効果的・効率的な事業を進めるため、本市の事情を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法について検討します。

#### e. ユニバーサルデザインの推進

「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とし、誰もが安心して入居できる居住環境の実現を図ります。

#### f. 景観に配慮した整備の推進

建替等に当たっては、周辺の景観に配慮した公営住宅等の整備を進めます。

また、用途廃止となった団地は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

#### g. カーボンニュートラルの推進

現に、住宅等の設計に着手している住棟を除き、今後事業着手する場合は、ZEH水準（建築物エネルギー消費性能誘導基準）を満たすことを原則とします。

また、住棟整備に伴い、太陽光発電設備等の設置について検討を進めます。

## 5 防災対策の実施方針

釧路市は、釧路沖地震や北海道東方沖地震をはじめ、甚大な被害をもたらす災害に度々見舞われてきた地域であり、以前より「釧路市地域防災計画」に基づき耐震性や津波の高さ以上の避難スペースがある公営住宅を津波避難施設、津波一時避難場所として指定してきました。

さらに、釧路市は、2022（令和4）年9月30日、中央防災会議で、「日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震津波避難対策特別強化地域」に指定され（道内39市町村が指定）、巨大地震に備えた防災・減災対策が求められていることから、耐震性や津波の高さ以上の避難スペースがある公営住宅については、新たな地域防災計画に基づき、津波一時避難場所として指定を進めていきます。

表6-1 指定一覧（津波緊急避難施設、津波一時避難場所）

（2022（令和4）年4月末現在）

| 津波緊急<br>避難施設 | 津波一時<br>避難場所 | 住棟名称            | 指定開始年月             | Rマーク<br>(屋上) |
|--------------|--------------|-----------------|--------------------|--------------|
| ○            |              | 道営住宅 であえーる幸団地   | 2015(平成27)<br>年12月 | ○            |
|              | ○            | 市営住宅 旭改良住宅      | 2013(平成25)<br>年10月 |              |
|              | ○            | 道営住宅 川北団地 D34号棟 | 2014(平成26)<br>年6月  |              |
|              | ○            | 市営住宅 駒場団地 S7    | 2013(平成25)<br>年10月 |              |
|              | ○            | 市営住宅 駒場団地 S8    | 2013(平成25)<br>年10月 |              |
|              | ○            | 市営住宅 鳥取南団地しんよう1 | 2016(平成28)<br>年8月  | ○            |
|              | ○            | 市営住宅 鳥取南団地しんよう2 | 2018(平成30)<br>年8月  | ○            |
|              | ○            | 市営住宅 新川北団地ふたば   | 2019(平成31)<br>年4月  | ○            |
|              | ○            | 市営住宅 鳥取団地とっとり   | 2021(令和3)<br>年4月   | ○            |

- ・津波緊急避難施設：津波でも安全な建物で、屋内に待機場所がある施設
- ・津波一時避難場所：津波から逃げ遅れた時に一時的または緊急に避難する場所
- ・Rマーク：ヘリコプターがホバリングによる緊急救助を行える場所

## 6 高齢者、障がい者、子育て世帯などへの支援方針

### (1) 住宅セーフティネット制度の活用

公営住宅入居者の選考にあたっては、住宅困窮度判定（釧路市営住宅運営審議会へ諮問）を行っており、より困窮度の高い世帯が公営住宅に入居する仕組みとなっています。

それにより、住宅に困窮しているものの、困窮度が比較的低い世帯などについては、公的借家の入居に至らない場合もあります。

このことから、住宅セーフティネット制度に基づく民間借家の環境整備（公的借家中心の施策から民間借家に対する支援へのシフト）に向けた取組を推進します。

### (2) 特定目的住宅を用いた優先入居による支援

特定目的住宅として、子育て世帯向け住宅、新婚世帯向け住宅、高齢者世帯向け住宅、高齢者世話付住宅、大家族向け住宅、車いす使用向け住宅など、一般公募とは別に優先的に、子育て世帯、高齢者、障がい者などの入居が可能な住宅を整備しており、今後も支援を継続します。

### (3) 地域の需要に応じた供給方策の検討

公募や入居者においては、単身高齢化が増加する一方、入居のできる小規模住宅（1DK、1LDK、2DK）は少ないことから、単身世帯が入居しやすい方策を検討します。

## 7 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### (1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

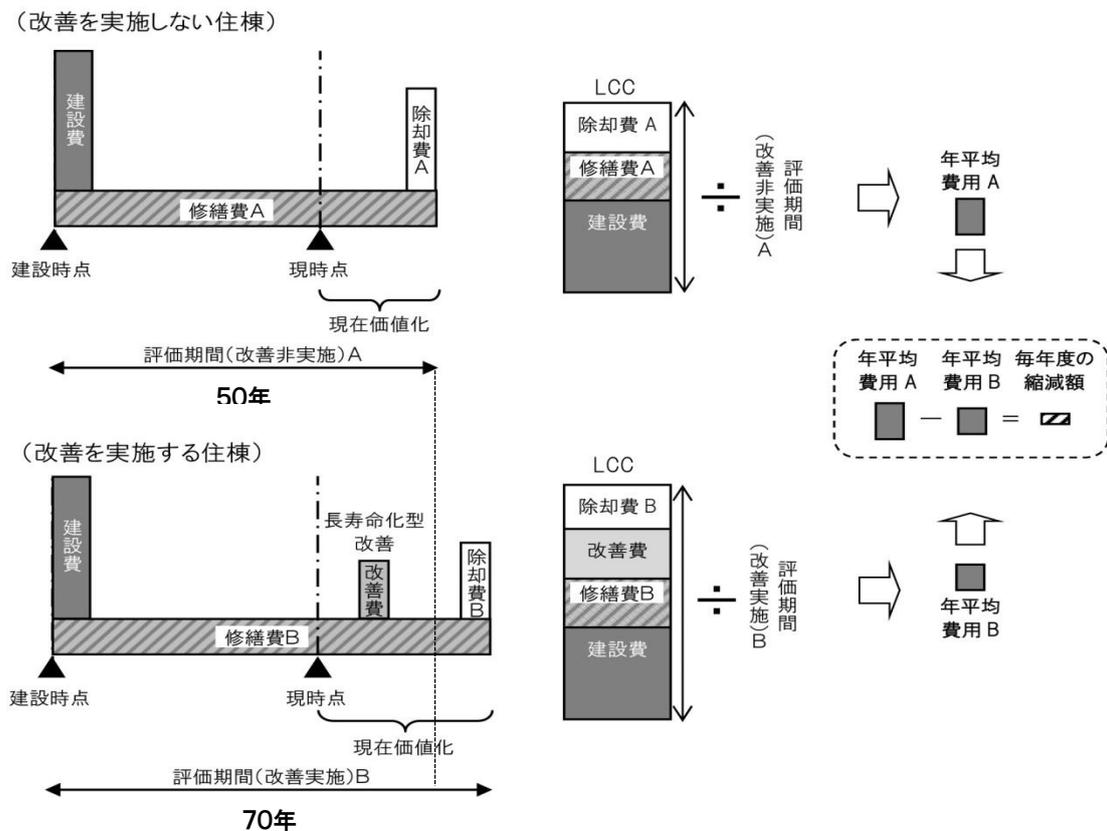
建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコストを算出し、長期的な見通しを把握します。

### (2) 公営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

従来の対症療法的な維持管理から、適切な時期に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を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

計画期間においては、屋根・外壁改修等の長寿命化型改善を実施することとし、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスとなり、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断できます。本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 6-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 2016（平成28）年8月）