

様 似 町
公 営 住 宅 等 長 寿 命 化 計 画

令 和 8 年 3 月
様 似 町

目 次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的.....	1
1-1 目的	1
1-2 計画の期間	1
第2章 様似町の住宅等の概要.....	2
2-1 人口・世帯数の推移.....	2
2-2 住宅の所有関係	4
2-3 公営住宅等の管理の状況.....	6
2-4 公営住宅等入居者の現状.....	9
第3章 長寿命化に関する基本方針.....	14
3-1 長寿命化に関する基本方針.....	14
第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等.....	15
4-1 対象	15
4-2 事業手法の選定フロー.....	15
4-3 公営住宅等需要の見通し.....	17
4-4 事業手法の選定	23
第5章 点検の実施方針.....	34
5-1 点検の方針	34
第6章 計画修繕の実施方針.....	34
6-1 計画修繕の方針	34
第7章 建替事業の実施方針.....	37
7-1 基本方針	37
7-2 建替対象団地別方針.....	37
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	38
8-1 計画期間の事業実施予定.....	38
■資料編.....	40

第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的

1-1 目的

「様似町公営住宅等長寿命化計画」は、様似町が管理している公営住宅等の整備・事業に関する計画であり、公営住宅等における長期にわたる効率的な維持管理や、改善・建替などの関連事業の推進に資することを目的とするものです。

様似町においては、平成 22 年度に当初の「様似町公営住宅等長寿命化計画」の策定を行い、その後、平成 27 年度と令和 2 年度に見直しを行い、栄町団地の建替事業や港町団地・大通第 1 団地・錦町団地の長寿命化型改善を実施するなど、公営住宅等の計画的な整備を推進しているところです。

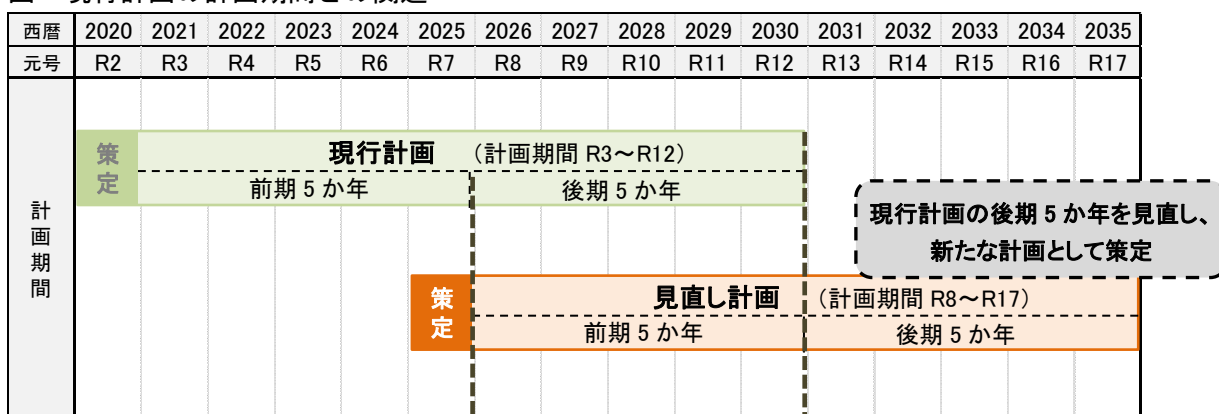
しかし、町内には、老朽化した住宅の立地がみられる状況であり、一方、十分な安全性や居住性を備えた住宅においては、予防保全的な観点からの維持管理や改善を行い、長期間にわたり管理していくことが必要となっています。

本計画は、社会情勢の変化や事業の進捗等に応じて、概ね 5 年ごとに定期的な見直しを行うこととされており、様似町においても令和 2 年度の見直しから約 5 年を経過した現在、昨今の財政状況や社会状況、各団地の老朽状況等を勘案し、効率的かつ効果的な公営住宅等の管理運営に向けて、計画内容についての見直しを行い新たな計画として策定するものです。

1-2 計画の期間

本計画は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間を計画期間とし、様似町をとりまく社会経済情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえて、概ね 5 年ごとに見直すものとします。

図 現行計画の計画期間との関連



第2章 様似町の住宅等の概要

2-1 人口・世帯数の推移

2-1-1 人口と世帯数の推移

国勢調査における人口・世帯数の経年変化をみると、様似町の人口は近年減少傾向にあり、令和2年国勢調査では4,043人となっています。

一方、世帯数についても減少を続けており、令和2年では1,913世帯となっています。

図 人口と世帯数の推移

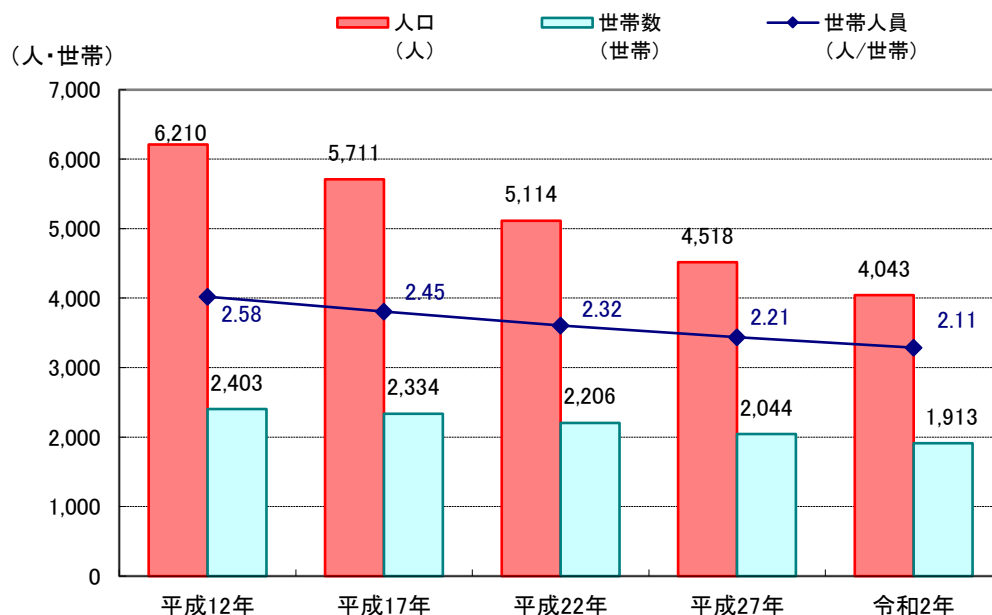


表 人口と世帯数の推移

項目	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口 (人)	6,210	5,711	5,114	4,518	4,043
世帯数 (世帯)	2,403	2,334	2,206	2,044	1,913
世帯人員 (人/世帯)	2.58	2.45	2.32	2.21	2.11

資料：国勢調査

2-1-2 年齢別人口の推移

様似町の年齢別人口の推移をみると、0～14歳人口と15～64歳人口については減少している一方で、65歳以上の高齢者人口については増加している状況にあります。

図 年齢別人口の推移

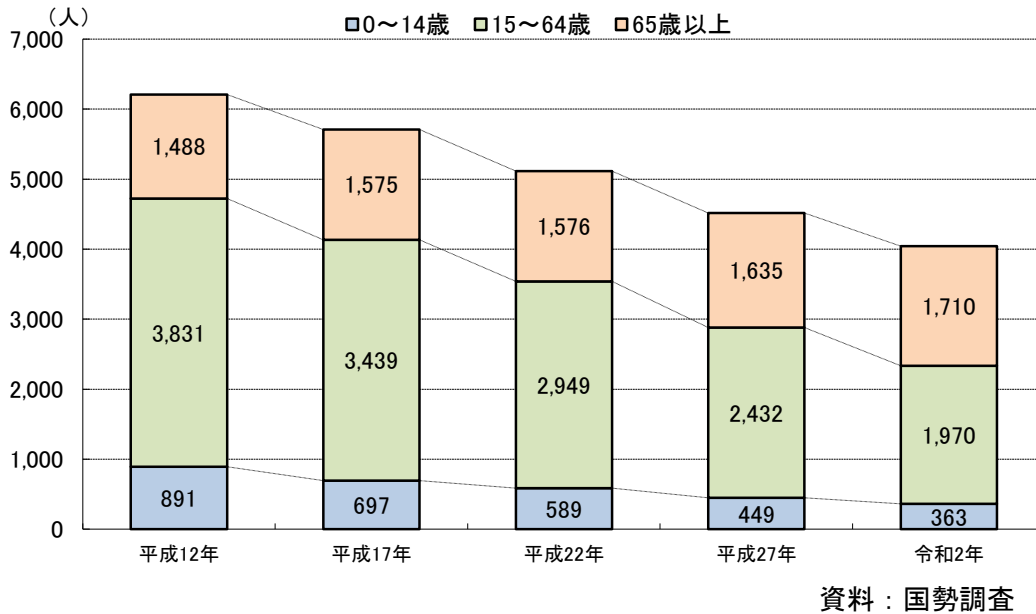


表 年齢別人口の推移

項目	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～14歳	891	697	589	449	363
15～64歳	3,831	3,439	2,949	2,432	1,970
65歳以上	1,488	1,575	1,576	1,635	1,710
不詳	0	0	0	2	0
総人口	6,210	5,711	5,114	4,518	4,043

資料：国勢調査

2-2 住宅の所有関係

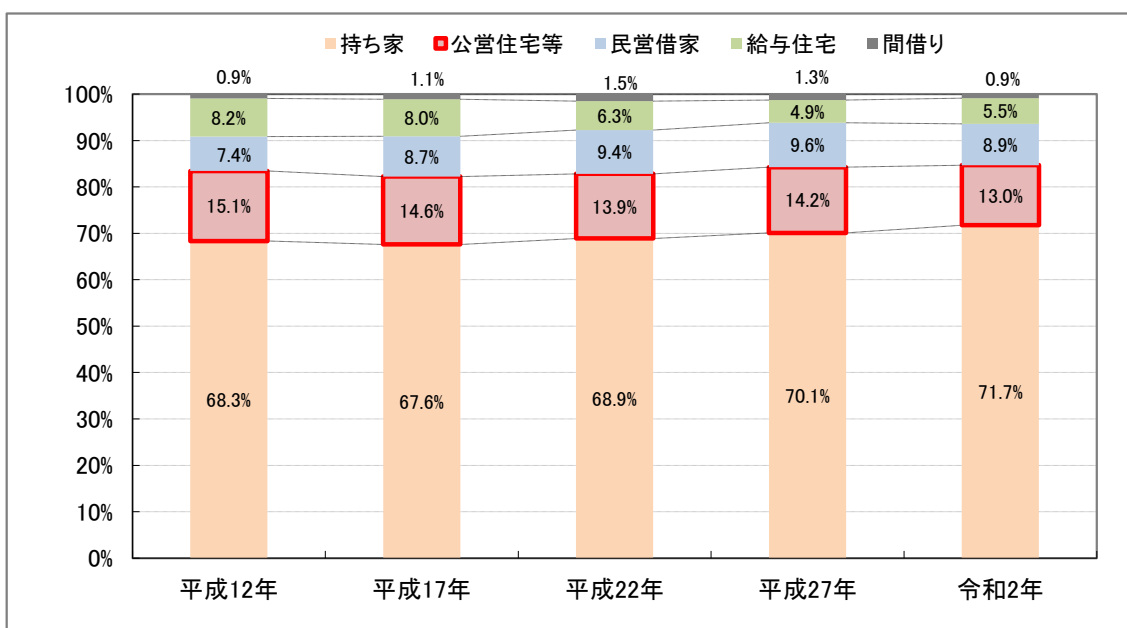
2-2-1 所有関係別世帯数の推移

様似町における住宅所有形態別世帯割合の推移をみると、公営住宅等割合は近年14%前後で推移しており、令和2年では13.0%となっています。

一方、持ち家率については微増傾向で71.7%、民営借家率については8.9%となっています。

また、公営住宅等割合について北海道及び管内と比較すると、北海道の割合よりも高くなっていますが、日高管内の平均とはほぼ同値となっています。

図 所有関係別世帯の推移



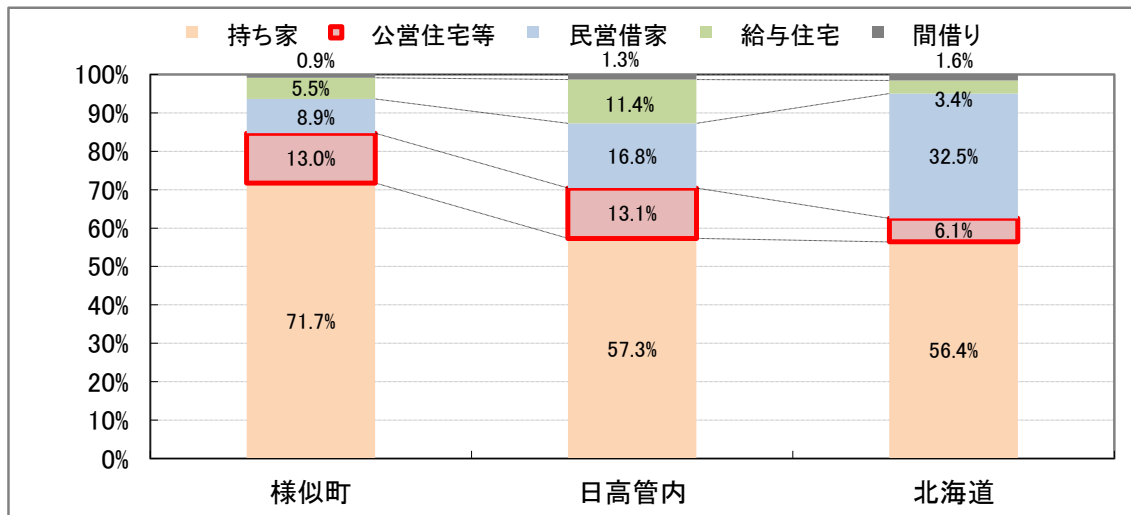
資料：国勢調査

表 所有関係別世帯の推移

項目	平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年	
	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比
住宅に住む一般世帯	2,331	100.0%	2,281	100.0%	2,176	100.0%	2,019	100.0%	1,876	100.0%
持ち家	1,593	68.3%	1,542	67.6%	1,499	68.9%	1,415	70.1%	1,346	71.7%
公営住宅等	352	15.1%	334	14.6%	303	13.9%	286	14.2%	243	13.0%
民営借家	173	7.4%	198	8.7%	205	9.4%	193	9.6%	167	8.9%
給与住宅	192	8.2%	182	8.0%	136	6.3%	99	4.9%	104	5.5%
間借り	21	0.9%	25	1.1%	33	1.5%	26	1.3%	16	0.9%

資料：国勢調査

図 所有関係別世帯の比較（令和2年度）



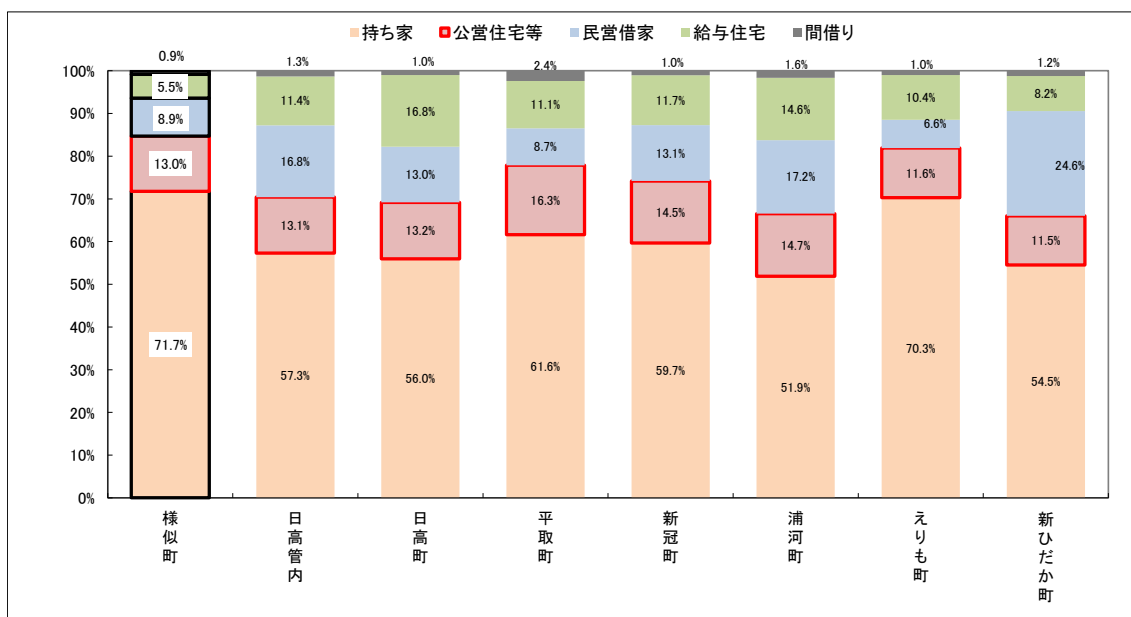
資料：国勢調査

表 所有関係別世帯の比較（令和2年度）

項目	様似町		日高管内		北海道	
	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比
住宅に住む一般世帯	1,876	100.0%	28,719	100.0%	2,436,481	100.0%
持ち家	1,346	71.7%	16,458	57.3%	1,374,514	56.4%
公営住宅等	243	13.0%	3,764	13.1%	149,334	6.1%
民営借家	167	8.9%	4,835	16.8%	792,264	32.5%
給与住宅	104	5.5%	3,287	11.4%	81,869	3.4%
間借り	16	0.9%	375	1.3%	38,500	1.6%

資料：国勢調査

図 日高管内の住宅所有関係別世帯数の割合（令和2年度）



資料：国勢調査

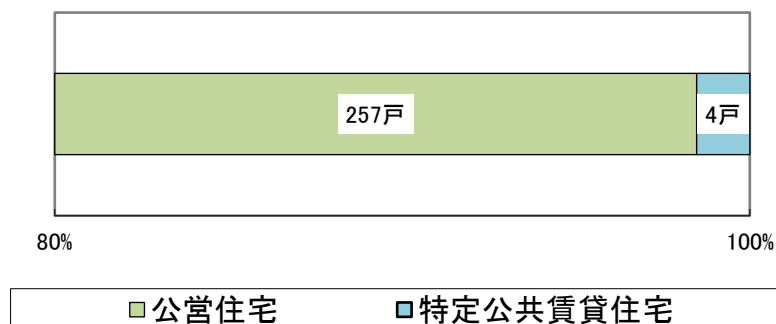
2-3 公営住宅等の管理の状況

様似町の公営住宅等は、令和7年5月末日現在で44棟261戸となっています。

2-3-1 管理種類別

様似町の公営住宅等の戸数別内訳は、公営住宅が257戸（98.5%）、特定公共賃貸住宅が4戸（1.5%）となっています。

図 管理種類別

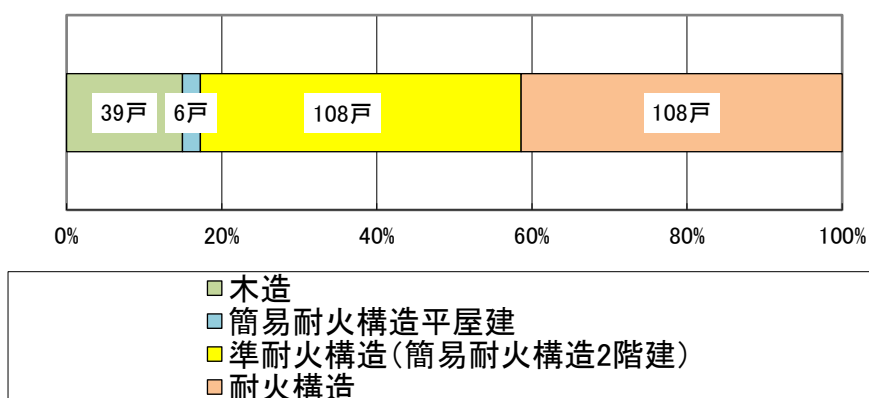


資料：様似町調べ

2-3-2 構造種類別

構造別戸数では、耐火構造（耐火）と準耐火構造（簡易耐火構造2階建）が、それぞれ108戸（41.4%）と最も多く、木造が39戸（14.9%）、簡易耐火構造平屋建が6戸（2.3%）となっています。

図 構造種類別

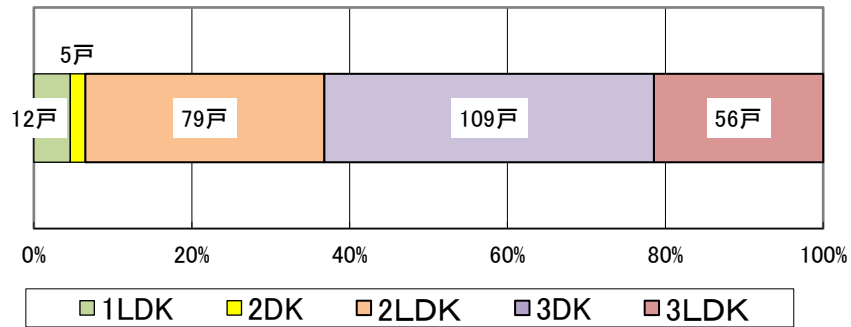


資料：様似町調べ

2-3-3 住戸型式別

住戸型式別戸数では、3DKが109戸（41.8%）と最も多く、次いで2LDKが79戸（30.3%）、3LDKが56戸（21.5%）となっています。

図 住戸型式別

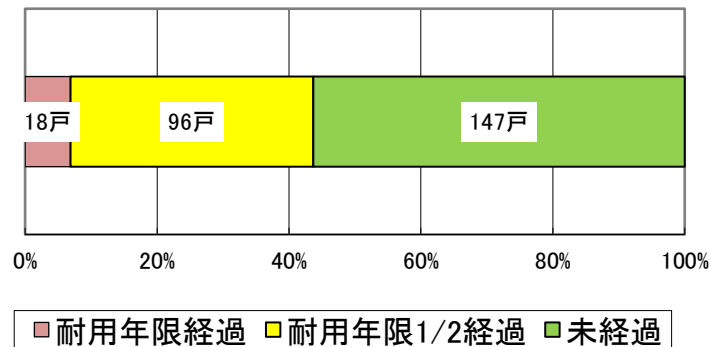


資料：様似町調べ

2-3-4 住宅の老朽化の状況

令和6年度末（令和7年3月末）で、耐用年限を経過している住戸は18戸と全体の6.9%を占めており、また、耐用年限の1/2を経過している住戸は96戸（36.8%）となっています。

図 老朽化の状況



資料：様似町調べ

2-3-5 団地別概要

駐車場（有料）が整備されている団地は、西町団地、港町団地、栄町団地、大通第1団地、平宇団地となっています。集会所が立地している団地は、大通第1団地だけとなっています。

表 団地別の概要

令和7年5月末現在

区分	団地名	団地面積(m ²)	駐車場設置台数	集会所の有無	備考
公営住宅	鵜苫第1	1,210	0	×	
	鵜苫第2	1,573	0	×	
	西町	13,168	26	×	
	港町	4,589	8	×	
	栄町	17,689	8	×	
	大通第1	14,868	50	○	
	大通第2	3,972	0	×	
	錦町	5,720	0	×	
	平宇	5,003	18	×	
	アポイ	578	0	×	
	旭	1,179	0	×	
	小計	69,549	110	-	
特定公共賃貸住宅	港町	-	4	×	公住と同じ棟面積は公住に計上
	小計	0	4	-	
合計		69,549	114	-	

※駐車場設置台数は、有料駐車場のみ計上
資料：様似町調べ

2-3-6 空き家の状況

空き家の状況をみると全体で41戸の空き家があり、旭団地に政策空き家が4戸あります。

空き家率をみると、合計では14%程度となっています。

表 空き家の状況

区分	団地名	管理戸数	空き家(令和7年5月末)			備考
			合計	一般	政策空き家	
公営住宅	鵜苫第1	8	2	2	-	25%
	鵜苫第2	4	1	1	-	25%
	西町	68	16	16	-	24%
	港町	8	1	1	-	13%
	栄町	4	0	0	-	0%
	大通第1	86	8	8	-	9%
	大通第2	36	3	3	-	8%
	錦町	24	5	5	-	21%
	平宇	9	0	0	-	0%
	アポイ	4	0	0	-	0%
	旭	6	4	0	4	0%
		小計	257	40	36	-
特定公共賃貸住宅	港町	4	1	1	-	25%
	小計	4	1	1	-	25%
合計		261	41	37	-	14%

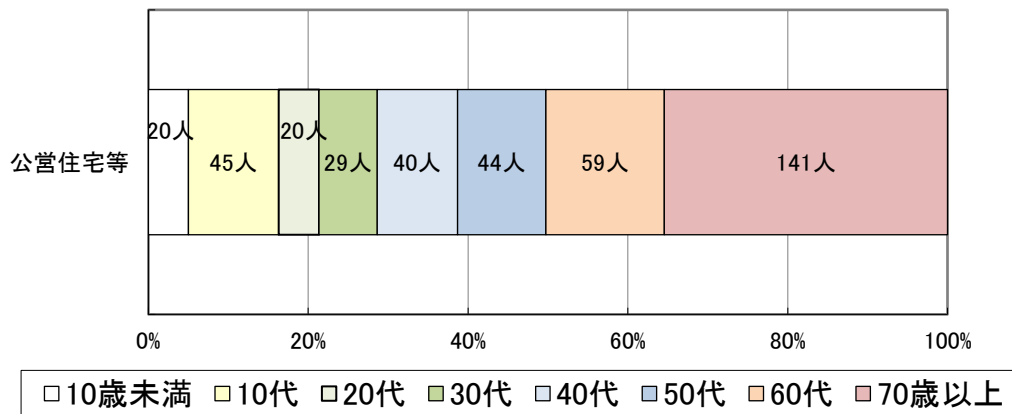
資料：様似町調べ

2-4 公営住宅等入居者の現状

2-4-1 年齢構成

入居者全員の年齢構成をみると、60代以上が半数以上と高齢化が進んでいる状況です。

図 年齢構成

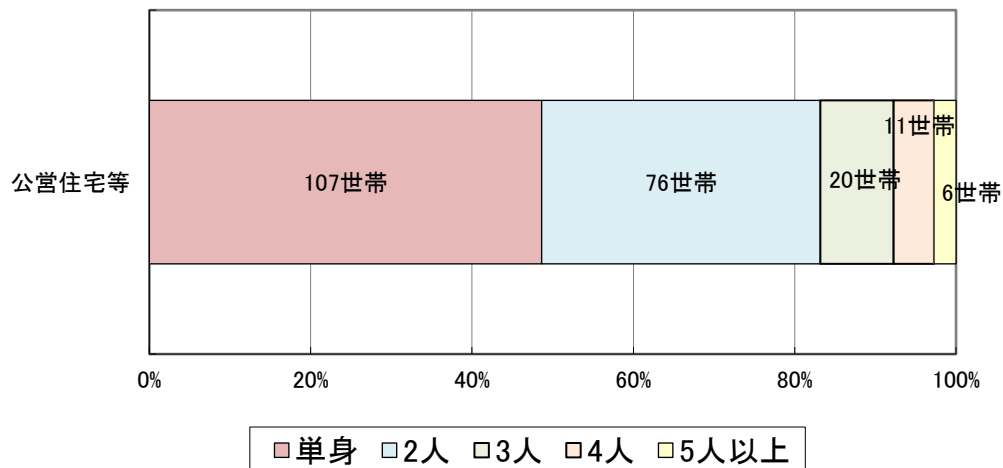


資料：様似町調べ

2-4-2 世帯人員

入居世帯の世帯人員をみると、単身世帯が約半数と最も多く2人世帯が次いでおり、単身と2人世帯の合計で8割以上と、小規模な世帯が多くなっています。

図 世帯人員

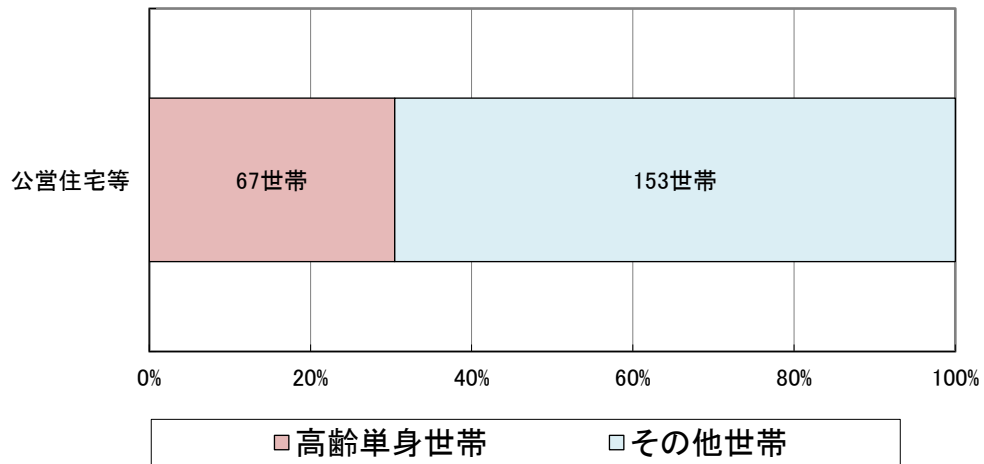


資料：様似町調べ

2-4-3 単身高齢者世帯

高齢化の状況をみると、入居者の約30%が65歳以上の単身高齢者世帯となっています。

図 単身高齢者世帯

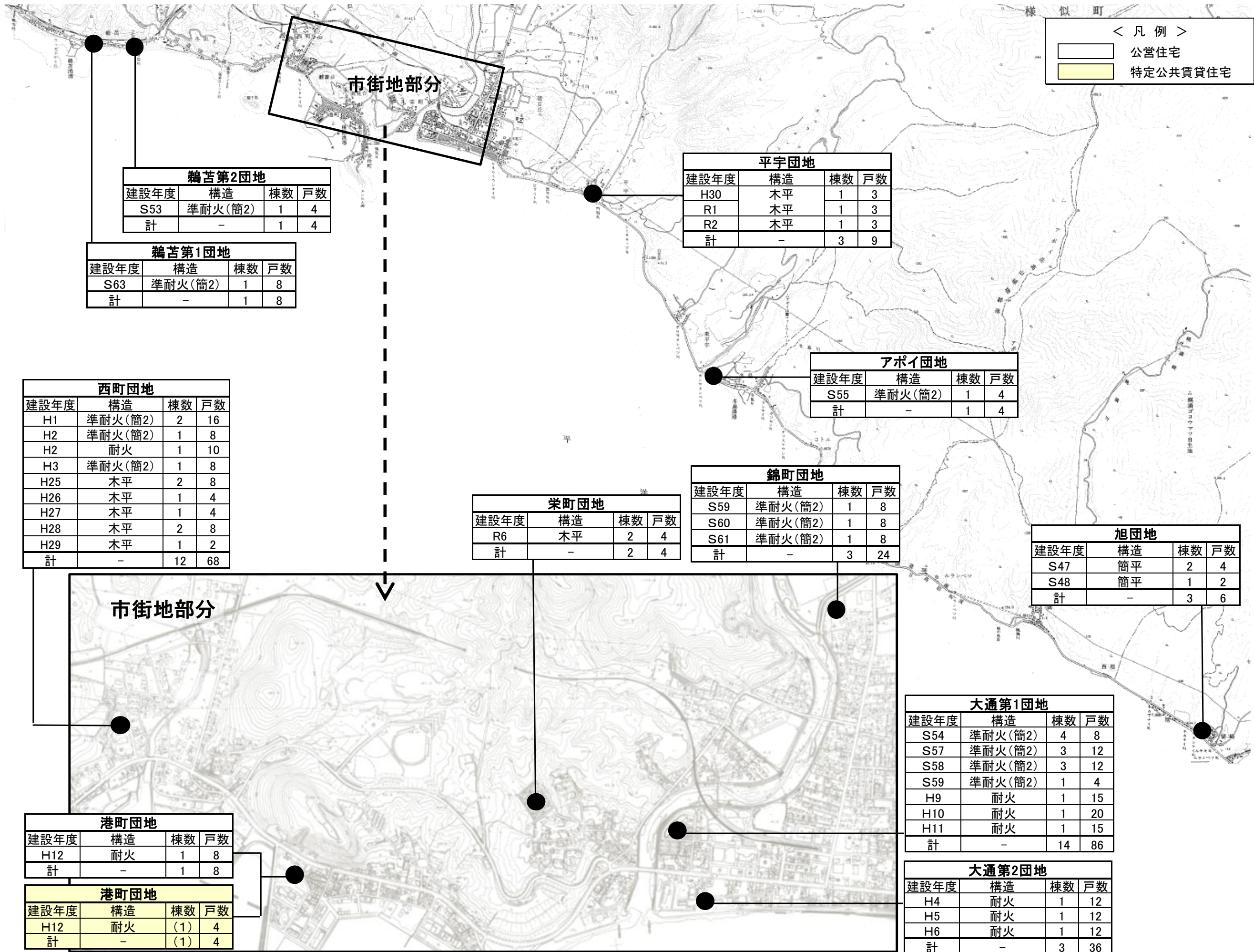


資料：様似町調べ

■ 様似町公共賃貸住宅 一覧

区分	団地名	管理の状況(令和7年5月末日現在)													入居の状況(令和7年5月末日現在)															備考										
		棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	建設 年度	構造(戸)				老朽化状況(戸) R6年度末時点			間取り(戸)					入居 世帯 数	空家(戸)			入居世帯の状況(世帯)							入居者の年齢構成(人)												
					木造	簡易 耐火 構造 平屋建	準耐火 構造 (簡易 耐火 構造 2階建)	耐火 構造	耐用 年限 1/2 未満	耐用 年限 1/2 経過	耐用 年限 経過	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK		合計	一般	政策	入居 世帯 数	1人 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人 以上 世帯	世帯主 が65歳 以上	65歳 以上 単身	入居 者 総数		10歳 未満	10 歳代	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳 以上		
公営 住宅	鶉苫第1	1	8	S63			8			8				8	6	2	2	-	6	3	3				5	2	9							2	7					
	鶉苫第2	1	4	S53			4				4			4	3	1	1	-	3	2	1				2	1	4						1	2	1					
	西町	12	68	H1-3, H25-29	26		32	10	36	32			8		22	32	6		52	16	16	-	52	29	16	3	2	2	32	19	89	2	9	3	4	7	9	13	42	
	港町	1	8	H12				8	8						4	4			7	1	1	-	7	4	2		1	3	3	12	3			1	1	1	2	2	2	3階建て
	栄町	2	4	R6	4				4				2		1		1		4	0	0	-	4	1	2	1		3	1	8					1	1	6			
	大通第1	14	86	S54,57-59, H9-11			36	50	50	28	8				29	36	21		78	8	8	-	78	32	32	9	4	1	40	20	146	7	14	10	14	15	19	18	49	耐火:5 階建て
	大通第2	3	36	H4-6				36	36						18		18		33	3	3	-	33	22	6	2	2	1	15	11	54	3	10	1	6	6	8	6	14	3階建て
	錦町	3	24	S59-61			24				24						24		19	5	5	-	19	8	7	2	1	1	12	6	38	1	8	2		4	2	11	10	
	平宇	3	9	H30-R2	9				9				2		5		2		9	0	0	-	9	4	4	1			6	3	15	1		1	2	1		3	7	
	アポイ	1	4	S55			4			4						4			4	0	0	-	4	1		2	1		1	1	11	2	2	2	1	3		1		
旭	3	6	S47,48		6					6			5		1		2	4	4	-	2		2				2		4					1		3				
	小計	44	257	-	39	6	108	104	143	96	18	12	5	79	109	52	217	40	40	0	217	106	75	20	11	5	121	67	390	19	43	20	28	37	43	59	141			
特定 公共 賃貸 住宅	港町	(1)	4	H12			4	4							4		3	1	1	-	3	1	1		1		8	1	2		1	3	1					公住と同じ棟		
	小計	0	4	-	0	0	0	4	4	0	0	0	0	0	0	4		3	1	1	0	3	1	1	0	0	1	0	0	8	1	2	0	1	3	1	0	0		
合計		44	261	-	39	6	108	108	147	96	18	12	5	79	109	56	220	41	41	0	220	107	76	20	11	6	121	67	398	20	45	20	29	40	44	59	141			

図 各団地の位置



第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 長寿命化に関する基本方針

3-1-1 ストックの状態把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

様似町では今後、予防保全的な修繕や改善を的確に実施できるよう、以下に示す方針により公営住宅等の状態を把握します。

- ・ 様似町が管理している公営住宅等について、整備、修繕等の維持管理データを住棟単位で適切に整理します。
- ・ 公営住宅等について、定期的な点検を実施し、必要に応じて修繕を実施するなど予防保全的な維持管理に努めます。
- ・ 整備、修繕等の履歴に関するデータを整備し、必要に応じて随時情報を確認できる仕組みをつくります。
- ・ 今後、管理する公営住宅等の整備・管理データを団地別、住棟別に整理し、修繕や建替等の履歴を随時確認できる仕組みを整えます。
- ・ 公営住宅等の定期的な点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

3-1-2 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

公営住宅の長寿命化を図るには、建物の老朽化や劣化による、事故、居住性の低下を未然に防止する予防保全的な維持管理が重要になっています。

そこで次の方針によって、問題が生じる前の適切な対応を図り、公営住宅等の長寿命化等に向けて取り組みます。

- ・ 定期点検など予防保全的な維持管理に努めるとともに、必要に応じ耐久性の向上を図る改善を実施し、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・ 改善に当たっては、仕様のグレードアップ化を図ることによって耐久性を高め、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等

4-1 対象

令和8年4月1日時点にて、様似町が管理を予定している公営住宅等合計46棟265戸（令和7年度建設の、栄町団地2棟4戸を含む）を対象とします。

4-2 事業手法の選定フロー

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）平成28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の事業手法の選定フローに従い、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と、1～3次の判定によって行います。

このうち、1次判定は、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います。具体的には次の視点から事業手法を仮設定します。

- 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住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

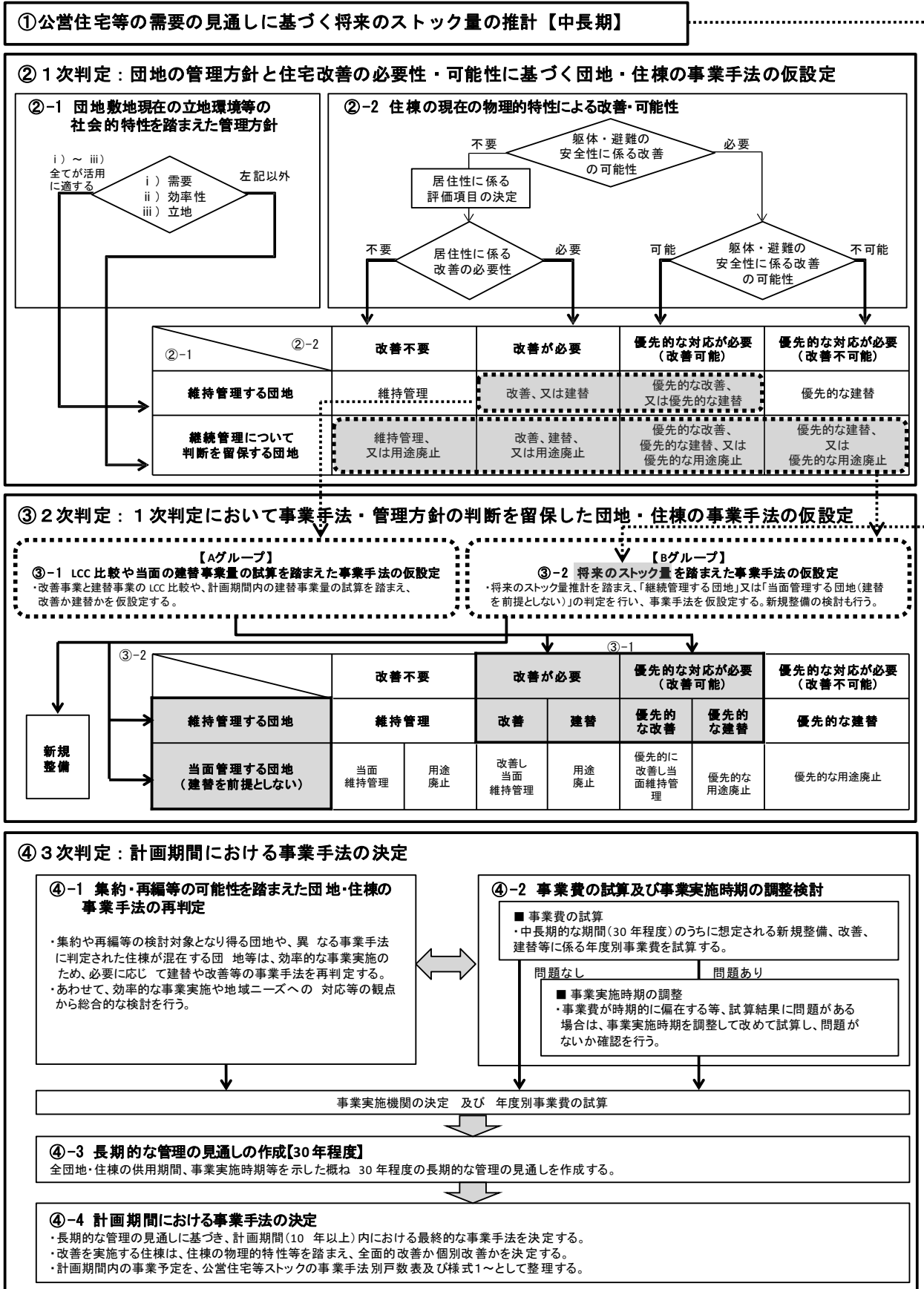
2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。具体的には次の視点から事業手法を仮設定します。

- ①ライフサイクルコスト（LCC）の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
- ②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

3次判定は、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などから、長期的な管理の見通しを作成し、計画期間における事業手法の決定を行います。

事業手法の選定フローは以下に示すとおりです。

【事業手法選定のフロー】



4-3 公営住宅等需要の見通し

4-3-1 上位計画等による推計

様似町における「様似町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン（令和3年3月改訂）」によると、将来の人口展望は次のように述べられています。

【様似町人口ビジョン(R3.3)】 人口の将来推計-人口の将来展望

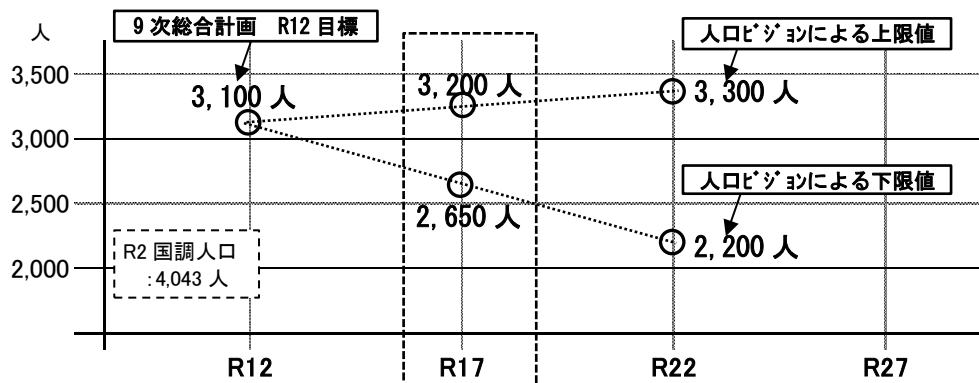
本町においては、「～夢を絆を 笑顔でつなぐ まちづくり～」をテーマとし、町民協働で推進している総合計画において、**令和12(2030)年度の目標人口を3,100人**としています。

町独自調査結果においては、令和22(2040)年の理想総人口として「4,000人～5,000人未満」とする回答が最も多い結果となりましたが、社人研による推計では「2,197人」と見込まれています。ただし、国の長期ビジョン等で想定される合計特殊出生率が令和12(2030)年までに2.1に上昇すると「2,269人」、さらに、これに移動率が均衡することを加えると「3,350人」に下げ止まるとされています。

出生率を2.1まで引き上げ、かつ、社会増減をゼロとすることは、本町の現状からみて非常に高いハードルといえますが、若者世代の就労と、結婚・出産・子育ての希望の実現や観光資源活用、若者等の定住支援、さらには、コンパクトなまちづくりなどに努めていかなければなりません。

このことから、本町は**令和22(2040)年時点での人口を、2,200人を下限**に置きつつ、各種施策を進めることで国の長期ビジョン等で想定される**3,300人に近づけていく**ことを目指します。

図 第9次総合計画、人口ビジョンにおける将来人口



【R17の人口について】

- ・上限値 $3,100 + (3,300 - 3,100) / 2 = 3,100 + 200 / 2 = 3,100 + 100 = 3,200$ 人
- ・下限値 $3,100 - (3,100 - 2,200) / 2 = 3,100 - 900 / 2 = 3,100 - 450 = 2,650$ 人

これに基づき、以下に2パターンの検討を行います。

(1) 令和 17 年の総人口：上限値 (3,200 人) の場合の試算

① 目標年次 (令和 17 年) における総人口

前述より、目標年次の総人口を 3,200 人と想定します。

■令和 17 年の様似町の総人口：3,200 人

② 目標年次 (令和 17 年) における一般世帯人員

様似町における「総人口」に対する「一般世帯人員」の現況割合 (R2 国勢調査) から、令和 17 年の一般世帯人員は以下のように想定されます。

※一般世帯：総人口から施設等の世帯を除いた世帯

・ R2 の一般世帯人員 / 総人口 = $3,956 / 4,043 = 97.8\%$

・ R17 の一般世帯人員 = R17 総人口 (3,200 人) $\times 97.8\% = 3,130$ 人

■令和 17 年の様似町の一般世帯人員：3,130 人

③ 目標年次 (令和 17 年) における主世帯数

国立社会保障・人口問題研究所 (社人研) においては、令和 6 年 11 月 22 日に北海道の「一般世帯における平均世帯人員」の推計値の公表を行っており、令和 17 年での北海道値は 1.83 とされています。一方、様似町の推計は行われていないことから、上記の北海道値との割合により想定することとします。

・ R2：北海道値：2.04　様似町値：2.07　様似町 / 北海道 = 1.01

これより、令和 17 年における様似町の「一般世帯における平均世帯人員」は、

$1.83 \times 1.01 = 1.85$ となることから、令和 17 年における様似町の一般世帯数は次のように想定されます。

・ R17 の一般世帯人員 (3,130) / $1.85 = 1,692 \div 1,690$

■令和 17 年の様似町の一般世帯数：1,690 世帯

ここで、様似町における「一般世帯数」に対する「主世帯数」の現況割合 (R2 国調) より、令和 17 年における様似町の主世帯数は以下のように想定されます。

※主世帯：持ち家・公営等借家・民営借家・給与住宅に住む世帯

・ R2 の主世帯数 / 一般世帯数 = $1,860 / 1,909 = 97.4\%$

・ R17 の主世帯数 = R17 一般世帯数 (1,690 世帯) $\times 97.4\% = 1,646 \div 1,645$ 世帯

■令和 17 年の様似町の主世帯数：1,645 世帯

④ 目標年次（令和 17 年）における住宅所有関係別世帯数

様似町の主世帯に対する公営住宅等割合の現況値（R2）は、以下の通りです。

表 様似町の住宅所有関係別世帯数・割合（R2 国勢調査）

項目	令和2年	
	世帯数(世帯)	構成比
主世帯	1,860	100.0%
持ち家	1,346	72.4%
公営住宅等	243	13.1%
民営借家	167	9.0%
給与住宅	104	5.6%

今後 10 年程度は所有関係割合に大きな変化はなく、概ね現行割合程度とすると、将来の様似町の住宅所有関係別世帯数は次のように想定されます。

表 様似町の令和 17 年における住宅所有関係別世帯数の内訳

現況値(R2国勢調査)		項目	令和17年(想定値)	
項目	実数		実数	構成比
主世帯	1,860	主世帯	1,645	世帯程度 100%
持ち家	1,346	持ち家	1,180	世帯程度 72%
公営住宅等	243	公営住宅等	215	世帯程度 13%
民営借家	167	民営借家	150	世帯程度 9%
給与住宅	104	給与住宅	100	世帯程度 6%

(2) 令和 17 年の総人口：下限値（2,650 人）の場合の試算

① 目標年次（令和 17 年）における総人口

前述より、目標年次の総人口を 2,650 人と想定します。

■令和 17 年の様似町の総人口：2,650 人

② 目標年次（令和 17 年）における一般世帯人員

様似町における「総人口」に対する「一般世帯人員」の現況割合（R2 国勢調査）から、令和 17 年の一般世帯人員は以下のように想定されます。

※一般世帯：総人口から施設等の世帯を除いた世帯

・ R2 の一般世帯人員／総人口＝3,956／4,043＝97.8%

・ R17 の一般世帯人員＝R17 総人口（2,650 人）×97.8%＝2,592≒2,590 人

■令和 17 年の様似町の一般世帯人員：2,590 人

③ 目標年次（令和 17 年）における主世帯数

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）においては、令和 6 年 11 月 22 日に北海道の「一般世帯における平均世帯人員」の推計値の公表を行っており、令和 17 年での北海道値は 1.83 とされています。一方、様似町の推計は行われていないことから、上記の北海道値との割合により想定することとします。

・ R2：北海道値：2.04　様似町値：2.07　様似町／北海道＝1.01

これより、令和 17 年における様似町の「一般世帯における平均世帯人員」は、

1.83×1.01＝1.85 となることから、令和 17 年における様似町の一般世帯数は次のように想定されます。

・ R17 の一般世帯人員（2,590）／1.85＝1,400

■令和 17 年の様似町の一般世帯数：1,400 世帯

ここで、様似町における「一般世帯数」に対する「主世帯数」の現況割合（R2 国調）より、令和 17 年における様似町の主世帯数は以下のように想定されます。

※主世帯：持ち家・公営等借家・民営借家・給与住宅に住む世帯

・ R2 の主世帯数／一般世帯数＝1,860／1,909＝97.4%

・ R17 の主世帯数＝R17 一般世帯数（1,400 世帯）×97.4%＝1,364≒1,365 世帯

■令和 17 年の様似町の主世帯数：1,365 世帯

④ 目標年次（令和 17 年）における住宅所有関係別世帯数

様似町の主世帯に対する公営住宅等割合の現況値（R2）は、以下の通りです。

表 様似町の住宅所有関係別世帯数・割合（R2 国勢調査）

項目	令和2年	
	世帯数(世帯)	構成比
主世帯	1,860	100.0%
持ち家	1,346	72.4%
公営住宅等	243	13.1%
民営借家	167	9.0%
給与住宅	104	5.6%

今後 10 年程度は所有関係割合に大きな変化はなく、概ね現行割合程度とすると、将来の様似町の住宅所有関係別世帯数は次のように想定されます。

表 様似町の令和 17 年における住宅所有関係別世帯数の内訳

現況値(R2国勢調査)		項目	令和17年(想定値)	
項目	実数		実数	構成比
主世帯	1,860	主世帯	1,365 世帯程度	100%
持ち家	1,346	持ち家	985 世帯程度	72%
公営住宅等	243	公営住宅等	175 世帯程度	13%
民営借家	167	民営借家	125 世帯程度	9%
給与住宅	104	給与住宅	80 世帯程度	6%

なお、上記の下限値の公営住宅等フレームにおいても、「国のストック推計プログラム」による、著しい困窮年収水準未満世帯数（公営住宅等に対応すべき最低必要戸数）の試算結果（116 世帯程度）を上回っている状況です。

※国のストック推計プログラム：「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム 市町村版
（国土交通省国土技術政策総合研究所 令和 4 年 1 月）」

(3) 目標年次における公営住宅等戸数の考え方について

様似町においては、「第9次様似町総合計画」において、「まちづくりの重点的な取組方針」の一つとして「様似町の『住みよさ』向上」を掲げ、子どもから高齢者まであらゆる世代が安心して暮らせるまちづくりを進めることとしています。

また、「様似町まち・ひと・しごと創生 第2期総合戦略」では、基本目標の一つとして、「地域とのつながりを築き、地域への新しいひとの流れをつくる」とし、「移住から定住へとつながる新しいひとの流れを創出」することとしています。

この実現に向けては、住宅セーフティネットを担う公営住宅等の果たすべき役割は大きいものと考えられます。

前述推計から、総人口の設定により幅がみられるところですが、最大で215世帯程度の公営住宅等の受け皿が必要とされ、これは現状の入居世帯（R7年5月末で220世帯）とほぼ同程度といえます。

このようなことを踏まえ、当面は、現在の入居世帯に対する受け皿確保を前提としながらも、計画開始時点（令和8年4月1日）の管理戸数265戸よりも若干の戸数減とし、250～260戸程度を目標としていきます。

なお、今後の公営住宅等の供給にあたっては、都度入居需要等を見極めながら適切に行っていくとともに、町総合計画の改定などによる将来人口の設定等を踏まえ、集約・再編・統合の視点を持ちながら、柔軟な姿勢で管理戸数の見直し等を行っていくこととします。

4-4 事業手法の選定

以下に、国により示されている「事業手法判定のフロー」にもとづき、3つの段階により事業手法の判定を行います。

4-4-1 1 次判定

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

1次判定では、「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」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。

(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

【需要による判定】

団地の入居状況について評価します。全団地の中で特に需要が低い団地はみられません。

【効率性による判定】

国の指針においては、敷地の高度利用等の検討についての記載がありますが、様似町の場合、特段の高度利用の必要がある団地はみられません。

【立地による判定】

様似町においては、まちの地形条件や産業特性から市街地が数か所に分散していることを踏まえ、公営住宅等については、地域の生活や産業を支える定住の受け皿として、それぞれ継続的な管理が必要といえます。

「様似町津波ハザードマップ」によると、市街地の多くが10m以上の浸水予想エリアとなっています。また、「様似町洪水ハザードマップ」では、まちの中心部が広範囲に浸水想定エリアとなっています。これらへの対応として、日常からの意識啓発とともに避難路の整備等により、安全かつ迅速な避難に向けた環境づくりがなされています。

また、土砂災害に関して、様似町においては「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」に位置する公営住宅等はありません。

【1次判定-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】

区分	団地名	団地棟数	団地戸数	棟番号	棟数	管理戸数	建設年度	構造	階数	需要	効率性	立地		仮判定	備考
												市街地 地域バランス	災害危険 区域等		
公営住宅	鶴苔第1	1	8	63-1	1	8	S63	準耐火 (簡2)	2	○	-	○	△津波	継続管理	
	鶴苔第2	1	4	53-1	1	4	S53	準耐火 (簡2)	2	○	-	○	△津波	継続管理	
	西町	12	68	1-1 ~2-2	3	24	H1.2	準耐火 (簡2)	2	○	-	○	△津波 △洪水	継続管理	
				3-1	1	8	H3	準耐火 (簡2)	2					継続管理	
				2-2	1	10	H2	耐火	2					継続管理	
				25-1 ~29-1	7	26	H25~29	木平	1					継続管理	
	港町	1	8	12-1	1	8	H12	耐火	3	○	-	○	△津波	継続管理	
	栄町	4	8	R6.7	4	8	R6.7	木平	1	建替事業継続中			継続管理		
	大通第1	14	86	54-1 ~54-4	4	8	S54	準耐火 (簡2)	2	○	-	○	△津波 △洪水	継続管理	
				57-1 ~58-3	6	24	S57.58	準耐火 (簡2)	2					継続管理	
				59-2	1	4	S59	準耐火 (簡2)	2					継続管理	
				9-1 ~11-1	3	50	H9~11	耐火	5					継続管理	5階建て
	大通第2	3	36	4-1 ~6-1	3	36	H4~6	耐火	3	○	-	○	△津波 △洪水	継続管理	
	錦町	3	24	59-1 ~61-1	3	24	S59~61	準耐火 (簡2)	2	○	-	○	△津波 △洪水	継続管理	
平宇	3	9	H30-1 ~R2-1	3	9	H30~R2	木平	1	○	-	○	△津波	継続管理		
アポイ	1	4	55-1	1	4	S55	準耐火 (簡2)	2	○	-	○	○	継続管理		
旭	3	6	47-5 ~48-2	3	6	S47.48	簡平	1	○	-	○	△津波	継続管理		
小計	46	261	-	46	261	-	-	-	-	-	-	-	-		
特定公共賃貸住宅	港町	公住と同じ棟	4	公住と同じ棟	-	4	H12	耐火	3	○	-	○	△津波	維持管理	
	小計	0	4	-	0	4	-	-	-	-	-	-	-	-	
合計	46	265	-	46	265	-	-	-	-	-	-	-	-		

表中の記号の凡例 「○」:要件を満たしている事項 「△」:避難環境の整備等に対応する事項
 ※管理棟数・戸数は、令和8年4月1日現在
 ※「栄町団地」は、現在建替事業を実施中であることから判定から除外する

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【躯体の安全性】

昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟かを評価しますが、公営住宅等においては、昭和 56 年以前の住宅についても、簡易耐震診断により安全性が確認されています。

【避難の安全性】

二方向避難及び防火区画の確保状況については、全団地とも確保されています。

【居住性や事業の必要性】

居住性や事業の必要性についての評価項目として、以下を設定します。

①住戸面積

- ・「公営住宅等整備基準」第九条に示されている最低居住面積水準（25 m²）以上を満たしているかを評価します。

②浴室

- ・居住環境において重要とされる浴室の有無について評価します。

③劣化状況

- ・これまでの事業経緯や経過年数、また日常的な管理等を踏まえ、中長期的な活用に向けて屋根・外壁の劣化などが懸念される団地の有無を評価します。

次に団地別の判定結果を示します。

【1次判定-② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】

区分	団地名	団地棟数	団地戸数	棟番号	棟数	管理戸数	建設年度	構造	階数	躯体の安全性	避難の安全性	居住性		外壁等改善の必要性	備考
												面積	浴室		
公営住宅	鵜苫第1	1	8	63-1	1	8	S63	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	-	
	鵜苫第2	1	4	53-1	1	4	S53	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	-	
	西町	12	68	1-1 ~2-2	3	24	H1,2	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	-	
				3-1	1	8	H3	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	-	
				2-2	1	10	H2	耐火	2	○	○	○	○	-	
				25-1 ~29-1	7	26	H25~29	木平	1	○	○	○	○	-	
	港町	1	8	12-1	1	8	H12	耐火	3	○	○	○	○	-	
	栄町	4	8	R6.7	4	8	R6.7	木平	1	建替事業継続中					
	大通第1	14	86	54-1 ~54-4	4	8	S54	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	●	
				57-1 ~58-3	6	24	S57,58	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	-	
				59-2	1	4	S59	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	●	
				9-1 ~11-1	3	50	H9~11	耐火	5	○	○	○	○	-	
	大通第2	3	36	4-1 ~6-1	3	36	H4~6	耐火	3	○	○	○	○	-	
	錦町	3	24	59-1 ~61-1	3	24	S59~61	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	-	
	平宇	3	9	H30-1 ~R2-1	3	9	H30~R2	木平	1	○	○	○	○	-	
アポイ	1	4	55-1	1	4	S55	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	●		
旭	3	6	47-5 ~48-2	3	6	S47,48	簡平	1	○	○	○	○	●		
小計	46	261	-	46	261	-	-	-	-	-	-	-	-		
特定公共賃貸住宅	港町	公住と同じ棟	4	公住と同じ棟	-	4	H12	耐火	3	○	○	○	○	-	
	小計	0	4	-	0	4	-	-	-	-	-	-	-	-	
合計	46	265	-	46	265	-	-	-	-	-	-	-	-		

表中の記号の凡例 「○」:要件を満たしている事項 「●」:必要性のある事項
 ※管理棟数・戸数は、令和8年4月1日現在

(3) 1次判定結果

前述の検討結果に基づき、1次判定での事業手法を以下のように仮設定します。

■継続管理する団地

耐用年限未経過かつ居住性の評価において今後とも活用可能と判断される以下の団地・住棟について、維持管理と仮判定します。

「鶉苫第1団地」「西町団地」「港町団地（公営・特公）」

「大通第1（S57.58、H9～11）」「大通第2団地」「錦町団地」「平宇団地」

外壁等の改修が必要とされる「大通第1団地（S54.59）」「アポイ団地」「旭団地」については、改善、又は建替と仮判定します。

なお、「鶉苫第2団地」については、令和6年度に外壁改修を実施していることから、当面は維持管理を行います。

■継続管理について判断を保留する団地（該当なし）

現在建替事業を実施している「栄町団地」は、継続して事業を行うことから優先的な建替とします。

【1次判定結果－検討結果による事業手法の仮設定】

②-2 ②-1	改善不要	改善が必要	優先的対応が必要 (改善可能)	優先的対応が必要 (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"> ○鶉苫第1 ○鶉苫第2 ○西町 ○港町(公営・特公) ○大通第1(S57.58、H9～11) ○大通第2 ○錦町 ○平宇 	<ul style="list-style-type: none"> ○大通第1(S54.59) ○アポイ ○旭 <p style="text-align: center;">Aグループ</p>	(該当無)	○栄町
継続管理 について 判断を保留 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、 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-
	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)
		Bグループ		

4-4-2 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

■ Aグループの団地

「大通第1団地（S54.59）」「旭団地」「アポイ団地」については、計画期間にて耐用年限を経過し改善では十分な効果が見込まれないことから、**建替**と仮判定します。

■ Bグループの団地 （該当なし）

【2次判定結果-事業手法の仮設定】

	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-	-建替-	-優先的な改善-	-優先的な建替-	-優先的な建替-
新規整備 該当なし	継続管理する団地 ○鵜苫第1 ○鵜苫第2 ○西町 ○港町(公営・特公) ○大通第1(S57.58、H9~11) ○大通第2 ○錦町 ○平宇		(該当無)	○大通第1(S54.59) ○アポイ ○旭	(該当無)	(該当無)	○栄町
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	-当面維持管理-	-用途廃止-	-改善し当面維持管理-	-用途廃止-	-優先的に改善し当面維持管理-	-優先的な用廃-
	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)	(該当無)

4-4-33 次判定

3次判定においては、「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」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行います。

(1) 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

【団地単位での効率的活用に関する検討】

「大通第1団地」は、合計戸数が86戸と町内で最も規模の大きい団地です。

2次判定において「建替」と仮判定した5棟12戸については、同じエリアに位置し、また、隣接する長期的活用が可能な耐火住棟（5階建）への入居者移転が可能なことから、団地単位での効率的活用の視点から、用途廃止とします。

また、そのほかの公営住宅等においても、予防保全的な視点を持ちながら、外壁改修や屋根の塗装・葺替なども適宜実施し、団地単位での効率的な活用を図りながら良好な住環境づくりを行っていきます。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

様子町においては、前述したように、公営住宅等は住宅セーフティネットとしての役割を確保しながらも、今後の人口の推移を見据え以下のような視点から、集約・再編・統合に取り組んでいくこととします。

○郡部団地について

鵜苫地区には、2つの団地（鵜苫第1団地、鵜苫第2団地）が立地しており、現状は両団地とも一定程度の入居がある状況ですが、今後の入居者の動向を鑑みながら、構想期間において集約・統合の可能性を検討していきます。

○市街地内団地について

中長期を見据えた管理戸数の設定に向け、計画期間内においては、上述した「大通第1団地」における団地内移転を進め、住棟の除却を行います。

また、そのほかの今後耐用年限を迎える団地についても、今後の入居者の動向等を把握しながら、中長期的な集約・再編・統合の可能性を探っていきます。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

■まちづくりの視点

まちの地形や産業形態などから、市街地が海岸沿いに分散している特性を踏まえ、今後とも地域の定住を支えるセーフティネットとしての役割に基づき、郡部に位置する公営住宅については、継続的な居住の受け皿確保を目指します。

また、民間賃貸住宅が少ないといった地域の課題を踏まえ、公営住宅の空き住戸については、移住や地場産業の支援のための目的外使用を検討するなど、まちづくり・地域振興の視点にて既存ストックの効果的な活用を図っていきます。

■他の事業主体等の連携の視点など

国の指針によると、複数の事業主体が混在する場合における連携・事業間調整の視点が記載されていますが、様子町においては、このような特段の連携・事業間調整が必要な団地はみられません。

【3次判定結果－団地・住棟事業手法の再判定】

区分	団地名	団地棟数	団地戸数	棟番号	棟数	管理戸数	建設年度	構造	1次判定	2次判定	3次判定 主な対応			計画期間の事業手法	備考
											効率的活用	集約・再編	地域ニーズ		
公営住宅	鶉苫第1	1	8	63-1	1	8	S63	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理	○	中長期○	○	維持管理	
	鶉苫第2	1	4	53-1	1	4	S53	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理	○	中長期○	○	維持管理	
	西町	12	68	1-1 ~2-2	3	24	H1.2	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理	○	中長期○		維持管理	
				3-1	1	8	H3	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理	○	中長期○			
				2-2	1	10	H2	耐火	維持管理	維持管理	○				
				25-1 ~29-1	7	26	H25~29	木平	維持管理	維持管理	○				
	港町	1	8	12-1	1	8	H12	耐火	維持管理	維持管理	○			維持管理	
	栄町	4	8	R6.7	4	8	R6.7	木平	建替事業中		○			建替	
	大通第1	14	86	54-1 ~54-4	4	8	S54	準耐火(簡2)	改善、建替	建替	○	○		用廃	入居者の団地内移転
				57-1 ~58-3	6	24	S57,58	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理	○	中長期○		維持管理	
				59-2	1	4	S59	準耐火(簡2)	改善、建替	建替	○	○		用廃	入居者の団地内移転
				9-1 ~11-1	3	50	H9~11	耐火	維持管理	維持管理	○			維持管理	
	大通第2	3	36	4-1 ~6-1	3	36	H4~6	耐火	維持管理	維持管理	○			維持管理	
	錦町	3	24	59-1 ~61-1	3	24	S59~61	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理	○	中長期○		維持管理	
平宇	3	9	H30-1 ~R2-1	3	9	H30~R2	木平	維持管理	維持管理	○		○	維持管理		
アポイ	1	4	55-1	1	4	S55	準耐火(簡2)	改善、建替	建替	○		○	建替		
旭	3	6	47-5 ~48-2	3	6	S47,48	簡平	改善、建替	建替	○		○	建替		
小計	46	261	-	46	261	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
特定公共賃貸住宅	港町	公住と同じ棟	4	公住と同じ棟	-	4	H12	耐火	維持管理	維持管理	○			維持管理	
	小計	0	4	-	0	4	-	-	-	-	-	-	-	-	
合計	46	265	-	46	265	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

※管理棟数・戸数は、令和8年4月1日現在

(2) 事業実施時期の調整・検討等

中長期的な期間（30年程度）を見通して、事業の実施時期の調整・検討を行います。

○計画期間（当面の10年間）

「栄町団地」の建替事業を継続するとともに、町内で最も老朽化が進行している「旭団地」の建替を検討します。

中長期を見据えた再編を視野に入れ、「大通第1団地（S54.59）」の入居者の移転・集約と除却を行うとともに、「アポイ団地」の建替を検討します。

○構想期間（11年後からの20年間）

人口減少に対応した管理戸数のあり方について検討を進めながら、入居需要やまちづくりの方向性を踏まえて各団地の事業を行っていきます。

(3) 計画期間における事業手法の位置づけと中長期的な管理の見通し

上記を踏まえ、令和8年度～17年度の計画期間における事業手法とともに、構想期間における管理の見通しについて次ページに示します。

また、計画期間における公営住宅等ストックの事業手法別戸数は、以下のとおりです。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	265戸	263戸	251戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	259戸	247戸	-戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	259戸	247戸	-戸
・建替事業予定戸数	4戸	4戸	8戸
・用途廃止予定戸数	2戸	12戸	14戸

第5章 点検の実施方針

5-1 点検の方針

法定点検が必要な住棟については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

定期点検の結果は、それぞれ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ていきます。

第6章 計画修繕の実施方針

6-1 計画修繕の方針

計画修繕については、修繕項目別の修繕周期表を参考に、適宜、補修・修繕を図るとともに老朽化に伴う外部修繕について、状況を判断しながら適宜実施していきます。

なお、将来的に見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した上で、長期修繕計画の策定について検討します。

【参考】修繕周期表

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、露出アスファルトの防水等	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、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天	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	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、隔て板柵、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	○			
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	○				
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					○
		取替	24年	取替	③	○				
		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 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、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					○
		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		○			
		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		○			

第7章 建替事業の実施方針

7-1 基本方針

住宅ストックの老朽化に対応するため、以下の基本方針に基づき、「栄町団地」の建替を継続するとともに、「旭団地」・「アポイ団地」において計画期間内での建替を検討します。

○良質なストックの形成

住宅セーフティネットとしての役割を踏まえ、様似町における定住を支える受け皿となるよう、適切な居住水準の確保を行います。

○少子高齢化社会等への対応

子育て世帯から高齢者・障がい者まで幅広い世代が快適に生活できるように、住棟・住戸のユニバーサルデザインの導入を図り、誰もが安心・安全に生活できる環境整備を行います。

○整備や管理面でのコストへの配慮

住棟・住戸及び外構の整備にあたっては、初期費用のみならず管理のしやすさや維持管理費用等にも留意した団地形成を図っていきます。

7-2 建替対象団地別方針

①栄町団地

令和6年度から実施中の建替事業を継続し、令和8年度は1棟2戸を建設します。様似町における定住を支える受け皿となるよう、建替により適切な居住水準の確保を行います。

②旭団地

昭和47年から昭和48年の建設であり、既に全戸が耐用年限を経過しており老朽化が進行している団地です。

当該地域における定住を支える受け皿となるよう、計画期間前期に現況入居戸数（2戸）の建替を検討し、適切な居住水準の確保を行います。

③アポイ団地

昭和55年の建設であり、令和7年度に耐用年限を経過し老朽化が進行している団地です。

当該地域における定住を支える受け皿となるよう、計画期間後期に現況入居者数（4戸）の建替を検討し、適切な居住水準の確保を行います。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

8-1 計画期間の事業実施予定

8-1-1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/戸・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
鶴吉第1	63-1	8	準耐火(簡2)	S63	-	R8												-	
鶴吉第2	53-1	4	準耐火(簡2)	S53	-	R8												-	
西町	1-1	8	準耐火(簡2)	H1	-	R8												-	
	1-2	8	準耐火(簡2)	H1	-	R8												-	
	2-1	8	準耐火(簡2)	H2	-	R8												-	
	2-2	10	耐火	H2	-	R8												-	
	3-1	8	準耐火(簡2)	H3	-	R8												-	
	25-1	4	木平	H25	-	R8												-	
	25-2	4	木平	H25	-	R8												-	
	26-1	4	木平	H26	-	R8												-	
	27-1	4	木平	H27	-	R8												-	
	28-1	4	木平	H28	-	R8												-	
28-2	4	木平	H28	-	R8												-		
29-1	2	木平	H29	-	R8												-		
港町	12-1	8	耐火	H12	R8	-												-	
栄町	1	2	木平	R6	-	R8												-	R6に2戸建設予定
	2	2	木平	R6	-	R8												-	
	3	2	木平	R7	-	R8												-	
	4	2	木平	R7	-	R8												-	
大通第1	54-1	2	準耐火(簡2)	S54	-	R8												-	R13.14に用途廃止検討
	54-2	2	準耐火(簡2)	S54	-	R8												-	
	54-3	2	準耐火(簡2)	S54	-	R8												-	
	54-4	2	準耐火(簡2)	S54	-	R8												-	
	57-1	4	準耐火(簡2)	S57	-	R8												-	
	57-2	4	準耐火(簡2)	S57	-	R8												-	
	57-3	4	準耐火(簡2)	S57	-	R8												-	
	58-1	4	準耐火(簡2)	S58	-	R8												-	
	58-2	4	準耐火(簡2)	S58	-	R8												-	
	58-3	4	準耐火(簡2)	S58	-	R8												-	
	59-2	4	準耐火(簡2)	S59	-	R8												-	R15に用途廃止検討
	9-1	15	耐火	H9	R8	-												-	
	10-1	20	耐火	H10	R8	-												-	
	11-1	15	耐火	H11	R8	-												-	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 様似町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/戸・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
大通第2	4-1	12	耐火	H4	-	R8												-	
	5-1	12	耐火	H5	-	R8												-	
	6-1	12	耐火	H6	-	R8												-	
錦町	59-1	8	準耐火(簡2)	S59	-	R8												-	
	60-1	8	準耐火(簡2)	S60	-	R8												-	
	61-1	8	準耐火(簡2)	S61	-	R8												-	
平宇	30-1	3	木平	H30	-	R8												-	
	R1-1	3	木平	R1	-	R8												-	
	R2-1	3	木平	R2	-	R8												-	
アボイ	55-1	4	準耐火(簡2)	S55	-	R8												-	R14に除却検討 R15に4戸建設検討
旭	47-5	2	簡平	S47	-	R8												-	
	47-6	2	簡平	S47	-	R8												-	R11に除却検討 R12に2戸建設検討
	48-2	2	簡平	S48	-	R8												-	

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/戸・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
港町	12-1	4	耐火	H12	R8	-												-	公営住宅と同じ様

8-1-2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備 予定年度	LCC (千円/戸・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
栄町	(旧住棟 除却済)	-	-	-	-	-	R8	539	1棟2戸予定
アボイ	55-1	4	準耐火(簡2)	S55	-	R8	R15	539	1棟4戸検討
旭	47-5	2	簡平	S47	-	R8	R12	539	1棟2戸検討
	47-6	2	簡平	S47	-	R8			
	48-2	2	簡平	S48	-	R8			

8-1-3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考			
			法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
栄町	敷地内通路	(旧住棟 除却済)	-	-														
アボイ	敷地内通路	S55	-	R8														建替にあわせて整備検討
旭	敷地内通路	S47.48	-	R8														

資料編

1. 策定スケジュール
2. 策定委員会開催経緯
3. 策定委員会名簿

1. 策定スケジュール

項目	令和7年												令和8年						備考																				
	6月			7月			8月			9月			10月			11月				12月			1月			2月													
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下		上	中	下	上	中	下	上	中	下											
1.公営住宅等ストックの現況	[進捗線]												●	[進捗線]						●	策定																		
2.公営住宅等長寿命化計画の基本方針	[進捗線]						[進捗線]						●	[進捗線]						●																			
3.公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	[進捗線]						[進捗線]						●	[進捗線]						●																			
4.長寿命化のための実施方針	[進捗線]						[進捗線]						●	[進捗線]						●																			
■打合せ・委員会	打合せ①			[]			打合せ②			[]			打合せ③			[]			委員会①			[]			打合せ④			[]			打合せ⑤			[]			委員会②		
備考																																							

2. 策定委員会開催経緯

策定委員会	第1回：令和7年11月5日（水） 第2回：令和8年2月18日（水）
-------	--------------------------------------

3. 策定委員会名簿

		職 等	
委員長		副町長	
委 員		総務課	課長
		〃	財政係長
		企画調整課	課長
		税務町民課	課長
		保健福祉課	課長
		建設水道課	課長
		〃	参事
		〃	管財・住宅係長
[オブザーバー] 日高振興局		建設指導課	建築住宅係長
[オブザーバー] ㈱ドーコン		〃	建築住宅係技師
		総合計画部	副主幹