

湧別町公営住宅等長寿命化計画（案）

令和8年3月

湧別町

湧別町公営住宅等長寿命化計画 計画書

目次

I	計画の概要	1
1.	計画の目的	2
2.	計画の位置づけ	2
3.	計画期間	2
4.	計画対象	3
5.	計画の構成	3
6.	策定体制	4
II	公営住宅等ストックの状況と課題	5
1.	湧別町の概況	6
2.	公営住宅等の概況	14
3.	入居者アンケート調査	40
4.	公営住宅等に関する課題と今後の方向性	44
III	長寿命化計画の方針と目標	57
1.	公営住宅等の整備方針と目標	58
2.	長寿命化に関する基本方針	60
3.	公営住宅等の事業手法の選定と団地別住棟別活用計画	61
IV	長寿命化に関する実施方針	74
1.	点検の実施方針	75
2.	修繕事業の実施方針	76
3.	改善事業の実施方針	81
4.	建替・用途廃止事業の実施方針	83
5.	ライフサイクルコストの算出	87
6.	今後に向けて	89

I 計画の概要

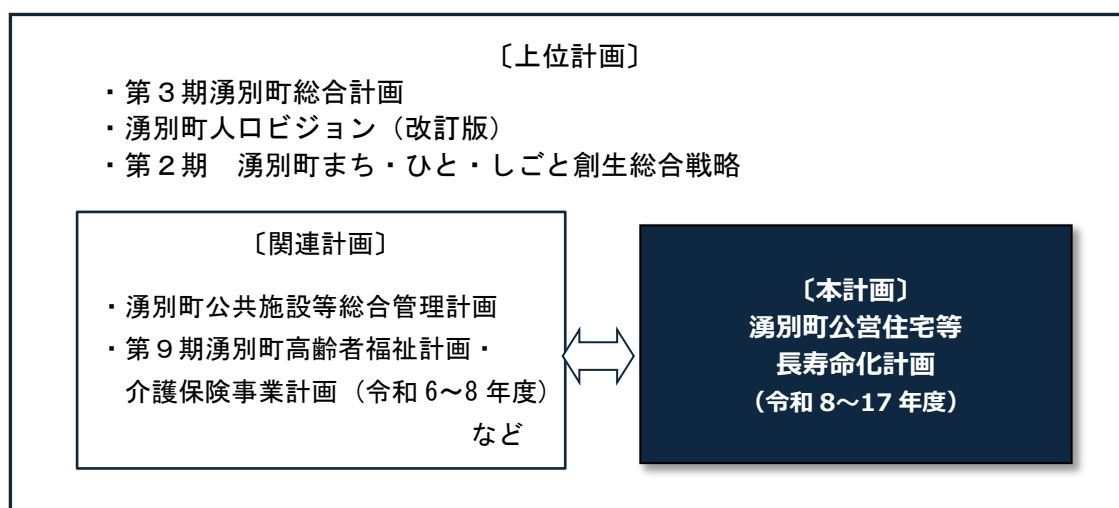
1. 計画の目的

湧別町（以下「本町」とする）では、平成28年度に策定した「湧別町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅等の改善や維持管理等を進めてきました。

本計画では従前の長寿命化計画策定から9年が経過する中で、人口減少や少子高齢化を含めた社会情勢の変化、町民のニーズや公営住宅需要への的確な対応、長寿命化計画策定指針の改定や脱炭素社会の実現に向けた公営住宅整備基準の改正等を背景に、本町が抱える課題に対応した目標や必要な事業等を、見直すことを目的としています。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「第3期 湧別町総合計画（令和4年度～令和13年度）」及び、町の人口ビジョンやまち・ひと・しごと創生総合戦略等を上位計画とし、策定にあたっては町の関連計画等との整合を図ることとします。



3. 計画期間

本計画の計画期間は今後30年間の長期的な管理の見通しを立てた上で、その内最初の10年を対象とし、期間は令和8(2026)年度から17(2035)年度までとします。

また、社会情勢の変化や事業の進捗を踏まえ、5年程度ごとに見直しを検討することとします。

■ 計画期間：10年間 令和8(2026)年度から令和17(2035)年度まで

4. 計画対象

本計画の対象は、現況で管理している公営住宅 19 団地 506 戸及び、特公賃住宅、町有住宅を含む全 26 団地 662 戸とします。

■計画対象

26 団地 662 戸

公 営 住 宅 : 19 団地 506 戸

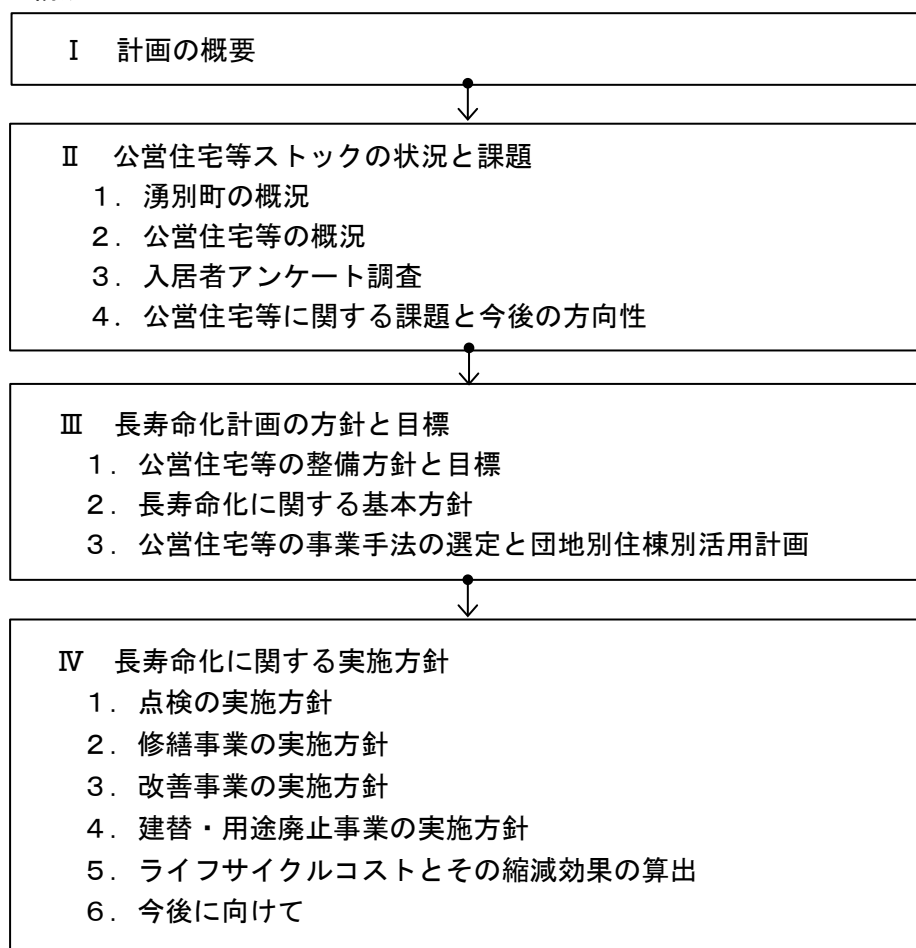
特公賃住宅 : 10 団地 112 戸

町 有 住 宅 : 5 団地 44 戸

5. 計画の構成

本計画は、本章を含む 4 章構成とします。

■計画の構成



6. 策定体制

本計画の策定にあたっての、協議体制は以下のとおりです。

■策定委員会名簿

役員	職名
委員長	副町長
委員	総務課長
	企画財政課長
	福祉課長
	健康こども課長
	建設課長
	教育総務課長
オブザーバー	北海道オホーツク総合振興局網走建設管理部 建設行政室建設指導課
事務局	湧別町建設課管理グループ
業務受託者	株式会社 アトリエアク

■策定経緯

- ・第1回策定委員会 令和7(2025)年 8月 5日 (火)
- ・第2回策定委員会 令和7(2025)年 12月 3日 (水)
- ・第3回策定委員会 令和8(2026)年 2月 18日 (水)

Ⅱ 公営住宅等ストックの状況と課題

1. 湧別町の概況

(1) まちの状況

① 位置

本町は北海道の北東部、オホーツク総合振興局内のほぼ中央に位置し、北はオホーツク海、東は佐呂間町、西は紋別市、南は遠軽町に隣接しています。

また、町域の北東部はサロマ湖に接しています。総面積は505.75km²です。

② 地勢

本町は、西に北見山地と石狩山地、南に阿寒山地・知床連山、北東にはオホーツク海があり、周囲を山や海に囲まれた地形です。町のほぼ中央には湧別川が流れ、その流域とオホーツク海沿岸には平地が広がっています。

湧別川流域の両側は、ゆるやかな丘と標高500m以下の低い山で形成されています。

③ 沿革

「ユウベツ」とはアイヌ語で「鮫の住む川」を意味します。古くは湧別川河口から近海にかけて多くの鮫が生息していたことに由来しており、この湧別川の川筋全域を「(旧) 湧別村」としていました。その後、各地から入植者の移住が始まり、明治中期には北辺警備の充実のため屯田兵制が施行され警備と開拓が行われました。

明治39年の二級町村制や昭和15年の一級町村制等に移行し、昭和28年の町制施行で「湧別町」と「上湧別町」の2町に分かれましたが、平成21年に新設合併を経て、新「湧別町」が誕生しました。

④ 気候

気候はオホーツク海型気象地帯の特徴を持ち、内陸部は四季を通じて比較的気温が高い反面、沿岸部は概ね冷涼で、オホーツク海高気圧が停滞すると北東の風による海霧が発生することもあります。

また年間を通して乾燥した季節風が吹き込むため冬は雪が少なく晴天が続きますが、気温が低く寒さが厳しい特徴をもち、道央地区の札幌市の平均気温に比べやや低くなっています。

毎年1月下旬頃から流水が接岸し、気温は流水接岸期の2月に最も低くなります。降水量は年間約720mm程度と少雨地域であり、日照時間が長いことが特徴です。

町内の凍結深度は80cm、垂直積雪量は100cmの区域に指定されています。



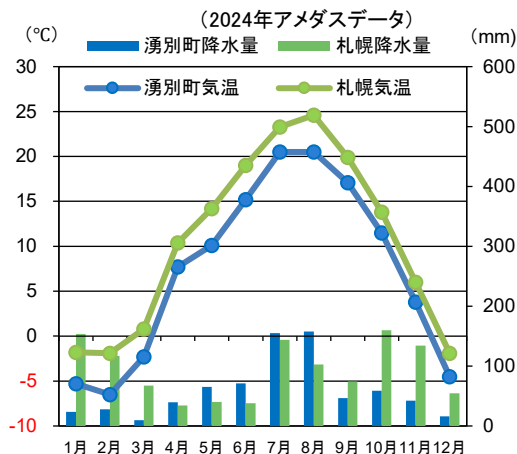
■オホーツク海側からみた湧別町



■旧湧別町と旧上湧別町



■月別気温・降水量



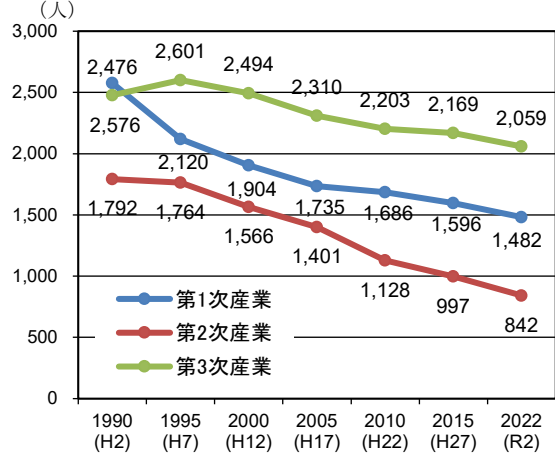
⑤ 産業

基幹産業は畑作・酪農を中心とする農業と、カキやホタテの養殖で知られる漁業、その他山間部や河口域では林業が営まれるなど、第一次産業が主体となっています。

畑作ではタマネギ、テンサイ、小麦、ジャガイモ等の寒冷地畑作が行われ、酪農では管内で一番の乳用牛飼育頭数を有しており、飼育頭数は人口の3倍以上となっています。これを踏まえ町では家畜ふん尿からガスを発生させ発電を行う集中型バイオガスプラントを整備しており、2025年10月から稼働しています。

また、本町は重粘土地帯に立地することから、大正期から昭和30年代までレンガ生産が盛んに行われた歴史があり、町内にはレンガを使用した建物が現在もいくつか遺されています。

■産業別就業人口の推移(国勢調査)



■バイオガスプラント



(北海道農政事務所 HP より)

■煉瓦を使った建物の例



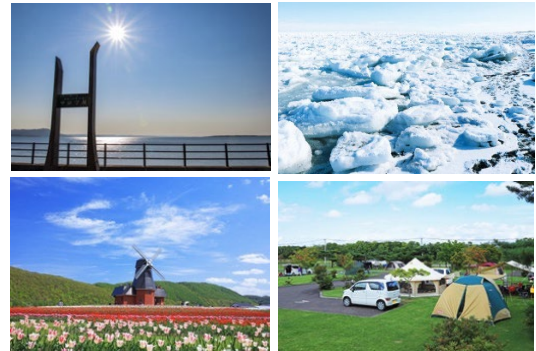
(かみゆうべつ・デジタル・レンガ・マップより)

⑥ 観光資源

毎年春に多くの人を訪れるチューリップ公園、1月下旬にオホーツク海岸に押し寄せて来る流氷、全国でも3番目に大きい汽水湖として知られるサロマ湖など、自然豊かな環境に恵まれています。

また、道の駅「愛ランド湧別」や「かみゆうべつ温泉チューリップの湯」、遊園地「Family 愛 Land You」、リバーサイドゴルフ場のほか、パークゴルフ場やキャンプ場など、体験型・滞在型の施設も充実しています。

■湧別町観光地



(湧別町 HP より)

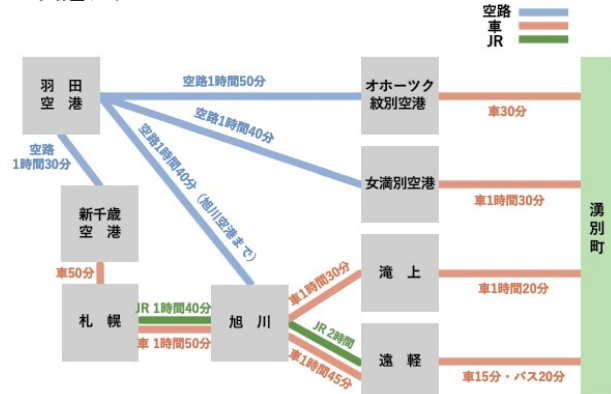
⑦ 広域交通

広域交通は国道238と国道242を主軸とし、その他の道道や町道で近隣市町村と結ばれています。札幌市からは約270km、旭川市からは約140kmの距離にあり、車ではそれぞれ約3時間30分、約2時間でアクセスできます。

昭和62年に湧網線が廃止となり、現在本町には鉄道駅がありませんが、町から車で約15分の距離にあるJR遠軽駅からJR線に接続できます。

また、オホーツク紋別空港(車で約30分)から羽田空港と連絡できるほか、女満別空港(車で約1時間30分)から道内・道外各地の空港と空のネットワークで繋がっています。

■交通アクセス



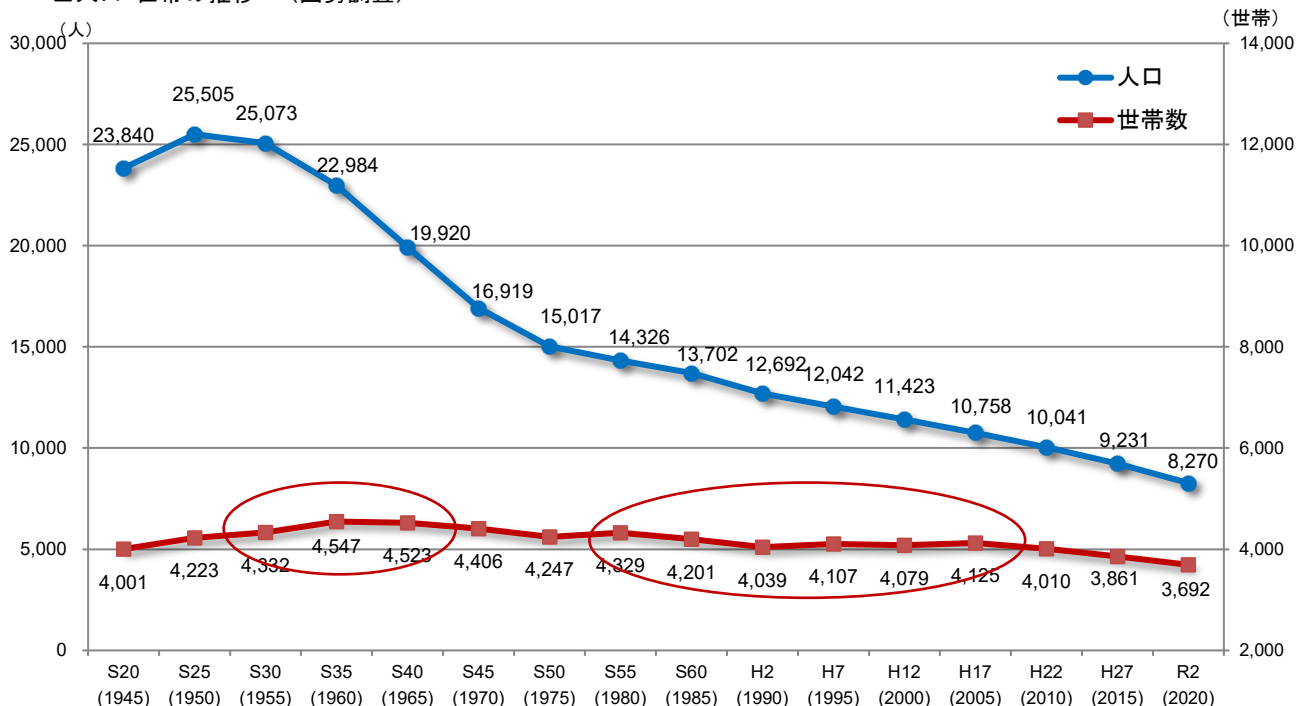
(湧別町 HP より)

(2) 人口・世帯特性

① 人口・世帯動向

- ・令和7年6月末現在、住民基本台帳による人口は7,845人、世帯数は4,070世帯です。
- ・国勢調査による人口は昭和25(1950)年・25,505人をピークに減少傾向が続き、現在はピーク時の人口の4割を切っています。
- ・世帯数は昭和35年の4,547世帯をピークに増減を繰り返しながら徐々に減少しています。世帯数の減少は人口の減少割合とは異なり、ピーク時の8割程度にとどまっています。本町では世帯の小規模化が進行している状況がうかがわれます。

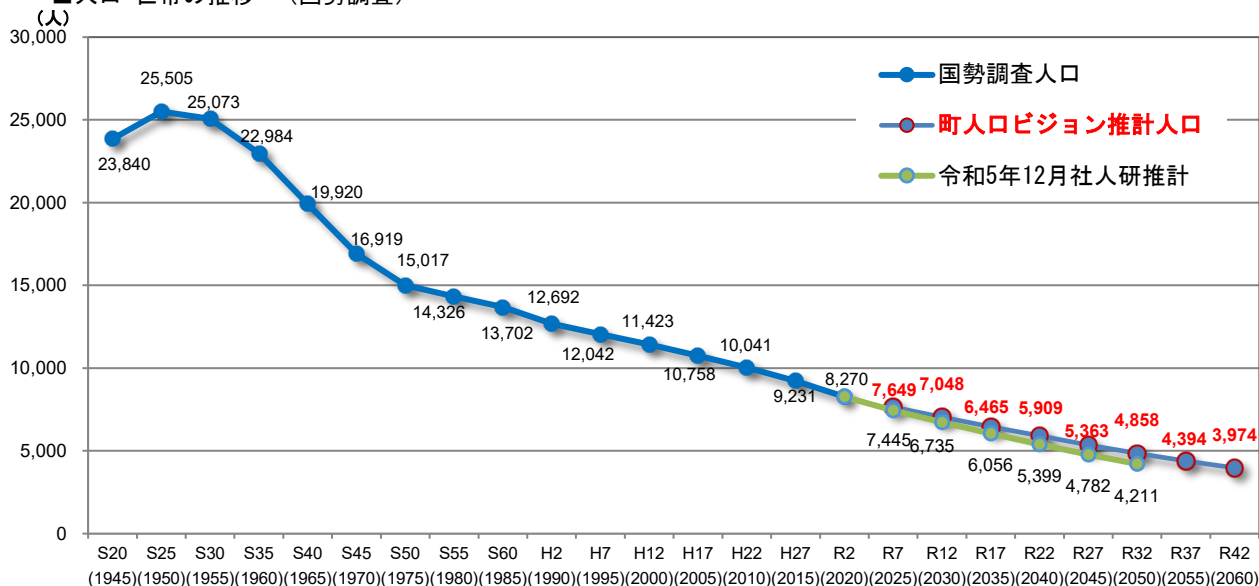
■人口・世帯の推移 (国勢調査)



〈参考：人口の将来推計〉

令和3年3月に改訂された町人口ビジョンの推計によれば、今後も湧別町の総人口はゆるやかに減少を続けることが予想され、2050(令和32)年には4,858人、2060(令和42)年には3,974人(現在より約6%減少)になるものと推計されています。

■人口・世帯の推移 (国勢調査)

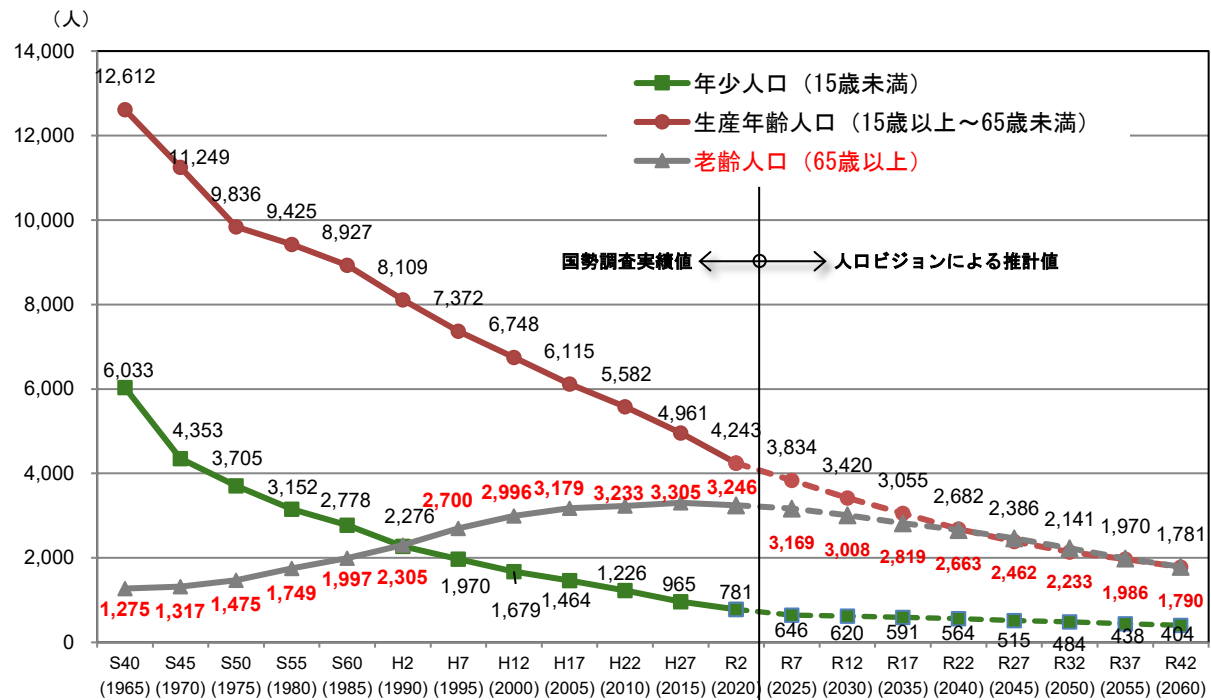


② 年齢別人口の推移

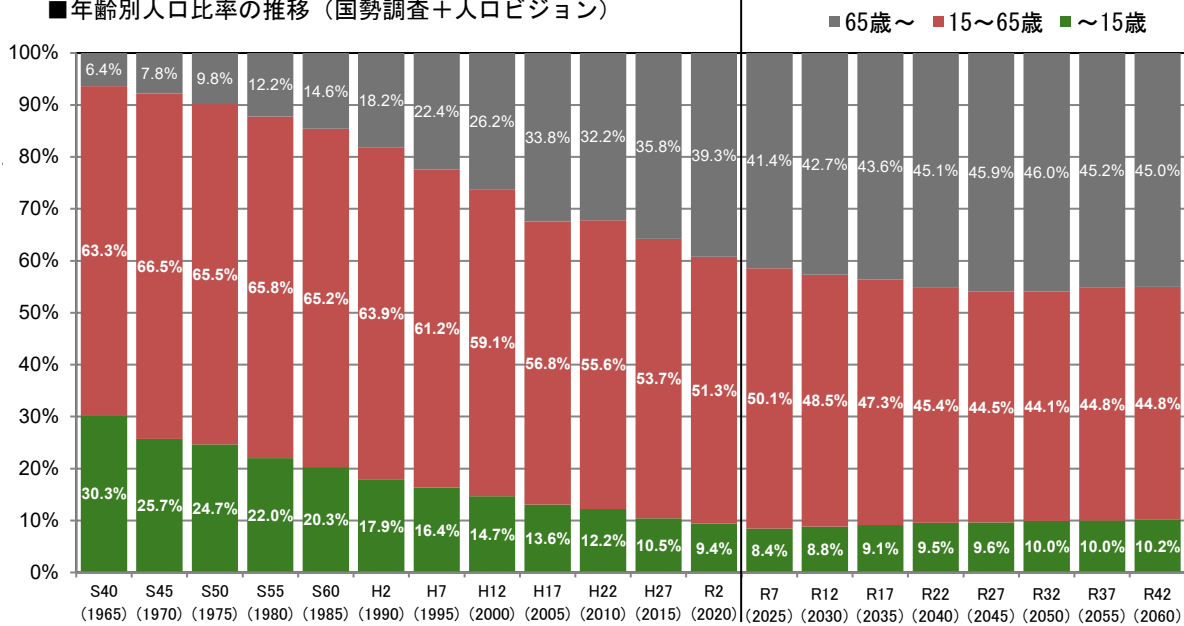
人口の構成は半数以上を生産年齢人口（15歳～65歳未満）が占め、次に高齢者人口（65歳以上）、最も少ないのが年少人口（15歳未満）の順で推移しています。平成2(1990)年に高齢者人口（65歳以上）が年少人口を上回り、以降その状況が続いています。

年少人口及び生産年齢人口は減少を続けている一方、高齢者人口は微増から横ばい状態が続いていましたが、平成27(2015)年をピークに減少に転じています。

■年齢別人口の推移（国勢調査+人口ビジョン）



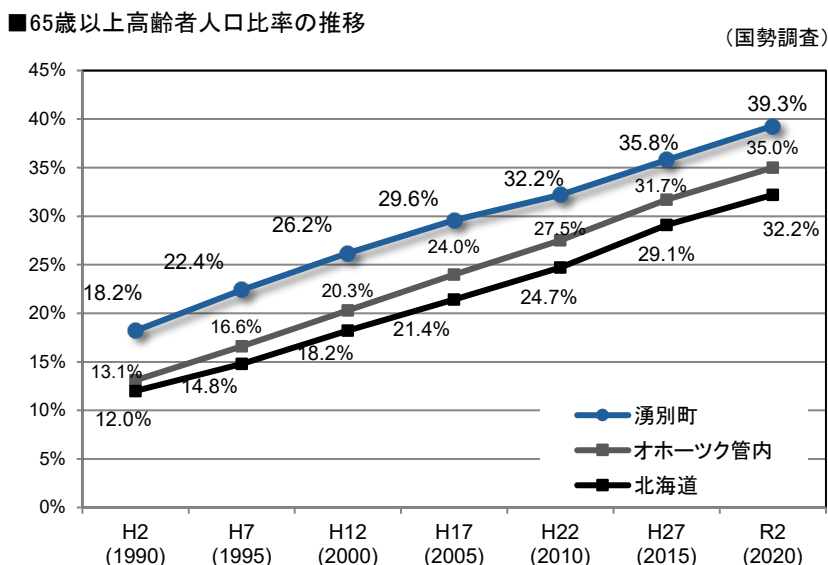
■年齢別人口比率の推移（国勢調査+人口ビジョン）



年齢別人口の推計では、年少人口が10%程度、高齢人口は45%程度を維持するよう想定されている

③ 高齢者人口比率

本町の65歳以上高齢者人口の比率は、北海道平均・管内の平均を上回り、増加傾向のまま推移し、令和2年には4割近くになっています。

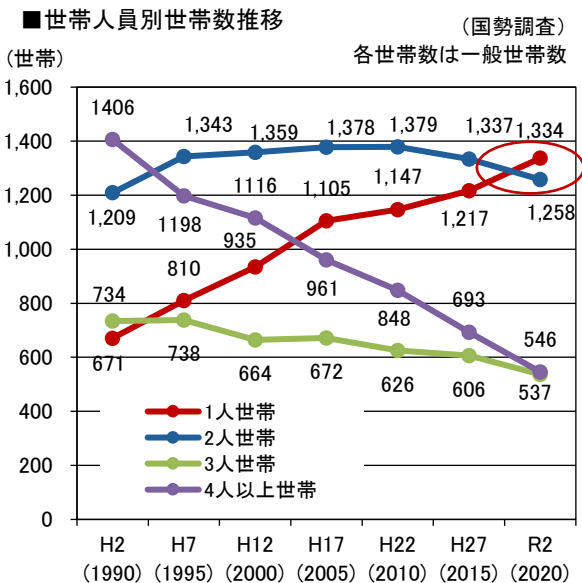
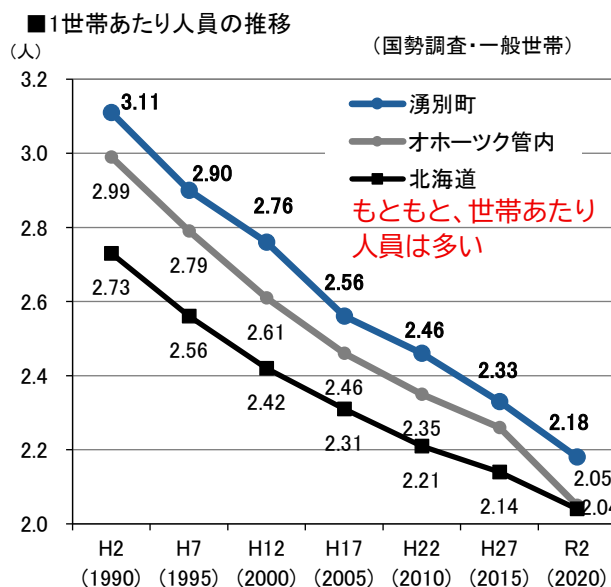


④ 世帯特性

第1次産業が活発な本町は、もともと世帯当たりの人員が多い状況だが近年は世帯の小規模化が進行し、単身世帯が最も多くなっている。

世帯状況では、1世帯あたり人員が減少する「世帯の小規模化」が全道・管内同様に進行しており、平成2年では1世帯あたり3人を超えていましたが、令和2年の国勢調査では2.18人/世帯と大きく減少しています。ただし、本町の数値は全道・管内より高く推移しています。

また、世帯人員別世帯数では、1人世帯が常に増加傾向にあり、令和2年には2人世帯を逆転し、最も多い世帯数となっています。一方、3人・4人以上世帯は常に減少を続けており、平成2年時点で最も多かった4人以上世帯は、令和2年には3分の1近くまで減少し、最も少ない3人世帯とほぼ同じ世帯数となっています。



⑤ 高齢者世帯[※]状況

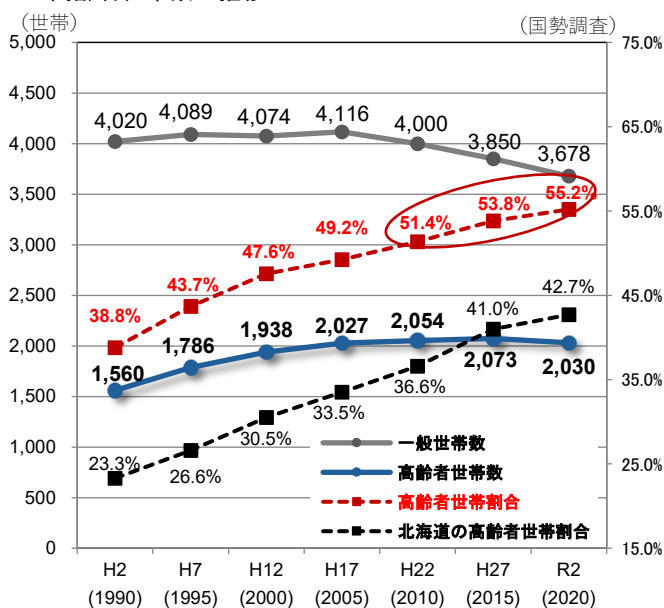
高齢者のいる世帯数は令和2年から減少に転じているが、その世帯割合は5割を超えており、増加傾向が続いている。

65歳以上高齢者のいる世帯数は、平成2(1990)年以降増加を続けていましたが、平成27(2015)年をピークに減少しています。

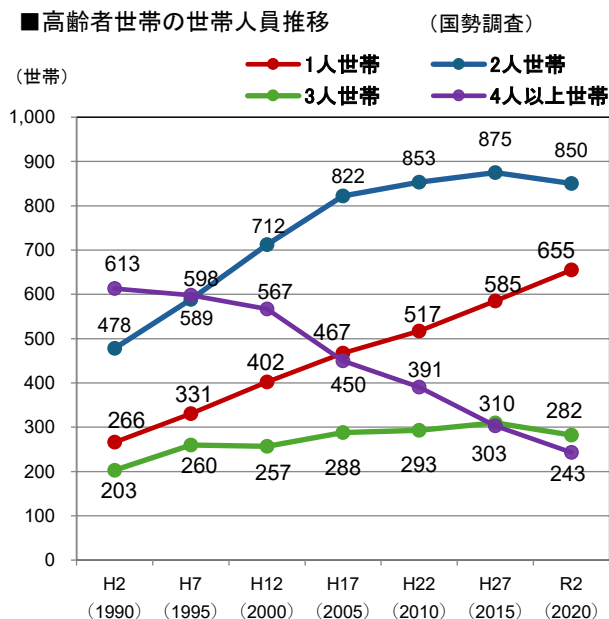
高齢者世帯割合は平成22年以降5割を超え、世帯の半数以上に65歳以上の高齢者がいる状況となっています。また、同割合は北海道平均より10～15ポイント高い数値で推移しています。

世帯人員別の世帯数については、町全体の傾向とほぼ同様であり、現在は1人世帯より2人世帯が多い状況が継続していますが、今後は町全体の傾向と同様に、1人世帯が2人世帯を上回ることも想定されます。

■ 高齢者世帯数の推移



■ 高齢者世帯の世帯人員推移



※：ここでいう高齢者世帯とは「65歳以上の高齢者のいる世帯」を指し、厚生労働省の「65歳以上の高齢者のみで構成、若しくはこれに18歳未満の者が加わった世帯」とは異なります。

(3) 住宅状況

住宅に住む世帯数は減少傾向にある中で、給与住宅がやや増加傾向にある現状が見受けられる。

① 主世帯

住宅に住む一般世帯数は「主世帯」と言い「持ち家・公営借家・民間借家・給与住宅」に分けられます。

② 所有関係別世帯数

全体の主世帯数は平成7年をピークに緩やかに減少傾向が続いています。

最も多い「持ち家」世帯数は主世帯数とほぼ同様の推移を示しており、平成2(1990)年以降は横ばい傾向が続いていましたが、平成12年をピークに減少傾向に転じています。比率は横ばいを維持しており、7割程度で推移しています。

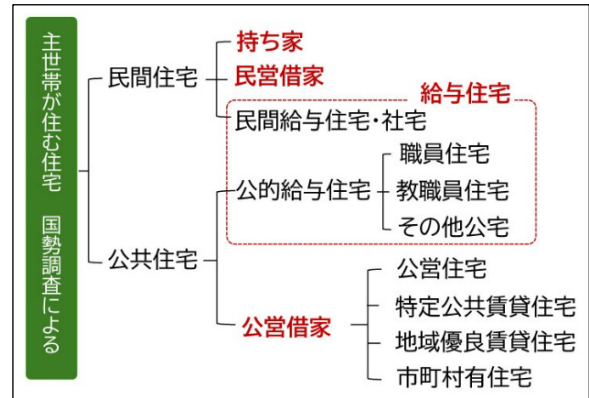
次に多い「公営借家」世帯数も、横ばいから微減となっており、比率は平成2年には14%弱でしたが、徐々に増加して16%前後で推移しており、大きな変化はありません。

「給与住宅」世帯数は増減を繰り返しながら令和2年には50世帯程度増加しています。

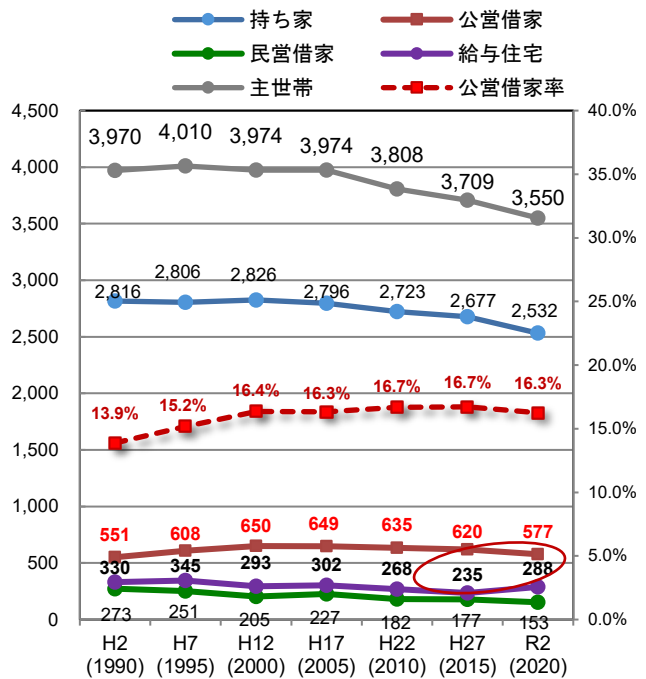
「民間借家」世帯は平成2年以降減少を続け、この30年間で約半数まで減少しています。

オホーツク管内及び北海道との比較では、持ち家率が高く、民間借家率が低いという特徴があります。

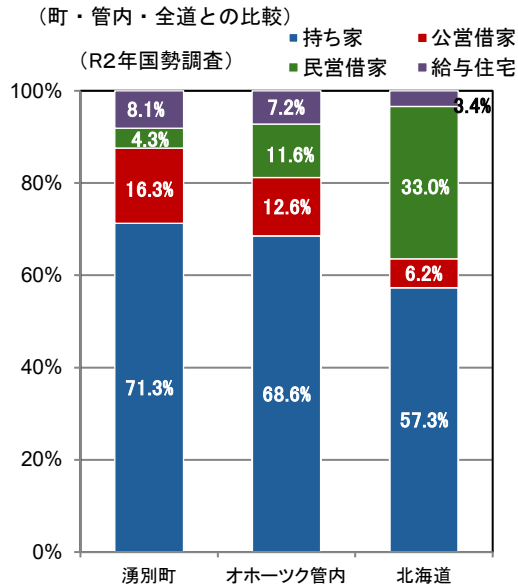
■所有関係別世帯の構成(主世帯)



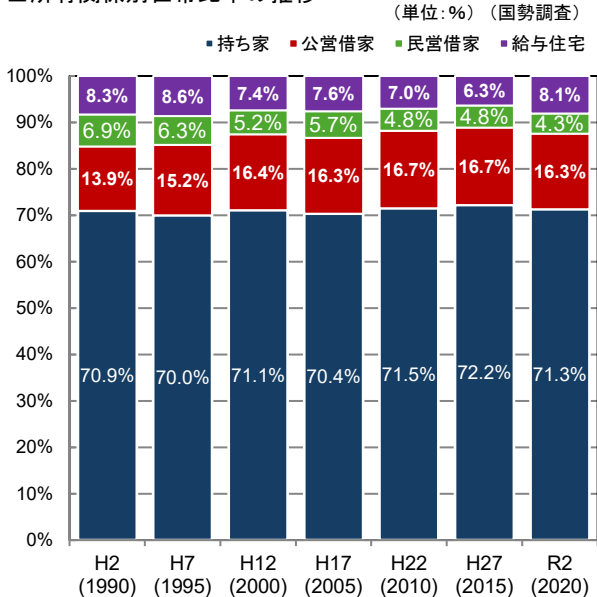
■所有関係別世帯数の推移 (単位:世帯・%) (国勢調査)



■住宅所有関係別世帯比率



■所有関係別世帯比率の推移



③ 高齢者世帯の住宅事情

高齢者世帯の住まいの中心は「持ち家」であるものの、近年は「公営借家」に住む世帯が実数・割合ともに増加の傾向にある。

高齢者世帯の所有関係別世帯数についてみると、主世帯数全体は平成 27（2015）年までは増加していましたが、令和 2（2020）年に減少に転じ、平成 12（2000）年時点の世帯数程度まで減少しています。

「持ち家」世帯数の動向は主世帯数と同様ですが、高齢者世帯の 9 割近くが「持ち家」に居住していることがわかります。

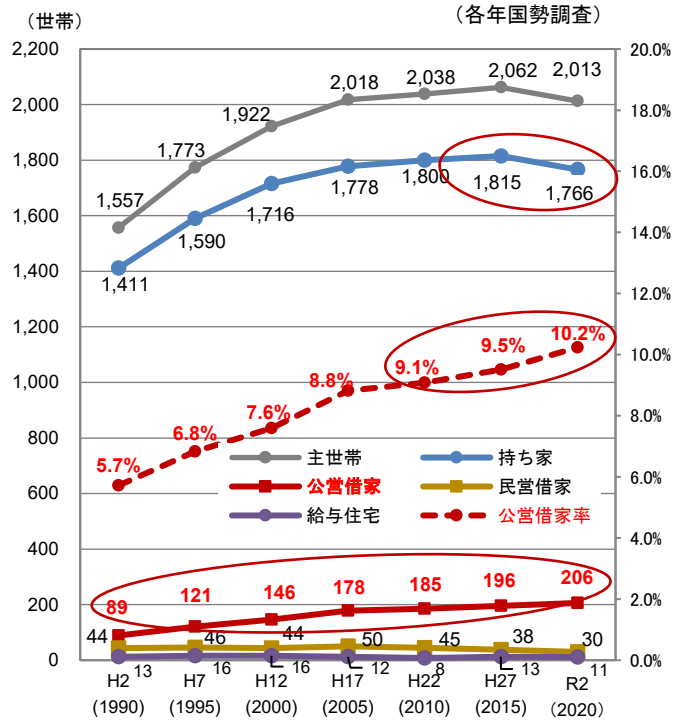
次に多い「公営借家」に住まう高齢者世帯は微増の傾向にあり、公営借家率もこの 30 年間で 5 ポイント弱増加しています。

北海道全体及びオホーツク管内平均との比較では、全町傾向と同様に、持ち家率が高く、公営借家率が少ない特徴があります。

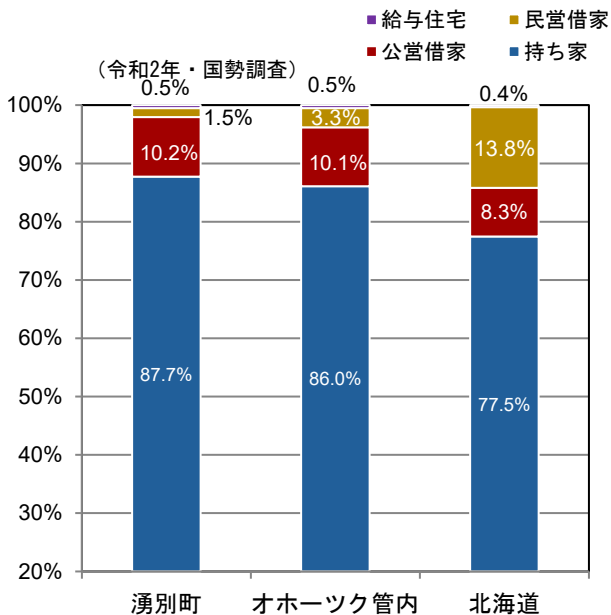
「持ち家」に住む高齢者世帯が減少することは、空き家の増加につながる可能性もあるほか、住み替え先のひとつとして「公営借家」を選択する状況がうかがわれます。

高齢者世帯数は減少傾向にあるものの、高齢になっても本町で安心して暮らし続けることができるよう、身体状況の変化や自宅維持が不可能となった場合の対策、住み替えが必要となった場合の対応や受け皿整備等について事前に検討する必要があります。

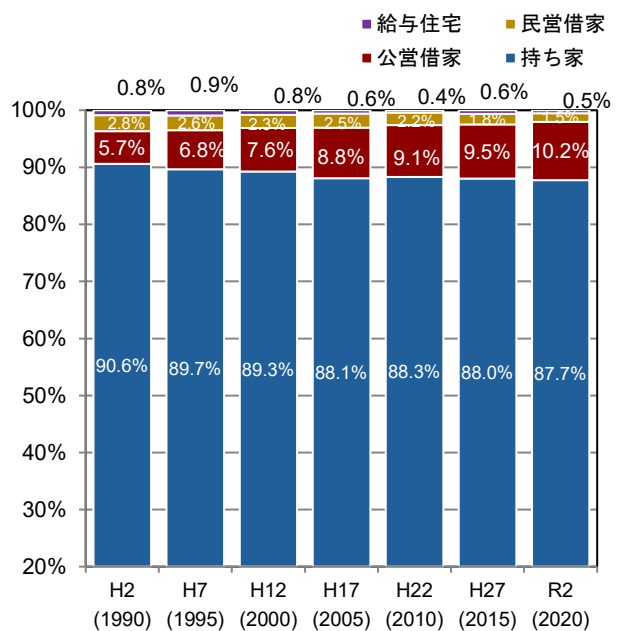
■ 高齢者世帯の所有関係別世帯数の推移



■ 高齢者世帯の所有関係別世帯割合の比較



■ 高齢者世帯の所有関係別世帯割合の推移 (国勢調査)



2. 公営住宅等の概況

(1) 管理現況

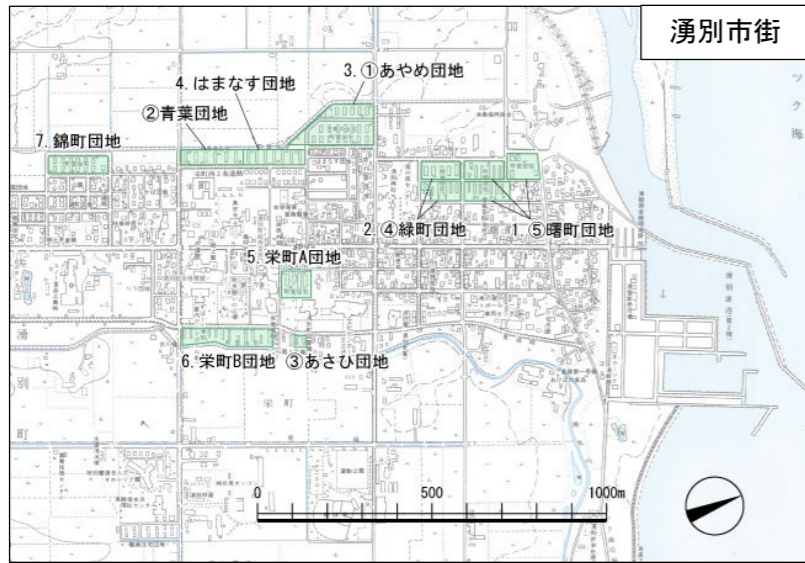
① 管理概要

2025（令和7）年度4月末時点で、本町で管理している公営住宅等は全体で662戸です。公営住宅は19団地506戸、特公賃住宅は10団地112戸、町有住宅5団地44戸です。

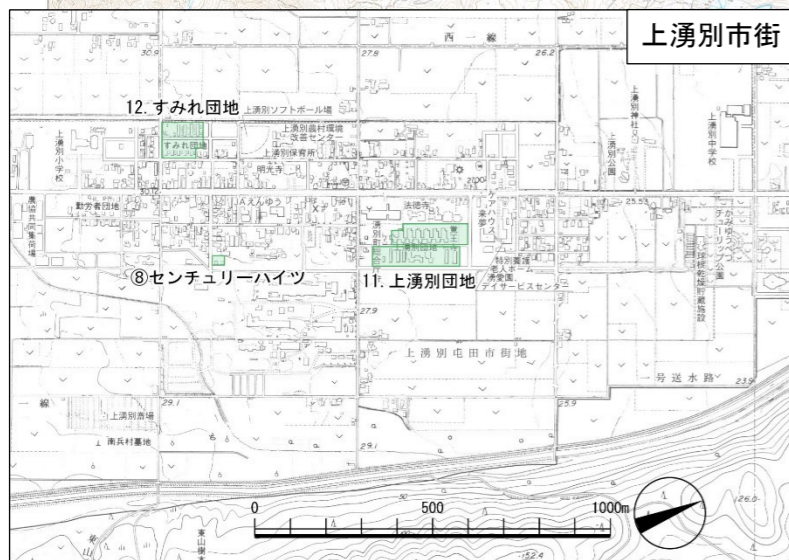
■公営住宅等の管理概要

（単）は単身者向

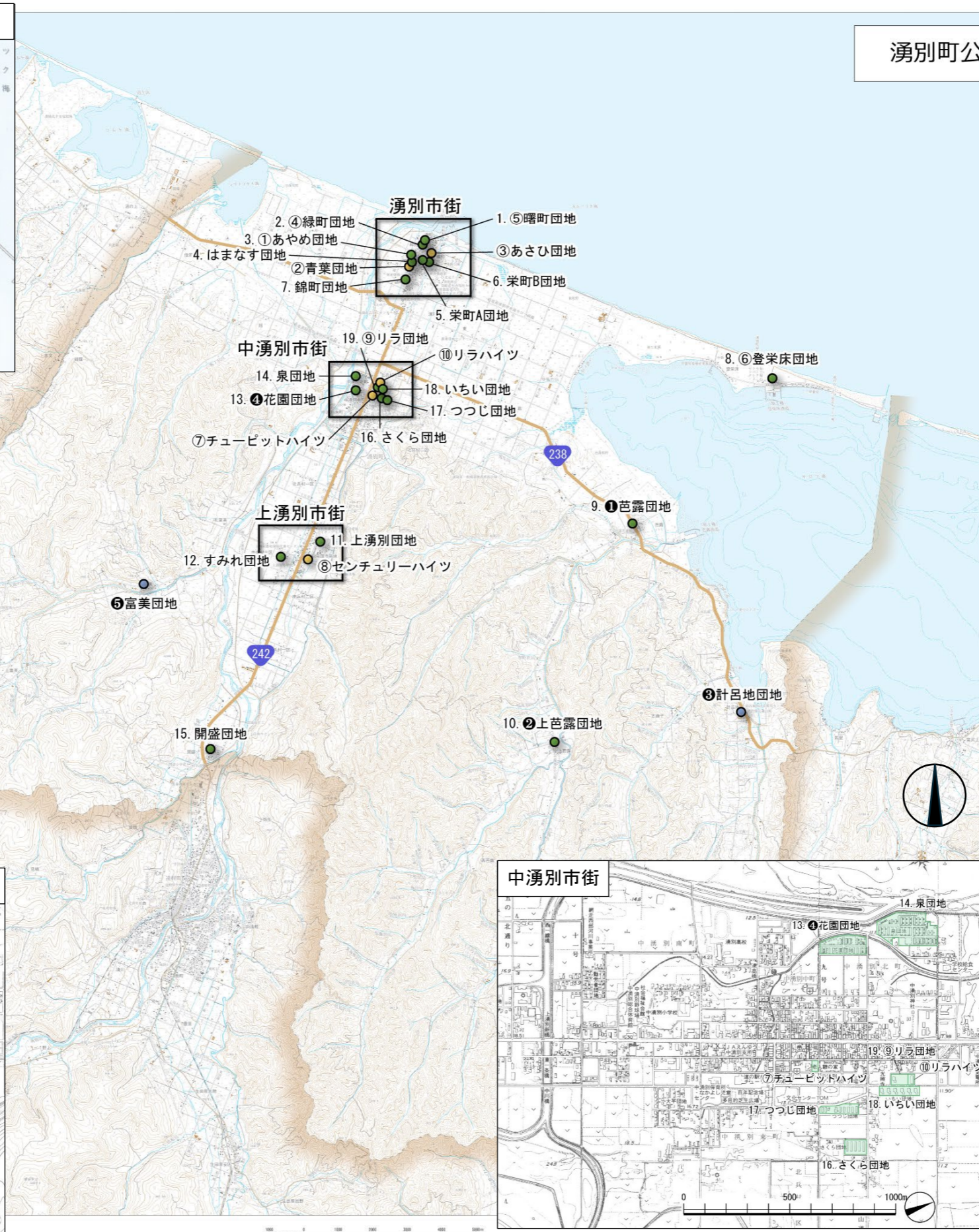
	団地名	管理戸数	建設年度	構造					
				木平	簡平	準耐平	準耐2	耐2	
公営住宅	湧別地区	1 曙町団地	48	S48～H19		40			8
		2 緑町団地	21	H18～R6	21				
		3 あやめ団地	24	H14～H17	24				
		4 はまなす団地	28	H1～H2		28			
		5 栄町A団地	23	H12～H13					23
		6 栄町B団地	41	S62～H7		17		24	
		7 錦町団地	24	H9～H10	24				
		8 登栄床団地	4	H24	4				
		9 芭露団地	8	H26～H27	8				
		10 上芭露団地	8	S51		8			
	上湧別地区	11 上湧別団地	56	S57～H11	36	20			
		12 すみれ団地	26	H26～R3	26				
		13 花園団地	18	R2～R6	18				
		14 泉団地	78	S50～S63		78			
		15 開盛団地	20	S57～H12		12	8		
		16 さくら団地	25	S58～S62		25			
		17 つつじ団地	24	H1～H4		24			
		18 いちい団地	18	H5～H7			18		
		19 リラ団地	12	H26～R1	12				
公営住宅合計		506		173	252	26	24	31	
特公賃住宅	湧別地区	① あやめ団地	16	H12～H15	16				
		② 青葉団地(単)	48	H7～9				48	
		③ あさひ団地(単)	6	H15	6				
		④ 緑町団地	3	H20	3				
		⑤ 曙町団地	4	H24	4				
		⑥ 登栄床団地	4	H25	4				
	上湧別地区	⑦ チュービットハイツ(単)	10	H5～H7				10	
		⑧ センチュリーハイツ(単)	12	H8				12	
		⑨ リラ団地	3	H10	3				
		⑩ リラハイツ(単)	6	H15	6				
特公賃合計		112		42			70		
町有住宅	湧別地区	① 芭露団地	10	S60～H15	10				
		② 上芭露団地	2	S45	2				
		③ 計呂地団地	2	H8	2				
	上湧別	④ 花園団地	28	S48		28			
		⑤ 富美団地	2	H15	2				
町有住宅合計		44		16	28				
管理戸数合計		662		231	280	26	24	101	



湧別市街



上湧別市街



湧別市街

中湧別市街

上湧別市街

中湧別市街

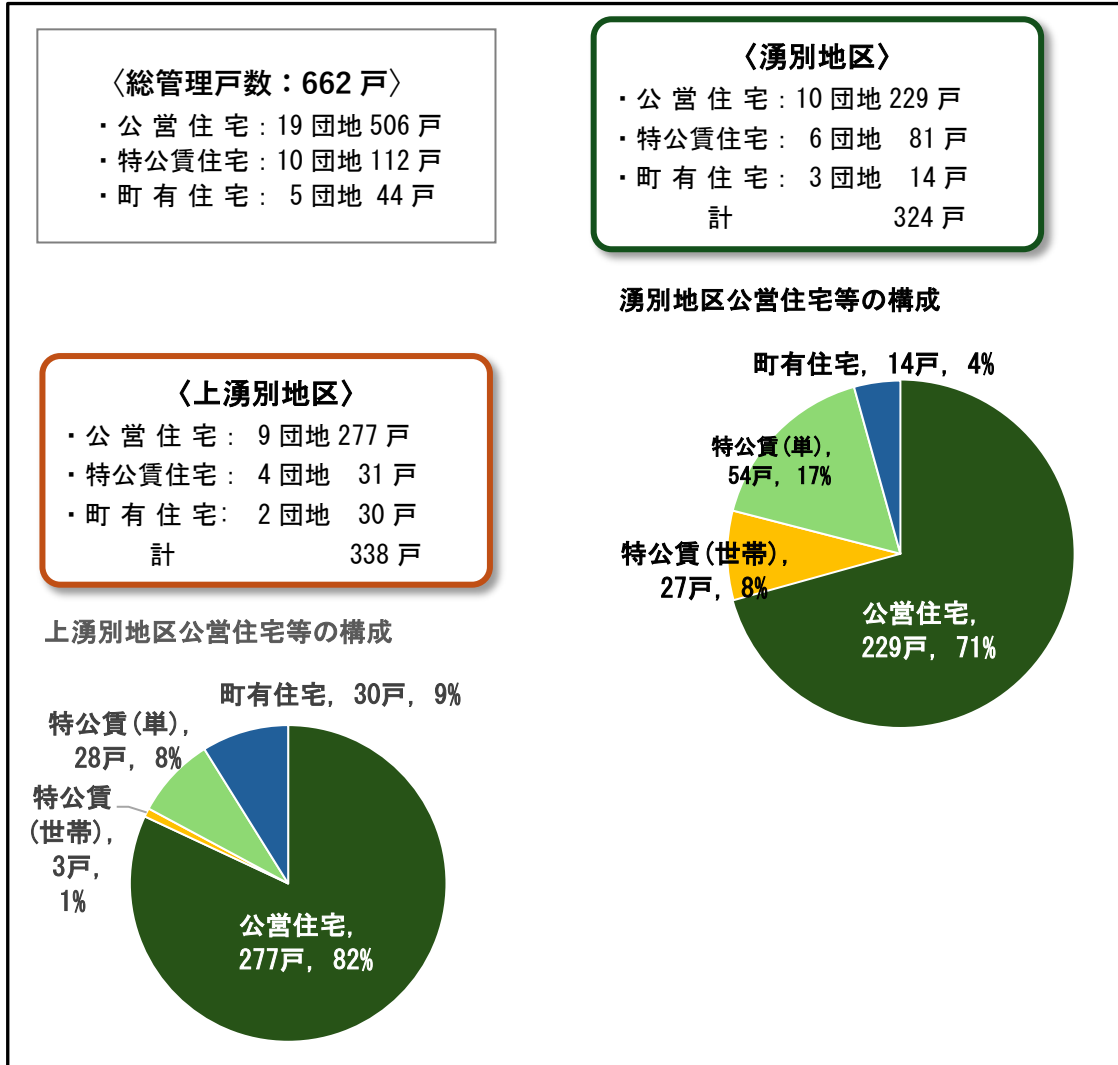
湧別町公営住宅等団地位置図

団地名		管理戸数	建設年度	
湧別地区	1 曙町団地	48	S48~H19	
	2 緑町団地	21	H18~R6	
	3 あやめ団地	24	H14~H17	
	4 はまなす団地	28	H1~H2	
	5 栄町A団地	23	H12~H13	
	6 栄町B団地	41	S62~H7	
	7 錦町団地	24	H9~H10	
	8 登栄床団地	4	H24	
	9 芭露団地	8	H26~H27	
	10 上芭露団地	8	S51	
	上湧別地区	11 上湧別団地	56	S57~H11
		12 すみれ団地	26	H26~R3
		13 花園団地	18	R2~R6
		14 泉団地	78	S50~S63
		15 開盛団地	20	S57~H12
		16 さくら団地	25	S58~S62
		17 つつじ団地	24	H1~H4
		18 いちい団地	18	H5~H7
		19 リラ団地	12	H26~R1
公営住宅合計		506		
湧別地区	① あやめ団地	16	H12~H15	
	② 青葉団地(単)	48	H7~9	
	③ あさひ団地(単)	6	H15	
	④ 緑町団地	3	H20	
	⑤ 曙町団地	4	H24	
	⑥ 登栄床団地	4	H25	
	上湧別地区	⑦ チューピットハイツ(単)	10	H5
		⑧ センチュリーハイツ(単)	12	H8~H10
		⑨ リラ団地	3	H10
		⑩ リラハイツ(単)	6	H15
特公賃合計		112		
湧別地区	① 芭露団地	10	S60~H15	
	② 上芭露団地	2	S45	
	③ 計呂地団地	2	H8	
	上湧別	④ 花園団地	28	S48
		⑤ 富美団地	2	H15
町有住宅合計		44		
管理戸数合計		662		

②地区別概要

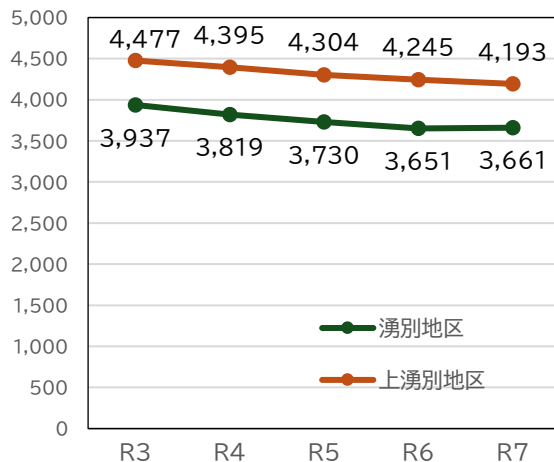
公営住宅等の地区別整備状況は、湧別地区、上湧別地区に大きな差はありませんが、湧別地区に特公賃住宅が多く、上湧別地区にやや町有住宅が多くなっています。

■湧別町公営住宅等の地区別管理状況〔住宅数：令和7年5月時点〕

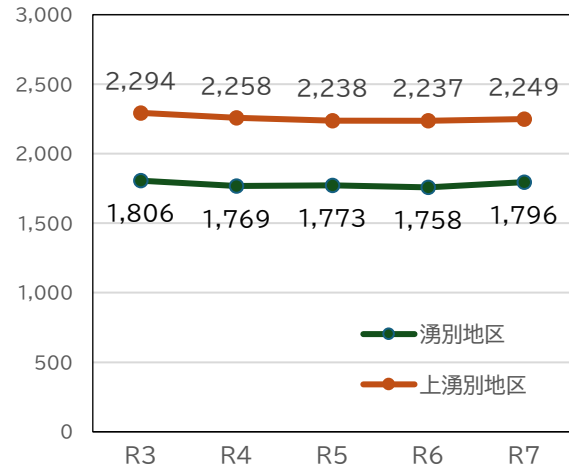


両地区の人口・世帯数推移はほぼ同様の変化を示しており、極端な集中等はみられない

■地区別人口の推移



■地区別世帯数推移



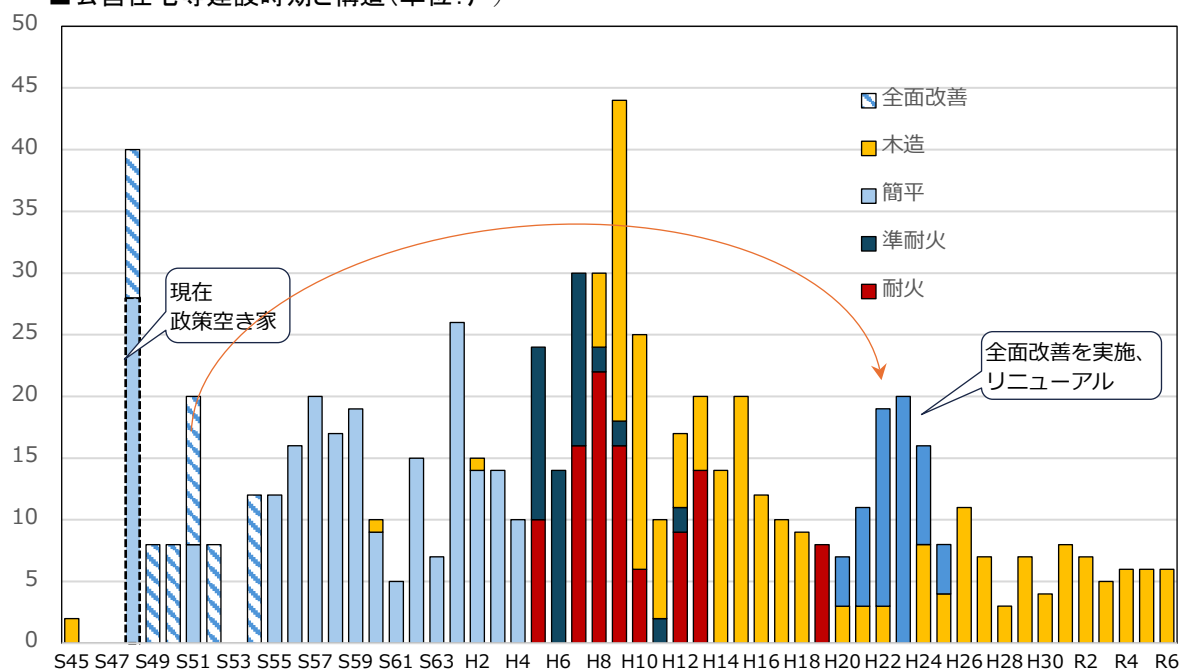
(2) 建設年度及び老朽化の状況

町で現在管理している公営住宅等は、昭和 45 年から建設が始められたものです。

建設当初は簡平（簡易耐火平屋建）住宅がほとんどで、年間 20 戸前後建設されていましたが、平成期に入って耐火構造や木造の住宅が増加しています。（平成 5 年度から「簡易耐火」→「準耐火」）

平成 20 年以降の住宅は殆どが木造で建設されており、1 年間に建設される戸数も 5 戸前後となっています。

■ 公営住宅等建設時期と構造(単位:戸)

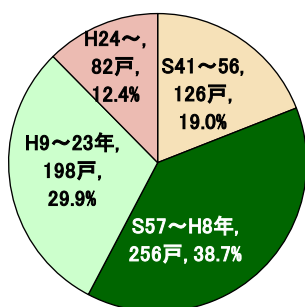


〈建設年度・老朽化状況：公営住宅+特公賃+町有住宅：662戸を対象〉

- ・昭和 56 年以前に建設された、旧耐震基準の住宅も 2 割程度ある
- ・昭和 57 年から平成 8 年に建設された住宅が最も多く 4 割を占めている
- ・建設から 30 年以上経過した住宅が全体の 6 割を占めている
- ・最も多い構造は簡平で 4 割以上、次に多いのは木造平屋で 3 割強、いずれも耐用年限が 30 年の住宅となっている

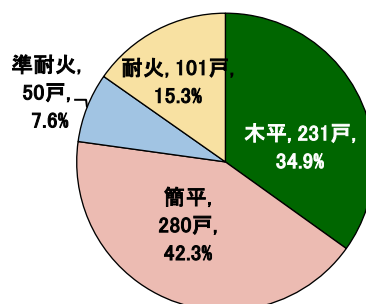
■ 建設年度別戸数

対象戸数: 662戸



■ 構造別戸数

対象戸数: 662戸

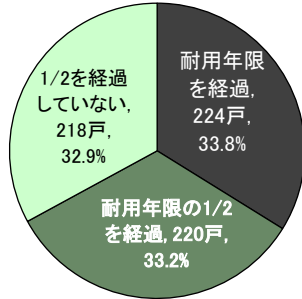


〈耐用年限経過状況：公営住宅＋特公賃＋町有住宅：662戸を対象〉

- ・耐用年限を経過した住宅が3割、耐用年限の1/2を経過した住宅が3割を占める
- ・全面改善を実施して、耐用年限を伸ばしている住宅も60戸ある

■耐用年限の経過状況

対象戸数：662戸

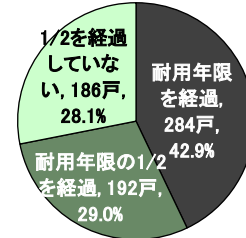


●法定耐用年限

- ・耐火構造 : 70年
- ・準耐火・簡易耐火2階建 : 45年
- ・木造・簡易耐火構造平屋(簡平) : 30年

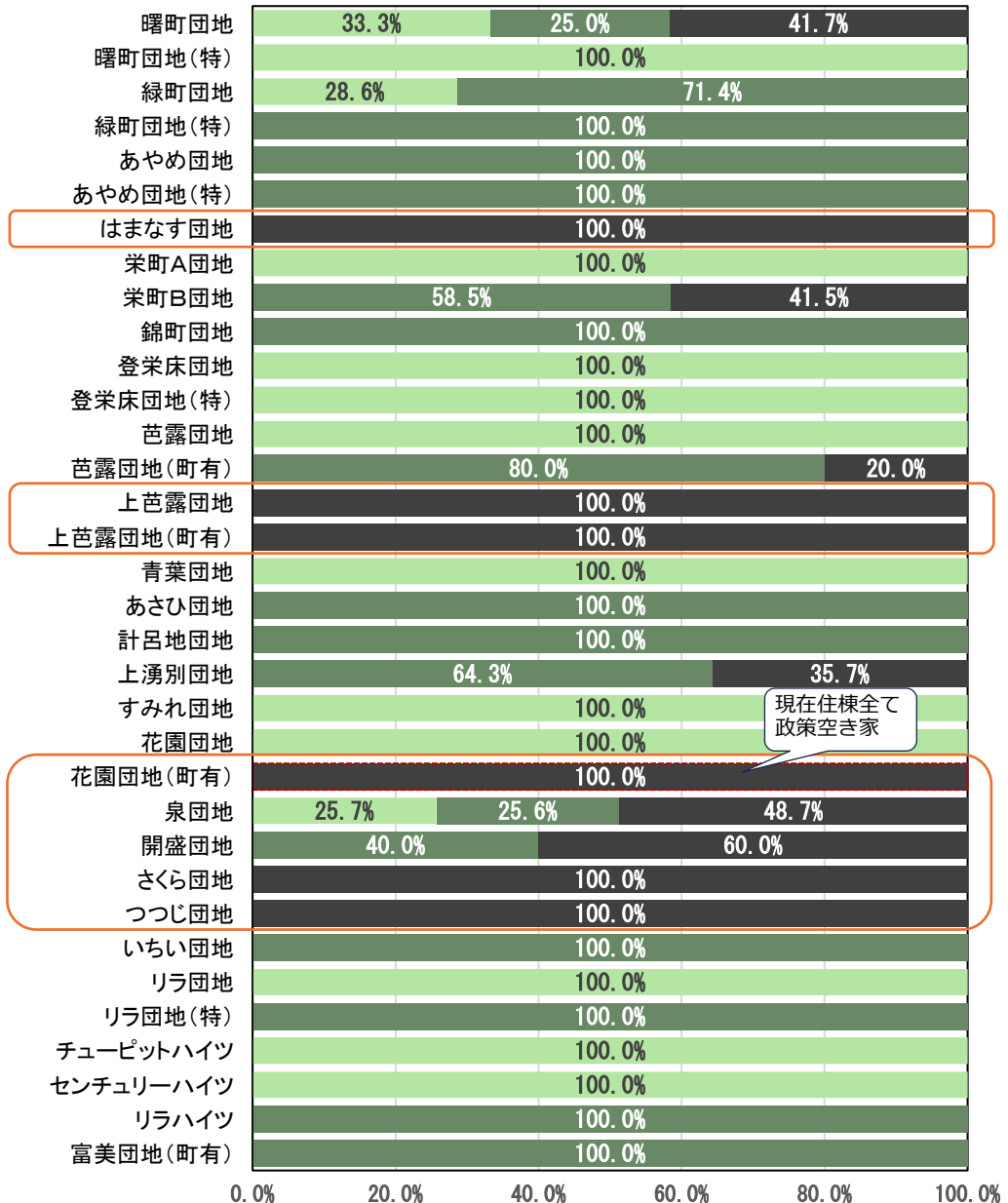
〔参考：全面改善未実施の場合〕

対象戸数：662戸



■団地別耐用年限経過状況

■耐用年限1/2を未経過 ■耐用年限1/2経過 ■耐用年限経過



○住宅団地別現況

〈湧別地区〉

曙町団地	〈公営住宅〉簡平：10棟40戸/耐2：1棟4戸	建設年：S48～S59/H19
	〈特公賃〉木平：1棟4戸	建設年：H24

湧別市街、最も海側に位置する団地。周辺は住宅地が広がり良好な環境。南側に緑町団地と接する。団地内に簡平・木平(特公賃)・耐2住棟が混在している。
昭和48・49年建設の簡平住棟は平成22年から24年にかけて全面改善を実施している。



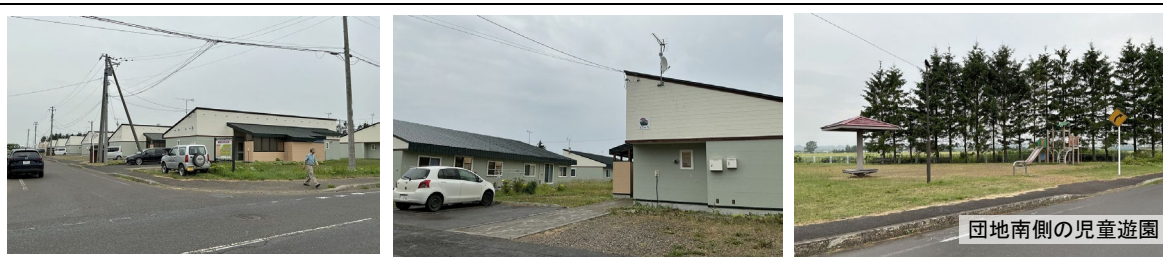
緑町団地	〈公営住宅〉木平：7棟21戸	建設年：H18～R6
	〈特公賃〉木平：1棟3戸	建設年：H20


湧別市街、曙町団地の南側に隣接し、周辺は戸建住宅地が広がる。公営住宅と特公賃住宅が混在。現在、東側C棟を建替中。住戸密度は24.2戸/haで、全体的にゆったりとした印象を受ける。





あやめ団地	〈公営住宅〉木平：12棟24戸	建設年：H14～H17
	〈特公賃〉木平：8棟16戸	建設年：H12～H15


湧別市街地から西にやや奥まった団地。外観はほぼ同じ公営住宅と特公賃住宅(世帯向)が混在。団地南側に児童遊園が整備されている。



はまなす団地	〈公営住宅〉簡平：7棟28戸	建設年：H1～H2
<p>あやめ団地南東側に広がる団地。すべて公営住宅で構成され、全棟セラミックブロック平屋建て。平成23～24年度に屋根の再塗装を実施しているほか、改善履歴はない。建設から30年以上経過していることから、改善・建替について検討する時期を迎えている。</p> <p>団地内に児童遊園は整備されていないが、あやめ団地の児童遊園が共有可能となっている。西側は緑地が広がるなど、周辺環境は良好。</p>		
		

栄町A団地	〈公営住宅〉耐2：2棟23戸	建設年：H12～H13
<p>湧別市街、ほぼ中央に位置する団地。周辺は図書館や役場湧別庁舎、保健福祉センターなど、公共施設が立地し、利便性が高い。団地内には児童遊園もあり、環境は良好。建設から25年を経過しており、外装材の劣化最初の修繕を実施する時期を迎えている。</p>		
		


栄町B団地	〈公営住宅〉簡平：5棟17戸/準耐2：5棟24戸	建設年：S62～H3/H5～H7
<p>湧別市街、あさひ団地に近接し、周辺は総合体育館や憩いの広場など、公共施設が立地し、利便性が高い。団地中央には児童遊園も整備されており、環境は良好。セラミックブロック平屋建てと2階建てが混在している。いずれも建設から30年以上経過しており、改善について検討する時期を迎えている。</p>		
		




錦町団地	〈公営住宅〉木平：12棟24戸	建設年：H9～H10
<p>湧別市街、南西側に位置する団地。周辺は戸建住宅地と農地が広がる。全て木造平屋建ての団地。平成27～29年度に屋根・外壁の再塗装を実施している。</p>		
		

登栄床団地	〈公営住宅〉木平：1棟4戸	建設年：H24
	〈特公賃〉木平：1棟4戸	建設年：H25
<p>登栄床漁港の向かいに位置する団地。外観はほぼ同じ公営住宅と特公賃住宅(世帯向)が混在している。住棟の状態は良好。漁業従事者のための住宅として今後も適正に維持管理する必要がある。</p>		

芭露団地	〈公営住宅〉木平：2棟8戸	建設年：H26～H27
	〈町有住宅〉A：木平：2棟4戸、B：木平：2棟2戸 C：木平：2棟2戸、D：木平：2棟2戸	建設年：S60～H15
<p>芭露地区に位置する団地で、公営住宅2棟8戸と町有住宅・4か所に点在している。公営住宅は平成26～27年度に建設され、住棟の状態は良好。今後も適正に維持管理する必要がある。町有住宅は建設から30年以上経過している住棟もあり、建替等について検討する時期を迎えている。</p>		




上芭露団地	〈公営住宅〉簡平：2棟8戸	建設年：S51
	〈町有住宅〉木平：1棟2戸	建設年：S45
<p>上芭露地区に位置する団地で、公営住宅と町有住宅が点在している。管理する中で最も古い昭和45年建設の住棟もある。いずれも改善履歴はなく、耐用年限を経過していることから、地区内における今後の活用について検討する必要がある。</p>		

青葉団地	〈特 公 賃〉耐 2： 6 棟 48 戸	建設年： H7～H9
湧別市街、はまなす団地から南東につながる団地。全て耐火 2 階建て、改善履歴はなし。計画期間内に耐用年限の 1/2 を迎えることから、改善について検討する必要がある。		
		
団地北側全景		団地南側全景




あさひ団地	〈特 公 賃〉木平： 2 棟 6 戸	建設年： H15
湧別市街、栄町 B 団地に近接し、周辺には図書館や文化センターさざ波など公共施設が立地し、利便性が高い。改善履歴はなく、計画期間内に耐用年限を迎えることから、改善について検討する時期を迎えている。		
		




計呂地団地	〈町有住宅〉木平： 1 棟 2 戸	建設年： H8
計呂地地区に立地する 1 棟 2 戸の小規模団地。改善履歴がなく、計画期間内に耐用年限を迎えることから、改善について検討する時期を迎えている。		
		

〈上湧別地区〉




上湧別団地	〈公営住宅〉木平： 10 棟 36 戸/簡平： 5 棟 20 戸	建設年： H8～H16/S57～H4
上湧別市街中央に位置する団地。周辺には役場上湧別庁舎などが立地し、利便性が高い。計画期間内に耐用年限を迎えることから、改善・建替について検討する時期を迎えている。		
		
団地南側全景	団地東側住棟	団地西側住棟



すみれ団地	〈公営住宅〉木平：8棟26戸	建設年：H26～R3
上湧別市街南西に位置する団地。周辺には戸建住宅地と農地が広がる。従前計画以降に建替が完了した団地で、住棟の状態は良好。今後も適正に維持管理する必要がある。		
		
団地南側全景		



花園団地	〈公営住宅〉木平：6棟18戸	建設年：R2～R6
	〈町有住宅〉簡平：7棟28戸	建設年：S48
中湧別市街、旧中土場川と泉団地に隣接している。公営住宅は従前計画以降建替を実施し管理する住宅の中で最も新しい住棟となっている。町有住宅は現在、全てを政策空家としている。		
		
団地北側全景	団地南側全景	簡平住棟(政策空家)


泉団地	〈公営住宅〉簡平：22棟78戸	建設年：S50～S63
中湧別市街、旧中土場川と花園団地に隣接している。中湧別市街で最も戸数の多い団地。昭和54年度までに建設された10棟40戸は平成20～25年度に全面改善を実施している。残りの住棟は計画期間内に耐用年限を迎えるため、今後の活用について検討する必要がある。		
		
団地南側全景	全面改善した簡平住棟	簡平住棟

開盛団地	〈公営住宅〉簡平：3棟12戸/準耐平：4棟8戸	建設年：S57～S60/H8～H12
開盛地区に立地する団地。簡平と準耐平が混在している。周辺は戸建住宅や農地が広がる。団地中央には児童遊園が整備されており、環境は良好。平成22～27年度に屋根や木部の再塗装を実施しているほか、改善履歴はない。		
		
簡平住棟	準耐平住棟	団地中央の児童遊園



さくら団地	〈公営住宅〉簡平：5棟25戸	建設年：S58～S62
中湧別市街、最も東側に位置する団地。周辺には農地が広がる。敷地南側には児童遊園が整備されている。平成25年度に屋根の再塗装を実施している。建設から30年以上経過していることから、改善・建替について検討する時期を迎えている。		
		

つつじ団地	〈公営住宅〉簡平：8棟24戸	建設年：H1～H4
中湧別市街、東側に位置する団地。周辺には文化センターTOMや役場中湧別出張所など公共施設が立地し、利便性が高い。団地南側には児童遊園が整備されており、環境は良好。平成23～24年度に屋根の再塗装を実施しているほか、改善履歴はない。耐用年限を経過していることから、今後の活用について検討する必要がある。		
		

いちい団地	〈公営住宅〉準耐平：6棟18戸	建設年：H5～H7
中湧別市街中央に位置し、リラ団地、リラハイツの東側に隣接している。周辺は戸建住宅が広がっており環境は良好。文化センターTOM、役場中湧別出張所なども近く利便性が高い。建設から30年以上経過していることから、改善について検討する時期を迎えている。		
		

リラ団地	〈公営住宅〉木平：3棟12戸	建設年：H26～R1
	〈特公賃〉木平：1棟3戸	建設年：H10
中湧別市街、中央に位置し、いちい団地の西側、リラハイツに南側に隣接している。周辺には戸建住宅や公共施設が広がっており、利便性が高い。公営住宅と特公賃住宅(世帯向)が混在している。住棟の状態は良好。今後も適正に維持管理する必要がある。		
		

チューピットハイツ	〈特 公 賃〉耐 2： 1 棟 10 戸	建設年： H5
中湧別市街、中央に位置する団地。周辺には戸建住宅が広がる。建設から 30 年以上経過していることから、改善について検討する時期を迎えている。		
		

センチュリーハイツ	〈特 公 賃〉耐 2： 2 棟 12 戸	建設年： H8～H10
上湧別市街、南東側に位置する 2 棟 12 戸の特公賃住宅(単身者向)団地。周辺には戸建住宅が広がる。計画期間内に建設から 30 年を経過するため、改善について検討する必要がある。		
		

リラハイツ	〈特 公 賃〉木平： 1 棟 6 戸	建設年： H15
中湧別市街、中央に立地。リラ団地の北側、いちい団地の西側に隣接している 1 棟 6 戸の特公賃住宅(単身者向)。周辺には戸建住宅が広がり環境は良好。その他近隣には公共施設も立地しており、利便性が高い。平成 28 年度に木部の再塗装を実施しているほか、改善履歴がない。計画期間内に耐用年限を迎えることから、改善について検討する時期を迎えている。		
		

富美団地	〈町有住宅〉木平： 2 棟 2 戸	建設年： H15
富美地区に立地する 2 棟 2 戸の戸建て住宅団地。計画期間内に耐用年限を迎えることから、改善について検討する時期を迎えている。		
		

(3) 公営住宅等の整備状況

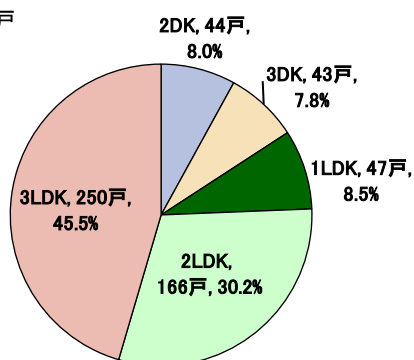
① 型別・面積概要

〈型別・面積状況：公営住宅+町有住宅の550戸を対象〉

- ・住戸の型別は3LDKが最も多く、5割弱(45.5%)を占めている
- ・次に多いのは、2LDKで全体の3割(30.2%)を占めている
- ・住戸規模では80㎡以上の住戸が8戸ある一方で40㎡未満の住戸も27戸(5%)ある
- ・全体の半数(51.1%)は60㎡~70㎡未満の住戸で整備されている
- ・次に多いのは70㎡以上80㎡未満の住戸で2割弱(17.8%)となっている
- ・このように、比較的規模の大きい住戸が多く整備されている

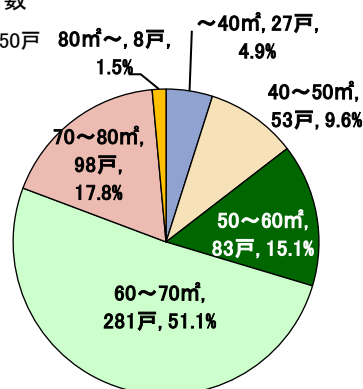
■住戸型別戸数

対象戸数:550戸



■住戸規模別戸数

対象戸数:550戸



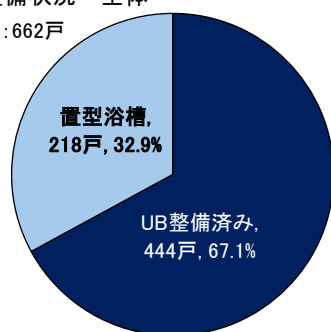
② 設備等の基本性能

1) 浴室の整備状況〈公営住宅+特公賃+町有住宅の662戸を対象〉

- ・浴室は全ての住戸で整備されている
- ・その内UBが整備されている住戸は7割弱(67.1%)にとどまっている
- ・公営住宅のUB整備率は6割(63.2%)
- ・特公賃住宅の整備率は10割
- ・町有住宅のUB整備率は3割弱(27.3%)

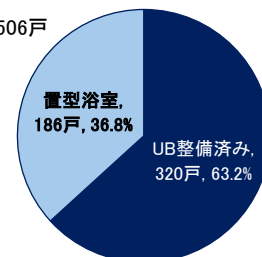
■浴室の整備状況—全体

対象住戸:662戸



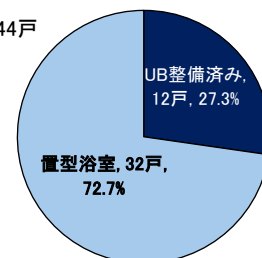
□浴室の整備状況—公営住宅

対象住戸:506戸



□浴室の整備状況—町有住宅

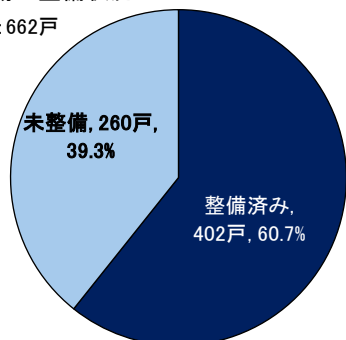
対象住戸:44戸



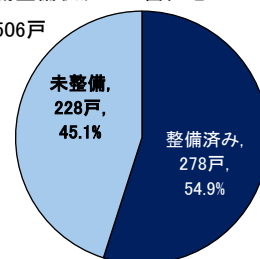
2) 3箇所給湯の整備状況〈公営住宅+特公賃+町有住宅の662戸を対象〉

- ・全体で3箇所給湯が整備されている住戸は6割(60.7%)にとどまっている
- ・公営住宅の3箇所給湯整備率は5割(54.9%)
- ・町有住宅の3箇所給湯整備率は3割弱(27.3%)

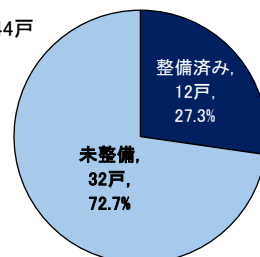
■3箇所給湯の整備状況
対象住戸:662戸



□3箇所給湯整備状況—公営住宅
対象住戸:506戸



□3箇所給湯整備状況—町有住宅
対象住戸:44戸

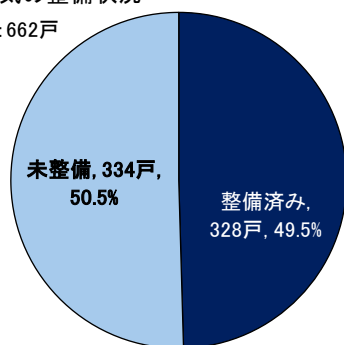


3) 24時間換気の整備状況〈公営住宅+特公賃+町有住宅の662戸を対象〉

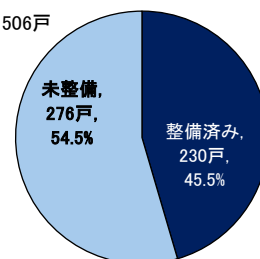
- ・全体の内、整備されている住戸は5割弱(49.5%)となっている
- ・公営住宅の24時間換気整備率は5割弱(45.5%)
- ・特公賃住宅の24時間換気整備率は9割弱(85.7%)
- ・町有住宅の24時間換気整備率は0.5割(4.5%)

24時間換気は2003(H15)年の
基準法改正で義務化

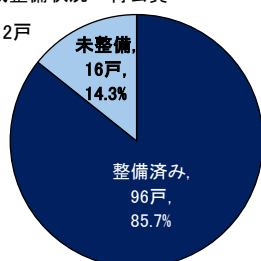
■24時間換気の整備状況
対象住戸:662戸



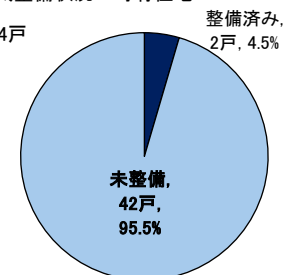
□24時間換気整備状況—公営住宅
対象住戸:506戸



□24時間換気整備状況—特公賃
対象住戸:112戸



□24時間換気整備状況—町有住宅
対象住戸:44戸

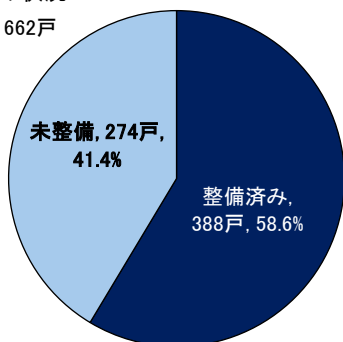


4) UD(ユニバーサルデザイン)化の状況〈公営住宅+特公賃+町有住宅の662戸を対象〉

- ・全体で段差解消がされている住戸は388戸、内公営住宅288戸、特公賃100戸となっており、全体の6割程度となっている
- ・全体で住戸内に手すりが設置されている住戸は436戸、公営住宅314戸、特公賃112戸、町有住宅10戸となっており全体の6割強となっている

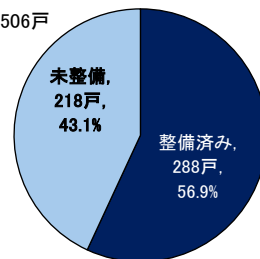
■ 段差解消の状況

対象住戸: 662戸



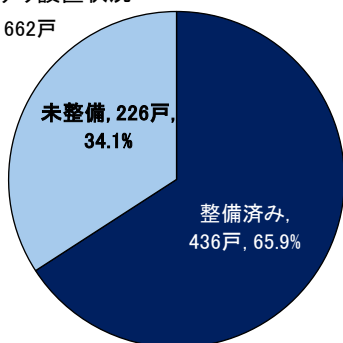
□ 段差解消の状況—公営住宅

対象住戸: 506戸



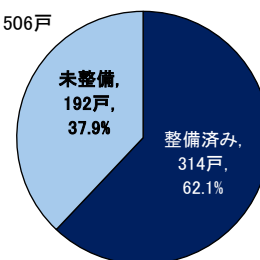
■ 住戸内手すり設置状況

対象住戸: 662戸



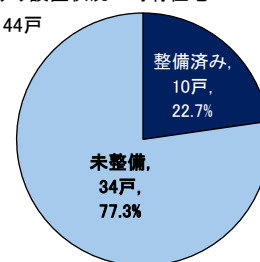
□ 住戸内手すり設置状況—公営住宅

対象住戸: 506戸



□ 住戸内手すり設置状況—町有住宅

対象住戸: 44戸



■公営住宅等の団地別整備状況

団地名	管理戸数	建設年度	構造					型別					老朽度		設備状況					UD化				
			木平	簡平	準耐平	準耐2	耐2	1LDK	2DK	3DK	2LDK	3LDK	耐用年限の1/2経過戸数	耐用年限経過戸数	浴室の整備	UBの整備	3箇所給湯の整備	24時間換気の整備	水洗化	住戸内段差の解消	玄関・便所・浴室の手摺設置			
公営住宅	湧別地区	1 曙町団地	48	S48~H19	40				8	11			15	22	8	20	48	28	28	28	48	28	28	
		2 緑町団地	21	H18~R6	21					5	2		7	7	15		21	21	21	21	21	21	21	
		3 あやめ団地	24	H14~H17	24					8			8	8	24		24	24	24	24	24	24	24	
		4 はまなす団地	28	H1~H2	28								28		28		28				28			
		5 栄町A団地	23	H12~H13					23	9			8	6			23	23	23	23	23	23	23	
		6 栄町B団地	41	S62~H7	17		24						12	29	24	17	41	24	24		41	24	24	
		7 錦町団地	24	H9~H10	24					6			12	6	24		24	24	24	24	24	24	24	
		8 登栄床団地	4	H24	4								2	2			4	4	4	4	4	4	4	
		9 芭露団地	8	H26~H27	8								6	2			8	8	8	8	8	8	8	
		10 上芭露団地	8	S51	8								8			8	8				8			
	上湧別地区	11 上湧別団地	56	S57~H11	36	20				8	9		10	29	36	20	56	36	36	36	56	36	36	
		12 すみれ団地	26	H26~R3	26								20	6			26	26	26	24	26	26	26	
		13 花園団地	18	R2~R6	18							4	11	3			18	18	18	18	18	18	18	
		14 泉団地	78	S50~S63	78								2	32	42	2	20	38	78	40		78	40	40
		15 開盛団地	20	S57~H12	12	8								20	8	12	20	8	8	8	8	20		8
		16 さくら団地	25	S58~S62	25									25		25	25	2			25			
		17 つつじ団地	24	H1~H4	24									24		24	24	4	4		24			
		18 いちい団地	18	H5~H7			18							4	14	18		18	18	18		18		18
		19 リラ団地	12	H26~R1	12									9	3		12	12	12	12	12	12	12	12
公営住宅合計			506		173	252	26	24	31	47	17	40	166	236	177	192	506	320	278	230	506	288	314	
特公賃住宅	湧別地区	① あやめ団地	16	H12~H15	16							6	10	16		16	16	16	16	16	16	16	16	
		② 青葉団地(単)	48	H7~9					48	48							48	48	48	48	48	48	48	48
		③ あさひ団地(単)	6	H15	6					6					6		6	6	6		6		6	6
		④ 緑町団地	3	H20	3								1	2	3		3	3	3	3	3	3	3	3
		⑤ 曙町団地	4	H24	4								2	2			4	4	4	4	4	4	4	4
		⑥ 登栄床団地	4	H25	4								4				4	4	4	4	4	4	4	4
	上湧別地区	⑦ チューピットハイツ(単)	10	H5					10	10						10	10	10		10	10	10	10	10
		⑧ センチュリーハイツ(単)	12	H8~H10					12	12						12	12	12	12	12	12	12	12	12
		⑨ リラ団地	3	H10	3								3				3	3	3	3	3	3	3	3
		⑩ リラハイツ(単)	6	H15	6					6					6		6	6	6	6	6	6	6	6
特公賃合計			112		42			70	82			9	21	31		112	112	112	96	112	100	112		
町有住宅	湧別地区	① 芭露団地	10	S60~H15	10							10	8	2	10	8	8		10			8		
		② 上芭露団地	2	S45	2								2		2									
		③ 計呂地団地	2	H8	2								2	2		2	2	2		2			2	
	上湧別	④ 花園団地	28	S48	28						27	1				28	28							
		⑤ 富美団地	2	H15	2							2			2		2	2	2	2	2			
町有住宅合計			44		16	28				27	3		14	12	32	44	12	12	2	14		10		
管理戸数合計			662		231	280	26	24	101	129	44	43	175	271	220	224	662	444	402	328	632	388	436	

[参考：関連法の施行]

住宅整備に関連する建築基準法や消防法、省エネ法など、関係法令の変化に合わせて、住宅に求められる性能も変化しています。

建設の時期によって、法に則っていない場合もあることから、今後も活用する住棟については、状況を見極め、必要に応じて改善を行うこととします。

○24 時間換気

平成 15 (2003) 年 7 月～

建築基準法の改正に伴い、施行開始

○火災報知器の設置

消防法及び地方公共団体の定める火災予防条例により義務化

新築では平成 18 (2006) 年 6 月～

既存住宅では平成 23 (2011) 年 6 月までに設置

○住宅の省エネ基準改正の主な流れ

住宅の省エネルギー基準の主な改正内容		断熱等性能等級 ^{※1}
1980 年 (昭和 55 年)	○「旧省エネ基準」住宅の省エネ基準の制定	等級 2
1992 年 (平成 4 年)	○住宅の省エネ基準改正:通称「新省エネ基準」 ・各構造の断熱強化 ・I 地域での気密住宅の適用	等級 3
1999 年 (平成 11 年)	○住宅の省エネ基準の全面改正:通称「次世代省エネ基準」 ・躯体断熱性能の強化 ・全地域を対象に気密住宅を前提 ・計画換気、暖房設備に関する規定の追加	等級 4
2013 年 (平成 25 年)	○平成 25 省エネ基準改正 ・一次エネルギー消費基準の新設 基準一次エネルギー消費量 \geq 設計一次エネルギー消費量 ・外皮性能の見直し:熱損失係数 Q 値 \rightarrow 平均熱貫流率(UA 値) ・地域区分の細分化(6 地域 \rightarrow 8 地域) ・夏季日射取得係数 μ 値 \rightarrow 冷房期の平均日射熱取得率(ηA 値)	
2016 年 (平成 28 年)	○平成 28 省エネ基準「建築物省エネ法」制定・施行 ・地域区分の細分化(6 地域 \rightarrow 8 地域) ・建物のエネルギー性能評価基準:「外皮性能」と「一次エネルギー消費量」	
2022 年 4 月 (令和 4 年)	○断熱等性能等級より上位の「ZEH 基準」相当が新設 ・「断熱等性能等級 5」と「一次エネルギー消費量等級 6」が新設 ・ZEH 水準の省エネ性能が新たな評価基準として導入	等級 5
2025 年 4 月 (令和 7 年)	○すべての新築住宅に省エネ基準適合義務化 ○一次エネルギー消費量の基準 ・暖冷房・換気・照明・給湯などの設備によるエネルギー消費量を評価 ・設計一次エネルギー消費量が基準値以下であることが条件 ・BEI ^{※2} ≤ 1.0 が適合基準	

※1:住宅の品質確保に関する法律(品確法)で規定された、住宅の断熱性能を数値化して評価するための等級制度

※2:一次エネルギー消費性能

BEI=設計一次エネルギー消費量/基準一次エネルギー消費量

(4) 入居世帯状況

① 入居概要

[全体]

- ・令和7年5月末時点の公営住宅への入居世帯は547世帯である
- ・一般の空家70戸、政策空家45戸、併せて115戸が空家となっている
- ・政策空家を除く入居率は88.7%となっている
- ・近年入居世帯全体数はやや減少傾向にある

■入居世帯の状況 令和7年5月時点

	管理戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	政策空家 (戸)	入居世帯数 (世帯)	入居世帯率 政策空家を除く	世帯人員別世帯数				世帯主の年齢別世帯数			入居基準別世帯数			65歳以上の高齢者のいる世帯	世帯人員別世帯数			高齢者世帯状況(65歳以上)			
						1人	2人	3人	4人以上	30歳未満	30歳以上	65歳以上	基準内	収入超過	高額		1人	2人	3人以上	高齢単身	高齢夫婦	高齢者同居	
公営住宅	1 曙町	48	2	9	37	94.9%	26	7	1	3	0	24	13	29	6	2	14	12	2	0	12	2	0
	2 緑町	21	1	0	20	95.2%	12	5	1	2	1	10	9	18	2	0	9	8	1	0	8	1	0
	3 あやめ	24	1	0	23	95.8%	11	8	2	2	1	16	6	21	2	0	7	6	1	0	6	1	0
	4 はまなす	28	10	0	18	64.3%	8	9	0	1	0	10	8	11	4	3	8	7	1	0	7	1	0
	5 栄町A	23	2	0	21	91.3%	12	4	3	2	2	7	12	21	0	0	12	12	0	0	12	0	0
	6 栄町B	41	9	0	32	78.0%	13	16	2	1	3	9	20	26	4	2	20	11	9	0	11	8	1
	7 錦町	24	3	0	21	87.5%	11	6	1	3	2	13	6	17	3	1	6	6	0	0	6	0	0
	8 登栄床	4	1	0	3	75.0%	0	0	0	3	0	3	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	9 芭露	8	1	0	7	87.5%	4	1	1	1	0	3	4	6	0	1	4	3	1	0	3	1	0
	10 上芭露	8	0	6	2	100.0%	1	1	0	0	0	0	2	2	0	0	2	1	1	0	1	1	0
	11 上湧別	56	7	0	49	87.5%	20	17	7	5	1	27	21	40	6	3	22	16	6	0	16	6	0
	12 すみれ	26	0	0	26	100.0%	16	5	3	2	2	10	14	23	3	0	15	13	2	0	13	2	0
	13 花園	18	0	0	18	100.0%	11	5	0	2	1	6	11	17	1	0	11	10	1	0	10	1	0
	14 泉	78	5	2	71	93.4%	34	24	7	6	6	33	32	57	10	4	37	31	6	0	31	6	0
	15 開盛	20	3	0	17	85.0%	4	9	2	2	0	10	7	12	3	2	8	5	3	0	5	3	0
	16 さくら	25	4	0	21	84.0%	12	7	0	2	0	6	15	17	4	0	15	13	2	0	13	2	0
	17 つつじ	24	0	0	24	100.0%	4	13	4	3	2	15	7	12	6	6	7	6	1	0	6	1	0
	18 いちい	18	0	0	18	100.0%	4	9	2	3	2	12	4	13	5	0	4	1	3	0	1	3	0
	19 リラ	12	0	0	12	100.0%	8	3	0	1	0	5	7	10	2	0	7	7	0	0	7	0	0
合計	506	49	17	440	90.0%	211	149	36	44	23	219	198	354	61	25	208	168	40	0	168	39	1	
特公賃	① あやめ	16	1	0	15	93.8%	1	5	3	6	4	9	2				2	0	2	0	0	2	0
	② 青葉	48	7	0	41	85.4%	41				29	12	0				0	0	0	0	0	0	0
	③ あさひ	6	0	0	6	100.0%	6				3	3	0				0	0	0	0	0	0	0
	④ 緑町	3	2	0	1	33.3%	0	0	1	0	0	0	1				1	1	0	0	1	0	0
	⑤ 曙町	4	0	0	4	100.0%	1	2	0	1	1	3	0				0	0	0	0	0	0	0
	⑥ 登栄床	4	1	0	3	75.0%	0	1	1	1	2	1	0				0	0	0	0	0	0	0
	⑦ チュービットハイツ	10	4	0	6	60.0%	6				6	0	0				0	0	0	0	0	0	0
	⑧ センチュリーハイツ	12	3	0	9	75.0%	9				4	5	0				0	0	0	0	0	0	0
	⑨ リラ	3	1	0	2	66.7%	0	0	1	1	1	1	0				0	0	0	0	0	0	0
	⑩ リラハイツA	6	0	0	6	100.0%	6				5	1	0				0	0	0	0	0	0	0
合計	112	19	0	93	83.0%	70	8	6	9	55	35	3	0	0	0	3	1	2	0	1	2	0	
町有住宅	① 芭露	10	1	0	9	90.0%	2	2	2	3	3	6	0				0	0	0	0	0	0	0
	② 上芭露	2	1	0	1	50.0%	1	0	0	0	0	0	1				1	1	0	0	1	0	0
	③ 計呂地	2	0	0	2	100.0%	0	2	0	0	0	1	1				1	0	1	0	0	1	0
	④ 花園	28	0	28	0	—	0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0	0
	⑤ 富美	2	0	0	2	100.0%	0	1	0	1	1	0	1				1	0	1	0	0	1	0
合計	44	2	28	14	87.5%	3	5	2	4	4	7	3	0	0	0	3	1	2	0	1	2	0	
合計	662	70	45	547	88.7%	284	162	44	57	82	261	204	354	61	25	214	170	44	0	170	43	1	
%						51.9%	29.6%	8.0%	10.4%	15.0%	47.7%	37.3%	64.7%	11.2%	4.6%	39.1%							

[公営住宅]

- ・令和7年5月末時点の公営住宅への入居世帯は440世帯、政策空家（17戸）を除く入居率は90%となっている

[特公賃住宅]

- ・特公賃住宅では政策空家は設けていない
- ・特公賃住宅への入居世帯数は近年やや減少傾向にあり、入居率は83%となっている

[町有住宅]

- ・昭和48年建設の花園団地28戸は政策空き家としており、政策空家を除いた入居率87.5%となっている

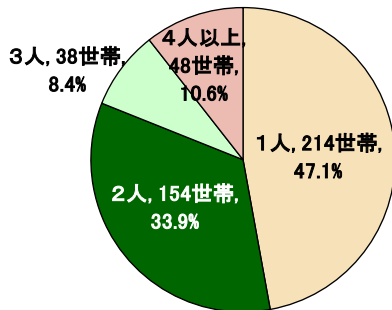
② 入居世帯特性

[公営住宅+町有住宅：454世帯]

- ・1人世帯が最も多く214世帯・5割弱(47.1%)、次に2人世帯154世帯・3割(33.9%)となっており、1人・2人世帯が全体の約8割(81.0%)を占めている
- ・世帯主年齢は30歳以上65歳未満の世帯が最も多く226世帯・5割(49.8%)、次に65歳以上の世帯が多く、201世帯・4割強(44.3%)となっている
- ・65歳以上高齢者がいる世帯は211世帯、全体の4割強(46.4%)を占めている。
- ・また、高齢者世帯の内、8割が高齢単身世帯、2人世帯は2割あるが、そのほとんどが高齢夫婦世帯で、同居世帯は1世帯となっている

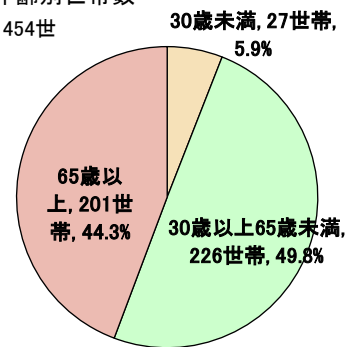
■世帯人員別世帯数

対象住戸：454世帯



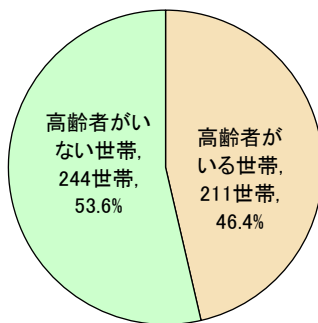
■世帯主年齢別世帯数

対象住戸：454世帯



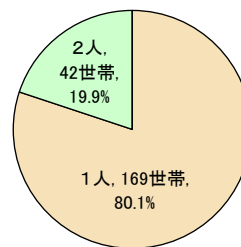
■65歳以上高齢者のいる世帯

対象住戸：454世帯



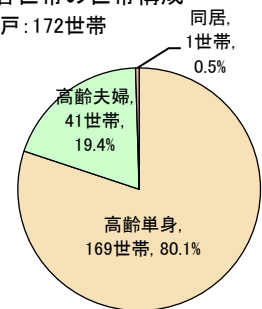
□高齢者世帯の世帯人員

対象住戸：211世帯



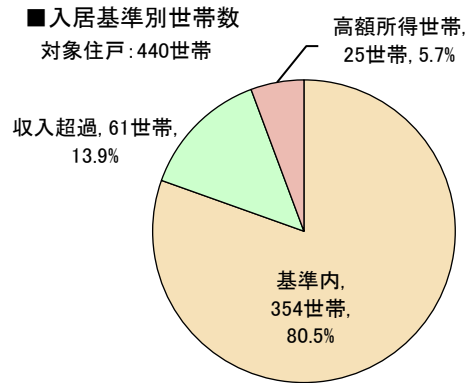
□高齢者世帯の世帯構成

対象住戸：172世帯



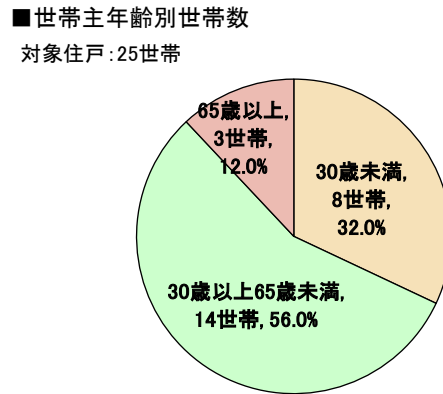
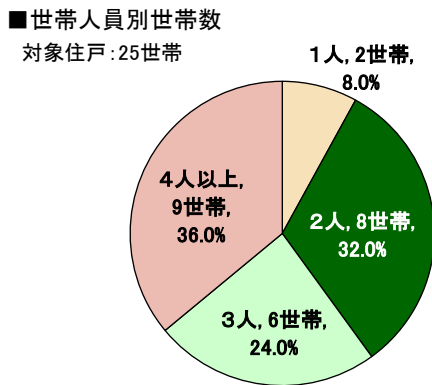
[公営住宅：440世帯：収入状況]

- ・収入基準別世帯数では、基準内世帯が354世帯・8割(80.5%)、収入超過世帯が61世帯・1割強(13.9%)、高額所得世帯が25世帯ある
- ・基準内世帯が8割とやや低く、適正入居を推進する必要がある



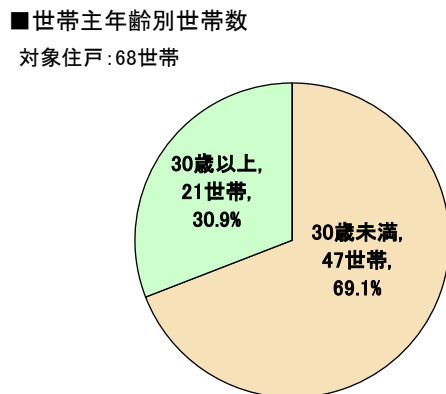
[特公賃住宅・世帯向]

- ・4人以上世帯が最も多く9世帯・4割弱(36.0%)、次に2人世帯8世帯・3割(32.0%)となっている
- ・世帯主年齢は30歳以上65歳未満の世帯が最も多く14世帯・6割弱(56.0%)、次に30歳未満の世帯が多く、8世帯・3割(32.0%)となっている



[特公賃・単身向]

- ・単身者住宅に居住する68世帯の内、世帯主年齢が30歳未満の世帯が47世帯、30歳以上65歳未満の世帯は21世帯となっており、約7割が30歳未満の世帯となっている



(5) 外部環境整備状況

① 敷地

- ・ 公営住宅等は全て町有地に立地している
- ・ 最も敷地の広い団地は上湧別団地 (2.01ha) となっているが、あやめ団地 (1.42ha) ・ はまなす団地 (0.76ha) ・ 特公賃青葉団地(0.71ha)や、特公賃あさひ団地(0.14ha)と栄町B団地 (1.094ha) などは連続して整備されており、一連の住宅団地を形成している

② 基盤整備

- ・ 湧別市街、中湧別市街、上湧別市街、および登栄床の団地は下水道が整備されているが、芭露、上芭露、開盛、富美等の周辺地区に立地する団地は浄化槽による排水処理となっている
- ・ 団地内通路は全ての団地で整備されているが、やや劣化がみられる団地もある

③ 付帯施設整備

- ・ 駐車場は全ての団地で整備されているが、自転車置き場 (駐輪スペース) は比較的新しい公営住宅では整備されている
- ・ 専用物置は上芭露団地以外すべての団地で整備されている。冬季間の除雪器具やタイヤなどの保管のためにも、整備を検討する必要がある
- ・ 専用庭は公営住宅団地、町有住宅団地のほぼすべてで整備されているが、特公賃単身者向では整備されていない

④ 共用施設

- ・ 集会施設を整備している団地はなく、近隣施設を地域住民とともに共用して利用する状況となっている
- ・ 児童遊園は比較的新しく整備された、一定規模以上の団地で整備されている例が多い



児童遊園: 栄町 B 団地



児童遊園: 上湧別団地



住棟連絡通路と自転車置き場: 錦町団地



自転車置き場: すみれ団地



団地内通路と駐車場: あやめ団地



団地内通路の劣化: さくら団地

■外部環境の整備状況

○：整備済
 ×：未整備
 △：一部未整備の住棟あり

団地名	公営住宅 (戸)	特公賃 (戸)	町有住宅 (戸)	管理戸数 (戸)	敷地		住戸密度 (戸/ha)	基盤整備		付帯施設				共用施設			
					敷地面積 (ha)	敷地所有 状況		下水道の 整備	団地内 通路状 況	駐 車 場 (ス ペ ス)	自 転 車 置 場	専 用 物 置	専 用 庭	集 会 場	児 童 遊 園		
湧別地区	1	曙町	48	4		52	1.111	町有地	46.8	○	○	○	△	○	○	×	○
	2	緑町	21	3		24	0.993	町有地	24.2	○	○	○	○	○	○	×	×
	3	あやめ	24	16		40	1.422	町有地	28.1	○	○	○	○	○	○	×	○
	4	はまなす	28			28	0.758	町有地	36.9	○	○	○	×	○	○	×	×
	5	栄町A	23			23	0.392	町有地	58.7	○	○	○	○	○	○	×	○
	6	栄町B	41			41	1.094	町有地	37.5	○	○	○	△	○	○	×	○
	7	錦町	24			24	0.845	町有地	28.4	○	○	○	○	○	○	×	○
	8	登栄床	4	4		8	0.240	町有地	33.3	○	○	○	○	○	○	×	×
	9	芭露	8		10	18	0.681	町有地	26.4	○ 浄化槽	○	○	△	○	○	×	×
	10	上芭露	8		2	10	0.152	町有地	65.8	○ 浄化槽 ※町有住宅は未整備	○	○	×	×	○	×	×
特公賃	②	青葉		48		48	0.707	町有地	67.9	○	○	○	×	○	×	×	×
	③	あさひ		6		6	0.137	町有地	43.8	○	○	○	×	○	×	×	×
町有	㊸	計呂地			2	2	0.085	町有地	23.5	○ 浄化槽	○	○	×	○	○	×	×
上湧別地区	11	上湧別	56			56	2.011	町有地	27.8	○	○	○	△	○	○	×	○
	12	すみれ	26			26	0.841	町有地	30.9	○	○	○	○	○	○	×	×
	13	花園	18		28	46	1.481	町有地	31.1	○ ※町有は汲取式	○	○	○	○	○	×	×
	14	泉	78			78	1.416	町有地	55.1	○	○	○	×	○	△	×	○
	15	開盛	20			20	0.536	町有地	37.3	○ 浄化槽	○	○	△	○	○	×	○
	16	さくら	25			25	0.637	町有地	39.2	○	○	○	×	○	○	×	○
	17	つつじ	24			24	0.667	町有地	36.0	○	○	○	×	○	○	×	○
	18	いちい	18			18	0.897	町有地	20.1	○	○	○	○	○	○	×	×
	19	リラ	12	3		15	0.528	町有地	28.4	○	○	○	○	○	○	×	×
	特公賃	⑦	チュービットハイツ		10		10	0.130	町有地	76.9	○	○	○	×	○	×	×
⑧		センチュリーハイツ		12		12	0.105	町有地	114.3	○	○	○	×	○	×	×	×
⑩		リラハイツA		6		6	0.079	町有地	75.9	○	○	○	×	○	×	×	×
町有	㊹	富美			2	2	0.101	町有地	19.8	○ 浄化槽	○	○	×	○	○	×	×
合 計			506	112	44	662											

(6) 公営住宅等の需要

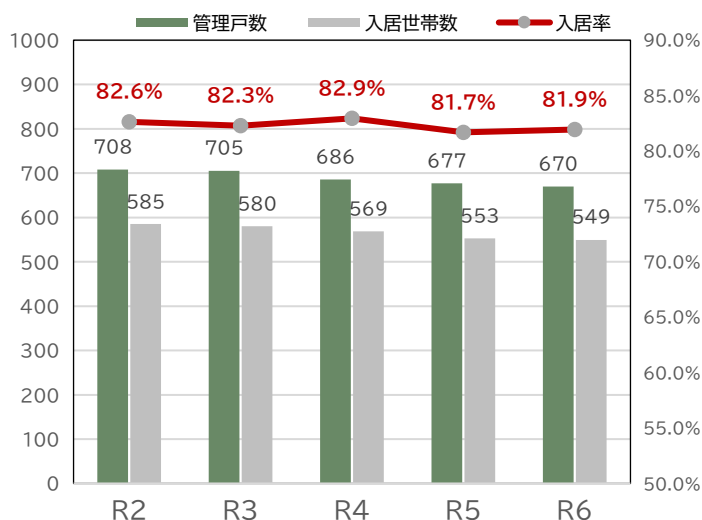
① 公営住宅等への入居状況

令和2年から令和6年度までの管理戸数と入居世帯数の全体推移をみると、管理戸数は従前計画に則り計画的に減少させていますが、入居世帯数も年々減少の傾向にあり、入居率は82%前後となっています。（この項のデータには政策空家は含みません）

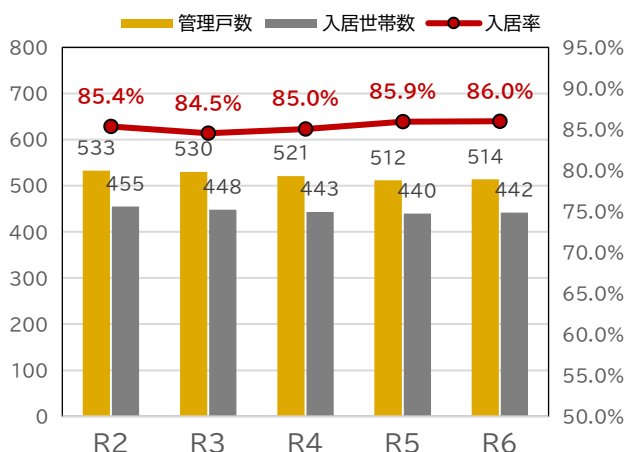
以下各住宅の近年の傾向は以下のとおりです。

- ・公営住宅の入居率は比較的高く、近年やや増加の傾向にある
- ・特公賃住宅は令和4年までは入居世帯数も多く入居率は年々増加傾向にあったが、令和5年から減少に転じ、令和6年は83%となっている
- ・町有住宅は年々入居世帯数が減少、令和6年は令和2年の約半数となっている

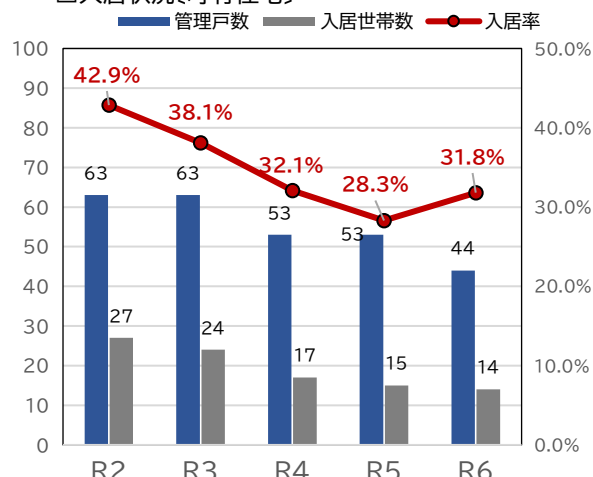
■入居状況[全体]



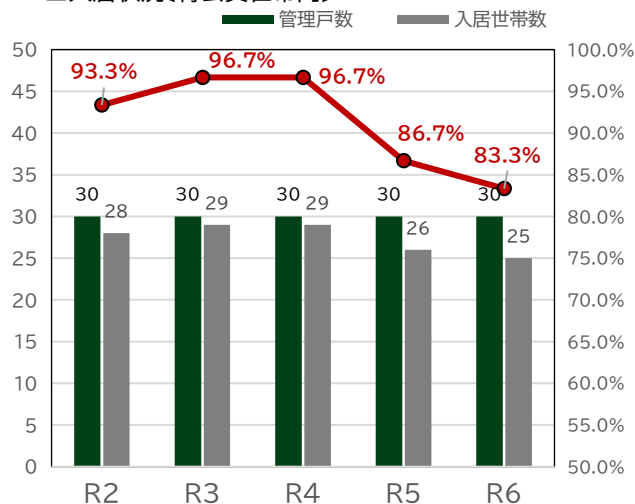
□入居状況[公営住宅]



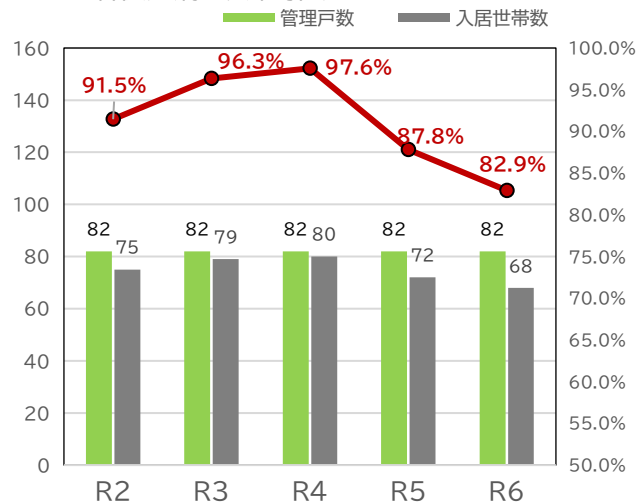
□入居状況[町有住宅]



□入居状況[特公賃世帯向]



□入居状況[特公賃単身向]



② 公営住宅への公募・応募の状況

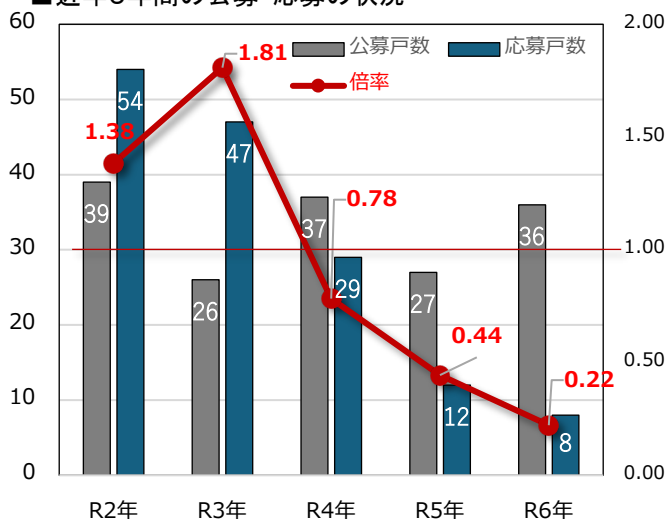
近年5年間の公営住宅等への募集・応募状況をみると、令和2年、3年は募集より応募の方が多いう状況となっていました。令和4年以降は逆転、令和4年以降は応募件数が減少、倍率は1.0を切っています。

公営住宅等への入居動機は仕事に関する理由が多く、その他結婚等の世帯分離や、子育てしやすい環境を求めてという世帯の変化が多くあげられています。

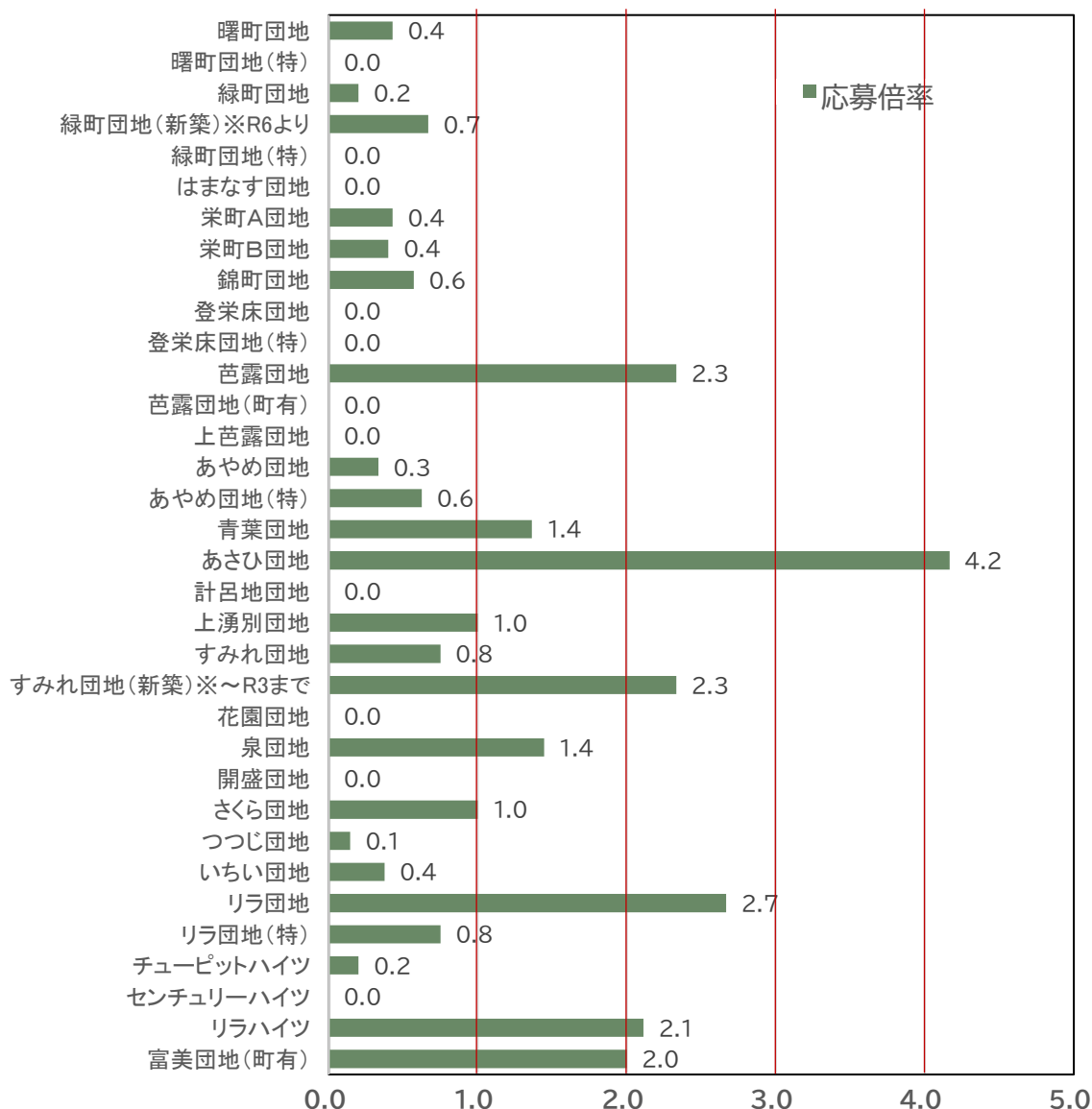
ほかに持ち家や借家の老朽化、民間借家が少ない、家賃が安価であることなども理由としてあげられるほか、地元が住みやすいというUターンも入居理由としてあげられています。

近年は外国人労働者の居住ニーズも増加しており、それら外国人が就労している事業所等との連携等も視野に、検討する必要があります。

■ 近年5年間の公募・応募の状況



【参考：団地別応募倍率(過去5年平均)】

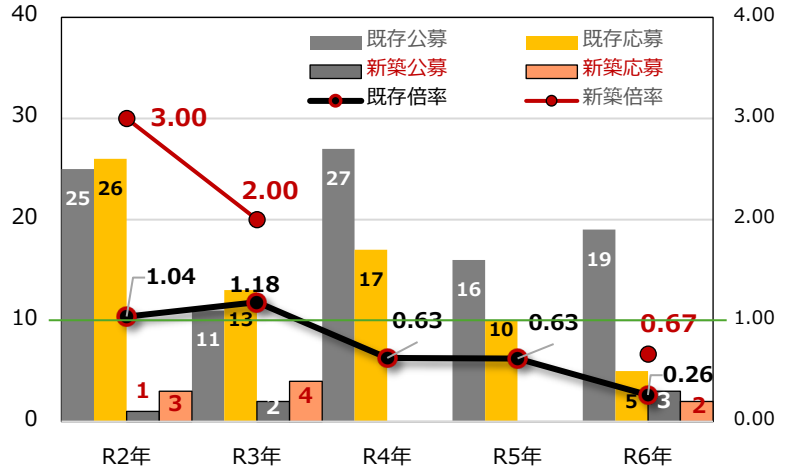


【参考】住宅別近年の公募と応募の状況

〔公営住宅〕

- ・ 既存住宅への応募は全体の傾向と同様、令和4年以降応募数が減少し、倍率は1.0を切っている。
- ・ 新規住宅への応募も高い状態が続いていたが、令和6年には新築公営住宅でも倍率は1.0を切っている。

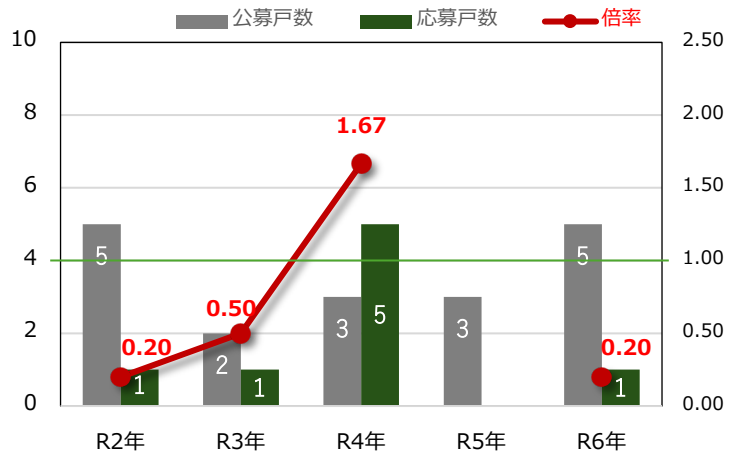
□公営住宅近年5年間の公募・応募の状況



〔特公賃住宅世帯向〕

- ・ 特公賃住宅への応募は令和2年以降やや増加し、令和4年には1.67倍となったが、以降減少し、令和6年は0.2倍となっている。

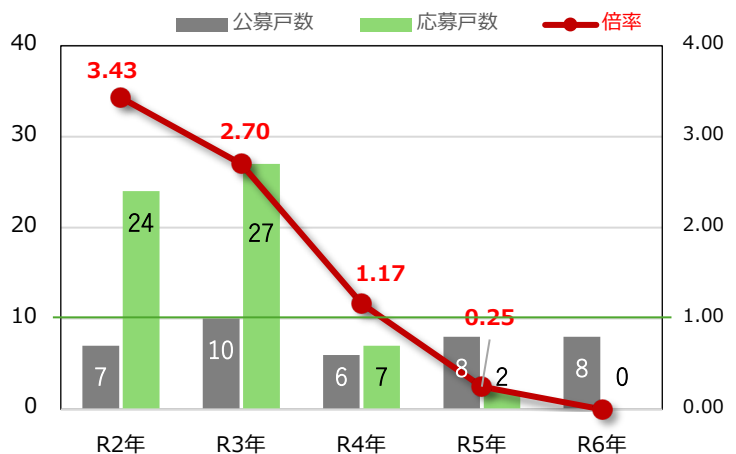
□特公賃住宅世帯住宅向の公募・応募の状況



〔特公賃住宅単身向〕

- ・ 特公賃単身住宅への応募は令和2年には3倍以上となっていたが、以降減少し、令和5年には倍率1倍を切っている。
- ・ 令和6年には8件の公募があったが、応募はなかった。

□特公賃住宅単身向住宅の公募・応募の状況



(7) 公営住宅に関わる近年の取組み

本町では従前計画（平成28年度策定）に基づき、公営住宅等の建替・改善・修繕事業を計画的に実施しています。

ここでは、令和2年度以降の公営住宅等に関する取組みを以下にまとめます。

① 建替事業

従前計画に位置づけられている、すみれ団地、花園団地、緑町団地の建替、及び計呂地団地、上芭露団地の用途廃止が完了しています。

これらの事業により、従前計画時には705戸あった公営住宅等は662戸に減少しています。

■従前計画以降の建替事業実績

年度	団地名	事業	内容
令和2年度	すみれ団地	建替	1棟除却 → G棟建設
	花園団地	建替	1棟除却 → A棟建設
令和3年度	すみれ団地	建替	1棟除却 → H棟建設
	花園団地	建替	1棟除却 → B棟建設
令和4年度	花園団地	建替	3棟除却 → C棟・D棟建設
	計呂地団地	用途廃止	2棟除却
	泉団地	用途廃止	2棟除却
令和5年度	花園団地	建替	2棟除却 → E棟建設
	緑町団地	建替	2棟除却 → A棟建設
	上芭露団地	用途廃止	2棟除却
令和6年度	花園団地	建替	2棟除却 → F棟建設
	緑町団地	建替	1棟除却 → B棟建設

② 修繕事業

修繕事業は主に、あやめ団地における外装の再塗装及び、つつじ団地、さくら団地の空き住戸の内部改修（UB化・3箇所給湯）を行っています。

■従前計画以降の修繕事業実績

年度	団地名	事業	
令和2年度	あやめ団地	屋根・外壁再塗装	14-2, 3, 4, 15-1
令和3年度	つつじ団地	住戸内部改修	UB化、3箇所給湯/5-3、7-2
	あやめ団地	屋根・外壁再塗装	14-5、14-6、15-2、16-1
令和4年度	あやめ団地	屋根・外壁再塗装	16-2、16-3
	つつじ団地	住戸内部改修	UB化、3箇所給湯/3-1、3-3
	上湧別団地	屋根・外壁再塗装	A棟
	栄町B団地	排水管修繕	63-2-2
令和5年度	あやめ団地	屋根・外壁再塗装	16-4, 16-5
	さくら団地	住戸内部改修	UB化、3箇所給湯/3-4
令和6年度	あやめ団地	屋根・外壁再塗装	17-1, 17-2
	さくら団地	住戸内部改修	UB化、3箇所給湯/5-2

3. 入居者アンケート調査

本計画の策定にあたり、公営住宅入居者の住宅に関する意識や意向などを把握するため、公営住宅入居者アンケート調査を実施しました。調査の概要、調査結果の概要を以下にまとめます。

(1) アンケート調査の概要

① 調査の目的

公営住宅入居者アンケート調査は、本計画策定のための基礎調査として、町民の居留意識や意向などの把握を目的として実施します。

② 調査対象、方法、期間

○調査対象：本町公営住宅等に入居している全世帯：545 世帯

○調査方法

・ 配付：郵送による配付

・ 方法：直接記入による回答

→ 郵送・持参による回収(上湧別庁舎・役場湧別庁舎・中湧別出張所・芭露出張所)
Webによる回答

・ 期間：配付：令和 7年 8月20日

回収：令和 7年 9月 3日

③ 調査内容

○住環境評価：公営住宅及び周辺も含めた居住環境について

○団地管理についての満足度、意向

○将来の計画について：住み替えについての計画の把握

○今後の公営住宅整備について重視すべき事項の把握

○行政への期待（自由記載）

○回答者の世帯属性：世帯属性の把握、18歳未満の子ども・65歳以上の高齢者の有無、車の所有状況等

④ 回収票の概要

○回収数：200 通（回答率 36.7%）

アンケート票の回収は、配布数 545 通(全入居世帯)に対し 200 通・となり、入居世帯の概ねの意見を反映するアンケート調査結果と判断されます。

特性別の回収状況は、以下のとおりであり、分析に当たっては考慮することとします。

■住宅の構造別回答率（共用部の有無）（問2）

○現況の構造別世帯数と回収アンケートによる世帯数を比べると、共用部（内廊下や階段）のある世帯の回答割合が多くなっていると判断されます。

■居住団地別回答率（問4）

○全 26 団地の内チューピットハイツ以外の 25 団地からの回答があり、最も多いのが上湧別団地(31・15.8%)、次に泉団地(19・9.7%)、あやめ団地(14・7.1%)、さくら団地(13・6.6%)の順となっています。実際には最も入居世帯の多い泉団地より、次に多い上湧別団地の回答数が多いほか、曙町団地や青葉団地などの回答数が少ないなどの逆転は見られますが、大きな偏りはないものと判断されます。

■居住年数（問 10）

- 居住年数は「5年未満」とした回答者が3割で最も多く、次いで「20年以上」が3割弱、「10～20年」、「5～10年」が各々2割、全体として偏りのない回答と判断されます。

■世帯主年齢別回答率（問 11）

- 現況の世帯主年齢：30歳未満：15.0%、30～65歳：47.7%、65歳以上：37.3%
 - アンケート世帯主年齢：30歳未満：6.8%、30～65歳：42.2%、65歳以上：51.0%
- 以上の通り、世帯主年齢が30歳未満の世帯の回答割合が低く、65歳以上世帯主世帯の回答率が高いものと判断します。

■世帯人員別回答率（問 12）

- 現況の全入居世帯人員：1人：51.9%、2人：30.9%、3人：9.1%、4人以上：11.9%
 - 今回アンケートの世帯人員：1人：46.7%、2人：29.9%、3人：12.4%、4人以上：10.9%
- 以上のとおり、入居者実態とほぼ同値であり、全体的な傾向を反映するものと判断します。

■「18歳未満の子どもがいる世帯（子育て世帯）」回答率（問 13）

- 「18歳未満の子どもがいる世帯（子育て世帯）」の回答数は25世帯あり、全体の13.2%となっています。
- 読み取りに当たっては、回答数が少なく子育て世帯としての傾向を判断するには少なすぎることを前提とします。

■「65歳以上の高齢者のいる世帯」回答率（問 15）

- 「65歳以上の高齢者のいる世帯」の回答数は90世帯・47.1%となっており、実態比率39.1%より回答比率が高く、高齢者世帯の意見がやや多くなっていると判断します。

（2）調査結果の概要

■住宅についての満足度（問 1）

- 「住宅全体についての満足度」は68.2%と全体の7割近くが満足と回答しており、前回計画時の58%より10ポイント高くなっています。
- 満足度の高い項目の上位は「住宅の広さ(86.8%)」「火災に対する安全対策(80.3%)」「子育て世帯への配慮(78.4%)」となっています。
- 広さや間取りに対する不満は少ないものの、「断熱性や気密性」「換気性能」「暖房や給湯の設備」など住宅の基本性能に関わる部分への不満が多くなっています。水回りでは「便所」に対する不満は低いものの「台所」「浴室」についての不満が高くなっています。

■共同住宅・共用部についての満足度（問 2）

- 共用の廊下や階段がある住宅に住んでいる方で満足度の高い項目の上位は「廊下階段の高齢者などへの配慮(70.7%)」「火災時等の避難の安全性(64.6%)」などです。
- 一方で、満足度の低い項目の上位は「共用部の清掃、維持管理(55.5%)」「共用部の防犯性(44.8%)」などとなっています。
- 清掃や維持管理について何らかの対策を講じることや防犯や防災面での不安解消への取り組みが求められます。

■団地の立地環境についての満足度（問 4）

- 満足度の高い項目の上位は「周辺近隣の人たちとのつながり(74.8%)」「通勤、通学などの利便性(74.7%)」「緑や水辺等の自然環境(72.6%)」などです。

- 一方、満足度の低い項目の上位は「医療・福祉施設等利用の利便性(45.9%)」「日常の買い物等、生活の利便性(37.3%)」などとなっています。
- 買い物のほか、移動等の生活利便性、医療や福祉サービスを受けやすいしくみづくりや環境整備などが求められています。

■団地内環境についての満足度（問5）

- 満足度の高い項目の上位は「敷地の広さや空間のゆとり(83.6%)」「団地内の緑や景観、周辺との調和(72.9%)」「団地内の通路の歩きやすさ、安全性(71.8%)」となっています。
- 満足度の低い項目の上位は「団地内通路や駐車場の除排雪(67.2%)」が最も多く、次いで「駐車場の整備や維持管理(36.8%)」「団地内の防犯対策(34.6%)」などとなっています。
- 団地内通路や駐車場の除排雪については、7割近くの住民が不満を持っており、なんらかの対応が必要となっています。

■草刈りや清掃、除雪など団地の管理についての意向（問6）

- 「現状で良いと思う」世帯が4割に対し、「改善したいと思う」世帯が6割と、団地管理について改善を求める声が多い結果となりました。
- 改善したいと回答した世帯の8割は、「共益費を支払っても良いので、業者に委託して定期的に行ってほしい」という意向を示しています。「当番制で行う」「各自で行う」も7%程度ずつの意向があります。

■今後10年程度内の住み替え予定について（問7）

- 今後10年間程度内での住み替えについては、「住み替えは考えていない」が4割、次いで「わからない」が3割となっています。
- 「住み替えを考えている」、「できれば住み替えたい」という世帯が約3割となっており、「住み替えは考えていない」世帯割合より少なくなっています。
- 住み替えを考えている、あるいはできれば住み替えたいという人の住み替え先は「町内」が5割、「町外」が2割と、町内への定住意識は高い結果となっています。
- また、住み替えを考えているあるいはできれば住み替えたいという人の住居種類は、「持ち家、戸建て住宅等」が2割強で最も多く、次いで「家賃が多少上がっても新しい公営住宅」が2割「今の家賃程度かそれより安い、ほかの公営住宅」が2割弱となっています。

■公営住宅の建替や改善等において重視するべきと思うこと（問8）

- 「高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境づくり」が5割で最も多く、次いで「老朽公営住宅の建て替え」が4割、「市街地など利便性の高い地域への公営住宅整備」が3割、「安心して子育てできる(しやすい)住宅・住環境づくり」が3割弱となっています。高齢者の意見がやや多い印象ではあるものの、老朽公営住宅の建替を望む意見は多いものと思われます。
- そのほか、交通の利便やバリアフリーへの配慮、家賃の査定基準の緩和といった意見も挙げられています。

■団地の整備や管理について必要なこと（問9）

- 今夏の猛暑を受け「エアコンの設置や、設置可能な仕様の住宅」、「暑さや寒さに強い住宅」や「結露やカビ対策」「住宅の老朽化への対応」など住宅性能への意見が多いほか、「草刈りや除排雪」「屋内通路の劣化」「街灯の不備」「駐車場の狭さや劣化」等への対応など、付帯施設についての管理の改善・充実や制度面の見直しに関する意見も多くなっています。
- その他「空き家周辺」の草刈りや除雪等環境整備についての不満意見も散見されます。

○町民や移住者が活用しやすい公営住宅のソフト面・ハード面における整備が求められます。

■車の所有状況（問 15）

○「1台所有」とした回答者が5割弱と最も多く、次いで「車は持っていない」が3割、「2台以上所有」が2割となっています。

○2台目以降の車の駐車場所は「公営住宅用駐車場」とした回答者が6割と最も多く、次いで「住宅廻りの空きスペース」が3割強となっています。

○アンケートのほかの意見でも、駐車場の広さや、除雪については様々な意見があげられています。今後は、使いやすく、管理しやすい駐車場整備の在り方についての検討も必要です。

【まとめ】

■公営住宅全体への満足度は高く、7割近い入居者が「満足」「まあ満足」と回答。周辺、近隣の人たちとのつながりや「緑や水辺等の自然環境」についての満足度も高く、町の魅力を理解している入居者が多いことがわかります。

■住宅の広さや間取りへの満足度が高い一方、断熱性や気密性、換気性能、暖房や給湯など住宅の性能や設備への不満が高くなっているほか、駐車場の狭さや除排雪についても不満が多く、設備や外部環境整備を含めた住宅の更新について検討する必要があります。

■今後の公営住宅等への建替や改善について求めることについては、高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の次に、老朽公営住宅の建替を求める意見が多くなっています。

■住み替え要望は全体の3割程度と高くはないものの、当該入居者については町内への住み替え要望は高く、定住意識が高いこと、また戸建て住宅への住み替え要望も一定程度あることから、持ち家施策も含めた住宅施策の整備・充実が求められているほか、公営住宅への再入居要望も一定数あり、居住者の定住意識に応えることのできる、公営住宅等の整備・充実について検討する必要があります。

4. 公営住宅等に関する課題と今後の方向性

(1) 上位計画

本計画策定にあたり、踏まえるべき上位計画・関連計画等を整理します。

① 第3期湧別町総合計画〔令和4年3月策定〕

人口減少時代においても、心豊かに暮らせる地域社会を実現するためには、長期的な視点でまちづくりを進める必要があるという視点に立ち、令和4年3月に「第3期湧別町総合計画」を策定しています。本計画では、当該計画を住宅施策展開の基本方針として踏まえ、その実現を目指して取り組むこととします。

○計画期間 令和4(2022)年度～令和13(2031)年度の10年間

「基本計画」については実効性のある計画とするために、令和8年度に見直しを行う

○将来像と基本理念

人と自然が輝くオホーツクのまち

～ ともに考え、ともに行動し、みんなでつくる協働のまちづくり

○基本目標

- (1) 基盤整備 安全・安心で快適に暮らし続けられるまちづくり
- (2) 産業振興 豊かな自然と産業がともに息づく活力あふれるまちづくり
- (3) 社会福祉 誰もがいきいきと笑顔で暮らせるぬくもりのあるまちづくり
- (4) 教育文化 豊かな心とふるさとを愛する心を育むまちづくり
- (5) 協働・行財政 町民一人ひとりが支え合い助け合う思いやりのあるまちづくり

○目標人口：7,000人（令和14(2032)年3月末）

○基本計画 — 住宅環境に関する部分の抜粋

[現状と課題]

公営住宅等は建設年次の古い住棟は設備水準が低く、改善が必要となっている。

持ち家、民間賃貸住宅等については、平成27年度から補助制度が開始され、5年間で持ち家130戸、民間賃貸住宅及び社宅13棟64戸の補助実績がある。持ち家においては令和2年度から子育て世帯や転入者に対し手厚く支援する新制度を実施しており、定住促進・雇用の安定等、町にも大きな経済効果が期待できるため、継続的に住宅建設等の施策を実施していくことが必要である。

町が行う分譲宅地は、平成10年度から28年度まで9団地91区画、平成29年度には開盛第2パークタウン14区画の分譲を開始。今後も持ち家を奨励するための分譲宅地の提供が重要である。

町内への移住者は、完全移住だけではなく二地域居住や季節移住を希望する方も多く、住まいの情報バンク制度により、中古住宅や土地のあっせんを行うとともに、移住体験住宅を整備することにより、お試し移住事業を実施している。これらの事業を継続するとともに、住宅情報だけではなく雇用や観光情報などと連携し発信していくことが重要である。

[主要施策]

○公営住宅（公的賃貸住宅）

- ・公営住宅等の良好な維持管理
- ・老朽化した公営住宅の建替・改修

○民間住宅/定住促進

- ・定住促進に向けた分譲宅地の整備と住宅建設を推進するため持ち家の奨励を図ります。
- ・民間賃貸住宅及び社宅の建設奨励を図ります。
- ・移住希望者へ宅地・住宅情報と定住支援策の情報を提供します。
- ・利用可能な空き家の登録や移住体験住宅の充実により、移住・定住の促進を図ります。

② 第2期湧別町まち・ひと・しごと創生総合戦略〔令和7年1月改訂〕

本町では、国の「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、平成28年3月に「湧別町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定（「第1期総合戦略」）、目標年（2060年）における総人口や、目標達成のための基本目標、人口減少の抑制に向けた取り組みを進めてきました。

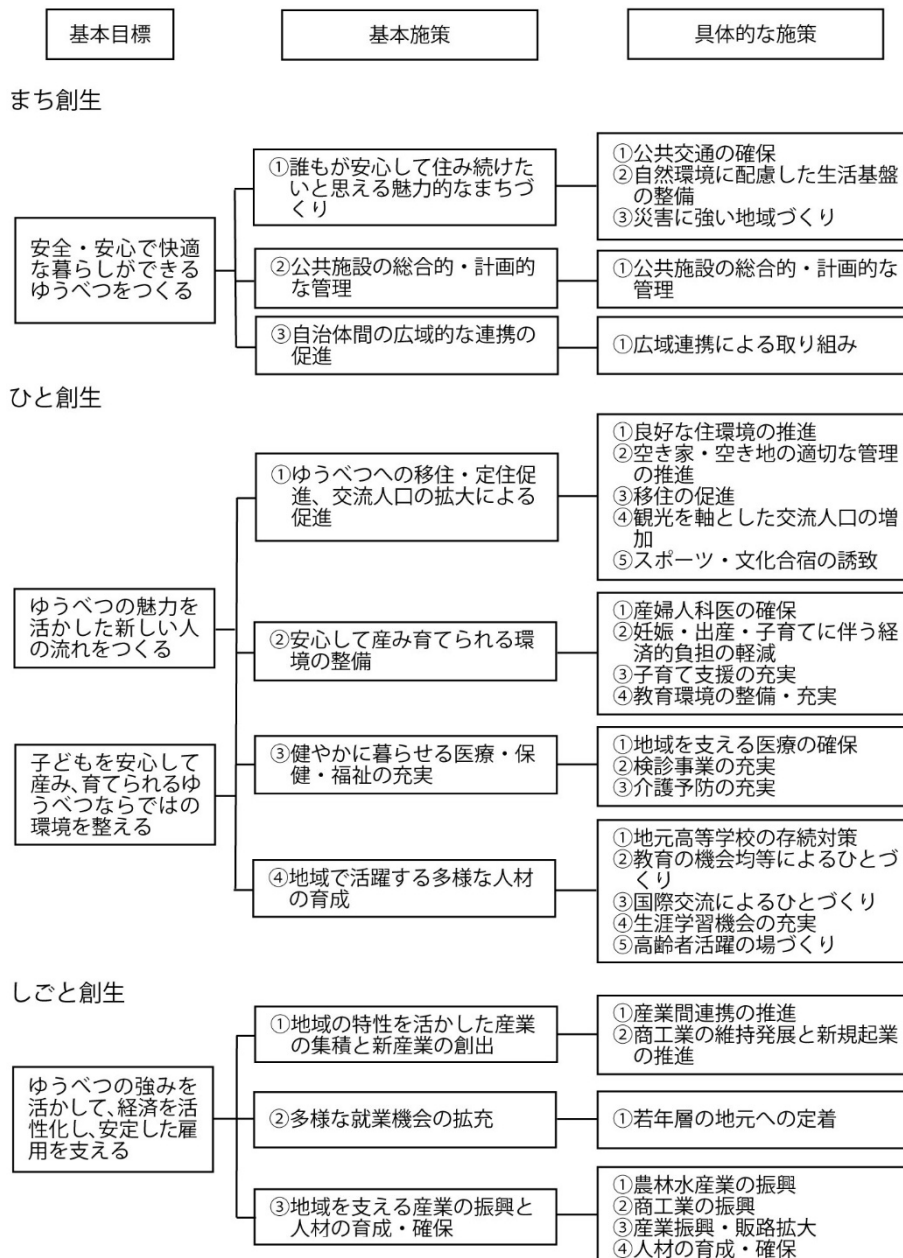
第1期総合戦略の計画期間が令和2（2020）年度で終了したことから、第1期総合戦略の考え方を維持しつつ、令和3（2021）年度からの地方創生の取組を切れ目なく推進するため、第2期総合戦略を策定しています。

○計画期間 令和3（2021）年度～令和7（2025）年度までの5年間

○基本目標

国の同計画が示す4つの基本目標及び、本町の第1期総合戦略における成果や課題を踏まえた上で、「湧別町人口ビジョン（令和3年3月改訂）」における人口の将来展望値を目指すため、政策分野（部会）ごとに基本目標を設定

○総合戦略の体系



③ 湧別町人口ビジョン（改訂版）〔令和3年3月〕

本町では、人口減少の克服と人口の減少により将来的に予想される、経済や生活サービスの縮小・低下を最小限に抑え、より自立したまちづくりを進めていくため、講ずべき施策の検討材料を得ることを目的として、2016（平成28）年3月に「湧別町人口ビジョン」を策定しました。

策定から5年が経過したことを踏まえ、令和3年3月に各種統計を最新の数値に時点修正した改訂版を策定しています。

■目指すべき将来の方向

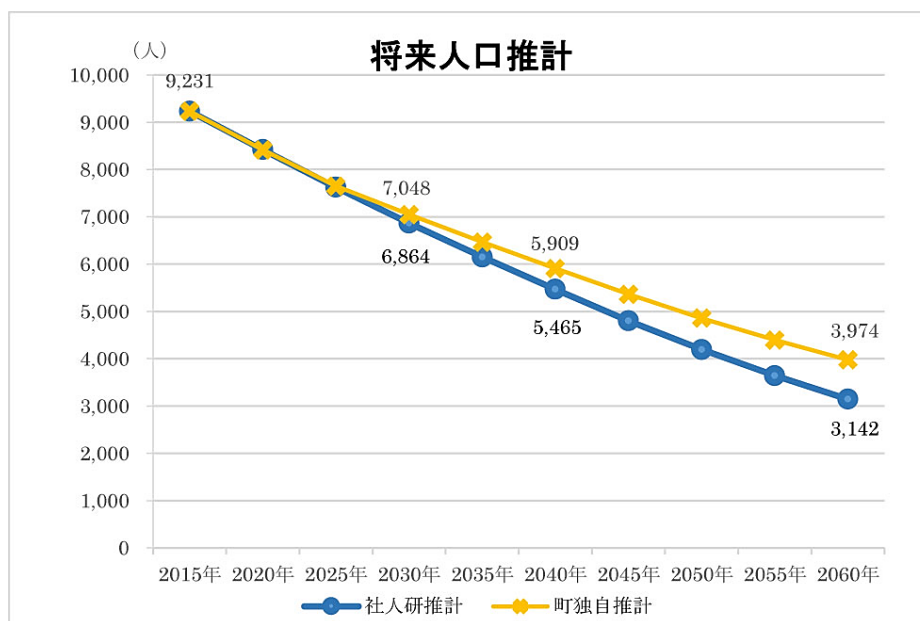
本町が目指すべき姿を、総合計画に準じた計画として位置づけ、同計画が示す将来像「人と自然が輝くオホーツクのまち」の実現を目指し、人口減少の流れを抑制するため、以下の方向性を定めます。

- ①地域の資源や特性を活かした産業の発展と魅力ある就業の場の確保
- ②結婚・出産の希望の実現と健康で生きがいのある生活環境づくり
- ③誰もが安心して暮らし続けることのできる魅力的な生活環境の確保

■人口の長期的な見通し

近年の人口動態が今後も続くと仮定した社人研推計では、2060（令和42）年の本町の総人口は、「3,142人」まで減少すると見通されています。

本町の施策による効果が着実に反映され、合計特殊出生率と人口移動が仮定値のとおり改善した場合、2060（令和42）年の人口は「3,974人」となり、近年の人口動態が続いた推計値に比べ、832人の施策効果が見込まれます。



(2) その他関連計画

① 湧別町公共施設等総合管理計画〔令和4年3月改訂〕

本町では、平成28年に総務省から公表された「公共施設等総合管理計画の策定に当たっての指針」に基づき策定(平成29年3月)しています。

本町は合併町であり、ふたつの町の中心市街地と公共施設群が、湧別川流域平野部に直線距離で8kmの狭い範囲に集中した地域を形成する結果となったことから、町域全体を視野にいれたうえで、中心市街地に配置すべき公共施設の種類の種類と適正な面積規模の検証、効率的な施設配置を進めなければならないことが基本認識として記されています。

計画では、本町が保有する全ての公共施設等を対象として、施設の現況及び将来費用の見通しを推計し、将来の基本的な管理方針を定める内容としています。

○計画期間 平成29(2017)年度～令和8(2026)年度の10年間

○公共施設等の管理に関する基本的な考え方

(1) 再配置の推進方針

1. 数値目標の設定

- ・ 総面積：10年後に公共施設の総面積を10%削減する
→現況 167,000㎡を、10年後に150,300㎡まで削減する
- ・ 投資的経費：公共施設に係る毎年の投資的経費は12億円以内とする

2. 公共施設再配置実行計画(第1期)の策定

- ・ 平成29(2017)年度に策定
- ・ 計画に基づく施設再配置の実行：H30(2020)～R8(2026)年度

○施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

— 公営住宅部分 抜粋

(3) 公営住宅

公営住宅の管理計画は、公営住宅等長寿命化計画2012(H24)～2021(R3)に従い、既存住宅の有効活用と長寿命化が図られています。公営住宅等長寿命化計画では将来人口推計から2021(R3)年の公営住宅目標管理戸数を655戸に設定しており、これは現在管理戸数715戸の8.4%減少です。

現在、本町の世帯のうち16%近くが公的借家に暮らす状況から、公営住宅は町民の住宅環境を担う重要施設となっているため、公共施設再配置実行計画における公営住宅の取り扱い、公営住宅等長寿命化計画を尊重して進めることとします。

公営住宅は、ライフラインの一部であり、公共施設マネジメントの主旨による施設評価と施設優先度の判定の方法はとるべきでないものであることから、公営住宅の整備計画は公営住宅等長寿命化計画に従い管理することとします。

尚、公営住宅等長寿命化計画における既設公営住宅の活用手法は、維持保全・建替・全面的改善・長寿命化型複合改善などを各住宅に施工し、その事業費は10年間で22.1億円(内、補助金9.6億円、町負担12.5億円)とされているが、2016(H28)年度までの計画に対する進捗状況は、戸数ベースで50%、事業費ベースで80%となっています。

これは、国からの交付金や町の財政負担面で計画通りの予算確保が難しいことが原因であるので、今後は公営住宅等長寿命化計画の将来の年次計画を財政面から再検討し、実施可能な現実的年次計画の精査を行います。

② 第9期湧別町高齢者福祉計画・介護保険事業計画(令和6～8年度)〔令和6年3月策定〕

本町では、高齢者人口のピークを平成28年に迎え、それ以降は減少に転じています。令和5年10月末時点で高齢化率は39.4%となり、全国や全道平均を大きく上回る状況となりました。

団塊の世代が75歳以上となる令和7年、さらに団塊ジュニア世代が65歳以上となる令和22年(2040年)には、高齢化がさらに進展することが想定されることを踏まえ、地域住民の複雑化・複合化した支援ニーズに対応する包括的な支援体制の構築や地域特性に応じた介護サービス提供体制の整備や取組みの強化など、高齢者が住み慣れた地域でいつまでも安心して長く暮らし続けられる「地域共生社会」の実現を目指して策定されています。

○計画期間 令和6(2024)年度～令和8(2026)年度の3年間

○計画の基本的な考え方

1. 基本理念

「みんなで支え合い いきいきと自分らしく 笑顔で暮らせる まちづくり」

2. 基本目標

- (1) いきいき暮らす(元気な高齢者への施策)
- (2) 元気に暮らす(介護が必要となるおそれのある高齢者への施策)
- (3) 安心して暮らす(介護が必要な高齢者への施策)
- (4) 支えあって暮らす(身体状況等を問わない高齢者全般への施策)

○高齢者保健福祉サービス及び介護保険事業の充実 — 住宅に関する部分を抜粋

7 住み慣れたまちでの暮らしを支える

高齢者の日常生活の基盤となる住まいについての情報を提供するとともに、安全かつ快適に移動できる環境づくりを目指し、積極的な外出を支援するための地域生活環境の整備を目指します。

(1) 高齢者生活支援ハウス(高齢者生活福祉センター)

概ね65歳以上で、一人暮らし又は夫婦世帯で独立して生活することに不安のある方(自炊できる程度の健康状態にある方)に対し住居を提供し、各種相談・助言・援助等を行うとともに緊急時の対応を行う。本町には1施設あり(湧別福祉会へ指定管理、施設運営)

(2) 軽費老人ホーム(ケアハウス)

低額な料金で入居でき、食事の提供やその他日常生活に必要な便宜を供与することを目的とする施設。入所対象は、主に自炊はできないが、その他日常生活は自立している方。

本町には、上湧別福祉会が運営する1施設あり。

(3) 有料老人ホーム

日常生活で介護が必要となった高齢者に、介護の提供、家事及び健康管理などを行う施設。

本町には、民間事業者が運営する3施設あり。

(4) 高齢者専用賃貸住宅(高齢者向け住宅)

高齢者や同居配偶者を賃借人とする賃貸住宅。本町には、湧別福祉会が運営する1施設があり、必要な介護サービス基盤として事業所と協力しながら安定確保を図っている。

(5) 高齢者に相応しい住まいの計画的な整備

身体機能が低下し、独立して生活を営むことに不安を持つ、低所得の高齢者が安心して居住できる町営住宅等の提供。高齢者住宅の整備について、町営住宅担当課及び関係機関と連携を図る。これに準ずると認められる方に、移送用車両で通院等の外出支援を行う。

(7) 高齢者等さわやか住宅改造補助事業

満65歳以上の高齢者のいる世帯で、高齢者等が居宅での生活を営む上で必要となる住宅改修を支援する

(10) 除雪サービス(社会福祉協議会補助事業)

高齢で自ら除雪が困難な世帯に対し、冬期間の積雪による生活通路や緊急避難路確保のための除雪を行う
など

③ 湧別町ハザードマップ

津波や洪水の際には、迅速にかつ落ち着いた避難が重要であり、そのためには、あらかじめ避難所や避難経路を確認し、浸水等の危険がある場所を把握しておくことが重要です。

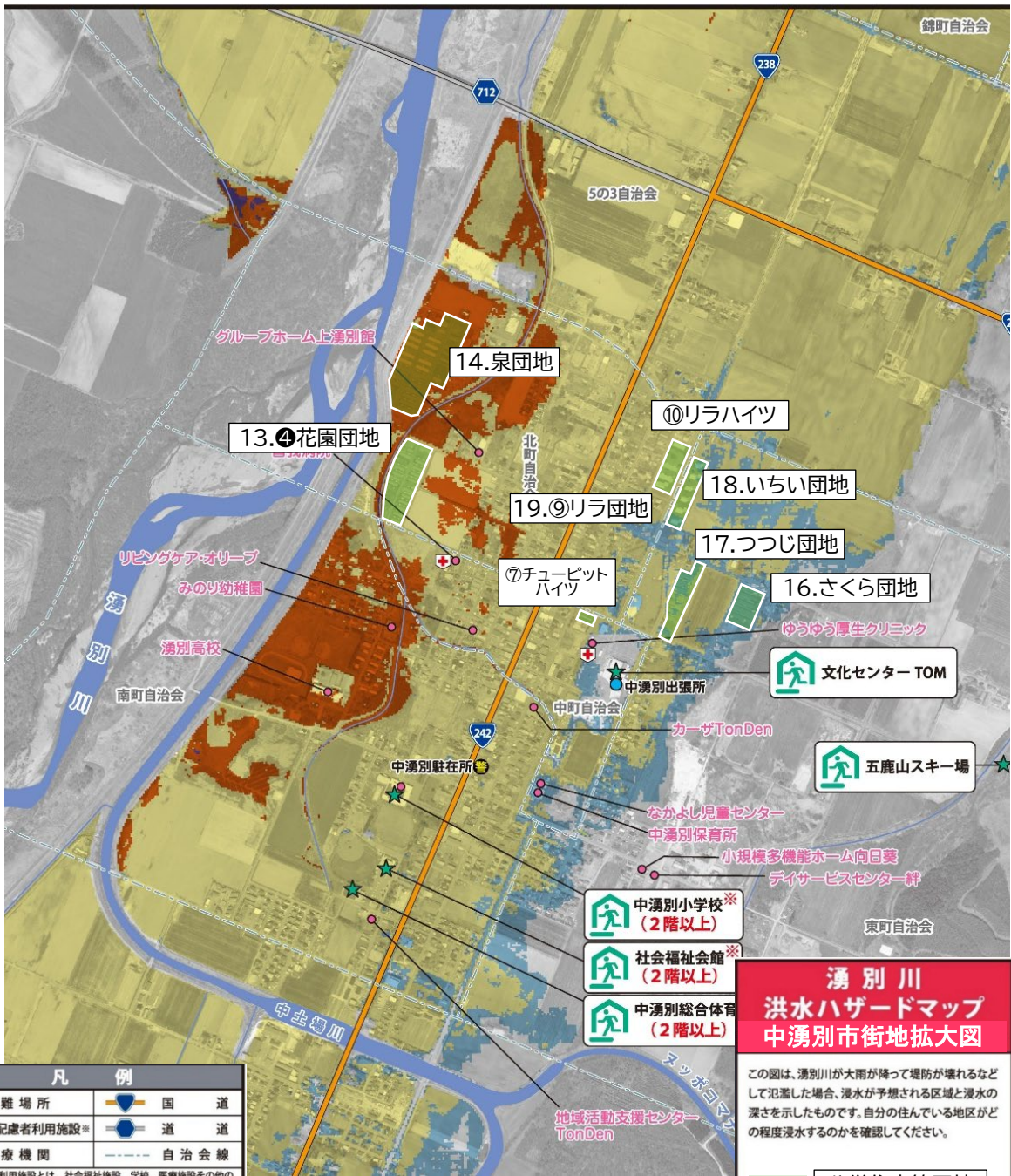
オホーツク海に面する市街地があり、湧別川をはじめとする河川の多い本町では、津波の際の浸水範囲や避難所・避難経路と、洪水の際の浸水範囲や危険箇所等の情報を掲載した津波ハザードマップ及び河川の洪水ハザードマップを公表しています。



ハザードマップと団地の重ね合わせ

②中湧別市街地

泉団地が、3.0m以上の浸水域に立地している



凡 例	
★ 避難場所	国 道
● 要配慮者利用施設*	道 道
⚕ 医療機関	自治会線
*要配慮者利用施設とは、社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮が必要な方が利用する施設です。	
土砂災害危険箇所	土石流危険渓流
土砂災害(特別)警戒区域	土石流
赤: 特別警戒区域	がけ崩れ
黄: 警戒区域	地すべり
避難場所マークについて	
	指定緊急避難場所 危険が切迫しているときに逃げる避難場所
	指定避難所 自宅が被災した時などに避難生活を送る場所
	指定緊急避難場所と指定避難所の両方を兼ねている場合の記号
	福祉避難所 障がい者などの要配慮者が安心して生活できる避難場所

湧別川 洪水ハザードマップ 中湧別市街地拡大図

この図は、湧別川が大雨が降って堤防が壊れるなどして氾濫した場合、浸水が予想される区域と浸水の深さを示したものです。自分の住んでいる地区がどの程度浸水するのかを確認してください。

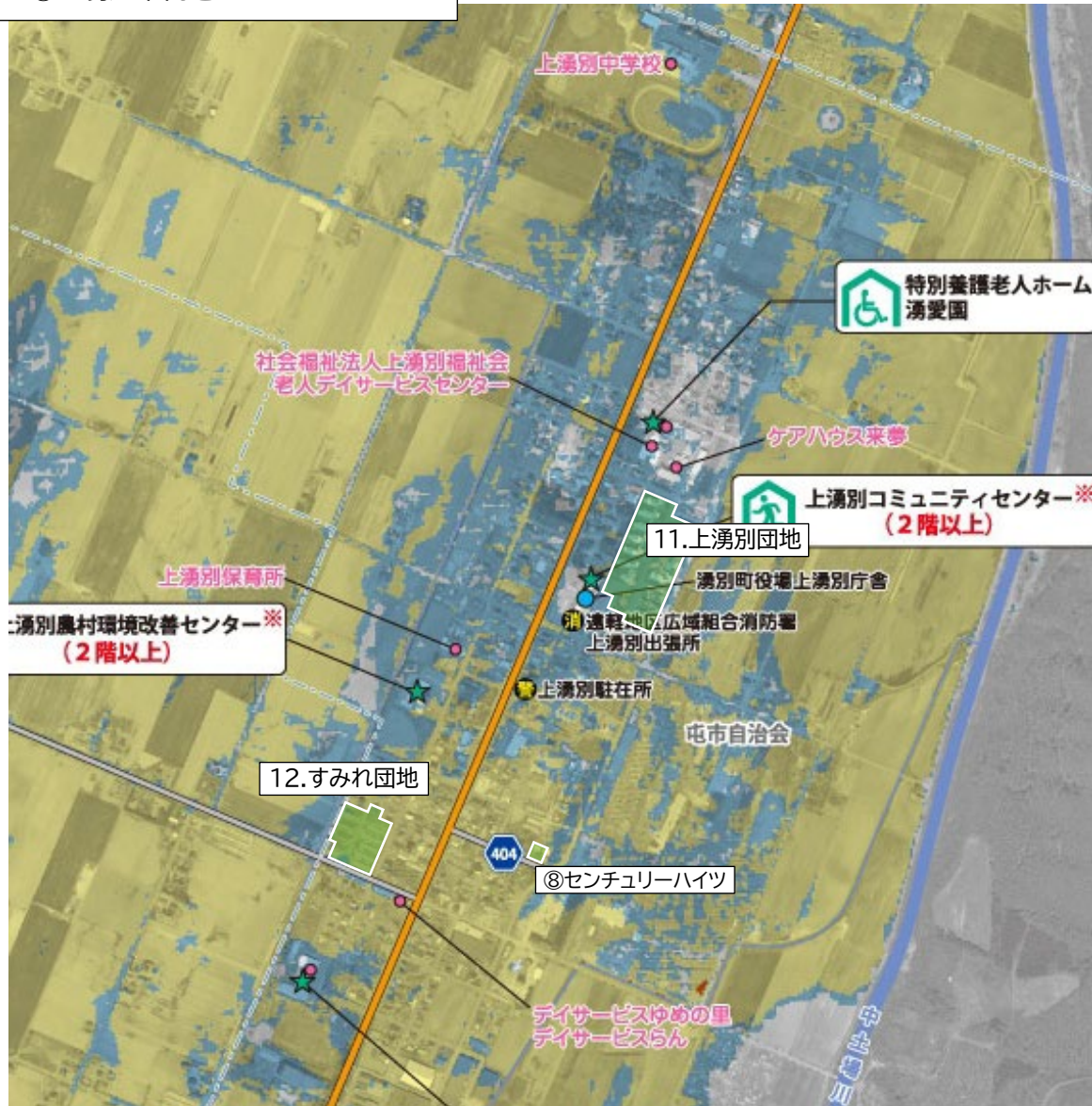
公営住宅等団地

浸水深の目安

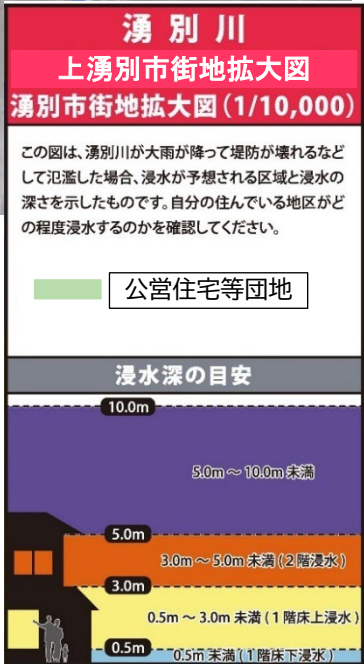
- 10.0m
- 9.0m ~ 10.0m 未満
- 5.0m
- 3.0m ~ 5.0m 未満 (2階浸水)
- 3.0m
- 0.5m ~ 3.0m 未満 (1階床上浸水)
- 0.5m
- 0.5m 未満 (1階床下浸水)

ハザードマップと団地の重ね合わせ

③上湧別市街地



凡 例	
★ 避難場所	国 道
● 要配慮者利用施設※	道 道
⚕ 医療機関	自治会線
※要配慮者利用施設とは、社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮が必要な方が利用する施設です。	
土砂災害危険箇所	土石流危険渓流
土砂災害(特別)警戒区域	土石流
赤: 特別警戒区域	がけ崩れ
黄: 警戒区域	地すべり
避難場所マークについて	
	指定緊急避難場所 危険が切迫しているときに逃げる避難場所
	指定避難所 自宅が被災した時などに避難生活を送る場所
	指定緊急避難場所と指定避難所の両方を兼ねている場合の記号
	福祉避難所 障がい者などの要配慮者が安心して生活できる避難場所



ハザードマップと団地の重ね合わせ
④芭露地区

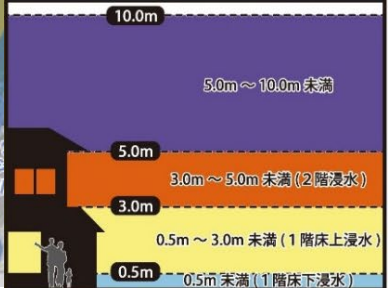


芭露川
洪水ハザードマップ

この図は、湧別川が大雨が降って堤防が壊れるなどして氾濫した場合、浸水が予想される区域と浸水の深さを示したものです。自分の住んでいる地区がどの程度浸水するかを確認してください。

公営住宅等団地

浸水深の目安



凡例

★ 避難場所	国 道
● 要配慮者利用施設*	道 道
⚡ 医療機関	自治会線
*要配慮者利用施設とは、社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮が必要な方が利用する施設です。	
土砂災害危険箇所	土石流危険渓流
土砂災害(特別)警戒区域	土石流
赤: 特別警戒区域	がけ崩れ
黄: 警戒区域	地すべり

避難場所マークについて



浸水想定区域について

芭露川が1,000年に1回程度起こる大雨(想定最大規模)により氾濫した場合の浸水が予想される区域と浸水の深さを表示しています。想定最大規模の降雨は下表のとおりです。

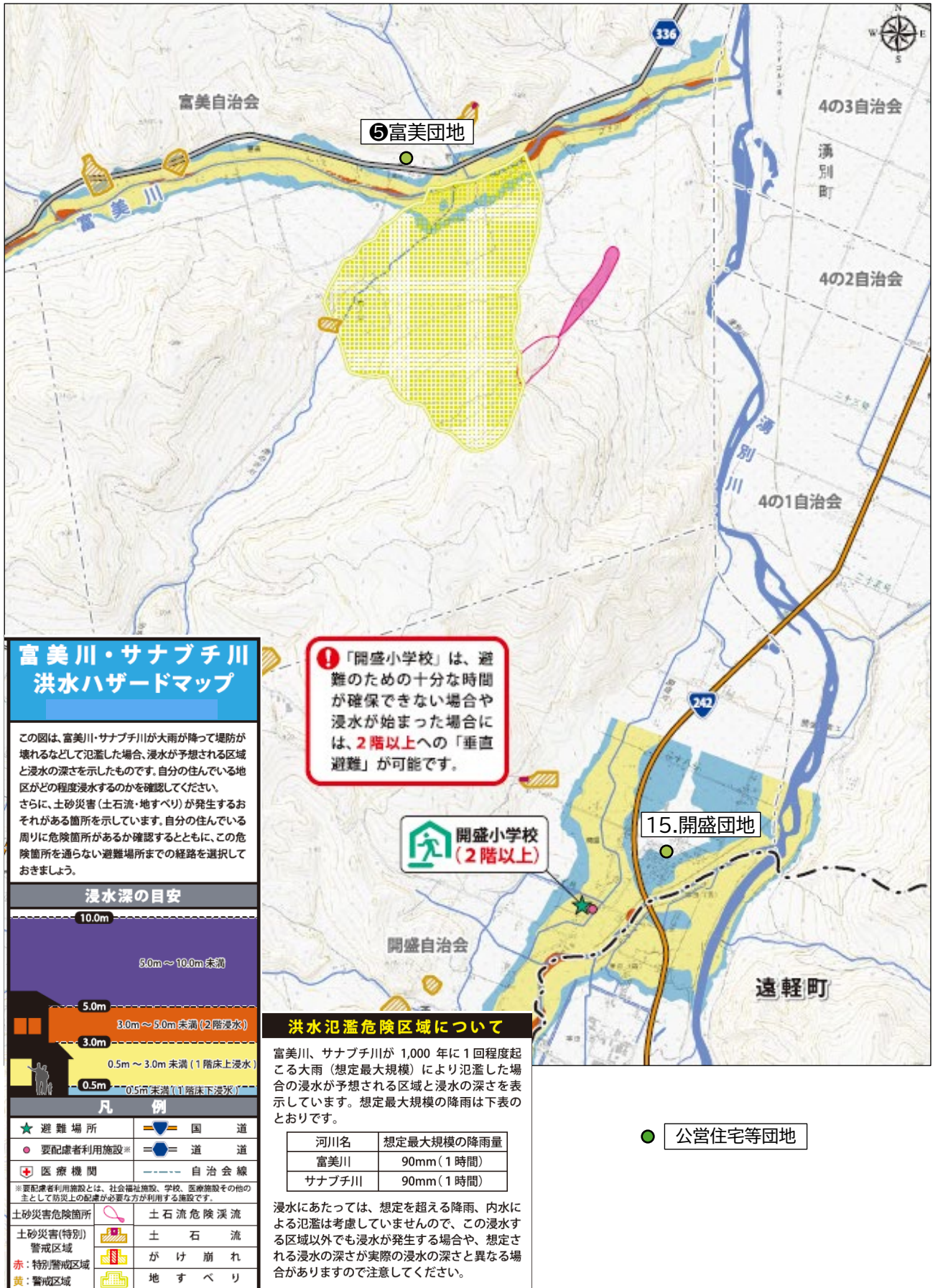
河川名	想定最大規模の降雨量
芭露川	169mm(3時間)

この浸水想定区域は、想定した複数の堤防が決壊した場所それぞれの浸水する区域と浸水の深さを重ね合わせたものです。堤防が決壊した場所によって、浸水する区域と浸水の深さが変わりますので、マップに示す浸水する区域が同時に浸水することはありません。

浸水にあたっては、想定を超える降雨、内水による氾濫は考慮していませんので、この浸水する区域以外でも浸水が発生する場合や、想定される浸水の深さが実際の浸水の深さと異なる場合がありますので注意してください。

ハザードマップと団地の重ね合わせ

⑤富美川・サナブチ川



④ 町の住宅建設等に関する補助事業

1) 民間賃貸住宅等取得補助事業

目的	民間賃貸住宅の建設や、中古住宅を取得して賃貸住宅とする方及び、所有する住宅を改修し賃貸住宅とする方に対して補助を行うことにより、転入者および町内就業者などの住宅を確保し、定住環境の整備および雇用の拡大を図ることを目的としています
対象	町内で新たに賃貸住宅および社宅を建設する方・中古住宅を購入し賃貸住宅及び社宅とする方・所有する住宅を改修し賃貸住宅及び社宅とする方で、10年間賃貸住宅として使用する方
条件	各戸に玄関、台所、便所、浴室、居室があること 1戸あたり車1台以上の駐車スペースが確保されている など

■新築賃貸住宅の補助金額

	20㎡以上 (ワンルーム)	30㎡以上 (1LDK)	45㎡以上 (2LDK)	55㎡以上 (3LDK)
町内業者の場合(万円/戸)	212	284	388	424
町外業者の場合(万円/戸)	159	213	291	318

■改修賃貸住宅の補助金額

- ・補助限度額 300万円(消費税・地方消費税・仲介手数料・登記費用等を除く)
- ・中古住宅の取得・当該土地の取得費の1/3
- ・町内業者施工の改修工事費の1/3
- ・町外業者施工の改修工事費の1/4

2) 定住住宅取得奨励補助事業

目的	湧別町内において住宅を新築または購入する方に対し、住宅の取得に要する費用の一部を補助することにより、町民の定住と本町への移住の促進を図り、活力ある地域社会を築くことを目的としています
対象	町内に住宅を新築または中古住宅の購入の契約をし、所有する方で、5年以上継続して居住する方
条件	〈新築〉住居部分床面積が80平方メートル以上で、全体面積の2分の1以上を自己の住宅とすること

■新築住宅の補助金額

	町民	転入者
基本額	80万円	80万円
加算額	・18歳以下の子1人につき30万円 (おなかにいる赤ちゃんも対象)	・80万円(転入者加算) ・18歳以下の子1人につき30万円 (おなかにいる赤ちゃんも対象) ・分譲宅地購入費の1/2(上限50万円)

■中古住宅の補助金額

	町民	転入者
基本額	・購入に要した費用に20%を乗じた額 (上限額80万円)	・購入に要した費用に30%を乗じた額 (上限額160万円)
加算額	・18歳以下の子1人につき30万円 (おなかにいる赤ちゃんも対象)	・18歳以下の子1人につき30万円 (おなかにいる赤ちゃんも対象)

⑤ 湧別町 ゼロカーボンシティ宣言

本町では、令和6年3月6日、2050年までに二酸化炭素（温室効果ガス）排出量の実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言しました。

2050年までにカーボンニュートラルを実現し、脱炭素社会を形成するため、町民・事業者・行政が一体となり効果的な取組を推進していきます。

⑥ 公営住宅等整備基準についての一部改正の動き

令和4年4月1日、公営住宅等整備基準について（技術的助言）の一部が改正され、新たに建設される公営住宅の基準について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすことや、やむを得ない場合等を除き太陽光発電の設置等^{※1}を行うことをはじめ、7項目の目安が設けられています。

また、2025年4月からは全ての新築住宅に対して省エネ基準適合が義務付けられており、公営住宅もこれに準拠することが求められています。

それにより、遅くとも2030年度までに、義務化された省エネ基準がZEH水準^{※2}に引き上げとなる見込みであることに鑑み、省令改正の施行や条例の制定前においても可能な限りZEH水準に準拠して公営住宅の整備を行うことなど、適切に対応することが求められています。

※1・・・公営住宅等ストック改善事業で「脱炭素社会対応型」を創設（省エネルギー性向上に加え、再生可能エネルギー導入のための設置等の改善を追加（年度要件除外））

※2・・・ZEH水準：強化外皮基準（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条の2第1項に規定する評価方法基準における断熱等性能等級5以上の基準（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。））を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準）の基準値から20%削減となる省エネ基準の水準

(3) 公営住宅等に係る課題と今後の方向性

① 世帯数・世帯構成の変化への対応課題

町内の人口減少が継続し、今後は世帯数の減少も進行する可能性や、近年の公的借家への応募倍率の低下などを踏まえると、公営住宅等への需要変動が課題となります。また、世帯の小規模化や高齢者世帯の増加、収入超過・高額世帯の増加等に対応し、世帯の状況の変化も視野に入れた対応が必要となります。

■今後の方向性

○入居世帯数変動への対応

今後も減少が予測される人口・世帯数の状況を踏まえ、公営住宅等への需要を的確に把握するとともに、持ち家維持が困難となる高齢者世帯の動向等にも留意するなど公営住宅等の需要に対応した住宅供給を行う必要がある。

○住宅のミスマッチ解消への対応

町の世帯当たり人員が減少し、公営住宅等においても高齢单身、高齢夫婦世帯が増加するとともに世帯の小規模化が進行しています。今後は適正管理の推進も含めた、住宅のミスマッチ解消に向けて、住み替え誘導や受け皿づくりなども視野に入れた住宅供給・管理が求められる。

② 住宅ストックとしての対応課題

本町では従前計画を踏まえ、計画的に建替事業や修繕事業を実施していますが、老朽化だけではなく、UB化や3箇所給湯等の設備面で、現在の居住ニーズに対応しきれていない住宅も依然として一定数あります。本町公営住宅等が良質な住宅ストックとして機能するために、今後も引き続き適正な住宅水準の確保や維持管理の継続が求められます。

また、改正された公営住宅整備水準等、国や道の脱炭素化に向けた取組を踏まえた整備方針の検討が必要となります。

■今後の方向性

○適正な住宅水準の確保に向けた事業の実施

快適性・省エネ性の向上に向けた設備更新のために、修繕事業・改善事業・建替事業を効率的に組み合わせた計画的な維持管理の継続が求められる。

○計画的な維持管理の継続

一定以上の水準で整備されている良好な住宅ストックについては計画的な維持管理の継続が求められる。

③ 地区特性や安全・安心への対応課題

本町公営住宅等は、湧別市街、中湧別市街、上湧別市街の3つの市街地に立地するほか、登栄床地区、芭露地区、開盛地区などの集落にも立地し、借家需要に対応しています。

今後も地区の状況に応じた住宅管理や将来需要を踏まえた住宅供給を行う一方、公表されているハザードマップ等を踏まえた安全・安心な公営住宅供給や整備が求められています。

■今後の方向性

○各地区の住宅需要への対応と安全性の確保

各地区における公営住宅等需要の動向を見据えた対応が求められるとともに、安全で安心な公営住宅整備についての検討が求められる。

Ⅲ 長寿命化計画の方針と目標

1. 公営住宅等の整備方針と目標

今後の公営住宅等の整備にあたっては、地域の安心居住に寄与する公営住宅整備を目指すことを基本に、中長期的な見通しと整備方針を定め、実現可能な事業設定を行います。

(1) 公営住宅等の整備方針

本町公営住宅の整備にあたっては、以下3つを方針として設定し取組むこととします。

■方針1：将来を見据えた効率的な管理戸数の実現

現在の公営住宅等整備の背景にあるような、かつて公営住宅が果たしていた住宅不足解消のための供給役割は終わり、人口減少対策や移住・定住促進の取組みと連動する公営住宅等のあり方が問われています。本町でも現況管理戸数662戸の内、政策空家45戸を含む115戸が空家となっている状況です。

今後はまち全体の将来を見据え、団地の統合や用途廃止を進め、効率的で計画的な管理戸数の実現を目指します。

■方針2：既存住宅の計画的な更新及び改善の推進

今後の取組みにおいては、修繕周期等に基づく計画的な修繕や改善による長寿命化を基本としますが、住宅の型式や設備の仕様、障がい者や高齢者に配慮したユニバーサルデザインや省エネルギーのための脱炭素化を進め、近年の住宅ニーズに対応できる質の向上に向け、より効率の良い手法について検討します。

公営住宅等の計画的な建替や改善によって、町民が安心して暮らせる住環境づくりを行い、地域への定住を促進します。

■方針3：地域居住の安心をつくる公営住宅等需要への適切な対応

本町では近年、住宅施策の進展により、産業従事者に向けた社宅等の建設も進んでいるところですが、民間賃貸住宅の供給が不足している本町では、依然として公営住宅が住宅に困窮する世帯の受け皿として期待されるとともに、賃貸住宅需要への対応として果たす役割は大きいものです。

また本町では市街地だけではなく、登栄床地区や芭露地区、計呂地地区、開盛地区など周辺地区においても公営住宅等の果たす役割は大きく、今後も引き続き各地区の住民ニーズに応じた住宅の提供が求められています。

一方、公営住宅等では住宅のミスマッチや高額所得者の増加なども生じていることから、今後は公営住宅等の役割や需要を適正に見極め、中堅所得者層への対応や、単身高齢世帯の受け皿など、住民が自ら選択して住まうことのできる多様な住宅供給について検討するほか、ハザードマップを踏まえた地域居住のセーフティネットとして、可能な範囲で泉団地の移転建替を行うなど適正で安全・安心な管理・運営の継続を目指します。

(2) 目標管理戸数

① 公営住宅ストックの30年の見通しと目標管理戸数想定

本町では近年の人口減少や世帯数減少を背景に、公営住宅等への入居世帯数、応募倍率等も減少傾向にあります。また、町の人口ビジョンや町の総合計画等においては、そのような人口減少傾向は今後も続くものと推計されています。

これらのことを踏まえ、本計画では「湧別町人口ビジョン」に基づいた将来の人口想定を踏まえ、社人研が公表している1世帯あたり人員の推計値等を目安に世帯数想定や団地別の将来像を想定し、より実現可能な将来管理戸数の目標を想定します。

■ 人口ビジョンによる 中長期の必要管理戸数の想定

	現在 令和7年 (2025年)		10年後 令和17年 (2035年)	20年後 令和27年 (2045年)	30年後 令和37年 (2055年)
現況管理戸数	662戸				
		目標人口 推計	6,465人	5,363人	4,394人
現況入居世帯数	547世帯		↓	↓	↓
目標人口推計による 世帯数想定			3,249世帯	2,750世帯	2,277世帯
主世帯数想定			3,126世帯	2,646世帯	2,190世帯
公営借家 入居世帯数想定			510世帯程度	431世帯程度	357世帯程度
目標管理戸数			585戸程度	500戸程度	410戸程度

※1：目標管理戸数想定については、移転や改善等の事業実施をスムーズにすることを視野に、入居世帯数想定より1.5割程度多く設定します。

② 中長期における公営住宅等ストック整備の目標

本計画では、上記必要管理戸数想定を目標管理戸数として、中長期的な公営住宅整備目標を設定します。中長期における公営住宅ストック整備の主な目標は次のとおりとします。

【公営住宅整備の中長期目標】

■ 計画期間

- ・耐用年限を経過した簡易耐火構造住棟の更新
- ・町有花園団地住棟の除却
- ・ハザードマップを踏まえ、泉団地の町有花園団地跡地への移転建替

■ 10～20年後の10年間

- ・耐用年限を経過した簡易耐火構造住棟の更新（継続）
- ・耐用年限を経過した準耐火構造住棟の更新（平成12年頃までの建設住棟）
- ・平成13年以降建設の木造住棟の長寿命化改善

■ 20～30年後の10年間：新設住棟の長寿命化

- ・耐用年限を経過した準耐火構造住棟の更新「栄町B団地」「いちい団地」
- ・修繕で対応していた「さくら団地」「つつじ団地」等の更新

2. 長寿命化に関する基本方針

公営住宅等における長寿命化の取組みにあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針を踏まえ、基本方針を次のとおり定めます。

(1) ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等のストック状況を把握した上で、長寿命化に向けた中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から定期点検及び日常点検の実施、修繕・改善事業の実施及び、データ管理による維持管理を推進します。

① 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検のほか、法定点検の対象外である住棟も含めた定期点検及び日常点検を実施方針に位置づけます。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果及び維持管理データベース等の内容を基に、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕周期・必要となる費用等について想定した長期的修繕計画を定め、予防保全的な観点から修繕事業の実施方針に位置づけます。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

公営住宅等のストックの状況把握のため、点検結果や実施した修繕内容等を記録し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てることとします。

また、点検・修繕等の記録を次回の点検に活用するという維持管理サイクルを構築すべく、点検の実施方針に位置づけます。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

点検・修繕・データ管理を基に、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期的修繕を行った上で、将来にわたり維持継続する対象住棟について、安全性・居住性・省エネルギー性能が低い住宅等に対しては、住宅性能の向上のため改善事業を実施し、安全性の確保・居住性の向上・省エネルギー対応・福祉対応・躯体の長寿命化等を図ります。

予防保全的な維持管理や修繕事業等と併せて改善事業を実施することで、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストの縮減につながるものであり、効果的なマネジメントを行う観点から、改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減を実施方針として位置づけます。

3. 公営住宅等の事業手法の選定と団地別住棟別活用計画

(1) 公営住宅等長寿命化計画の対象

本計画における対象は、2025（令和7）年度末時点で管理している公営住宅19団地506戸と特公賃住宅10団地112戸、町有住宅5団地44戸、併せて662戸です。また必要に応じて、団地内の児童遊園等の共同施設についても計画の対象とします。

(2) 事業手法の選定及び活用計画

① 事業手法

公営住宅等を活用するための事業手法及び、事業別対処法は以下のとおりです。

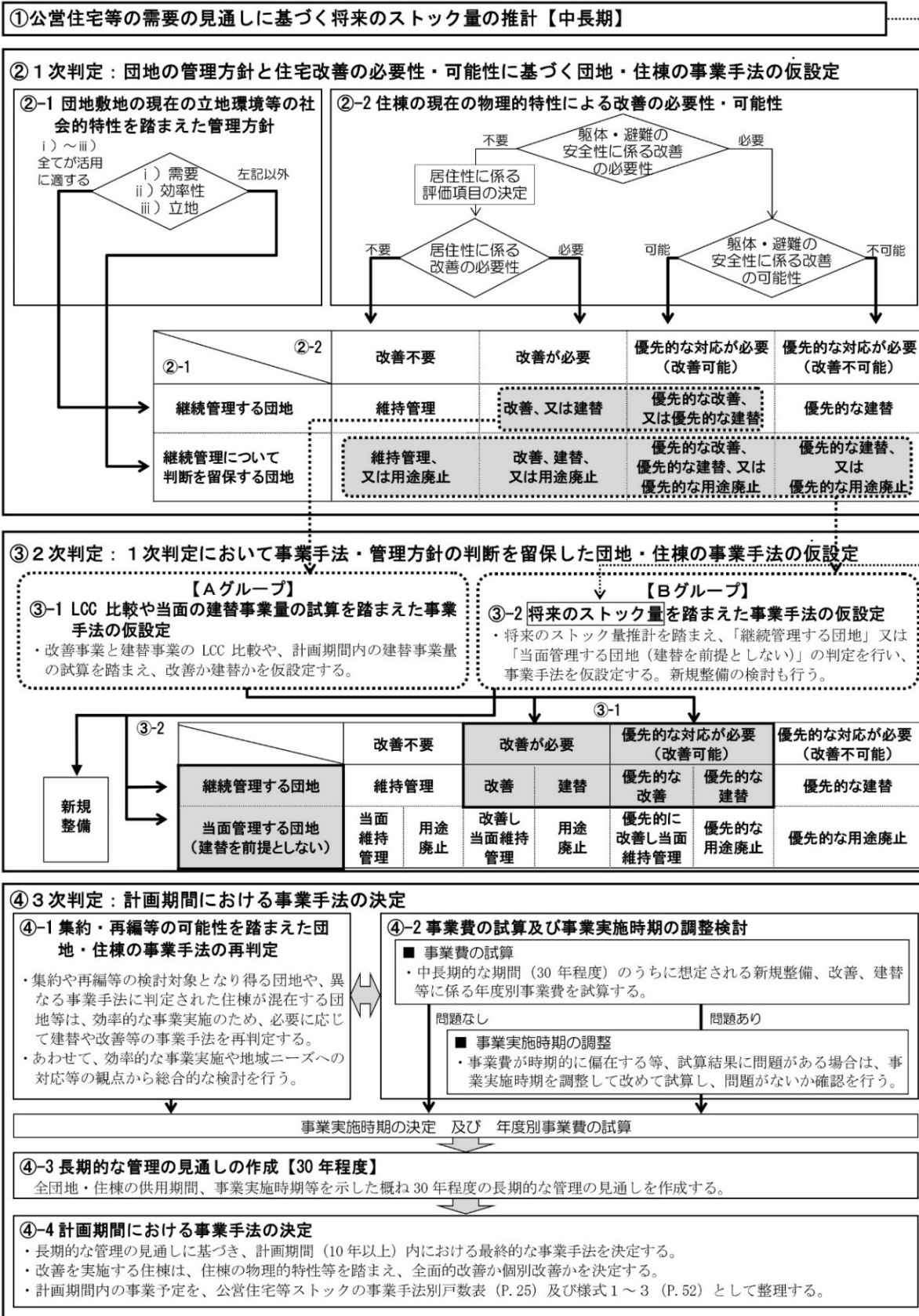
■事業手法別の対処法

事業手法	対処法
修繕	<p>住棟の老朽化の程度、緊急性、損傷等の状態を踏まえながら、効果的、効率的に実施します。修繕には以下の3つの区分があります。</p> <p>[修繕区分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画修繕：経年劣化や変化に伴い計画的に行う大規模な修繕 ・入退去修繕：入居者の退去に伴い公営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕 ・経常修繕：上記以外で、個々の入居者の日常生活に支障を来す破損、故障等に伴う緊急性の高い修繕
改善	<p>住棟の一部について改変し行う工事</p> <p>個別改善事業は、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。</p> <p>個別改善事業には次の5つの種類があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 居住性向上型：居住性能を向上させるための改善で、断熱性能の向上、給湯設備の確保等の改善、駐車場・駐輪場の整備等も含まれます。 2. 福祉対応型：高齢者、障がい者などが円滑に利用できるユニバーサルデザインに対応した改善を行います。 3. 安全性確保型：安全性能の確保のための改善で、外装材の落下を未然に防止するための改善・避難通路を確保するための改善、ガス管の耐食性・耐震性を向上させるための改善等も含まれます。 4. 長寿命化型：長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋根材や外壁材の取り替え等の改善を行います。 5. 脱炭素社会対応型：公営住宅等の省エネルギー性向上、及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善 6. 子育て支援型：公営住宅等における子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善（転落防止、けが防止、見守りがしやすい間取りへの変更等）
	全面的改善
建替	公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設すること。建替には、現団地の用途廃止を行い、他の団地への統合、または他の敷地への新規建設などの移転建替を含みます。
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること

② 事業手法の選定フロー

本計画における団地別住棟別事業手法の選定は、国土交通省から示されている「事業手法の選定フロー」を参考に判定を行います。選定フローは、以下のとおりです。

■事業手法の選定フロー



(3) 選定フローに基づく検討結果

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

本計画では、Ⅲ章1-(2)において、将来公営借家数推計に基づき、中長期の目標管理戸数を以下のとおり設定しています。

■中長期の目標管理戸数設定

	計画期間	10年後 令和17年 (2035年)		20年後 令和27年 (2045年)		30年後 令和37年 (2055年)
目標管理戸数		585戸程度		500戸程度		410戸程度

この結果を踏まえ、計画期間の目標年次における公営住宅等ストック量の検証を行うこととします。

② 1次判定

1次判定では団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行うため、以下の2段階の検討を行い、事業手法を仮設定します。

- ②-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- ②-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

■②-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

具体的には現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定します。

i) 需要

- ・入居率が80%未満の団地は需要が低いと判断する。

- ・現況データから入居率80%を切る団地については需要が低いと判断し「×」とした。
- ・その他、調査時点では入居者が居なかったが、定常的に入居世帯が居ることが多い状況と判断されるものについては「△」としている。

ii) 効率性

- ・町有地であることを原則として、団地建替についての効率性を評価する。
- ・団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、建蔽率）や、団地の敷地規模及び形状等を踏まえて総合的に評価する。

- ・すべての団地は町有地に立地しているが、敷地が数か所に分かれている団地や、団地敷地が狭い（0.15ha以下・耐2住棟は除く）、不整形のものについては「×」、「△」としている。

iii) 立地

- 【利便性】公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性について評価。
- 【災害危険区域等】災害危険区域や災害ハザードマップ（津波ハザード・洪水ハザード）を踏まえて評価する。

- ・市街地から離れているものについては「△」としている
- ・泉団地は浸水深3.0m以上の部分に位置していることから「×」としている
- ・その他浸水深3.0m以上の区域に近接している団地として、曙町団地、緑町団地、あやめ団地、はまなす団地、特公賃 青葉団地、花園団地については「△」としている

■団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定結果（1次判定①）

	団地名	管理戸数	建設年度	入居状況			一次判定①評価			一次判定①結果 ○:10点 △:5点 ×:0点 ◎20点以上 →継続管理 ◎20点未満 →継続管理留保		
				空家戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	入居世帯率	需要	効率性	立地			
												i
公営住宅	湧別地区	1 曙町団地	48	S48～H19	11	37	77.1%	×	○	△	15	継続管理留保
		2 緑町団地	21	H18～R6	1	20	95.2%	○	○	△	25	継続管理
		3 あやめ団地	24	H14～H17	1	23	95.8%	○	○	△	25	継続管理
		4 はまなす団地	28	H1～H2	10	18	64.3%	×	○	△	15	継続管理留保
		5 栄町A団地	23	H12～H13	2	21	91.3%	○	○	○	30	継続管理
		6 栄町B団地	41	S62～H7	9	32	78.0%	×	○	○	20	継続管理
		7 錦町団地	24	H9～H10	3	21	87.5%	○	○	○	30	継続管理
		8 登栄床団地	4	H24	1	3	75.0%	△	○	○	25	継続管理 ※1
		9 芭露団地	8	H26～H27	1	7	87.5%	○	○	△	25	継続管理
		10 上芭露団地	8	S51	6	2	25.0%	×	△	△	10	継続管理留保
	上湧別地区	11 上湧別団地	56	S57～H11	7	49	87.5%	○	○	○	30	継続管理
		12 すみれ団地	26	H26～R3	0	26	100.0%	○	○	○	30	継続管理
		13 花園団地	18	R2～R6	0	18	100.0%	○	○	△	25	継続管理
		14 泉団地	78	S50～S63	7	71	91.0%	○	△	×	15	継続管理留保
		15 開盛団地	20	S57～H12	3	17	85.0%	○	△	△	20	継続管理
		16 さくら団地	25	S58～S62	4	21	84.0%	○	○	○	30	継続管理
		17 つつじ団地	24	H1～H4	0	24	100.0%	○	△	○	25	継続管理
		18 いちい団地	18	H5～H7	0	18	100.0%	○	○	○	30	継続管理
		19 リラ団地	12	H26～R1	0	12	100.0%	○	○	○	30	継続管理
特公賃住宅	湧別地区	① あやめ団地	16	H12～H15	1	15	93.8%	○	○	△	25	継続管理
		② 青葉団地(単)	48	H7～9	7	41	85.4%	○	○	△	25	継続管理
		③ あさひ団地(単)	6	H15	0	6	100.0%	○	△	○	25	継続管理
		④ 緑町団地	3	H20	2	1	33.3%	△	○	△	20	継続管理 ※1
		⑤ 曙町団地	4	H24	0	4	100.0%	○	○	△	25	継続管理
		⑥ 登栄床団地	4	H25	1	3	75.0%	△	○	○	25	継続管理 ※1
	上湧別地区	⑦ チュービットハイツ(単)	10	H5	4	6	60.0%	△	○	○	25	継続管理 ※1
		⑧ センチュリーハイツ(単)	12	H8～H10	3	9	75.0%	△	○	○	25	継続管理 ※1
		⑨ リラ団地	3	H10	1	2	66.7%	△	○	○	25	継続管理 ※1
		⑩ リラハイツ(単)	6	H15	0	6	100.0%	○	○	○	30	継続管理
町有住宅	湧別地区	① 芭露団地(A～D)	10	S60～H15	1	9	90.0%	○	×	△	15	継続管理留保 ※2
		② 上芭露団地	2	S45	1	1	50.0%	×	△	△	10	継続管理留保
		③ 計呂地団地	2	H8	0	2	100.0%	○	△	△	20	継続管理
	上湧別	④ 花園団地	28	S48	28	0	0.0%	—	—	—	10	継続管理留保
		⑤ 富美団地	2	H15	0	2	100.0%	○	△	△	20	継続管理

※1：調査時点では入居率が低かったが、入居者の入れ替わりが比較的頻繁に見られ、通常は入居者が居ることが多いと判断されることから需要について「△」としている

※2：芭露団地は敷地が4か所に分かれており、効率性について「×」としている。4か所の内、「芭露B団地」だけがハザードマップ上「△」となる

■②-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

1次判定②では、住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。評価は「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」について、住棟の改善の必要性・可能性として「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

i) 躯体の安全性・避難の安全性

・躯体の耐震性について、耐震基準により判定する。

○：（新耐震基準）昭和56年6月の建築基準法施行令に基づき建設された耐震性を有する住棟

△：（旧耐震基準）昭和56年6月以前に建設された耐震性の不明な住棟

・今回計画では、新耐震基準に基づかない住棟で、過去に長寿命化改善を実施していない住棟については、×とする。

ii) 避難の安全性については二方向避難及び防火区画等の確保状況について

評価○：確保されている、×：確保されていない

・公営住宅であることから全ての住棟において、避難の安全性が確保されていると判断する。

iii) 居住性

「北海道住生活基本計画」や住宅の品質の確保における法律（住宅性能表示基準）等関連規定等の整備水準を踏まえ、居住性能の評価及び居住性能確保のための改善の要・不要の判断をします。

□住戸面積

・北海道住生活基本計画における共同住宅居住想定面積（都市居住型誘導居住面積水準：単身者世帯）を基準とする：○：42㎡以上、×：42㎡未満

□省エネルギー性

・省エネルギー等級によって評価：○：新省エネ基準：等級3以上、×：等級3未満（平成4年度改正：本計画ではそれ以降に建設された住棟については基準を満たしていると想定し、断熱性能向上等の改善については現段階では検討しないこととする）

□バリアフリー性

・住戸内バリアフリー性：段差解消・手摺の設置について

○：段差解消・手摺り設置とも整備されている、△：どちらか一方が整備されている、×：どちらも整備されていない

□住戸内の設備

・浴室整備：○：ユニットバス整備、×：置型

・3箇所給湯：○：浴室・台所・洗面で整備、×：未整備

※24時間換気については、建設年代や住戸の性能にも関係することから判定指標から除くこととする

□改善履歴

・過去10年以内（平成27年以降）に改善事業を実施した住棟は個別改善事業後の標準管理期間においては、建替や用途廃止の対象とはせず、維持管理又はその他の改善事業の候補とする。

・その他、全面改善を実施した住棟については、標準管理期間（30年間）においては、建替や用途廃止の対象とはせず、維持管理の候補とする。

以上の基準により、検討した1次判定②の事業手法の仮設定は、次のとおりとなります。

● 1次判定の仮設定の結果

	団地名	住棟数 (棟)	住戸数 (棟)	住棟概要		■一次判定①結果	一次判定②										■一次判定②結果		
				建設年度	構造		躯体・建物の安全性に係る改善の必要性・可能性				居住性に係る評価項目								
							必要性		可能性		面積	省エネ	バリアフリー	UB化	3箇所給湯	■居住性に係る改善の必要性			
							躯体の安全性	避難の安全性	■改善の必要性	躯体・建物の安全性								■改善の可能性	
公営住宅	1 曙町団地	5	20	S48~S49	簡平	継続管理留保	△	○	不要	△	不実施	全面改善済み						標準管理期間まで維持管理	
		2	8	S56	簡平		△	○	不要	△	不実施							優先的な建替・優先的な用途廃止	
		3	12	S58~S59	簡平		△	○	不要			○	×	×	△	×	必要	改善・建替・用途廃止	
		1	8	H19	耐二		○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理	
	2 緑町団地	7	21	H18~R6	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理	
	3 あやめ団地	12	24	H14~H17	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理	
	4 はまなす団地	7	28	H1~H2	簡平	継続管理留保	○	○	不要			○	×	×	×	×	必要	改善・建替・用途廃止	
	5 栄町A団地	2	23	H12~H13	耐二	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理	
	6 栄町B団地	5	17	S62~H3	簡平	継続管理	○	○	不要			○	×	×	×	×	必要	改善・建替	
	5	24	H5~H7	準耐	○		○	不要			○	○	○	○	○	必要	維持管理		
7 錦町団地	12	24	H9~H10	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理		
8 登栄床団地	1	4	H24	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理		
9 芭露団地	2	8	H26~H27	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理		
10 上芭露団地	2	8	S51	簡平	継続管理留保	△	○	不要	△	不実施							優先的な建替・優先的な用途廃止		
上湧別地区	11 上湧別団地	5	20	S57~H4	簡平	継続管理	○	○	不要			○	×	×	×	×	必要	改善・建替	
		10	36	H8~H16	木平		○	○	不要			○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
	12 すみれ団地	8	26	H26~R3	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理	
	13 花園団地	6	18	R2~R6	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理	
	14 泉団地	10	40	S50~S54	簡平	継続管理留保	△	○	不要	△	不実施	全面改善済み						標準管理期間まで維持管理	
		5	20	S55~S56	簡平		△	○	必要	△	不実施								優先的な建替・優先的な用途廃止
		7	18	S57~S63	簡平		○	○	不要			○	×	×	×	×	×	必要	改善・建替・用途廃止
	15 開盛団地	3	12	S57~S60	簡平	継続管理	○	○	不要			○	×	×	×	×	必要	改善・建替	
		4	8	H8~H12	準耐		○	○	不要			○	○	○	○	○	必要	維持管理	
	16 さくら団地	5	25	S58~S62	簡平	継続管理	○	○	不要			○	×	×	×	×	必要	改善・建替	
17 つつじ団地	8	24	H1~H4	簡平	継続管理	○	○	不要			○	×	×	×	×	必要	改善・建替		
18 いちい団地	6	18	H5~H7	準耐	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	必要	維持管理		
19 リラ団地	3	12	H26~R1	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理		
特公賃住宅	湧別地区	① あやめ団地	8	16	H12~H15	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理
		② 青葉団地(単)	6	48	H7~H9	耐二	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理
		③ あさひ団地(単)	2	6	H15	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	必要	維持管理
		④ 緑町団地	1	3	H20	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理
		⑤ 曙町団地	1	4	H24	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理
		⑥ 登栄床団地	1	4	H25	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理
	上湧別地区	⑦ チューピットハイツ(単)	1	10	H5	耐二	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	必要	維持管理
		⑧ センチュリーハイツ(単)	2	12	H8~H10	耐中	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理
		⑨ リラ団地	1	3	H10	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理
		⑩ リラハイツ(単)	1	6	H15	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理
町有住宅	湧別地区	① 芭露団地A	2	4	H9	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	必要	維持管理
		芭露団地B	2	2	S60~H2	木平	継続管理留保	○	○	不要			○	×	×	×	×	必要	改善・建替・用途廃止
		芭露団地C	2	2	H15	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	必要	維持管理
		芭露団地D	2	2	H9	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	必要	維持管理
	② 上芭露団地	1	2	S45	木平	継続管理留保	△	○	不要	△	不実施							優先的な建替・優先的な用途廃止	
	③ 計呂地団地	1	2	H8	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	必要	維持管理	
上湧別	④ 花園団地	7	28	S48	簡平	継続管理留保												優先的な建替・優先的な用途廃止	
	⑤ 富美団地	2	2	H15	木平	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	不要	維持管理	

上記②-1、および②-2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。事業手法が定まらない次の2つのグループの団地・住棟については、2次判定へ進みます。

Aグループ：継続管理する団地のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」な団地

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

■②-1 および②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定 ■ 2次判定に向けて
 ~ 1次判定②-1 および②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

下線・波線：全面改善を実施した住棟。現状では標準管理期間を経過していないことから当面は維持管理とする

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理	改善又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続 管理 する 団地	<ul style="list-style-type: none"> ・緑町団地:21戸 ・あやめ団地:24戸 ・栄町A団地:23戸 ・栄町B団地:24戸 ・錦町団地:24戸 ・登栄床団地:4戸 ・芭露団地(公営):8戸 ・上湧別団地(木平):36戸 ・すみれ団地:26戸 ・花園団地:18戸 ・開盛団地(準耐):8戸 ・いちい団地:18戸 ・リラ団地:12戸 ・特)あやめ団地:16戸 ・特)青葉団地:48戸 ・特)あさひ団地:6戸 ・特)緑町団地:3戸 ・特)曙町団地:4戸 ・特)登栄床団地:4戸 ・特)チューピットハイツ:10戸 ・特)センチュリーハイツ:12戸 ・特)リラ団地:3戸 ・特)リラハイツ:6戸 ・町有)芭露A、C、D:8戸 ・町有)計呂地団地:2戸 ・町有)富美団地:2戸 	<ul style="list-style-type: none"> ・栄町B団地(S62~H3 簡平) :17戸 ・上湧別団地(S57~H4・簡平) :20戸 ・開盛団地(S57~60・簡平) :12戸 ・さくら団地(S58~62・簡平) :25戸 ・つつじ団地(H1~4・簡平) :24戸 	(該当なし)	
継続 管理に ついて 判断を 留保 する 団地	維持管理又は 用途廃止	改善、建替又は 用途廃止	優先的な改善 又は優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止
	<ul style="list-style-type: none"> ・曙町(S48~49・簡平):20戸 ・曙町団地(H19・耐2):8戸 ・泉団地(S50~54):40戸 ・町有)芭露団地A,C,D:8戸 	<ul style="list-style-type: none"> ・曙町(S58~S59):12戸 ・はまなす団地:28戸 ・泉団地(S57~63):18戸 ・町有)芭露団地B:2戸 	(該当なし)	<ul style="list-style-type: none"> ・曙町(S56・簡平):8戸 ・上芭露団地(S51):8戸 ・泉団地(S55~56):20戸 ・町有)上芭露団地:2戸 ・町有)花園団地:28戸

③ 2次判定の考え方

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保したAグループ及びBグループについて、各々以下の2段階の検討を行い、事業手法を仮設定します。

Aグループ : ライフサイクルコスト (LCC) 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

③-1 : ライフサイクルコスト (LCC) 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループと判定した団地について、改善事業を実施するか、建替を行うかの判断を行います。

Aグループに含まれる対象団地について、耐用年限を経過した簡平住棟は、住棟間隔が狭く駐車場や雪処理スペースの不足が見られるほか、アンケート調査等でも駐車場が狭いという意見も多かったことから、基本的には「耐用年限を経過した簡平住棟については建替とする」ことを方針として仮設定します。

Bグループ : 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

③-2 : 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟については、将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行うとともに、事業手法を仮設定します。

■ 2次判定結果

団地名	住棟数 (棟)	住戸数 (棟)	住棟概要		■1次判定の仮判定	③		
			建設年度	構造		③-1 A グループ	③-2 B グループ	■2次判定結果
湧別地区 公営住宅	1 曙町団地	5	20	S48～S49	簡平	維持管理		維持管理
		2	8	S56	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止		用途廃止
		3	12	S58～S59	簡平	改善・建替・用途廃止		用途廃止
		4	8	H19	耐二	維持管理		維持管理
	2 緑町団地	7	21	H18～R6	木平	維持管理		維持管理
	3 あやめ団地	12	24	H14～H17	木平	維持管理		維持管理
	4 はまなす団地	7	28	H1～H2	簡平	改善・建替・用途廃止		用途廃止
	5 栄町A団地	2	23	H12～H13	耐二	維持管理		維持管理
	6 栄町B団地	5	17	S62～H3	簡平	改善・建替	建替	建替
		5	24	H5～H7	準耐	維持管理		維持管理
7 錦町団地	12	24	H9～H10	木平	維持管理		維持管理	
8 登栄床団地	1	4	H24	木平	維持管理		維持管理	
9 芭露団地	2	8	H26～H27	木平	維持管理		維持管理	
10 上芭露団地	2	8	S51	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止		優先的な建替	
上湧別地区	11 上湧別団地	5	20	S57～H4	簡平	改善・建替	建替	建替
		10	36	H8～H16	木平	維持管理		維持管理
	12 すみれ団地	8	26	H26～R3	木平	維持管理		維持管理
	13 花園団地	6	18	R2～R6	木平	維持管理		維持管理
	14 泉団地	10	40	S50～S54	簡平	維持管理		維持管理
		5	20	S55～S56	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止		優先的な用途廃止
		7	18	S57～S63	簡平	改善・建替・用途廃止		用途廃止
	15 開盛団地	3	12	S57～S60	簡平	改善・建替	建替	建替
		4	8	H8～H12	準耐	維持管理		維持管理
	16 さくら団地	5	25	S58～S62	簡平	改善・建替	建替	建替
17 つつじ団地	8	24	H1～H4	簡平	改善・建替	建替	建替	
18 いちい団地	6	18	H5～H7	準耐	維持管理		維持管理	
19 リラ団地	3	12	H26～R1	木平	維持管理		維持管理	
湧別地区 特公営住宅	① あやめ団地	8	16	H12～H15	木平	維持管理		維持管理
	② 青葉団地(単)	6	48	H7～H9	耐二	維持管理		維持管理
	③ あさひ団地(単)	2	6	H15	木平	維持管理		維持管理
	④ 緑町団地	1	3	H20	木平	維持管理		維持管理
	⑤ 曙町団地	1	4	H24	木平	維持管理		維持管理
	⑥ 登栄床団地	1	4	H25	木平	維持管理		維持管理
	⑦ チューピットハイツ(単)	1	10	H5	耐二	維持管理		維持管理
	⑧ センチュリーハイツ(単)	2	12	H8～H10	耐中	維持管理		維持管理
	⑨ リラ団地	1	3	H10	木平	維持管理		維持管理
	⑩ リラハイツ(単)	1	6	H15	木平	維持管理		維持管理
湧別地区 町有住宅	① 芭露団地A	2	4	H9	木平	維持管理		維持管理
		2	2	S60・H2	木平	改善・建替・用途廃止		用途廃止
		2	2	H15	木平	維持管理		維持管理
		2	2	H9	木平	維持管理		維持管理
	② 上芭露団地	1	2	S45	木平	優先的な建替・優先的な用途廃止		優先的な用途廃止
	③ 計呂地団地	1	2	H8	木平	維持管理		維持管理
上湧別	④ 花園団地	7	28	S48	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止		優先的な用途廃止
	⑤ 富美団地	2	2	H15	木平	維持管理		維持管理

※地区に唯一の団地となることから公営住宅は建替、町有団地は用途廃止、戸数を縮減しつつ地区の借家需要に対応する

■各団地の整備方針

以上の検討を踏まえ、各団地の中長期の整備方針は以下のとおりとします。

●公営住宅

団地名	構造・戸数	整備方針
曙町団地	簡平：40 (内20戸は全面改善住棟) 耐二：8	全面改善を行った住棟5棟20戸は当面維持管理とする。 それ以外の耐用年限を経過した簡平住棟は他団地へ移転を促しつつ順次用途廃止とする。 その他耐二住棟は修繕を行いながら当面維持管理とする。
緑町団地	木平：21	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理とする。
あやめ団地	木平：24	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理とするが、計画期間後半に耐用年限を迎えることから、10年目以降に長寿命化改善について検討する。
はまなす団地	簡平：28	耐用年限を経過しており、水回り等に課題があることから、入居率が低い。当面は維持管理するものの、将来は順次用途廃止とする。
栄町A団地	耐二：23	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理する。
栄町B団地	簡平：17 準耐二：24	耐用年限を経過した簡平住棟は順次用途廃止とする。 準耐火住棟は劣化状況を確認し必要に応じて修繕を実施、20年目以降に現地建替について検討する。
錦町団地	木平：24	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理とするが、20年目以降に、現地建替について検討する。
登栄床団地	木平：4	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理する。
芭露団地	木平：8	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理する。
上芭露団地	簡平：8	耐用年限を経過していることから現地建替を行い、地区の借家需要に対応することとする。
上湧別団地	簡平：20 木平：36	上湧別市街の中心に立地。耐用年限を経過した簡平住棟は用途廃止とするが、将来も活用する団地として、20年目以降に必要戸数を現地建替する。
すみれ団地	木平：26	近年建替が完了した新しい団地。将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理する。
花園団地	木平：18	近年建替が完了した新しい団地。将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理する。
泉団地	簡平：78 (内40戸は全面改善住棟)	耐用年限を経過した簡平住棟はハザードマップを踏まえ、基本的に町有花園団地跡地へ移転建替とする。 全面改善を行った10棟40戸は当面は維持管理とする。
開盛団地	簡平：12 準耐平：8	簡平住棟は計画期間の後半に戸数を縮減しつつ現地建替とする。 準耐火住棟は建設以降修改善履歴がないことから点検により劣化状況を確認、必要に応じて修繕を実施する。
さくら団地	簡平：25	必要に応じて部分的な修改善を実施しつつ、当面は維持管理する。周辺環境に恵まれていることから将来的には現地建替について検討する。
つつじ団地	簡平：24	必要に応じて部分的な修改善を実施しつつ、当面は維持管理する。周辺環境に恵まれていることから将来的には現地建替とする。
いちい団地	準耐平：18	建設時以降修改善履歴がないことから点検により劣化状況を確認、必要に応じて修繕を実施。将来的には現地建替について検討する。
リラ団地	木平：12	近年建替が完了した新しい団地。将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理する。

●特公賃住宅

団地名	構造・戸数	整備方針
あやめ団地	木平：16	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理するが、計画期間後半に耐用年限を迎えることから、10年目以降に長寿命化改善について検討する。
青葉団地	耐二：48	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理する。
あさひ団地	木平：6	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理するが、計画期間後半に耐用年限を迎えることから、10年目以降に長寿命化改善について検討する。
緑町団地	木平：3	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理する。
曙町団地	木平：4	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理する。
登栄床団地	木平：4	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理する。
チューピット ハイツ	耐二：10	計画期間内に耐用年限の1/2を経過する。建設時以降改善履歴がないことから点検により劣化状況を確認、必要に応じて修繕を実施する。
センチュリー ハイツ	耐三：12	計画期間内に耐用年限の1/2を経過する。建設時以降改善履歴がないことから点検により劣化状況を確認、必要に応じて修繕を実施する。
リラ団地	木平：3	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理するが、計画期間内に耐用年限を迎えることから、10年目以降に長寿命化改善か建替について検討する。
リラハイツ	木平：6	将来も活用する団地として点検・修繕により継続維持管理するが、計画期間後半に耐用年限を迎えることから、10年目以降に長寿命化改善について検討する。

●町有住宅

団地名	構造・戸数	整備方針
芭露団地	A：木平：4 B：木平：2 C：木平：2 D：木平：2	A、C、Dの8戸は、点検・修繕を行いながら当面維持管理とする。 Bの2棟2戸はハザードマップを踏まえ、計画期間内に用途廃止とする。
上芭露団地	木平：2	昭和45年建設の住棟で老朽化していることから、市街地に近い団地若しくは地区内公営住宅へ移転を促しつつ、用途廃止とする。
計呂地団地	木平：2	地区内唯一の団地であることから、点検を行い劣化状況に応じて必要な修繕を行い、当面は維持管理し、地区の借家需要に対応する。
花園団地	簡平：28	全戸耐用年限を経過しており政策空家となっている。計画期間中に計画的に除却し、跡地は泉団地の建替用地として活用する。
富美団地	木平：2	地区内唯一の団地であることから、点検を行い、劣化状況に応じて必要な修繕を行い、当面は維持管理し、地区の借家需要に対応する。

④ 3次判定

3次判定では「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し（30年程度）」を作成し、「計画期間内における事業手法の決定」を行います。

④—1 集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

中長期を見据えた公営住宅のあり方としては、以下の事項を集約・再編等の方針とし、これらを考慮の上、再判定を行うこととします。

- 全体管理戸数の適正な縮減 → ・政策空き家等の使用不可住棟の用途廃止・除却
- 地域の状況に対応した計画的な公営住宅管理
- 全体公営住宅の質の向上 → ・計画的な改善事業、修繕事業の継続

④—2 長期的な管理の見通しの作成〈30年程度〉

巻末「■資料1.長期的な管理の見通し」参照

④—3 事業費及び事業実施時期の調整検討

今後30年間のプログラムを作成し、それに基づく計画期間内の事業費試算及びそれに基づく検討を踏まえ、計画期間内の事業プログラムを作成します。

④—4 計画期間内における事業手法の決定

計画期間（10年間）における事業は以下のとおりとします。

■ 3次判定結果

		住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	住棟概要		■1次判定結果	■2次判定結果	■3次判定結果		
				建設年度	構造					
公営住宅	湧別地区	1 曙町団地	5	20	S48～S49	簡平	標準管理期間まで維持管理	維持管理	維持管理	
			2	8	S56	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
			3	12	S58～S59	簡平	改善・建替・用途廃止	用途廃止	用途廃止	
			1	8	H19	耐二	維持管理	維持管理	維持管理	
		2 緑町団地	7	21	H18～R6	木平	維持管理	維持管理	維持管理	
		3 あやめ団地	12	24	H14～H17	木平	維持管理	維持管理	維持管理	
		4 はまなす団地	7	28	H1～H2	簡平	改善・建替・用途廃止	用途廃止	維持管理	
		5 栄町A団地	2	23	H12～H13	耐二	維持管理	維持管理	維持管理	
		6 栄町B団地	4	13	S62～S63	簡平	改善・建替	建替	維持管理	
			1	4	H3	簡平	改善・建替	建替	用途廃止	
5	24		H5～H7	準耐	維持管理	維持管理	維持管理			
7 錦町団地	12	24	H9～H10	木平	維持管理	維持管理	維持管理			
8 登栄床団地	1	4	H24	木平	維持管理	維持管理	維持管理			
9 芭露団地	2	8	H26～H27	木平	維持管理	維持管理	維持管理			
10 上芭露団地	2	8	S51	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	建替			
上湧別地区	11 上湧別団地	3	12	S57～S59	簡平	改善・建替	建替	用途廃止		
		2	8	H3～H4	簡平	改善・建替	建替	維持管理		
		10	36	H8～H16	木平	維持管理	維持管理	維持管理		
	12 すみれ団地	8	26	H26～R3	木平	維持管理	維持管理	維持管理		
	13 花園団地	6	18	R2～R6	木平	維持管理	維持管理	維持管理		
	14 泉団地	10	40	S50～S54	簡平	標準管理期間まで維持管理	維持管理	維持管理		
		5	20	S55～S57	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	建替		
		1	4	S57	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理		
		1	2	S57	簡平	改善・建替・用途廃止	用途廃止	用途廃止		
		5	12	S57～S63	簡平	改善・建替・用途廃止	用途廃止	維持管理		
3		12	S57～S60	簡平	改善・建替	建替	建替			
15 開盛団地	4	8	H8～H12	準耐	維持管理	維持管理	維持管理			
16 さくら団地	5	25	S58～S62	簡平	改善・建替	建替	維持管理			
17 つつじ団地	8	24	H1～H4	簡平	改善・建替	建替	維持管理			
18 いちい団地	6	18	H5～H7	準耐	維持管理	維持管理	維持管理			
19 リラ団地	3	12	H26～R1	木平	維持管理	維持管理	維持管理			
特公営住宅	湧別地区	① あやめ団地	8	16	H12～H15	木平	維持管理	維持管理	維持管理	
		② 青葉団地(単)	6	48	H7～H9	耐二	維持管理	維持管理	維持管理	
		③ あさひ団地(単)	2	6	H15	木平	維持管理	維持管理	維持管理	
		④ 緑町団地	1	3	H20	木平	維持管理	維持管理	維持管理	
		⑤ 曙町団地	1	4	H24	木平	維持管理	維持管理	維持管理	
		⑥ 登栄床団地	1	4	H25	木平	維持管理	維持管理	維持管理	
		上湧別地区	⑦ チューピットハイツ(単)	1	10	H5	耐二	維持管理	維持管理	維持管理
			⑧ センチュリーハイツ(単)	2	12	H8～H10	耐中	維持管理	維持管理	維持管理
			⑨ リラ団地	1	3	H10	木平	維持管理	維持管理	維持管理
			⑩ リラハイツ(単)	1	6	H15	木平	維持管理	維持管理	維持管理
町有住宅	湧別地区	① 芭露団地A	2	4	H9	木平	維持管理	維持管理	維持管理	
		芭露団地B	2	2	S60・H2	木平	改善・建替・用途廃止	用途廃止	用途廃止	
		芭露団地C	2	2	H15	木平	維持管理	維持管理	維持管理	
		芭露団地D	2	2	H9	木平	維持管理	維持管理	維持管理	
	② 上芭露団地	1	2	S45	木平	優先的な建替・優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止		
	③ 計呂地団地	1	2	H8	木平	維持管理	維持管理	維持管理		
上湧別	④ 花園団地	7	28	S48	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止		
	⑤ 富美団地	2	2	H15	木平	維持管理	維持管理	維持管理		

1棟4戸住棟全てが空家となっていることから計画期間内に用途廃止とする

町有花園団地跡地へ移転建替する

IV 長寿命化に関する実施方針

1. 点検の実施方針

① 定期点検及び日常点検

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕等の工事を効率的に実施することにつながります。

本町では、各標準修繕周期を踏まえて定期的に点検を実施するとともに、不具合への迅速な対応を図るため、外観からの目視により容易に確認可能な部位等については日常点検も実施することとします。専用部分については入居者による日常管理、不具合時の対応による点検、退去後の点検を実施します。また、大きな台風や地震等の後など、町が必要とする場合にも点検を行うこととします。

点検項目は、大きく建築物及び建築設備の2つに分けられ、以下の主な点検項目を設定します。

〈主な点検項目〉

◆建築物

1. 敷地及び地盤

地盤の状況や敷地内にある塀や擁壁、工作物、団地内通路、自転車置き場やゴミ置き場などの付属施設の劣化や損傷状況

2. 建築物の外部

基礎、土台、外壁、窓サッシ、建具、郵便受けや掲示板、室名札など金物類等の劣化や損傷状況

3. 屋上及び屋根

住棟の屋上や屋根の劣化及び損傷状況

4. 避難施設等

共用廊下、出入り口、バルコニー、共用階段などへの物品の放置や劣化損傷状況

◆建築設備

1. 配管関係

水道管及びガス管など、配管の腐食や漏水等の状況

バルコニーや、台所、浴室等のガス管等については、入居者の安全性に係る部位・部品であるものの、点検には住戸内に立ち入る必要があり定期点検や日常点検を実施することが困難なことから、住民の入退去時に点検を実施し、その記録を蓄積することとします。

具体的な点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、実施することを基本とします。

② 維持・管理サイクルの構築

定期点検、日常点検の結果は記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回点検に対応できるよう管理することとします。また、住民から不具合等の申し出があった際には速やかに確認・対処し、実施した修繕等の内容についても記録することとします。

2. 修繕事業の実施方針

(1) 修繕事業の方針

公営住宅を長期にわたり良好に維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施する必要があります。

計画修繕は建設や改修からの経過年数を目安とするほか、点検・調査の結果及び維持管理データの内容に基づき、予防保全的な観点や今後の活用を踏まえて行うこととします。

修繕事業の実施基準となる修繕周期については、これまでの周期を基本とし、材料ごとの修繕周期や、改定された策定指針の修繕周期表を参考にします。(次頁以降参照)

(2) 計画期間内の修繕事業

計画期間内の修繕対象住棟については、建設や最後の改修・改善実施年から20年以上経過し、直近で建替や用途廃止の予定が無い住棟を中心に、点検・調査結果を踏まえ必要な修繕事業を行うほか、入退去修繕や経常修繕については、従来通り実施することとします。

■修繕周期表〈公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)より〉

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○			
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○			
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○			
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○			
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③		○			
④ 庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
① バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
② 開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
3 外壁塗装等										
① コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
④ タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○		○	
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
② 鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③ 非鉄部 塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、 避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-		○			
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-		○			
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消防隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○				○
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①					○
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

3. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の方針

本計画では、町の「ゼロカーボンシティ宣言」や2027年末の蛍光灯生産終了等を踏まえ、今後活用する住棟について、照明機器の改善（LED照明に取替）を個別改善事業として行うこととします。

○個別改善【脱炭素社会対応型】共用部灯（非常用照明含む）・外灯（水銀灯）のLED化

対象団地は、以下のとおりです。

■改善事業対象団地

	団地名	住棟構成・箇所数想定				
		構造	棟数	箇所数	建設年度	外灯 箇所数
公営住宅	曙町団地	耐二	1	8	H19	
	緑町団地	木造	5	15	H18～21	
	栄町A団地	耐二	2	23	H12～13	
	栄町B団地	準耐	5	24	H5～H7	
	登栄床団地	木造	1	4	H24	
	芭露団地	木造	2	8	H26～H27	
	上湧別団地	木造	10	36	H8～H16	9か所
	開盛団地	準耐	4	8	H8～H12	
	いちい団地	準耐	6	18	H5～H7	
	リラ団地	木造	3	12	H26～R1	
公営住宅合計			39	156		9か所
特公賃住宅	青葉団地	耐二	6	48	H7～H9	
	緑町団地	木造	1	3	H20	
	曙町団地	木造	1	4	H24	
	登栄床団地	木造	1	4	H25	
	チューピットハイツ	耐二	1	10	H5	
	センチュリーハイツ	中耐	2	12	H8～H10	
	リラ団地	木造	1	3	H10	1か所
特公賃住宅合計			13	84		1か所
合計			52	240		10か所

(2) 事業プログラム

各団地の事業時期の目安は、以下のとおりとします。計画期間前期の令和10年～12年までの3年間で行うことを想定します。

■事業プログラム

☆：外灯

	団地名	計画期間前期(令和8年～令和12年)					合計
		R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	
公営住宅	曙町団地					8	8
	緑町団地					15	15
	栄町A団地				23		23
	栄町B団地					24	24
	登栄床団地					4	4
	芭露団地					8	8
	上湧別団地			36+☆9			36+☆9
	開盛団地			8			8
	いちい団地					18	18
	リラ団地					12	12
公営住宅合計				44+☆9	23	89	156+☆9
特公賃住宅	青葉団地				48		48
	緑町団地					3	3
	曙町団地					4	4
	登栄床団地					4	4
	チューピットハイツ			10			10
	センチュリーハイツ				12		12
	リラ団地			3+☆1			3+☆1
特公賃住宅合計				13+☆1	60	11	84+☆1
合計				57+☆10	83	100	240+☆10

4. 建替・用途廃止事業の実施方針

(1) 事業方針

計画期間内に建替・用途廃止事業を行う団地は、以下公営住宅7団地及び、町有住宅3団地とします。

優先して実施する団地としては、政策空家となっている町有花園団地の住棟を除却し、その跡地を泉団地からの移転建替用地としての活用を進めます（公営住宅 花園団地）。

その後、上芭露団地及び開盛団地について、順次建替を行うこととします。

また、曙町団地（全面改善を行っていない簡平住棟）、現況で1棟4戸全てが空き家となっている栄町B団地、上湧別団地、町有芭露団地B及び、町有上芭露団地については、立地や需要を踏まえ、計画期間内に用途廃止することとします。

実施にあたっては入居者の安全安心を第一に考慮し、無理のない居住誘導及び円滑な事業推進を図ることとします。

■建替・用途廃止対象団地

	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	現時点の 経過年数	事業概要
公 営 住 宅	曙町団地	S56～59	簡平	5	20	41～44年	用途廃止・除却
	栄町B団地	H3	簡平	1	4	34年	用途廃止・除却
	上芭露団地	S51	簡平	2	8	49年	現地建替
	上湧別団地	S57～59	簡平	3	12	41～43年	用途廃止・除却
	花園団地	泉団地からの移転建替					
	泉団地	S55～59	簡平	6	22	41～45年	除却して花園団地へ移転建替
	開盛団地	S57～60	簡平	3	12	40～43年	現地建替
町 有 住 宅	芭露団地B	S60・H2	木平	2	2	35・40年	用途廃止・除却
	上芭露団地	S45	木平	1	2	55年	用途廃止・除却
	花園団地	S48	簡平	7	28	52年	除却して跡地は公営住宅花園団地として活用

(2) 事業プログラム

事業プログラムは以下のとおり想定しますが、住棟の傷み具合や入居世帯の状況などに応じ、適宜変更が可能なものとします。

また建設にあたっては、基本的に年間1棟3戸のペースで建設することとします。

■建替・用途廃止プログラム

	団地名	現況戸数	凡例	計画期間前期					計画期間後期					事業量合計	計画期間終了後戸数
				R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035		
公営住宅	曙町団地	48	建設											0	28
			用廃						4	4	4	4	4	20	
	栄町B団地	41	建設											0	37
			用廃		4									4	
	上芭露団地	8	建設								設計	2		2	2
			用廃							4	4			8	
	上湧別団地	20	建設											0	8
			用廃						4		4		4	12	
花園団地	18	建設	設計	3	3	3	3	3	3	3	2		23	41	
		用廃											0		
泉団地	78	建設											0	56	
		用廃	2			8		8		4			22		
開盛団地	20	建設									設計	3	3	11	
		用廃								8	4		12		
町有住宅	芭露団地B	2	建設										0	0	
			用廃									2	2		
	上芭露団地	2	建設										0	0	
用廃										2		2			
花園団地	28	建設											0	0	
		用廃	28										28		
その他団地	400												0	400	
事業量計			建設	0	3	3	3	3	3	3	4	3	28	583	
			用廃	30	4	0	8	0	16	8	26	8	10		110

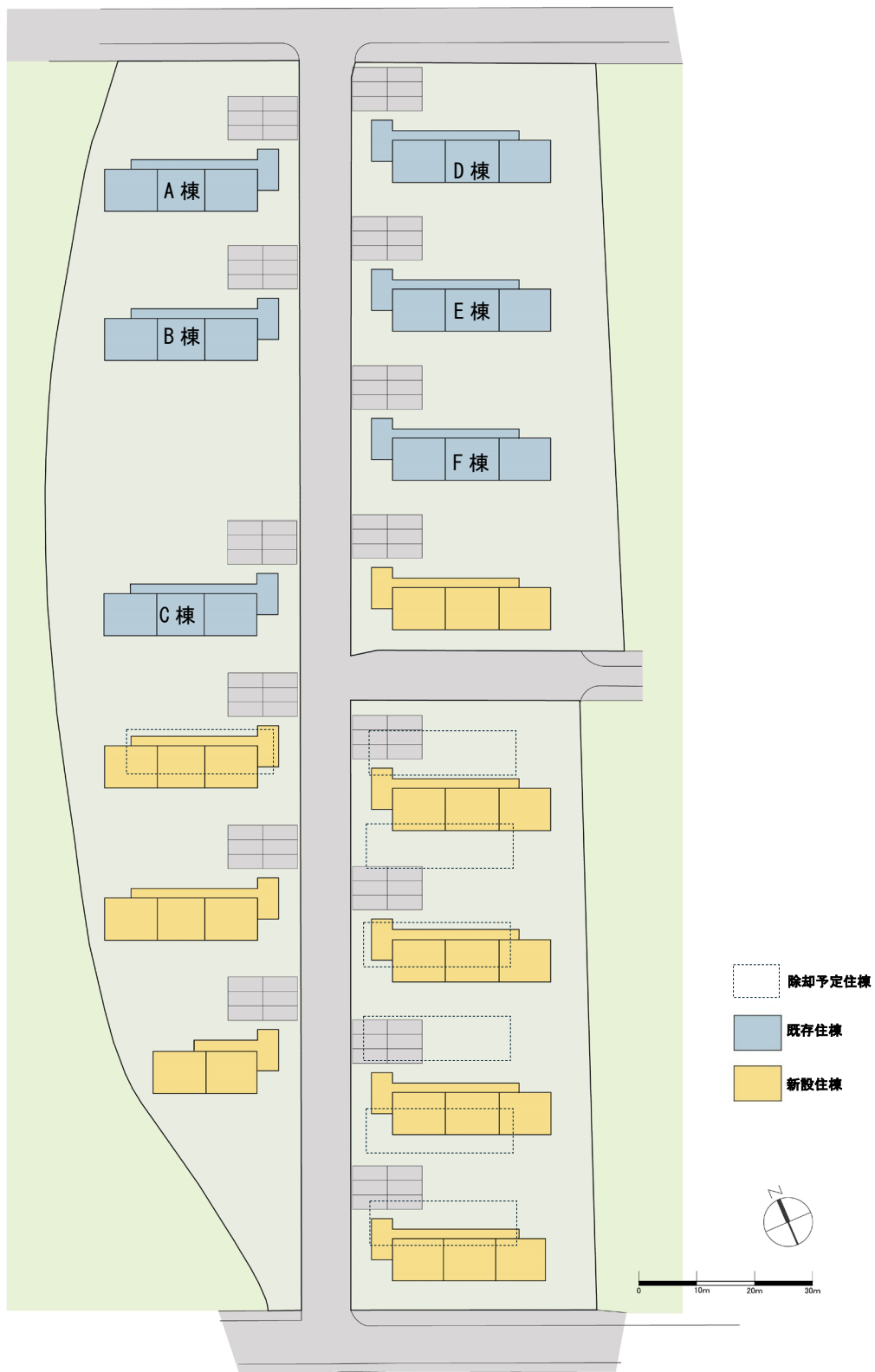
令和8年初期戸数 665 戸※

※令和7年緑町団地で1棟3戸建設中のため、初期住戸数は665戸とします

(3) 団地整備イメージ図

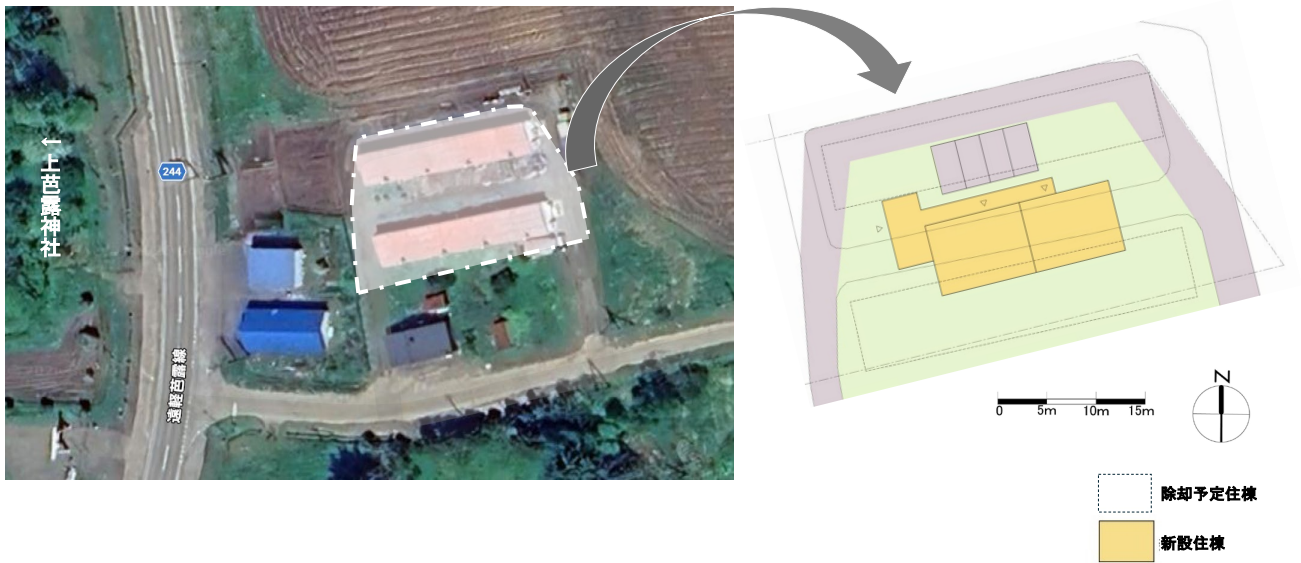
① 花園団地

- ・町有花園団地、7棟28戸を除却
- ・除却跡地に、8棟23戸を整備する（1棟3戸：7棟、1棟2戸：1棟）



② 上芭露団地

- ・ 2 棟 8 戸 → 1 棟 2 戸に現地建替とする



③ 開盛団地

- ・ 3 棟 12 戸 → 1 棟 3 戸に現地建替とする
- ・ 南側余剰地は町有地としての活用を想定する



5. ライフサイクルコストの算出

① ライフサイクルコスト (LCC) 算出の考え方

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業等を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出を行うこととしています。

- イ) 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等について、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 (LCC)」を算出する
- ロ) 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果」を算出する。

② ライフサイクルコスト (LCC) 算出の結果

上記ロ) については、本計画の計画期間内に長寿命化改善事業、全面的改善事業を実施する住棟がないことから試算は行わず、ここではイ) の計画期間に建替事業を行う住棟について、ライフサイクルコストを試算することとします。

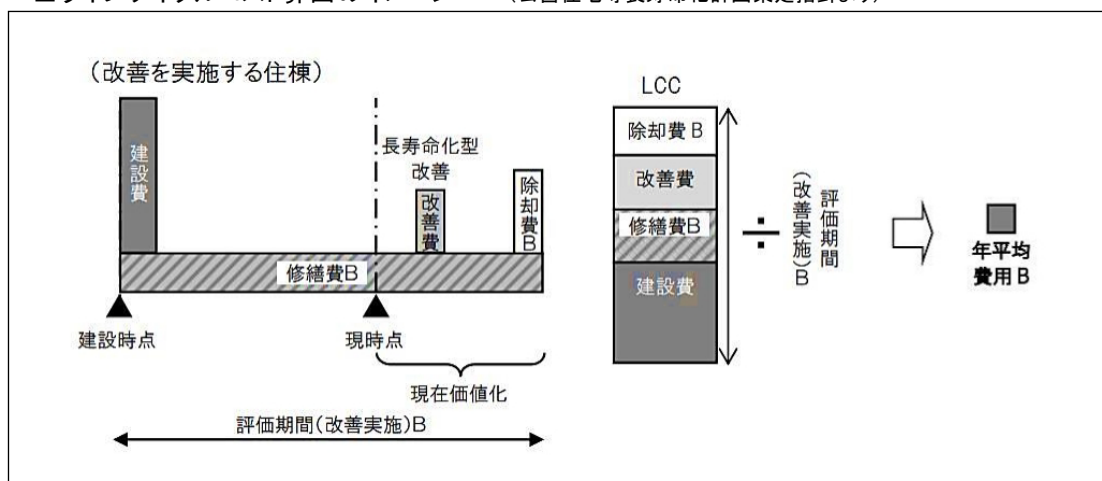
ここでは、主に高齢者世帯向けの小規模な住宅と、一般世帯向けの2タイプで試算します。

- ・住戸タイプ①：50㎡程度の小規模住宅
- ・住戸タイプ②：65㎡程度の世帯向住宅

■建替時のLCC試算結果

住戸タイプ	戸当たりLCC	試算条件
① 小規模住宅 ～高齢者世帯など	719 千円/戸・年	<ul style="list-style-type: none"> ・木造平屋：建設費想定：31,000 千円 除却費：1,500 千円 ・長寿命化型改善1回実施：評価期間：55年
② 一般住戸 ～子育て世帯など	755 千円/戸・年	<ul style="list-style-type: none"> ・木造平屋：建設費想定：33,000 千円 除却費：1,500 千円 ・長寿命化型改善1回実施：評価期間：55年

■ライフサイクルコスト算出のイメージ (公営住宅等長寿命化計画策定指針より)



□参考 LCC 試算結果

・住戸タイプ①

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	55 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑧-1	長寿命化型改善費	6,000,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	5,333,978 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	31,000,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.406 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	608,589 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	719,445 円/戸・年	—

・住戸タイプ②

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	55 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑧-1	長寿命化型改善費	6,300,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	5,600,677 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	33,000,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.406 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	608,589 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	755,698 円/戸・年	—

6. 今後に向けて

(1) ハザードリスクへの配慮

近年、中湧別市街地に立地する公営住宅等には一定の需要が認められる一方で、ハザードマップ上で災害リスクが確認されている団地も存在しています。このため、本計画では高いリスクが指摘されている泉団地のハザードリスクを回避するため、当該団地の一部について町有花園団地の除却跡地へ移転・建替することを想定しています。

ただし、花園団地についても泉団地よりはやや低いものの、現時点では概ね同程度のリスクが想定されています。そのため、今後も引き続きハザードマップの更新状況を注視するとともに、垂直避難を可能とする住棟構造についての検討及び、中湧別市街地内における新たな団地用地についての再検討などが必要となります。

これらの検討を重ねながら、地域の安全性向上と持続可能な住宅供給の実現を引き続き目指すこととします。