

様 似 町
公 営 住 宅 等 長 寿 命 化 計 画

令 和 3 年 3 月
様 似 町

目次

1. 公営住宅等長寿命化計画の目的	1
(1) 計画の目的	1
(2) 計画の期間	1
2. 様似町の住宅等の概要	2
(1) 人口・世帯の推移	2
(2) 住宅の所有関係	4
3. 公営住宅等の現状	6
(1) 公営住宅等管理の状況	6
(2) 公営住宅等入居者の現状	9
4. 入居者意向の把握	14
(1) 調査の概要	14
(2) 調査結果の概	14
5. 長寿命化に関する基本方針	27
(1) 基本方針	27
6. 長寿命化を図るべき公営住宅等	28
(1) 対象	28
(2) 事業手法	28
(3) 公営住宅等の需要の見通し	30
(4) 目標年次における公営住宅等戸数の考え方	34
(5) 事業手法選定フローにもとづく判定	35
7. 点検の実施方針	49
(1) 点検の方針	49
8. 計画修繕の実施方針	49
(1) 計画修繕の方針	49
9. 改善事業の実施方針	49
(1) 長寿命化型改善	49
10. 建替事業の実施方針	52
(1) 基本方針	52
(2) 建替対象団地別方針	52
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧	53
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	53
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	54
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）	54
12. ライフサイクルコストとその削減効果の算出	55
(1) 試算モデルの設定と算出結果	55
■資料編	60

1. 公営住宅等長寿命化計画の目的

(1) 計画の目的

「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 年度に一度見直しを行い、これらに基づいて、西町団地や平宇団地の建替事業、及び、西町団地や大通第 1 団地の長寿命化型改善の実施など、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、昭和 40 年代から 50 年代に建設された簡易耐火構造平屋建（簡平）や、簡易耐火構造 2 階建（簡 2）の住宅が残されている状況であり、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、様似町においても平成 27 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。

(2) 計画の期間

本計画は、令和 3 年度から令和 12 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等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。

2. 様似町の住宅等の概要

(1) 人口・世帯の推移

①人口と世帯数の推移

様似町の人口は、平成27年の国勢調査結果で4,518人となっています。

人口の推移をみると、平成7年の6,686人から平成27年までの20年間で2,000人以上減少し、平成7年の7割程度となっています。

一方、世帯数についても、平成7年の2,375世帯から減少しており、平成27年には2,044世帯となっています。

また、世帯人員についても減少傾向にあり、平成27年には2.21人／世帯となっています。

図 人口と世帯数の推移

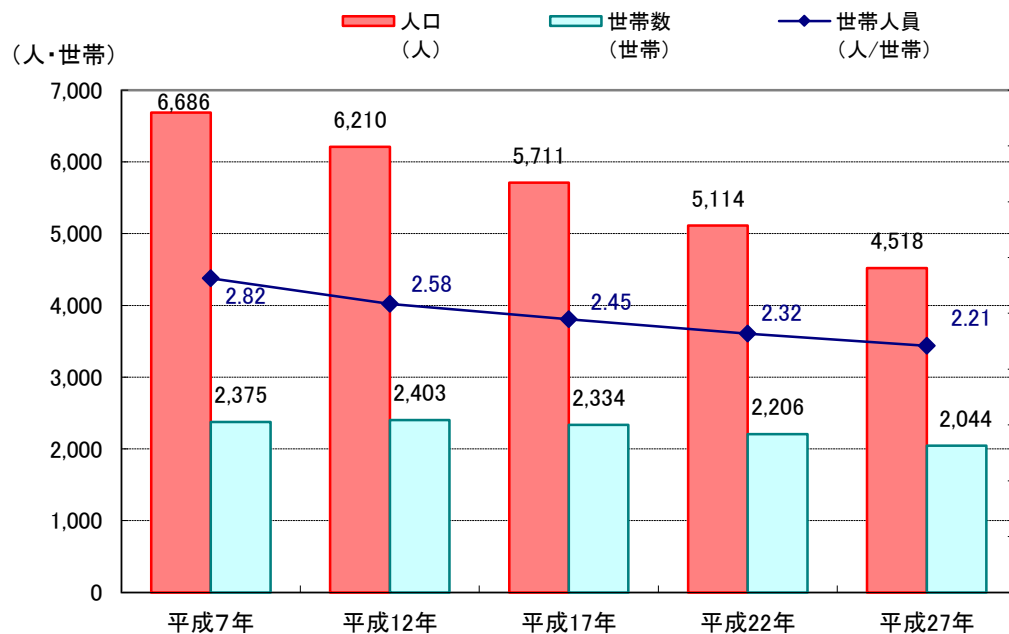


表 人口と世帯数の推移

項目	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口 (人)	6,686	6,210	5,711	5,114	4,518
世帯数 (世帯)	2,375	2,403	2,334	2,206	2,044
世帯人員 (人/世帯)	2.82	2.58	2.45	2.32	2.21

資料：国勢調査

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

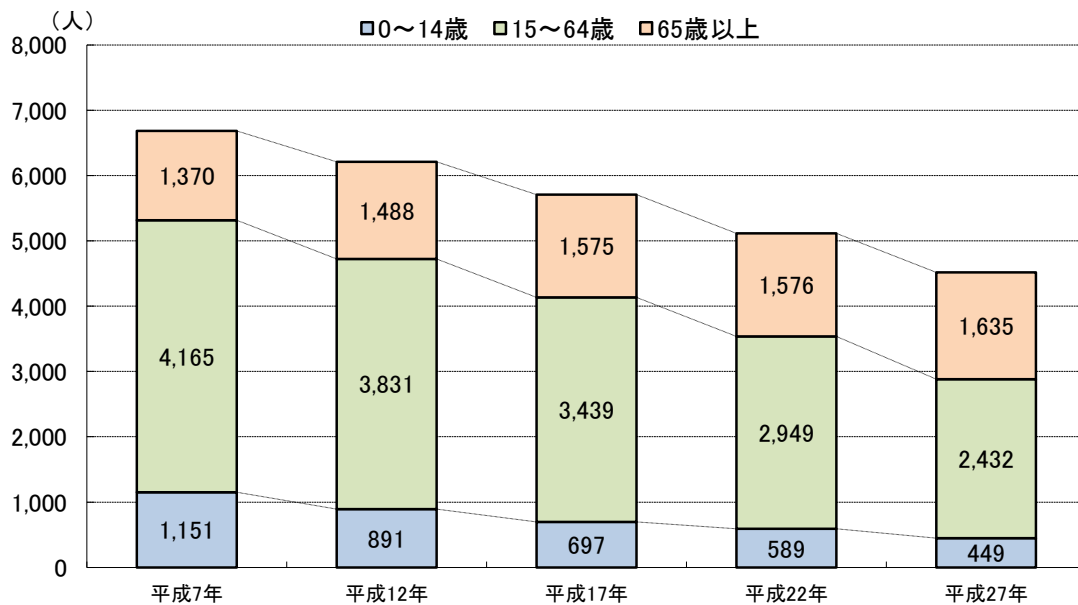


表 年齢別人口の推移

項目	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
0～14歳	1,151	891	697	589	449
15～64歳	4,165	3,831	3,439	2,949	2,432
65歳以上	1,370	1,488	1,575	1,576	1,635
不詳	0	0	0	0	2
総人口	6,686	6,210	5,711	5,114	4,518

資料：国勢調査

（２）住宅の所有関係

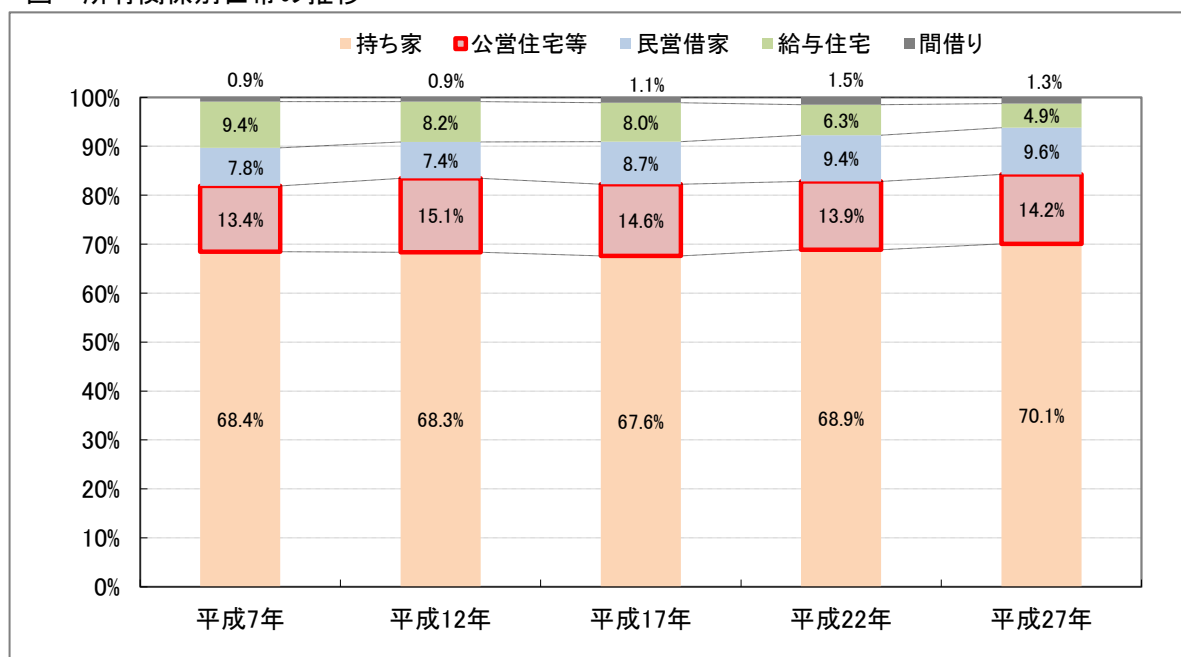
①所有関係別世帯数の推移

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、平成27年では14.2%となっています。

一方、他の所有形態の推移をみると、持ち家率と民営借家については増加傾向、給与住宅については減少傾向となっています。

また、北海道及び管内と同割合を比較すると、北海道の割合よりも高くなっているが、日高管内の平均と同値となっています。

図 所有関係別世帯の推移



注）グラフ・表中の割合は、四捨五入表記の為、合計が100%とならない場合もある。（以下同様）

表 所有関係別世帯の推移

項目	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27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	2,320	100.0%	2,331	100.0%	2,281	100.0%	2,176	100.0%	2,019	100.0%
持ち家	1,588	68.4%	1,593	68.3%	1,542	67.6%	1,499	68.9%	1,415	70.1%
公営住宅等	312	13.4%	352	15.1%	334	14.6%	303	13.9%	286	14.2%
民営借家	181	7.8%	173	7.4%	198	8.7%	205	9.4%	193	9.6%
給与住宅	218	9.4%	192	8.2%	182	8.0%	136	6.3%	99	4.9%
間借り	21	0.9%	21	0.9%	25	1.1%	33	1.5%	26	1.3%

資料：国勢調査

図 所有関係別世帯の比較（平成 27 年度）

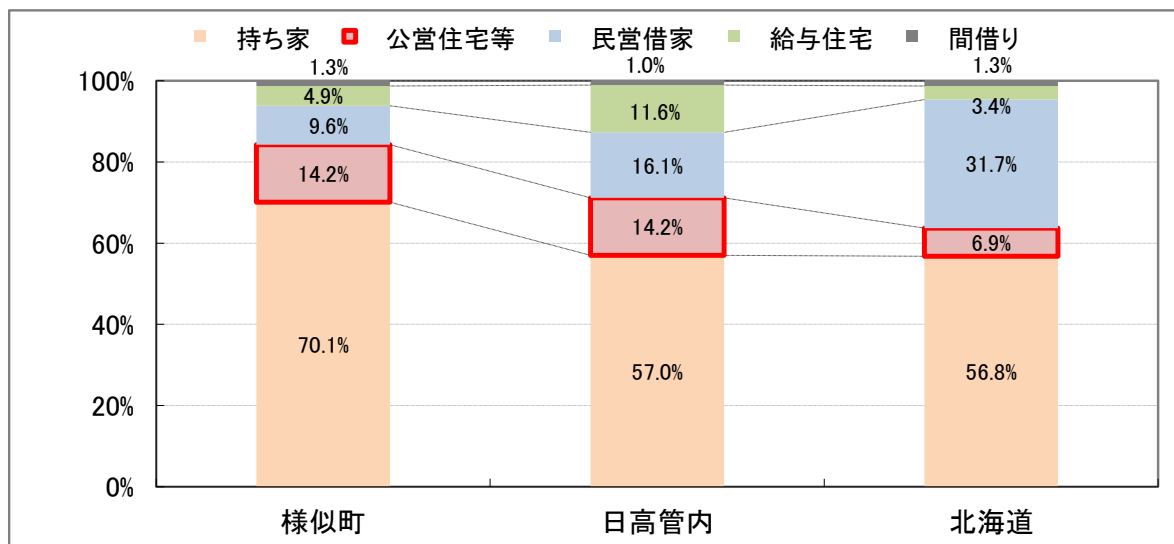
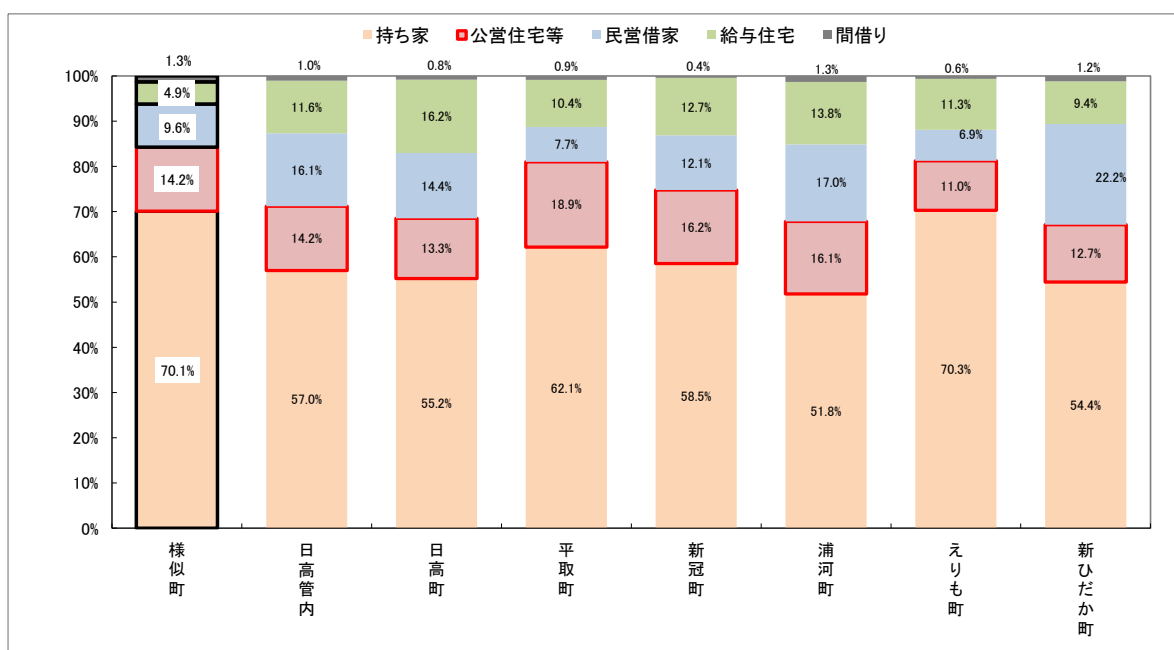


表 所有関係別世帯の比較（平成 27 年度）

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	2,019	100.0%	29,977	100.0%	2,405,761	100.0%
持ち家	1,415	70.1%	17,085	57.0%	1,365,338	56.8%
公営住宅等	286	14.2%	4,254	14.2%	166,252	6.9%
民営借家	193	9.6%	4,832	16.1%	762,401	31.7%
給与住宅	99	4.9%	3,492	11.6%	80,805	3.4%
間借り	26	1.3%	314	1.0%	30,965	1.3%

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（平成 27 年度）



資料：国勢調査

3. 公営住宅等の現状

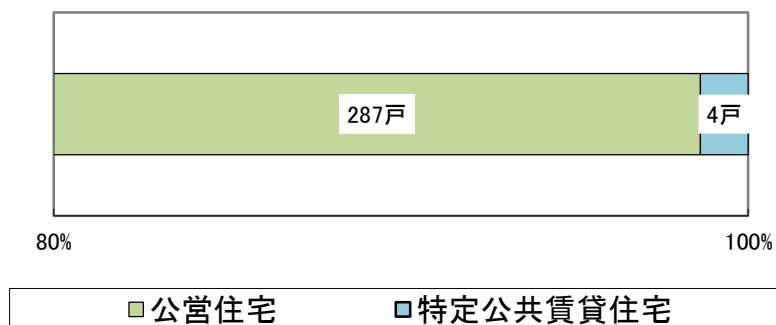
(1) 公営住宅等管理の状況

様似町の公営住宅等は、令和元年度末（令和2年3月末）現在で50棟291戸となっています。

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287戸（98.6%）、特定公共賃貸住宅が4戸（1.4%）となっています。

図 管理種類別

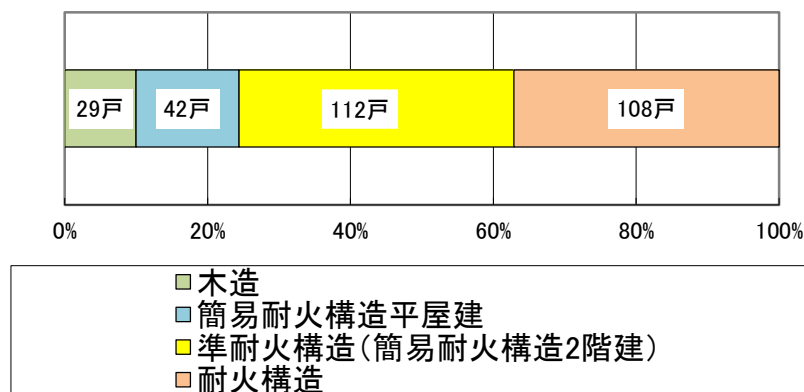


資料：様似町調べ

②構造種類別

構造別戸数では、準耐火構造（簡易耐火構造2階建）が112戸（38.5%）と最も多く、耐火構造（耐火）が108戸（37.1%）、簡易耐火構造平屋建（簡平）が42戸（14.4%）、木造が29戸（10.0%）となっています。

図 構造種類別

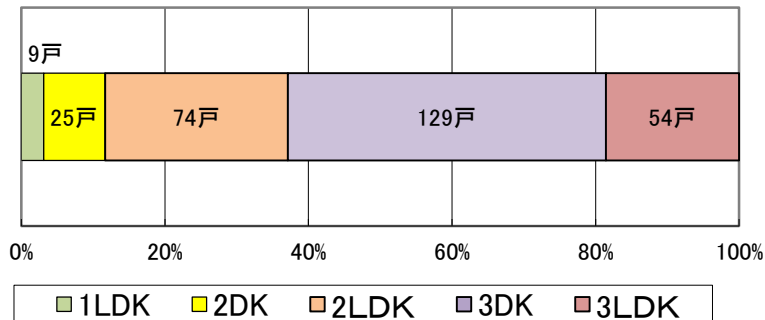


資料：様似町調べ

③住戸型式別

住戸型式別戸数では、3DKが129戸（44.3%）と最も多く、次いで2DKが74戸（25.4%）、3LDKが54戸（18.6%）となっています。

図 住戸型式別

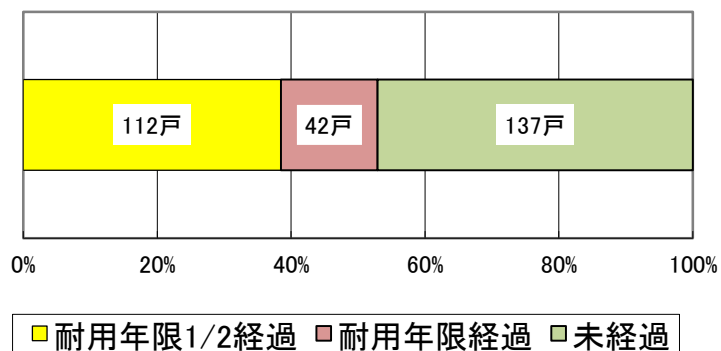


資料：様似町調べ

④住宅の老朽化の状況

令和元年度末（令和2年3月末）で、耐用年限を経過している住戸は42戸と全体の14.4%を占めており、また、耐用年限の1/2を経過する住戸は112戸（38.5%）となっています。

図 老朽化の状況



資料：様似町調べ

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、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

令和元年度末現在

区分	団地名	棟数	戸数	団地面積(㎡)	駐車場設置台数	集会所の有無	備考
公営住宅	鶉苫第1	1	8	1,210	0	×	
	鶉苫第2	2	8	1,573	0	×	
	西町	13	72	13,168	26	×	
	港町	1	8	4,589	8	×	
	栄町	8	32	17,689	0	×	
	大通第1	14	86	14,868	50	○	
	大通第2	3	36	3,972	0	×	
	錦町	3	24	5,720	0	×	
	平宇	1	3	5,003	6	×	
	アポイ	1	4	578	0	×	
	旭	3	6	1,179	0	×	
	小計	50	287	69,549	90	—	
特定公共賃貸住宅	港町	(1)	4	—	4	×	公住と同じ棟面積は公住に計上
	小計	(1)	4	0	4	—	
合計		50	291	69,549	94	—	

※駐車場設置台数は、有料駐車場のみ計上
資料：様似町調べ

⑥空き家の状況

空き家の状況をみると全体で40戸の空き家があり、うち政策空家については、鶉苫第2団地に3戸、西町団地に4戸、栄町団地に10戸、旭団地に1戸であり合計18戸となっています。

空き家率（政策空家を除く）をみると、合計では8%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(令和元年度末)				備考
			合計	一般	政策空家	空き家率(政策空家を除く)	
公営住宅	鶉苫第1	8	2	2	0	25%	
	鶉苫第2	8	3	0	3	0%	
	西町	S45建設	4	4	4	—	全戸が政策空家
		H1以降建設	68	10	0	15%	
	小計	72	14	10	4	15%	
	港町	8	1	1	0	13%	
	栄町	32	10	0	10	0%	
	大通第1	86	6	6	0	7%	
	大通第2	36	2	2	0	6%	
	錦町	24	0	0	0	0%	
	平宇	3	0	0	0	0%	
	アポイ	4	0	0	0	0%	
	旭	6	1	0	1	0%	
	小計	287	39	21	18	8%	
特定公共賃貸住宅	港町	4	1	1	0	25%	
	小計	4	1	1	0	25%	
合計		291	40	22	18	8%	

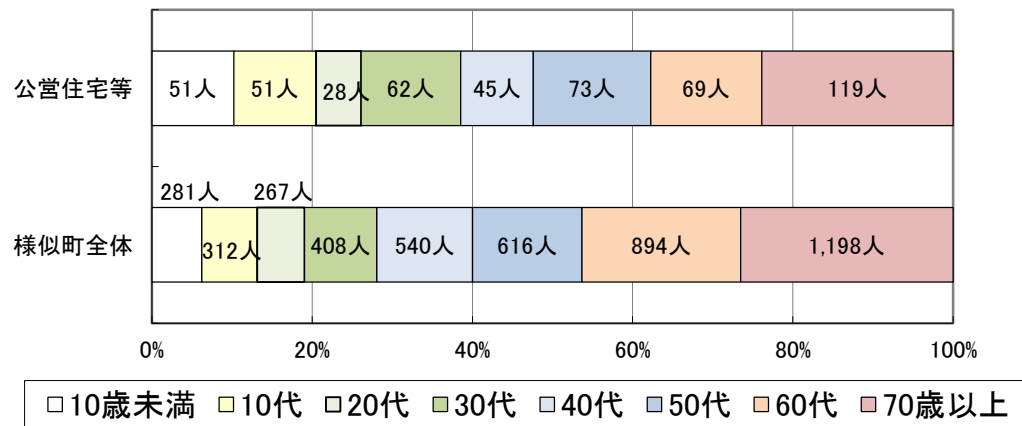
資料：様似町調べ

（２）公営住宅等入居者の現状

①年齢構成

入居者全員の年齢構成をみると、公営住宅等に入居する世帯は、様似町全体と比較して若干年齢層が若い傾向にあり、60 歳以上が約 40%である一方では、10 代以下も 20%程度みられます。

図 年齢構成

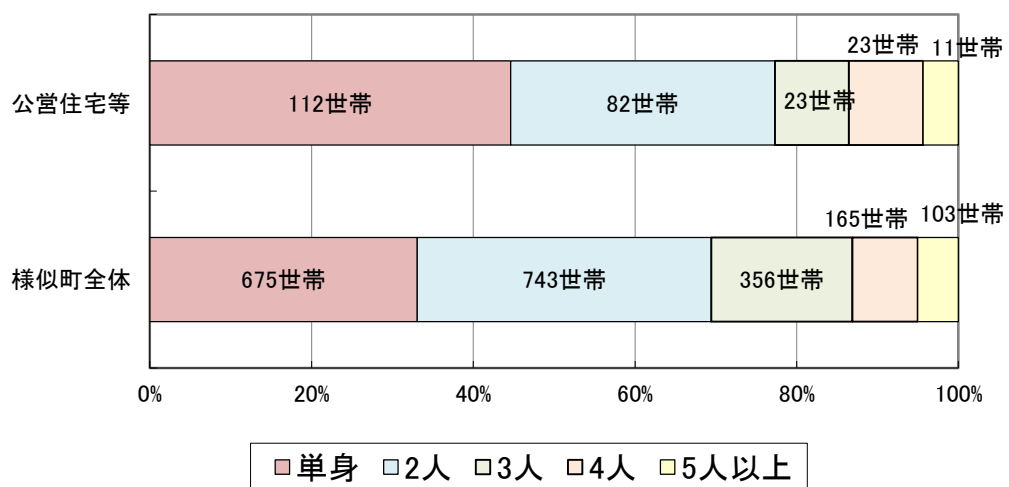


資料：様似町調べ
※様似町全体の数値は国勢調査（平成 27 年）より

②世帯人員

入居世帯の世帯人員をみると、公営住宅等に居住する世帯の規模は、様似町全体と比較して小規模な世帯が多くなっており、うち単身世帯は 40%以上を占めています。

図 世帯人員

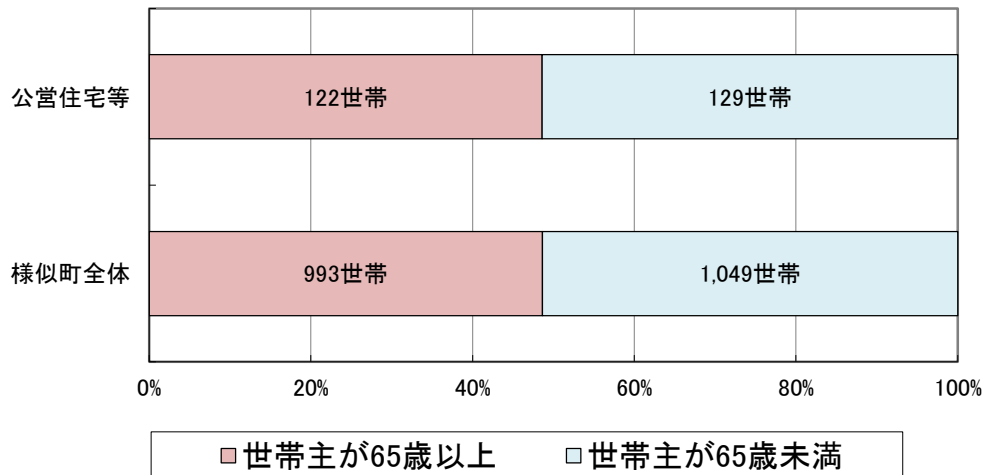


資料：様似町調べ
※様似町全体の数値は国勢調査（平成 27 年）より

③高齢者世帯

世帯主が 65 歳以上の高齢者世帯の状況をみると、公営住宅等と様似町全体とは同様の割合となっており、約 50%の世帯において世帯主が 65 歳以上となっています。

図 世帯主が 65 歳以上の高齢者世帯

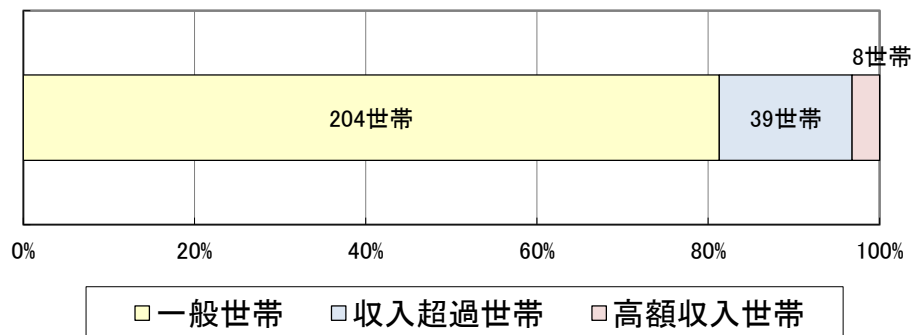


資料：様似町調べ
※様似町全体の数値は国勢調査（平成 27 年）より

④収入基準を超える世帯の状況

公営住宅等に居住する世帯（251 世帯）のうち、収入超過世帯は 39 世帯であり、また、高額所得世帯は 8 世帯となっています。

図 収入基準を超える世帯の状況



資料：様似町調べ

■様似町公共賃貸住宅 一覧

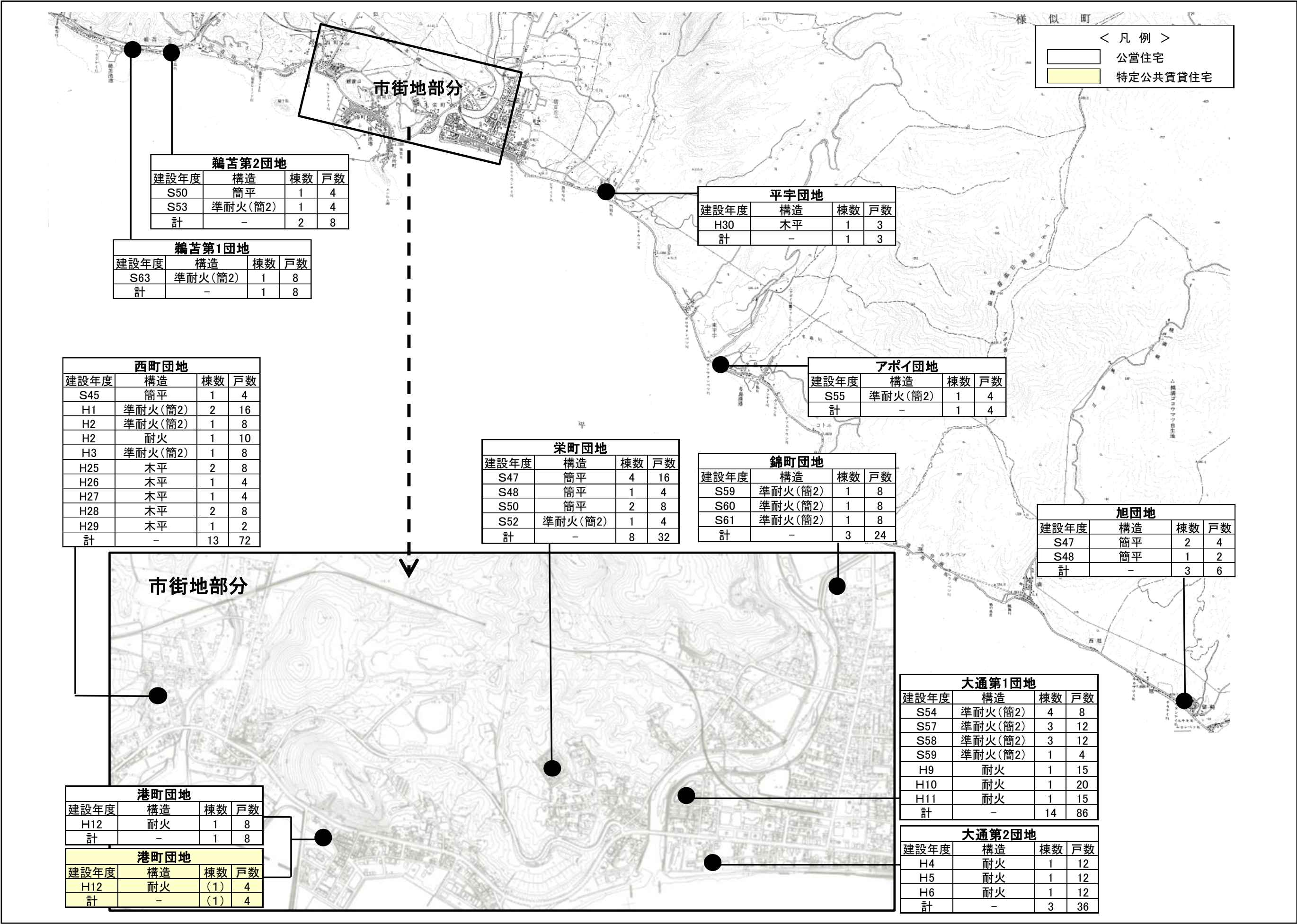
区分	団地名	管理の状況(令和2(2020)年3月末日現在)														入居の状況(令和2(2020)年3月末日現在)																				備考		
		棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	建設年度	構造(戸)				老朽化状況(戸)			間取り(戸)					入居世帯数	空家(戸)			入居世帯の状況(世帯)								入居者の年齢構成(人)									
					木造	簡易耐火構造 平屋建	準耐火構造 (簡易耐火構造 2階建)	耐火構造	耐用年限 1/2未満	耐用年限 1/2経過	耐用年限経過	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK		合計	一般	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	鵜苫第1	1	8	S63			8			8				8		6	2	2	-	6	2	2	2	0	0	4	1	12	0	0	0	1	1	1	8	1		
	鵜苫第2	2	8	S50,53		4	4			4	4		1		7		5	3	-	3	5	3	2	0	0	0	3	2	7	0	0	0	0	0	2	3	2	
	西町	13	72	S45, H1-3, H25-29	26	4	32	10	36	32	4	8	3	22	33	6	58	14	10	4	58	29	20	2	5	2	35	20	107	6	9	7	8	9	17	14	37	
	港町	1	8	H12				8	8					4		4	7	1	1	-	7	3	1	0	3	0	1	3	17	2	4	0	4	2	3	1	1	3階建て
	栄町	8	32	S47,48,50,52		28	4			4	28		16		16		22	10	0	10	22	15	6	1	0	0	14	15	30	0	0	0	1	3	8	3	15	
	大通第1	14	86	S54,57-59, H9-11			36	50	50	36				29	36	21	80	6	6	-	80	28	30	10	9	3	32	7	171	21	21	10	27	15	27	18	32	耐火:5階建て
	大通第2	3	36	H4-6				36	36					18		18	34	2	2	-	34	20	7	3	1	3	15	19	63	9	6	4	10	8	8	6	12	3階建て
	錦町	3	24	S59-61			24			24					24		24	0	-	-	24	7	9	3	2	3	10	7	58	7	10	3	5	5	5	12	11	
	平宇	1	3	H30	3				3			1		1		1	3	0	-	-	3	1	1	1	0	0	3	1	6	0	0	1	0	0	0	1	4	
	アポイ	1	4	S55			4			4					4		4	0	-	-	4	1	1	1	1	0	0	0	10	2	1	2	4	0	0	1	0	
	旭	3	6	S47,48		6					6		5		1		5	1	-	1	5	3	2	0	0	0	5	0	7	0	0	0	0	0	1	2	4	
		小計	50	287	-	29	42	112	104	133	112	42	9	25	74	129	50	248	39	21	18	248	112	81	23	21	11	122	75	488	47	51	27	60	43	72	69	119
特定公共賃貸住宅	港町	(1)	4	H12				4	4						4	3	1	1	-	3	0	1	0	2	0	0	0	10	4	0	1	2	2	1	0	0	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	0	1	0	2	0	0	0	10	4	0	1	2	2	1	0	0	
合計		50	291	-	29	42	112	108	137	112	42	9	25	74	129	54	251	40	22	18	251	112	82	23	23	11	122	75	498	51	51	28	62	45	73	69	119	

表 様似町 耐用年限の経過状況

耐用年限は、簡平:30年、木平:30年、準耐火・簡2:45年、耐火:70年

[illegible]

図 各団地の位置



4. 入居者意向の把握

(1) 調査の概要

①配付対象

様子町内居住者のうち、公営住宅・特定公共賃貸住宅に入居している世帯。

②配付・回収方法

- ・配付方法：令和2年9月11日（金）から各戸に配付
- ・回収方法：郵送回収（令和2年9月30日（水）締切）

③回収率等

配布数	回収数	回収率
245 票	138 票	56.3%

(2) 調査結果の概要

（次ページ以降に記載）

問1 回答者の属性

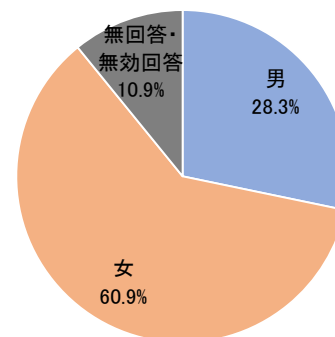
(1) 性別・年齢

①男

②女

・「男」が28.3%、「女」が60.9%となっています。

設問	回答数	割合
男	39	28.3%
女	84	60.9%
無回答・無効回答	15	10.9%
計	138	100.0%



N=138

①10代

②20代

③30代

④40代

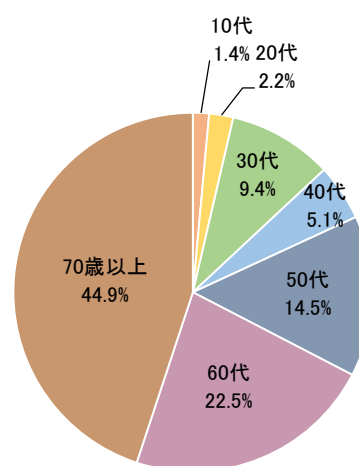
⑤50代

⑥60代

⑦70歳以上

・最も比率が高いのが「70歳以上」であり、44.9%を占めている。次いで、「60代」(22.5%)、「50代」(14.5%)となっており、60歳以上の高齢者で60%以上を占めています。

設問	回答数	割合
10代	2	1.4%
20代	3	2.2%
30代	13	9.4%
40代	7	5.1%
50代	20	14.5%
60代	31	22.5%
70歳以上	62	44.9%
無回答・無効回答	0	0.0%
計	138	100.0%



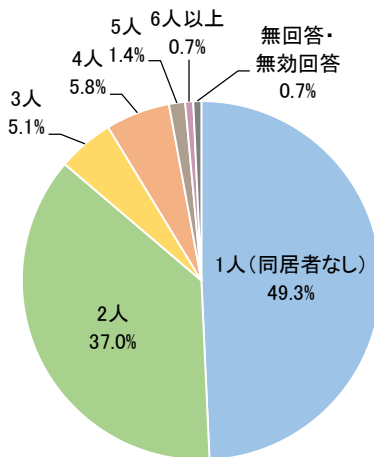
N=138

(2) 家族構成

- ① 1人(同居者なし) ② 2人 ③ 3人
④ 4人 ⑤ 5人 ⑥ 6人以上

・最も比率が高いのが「1人(同居者なし)」であり49.3%を占めています。次いで「2人」(37.0%)となっており、1・2人世帯が全体の80%以上を占めています。

設問	回答数	割合
1人(同居者なし)	68	49.3%
2人	51	37.0%
3人	7	5.1%
4人	8	5.8%
5人	2	1.4%
6人以上	1	0.7%
無回答・無効回答	1	0.7%
計	138	100.0%



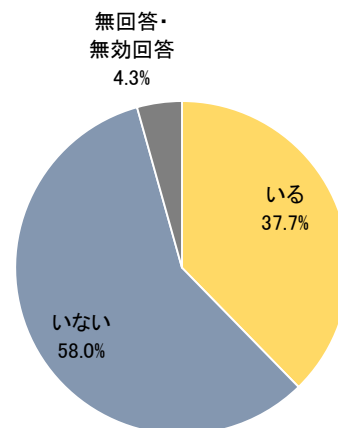
N=138

(3) 65歳以上の家族の成員の有無

- ① いる ② いない

・「いる」が37.7%、「いない」が58.0%となっています。

設問	回答数	割合
いる	52	37.7%
いない	80	58.0%
無回答・無効回答	6	4.3%
計	138	100.0%



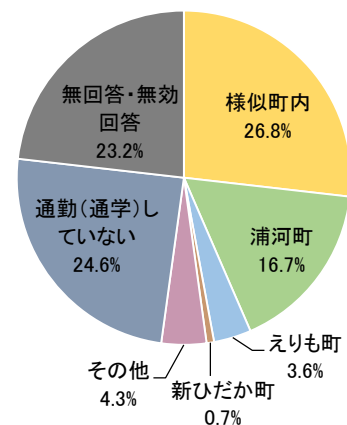
N=138

(4) 通勤(通学)地域

- ① 様似町内 ② 浦河町 ③ えりも町
④ 新ひだか町 ⑤ その他() ⑥ 通勤(通学)していない

・最も比率が高いのが「様似町内」であり26.8%を占めています。次いで「通勤(通学)していない」(24.6%)となっています。

設問	回答数	割合
様似町内	37	26.8%
浦河町	23	16.7%
えりも町	5	3.6%
新ひだか町	1	0.7%
その他	6	4.3%
通勤(通学)していない	34	24.6%
無回答・無効回答	32	23.2%
計	138	100.0%



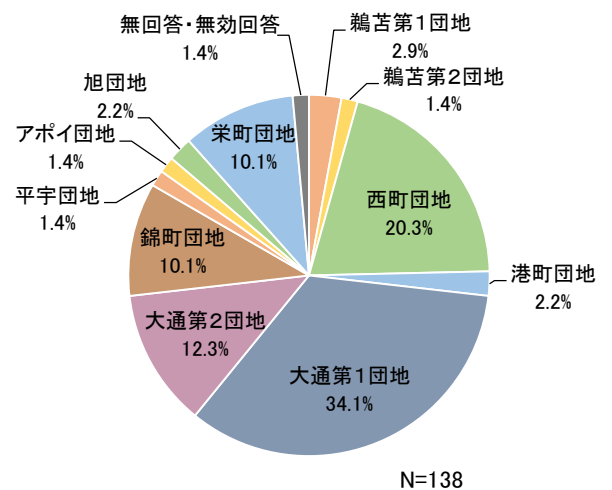
N=138

問 2 居住団地

- | | | |
|---------|---------|---------|
| ①鵜苫第1団地 | ②鵜苫第2団地 | ③西町団地 |
| ④港町団地 | ⑤大通第1団地 | ⑥大通第2団地 |
| ⑦錦町団地 | ⑧平宇団地 | ⑨アポイ団地 |
| ⑩旭団地 | ⑪栄町団地 | |

・最も比率が高いのが「大通第1団地」であり 34.1%を占めています。次いで「西町団地」(20.3%)、「大通第2団地」(12.3%)となっています。

設問	回答数	割合
鵜苫第1団地	4	2.9%
鵜苫第2団地	2	1.4%
西町団地	28	20.3%
港町団地	3	2.2%
大通第1団地	47	34.1%
大通第2団地	17	12.3%
錦町団地	14	10.1%
平宇団地	2	1.4%
アポイ団地	2	1.4%
旭団地	3	2.2%
栄町団地	14	10.1%
無回答・無効回答	2	1.4%
計	138	100.0%

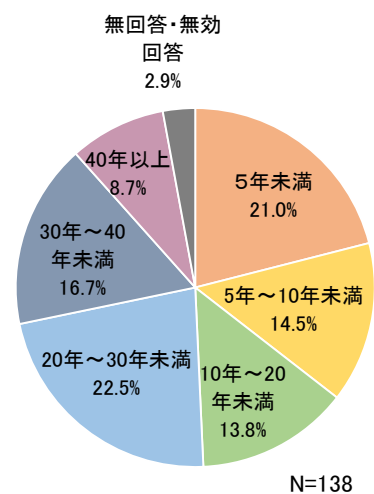


問 3 居住年数

- | | | |
|------------|------------|------------|
| ①5年未満 | ②5年～10年未満 | ③10年～20年未満 |
| ④20年～30年未満 | ⑤30年～40年未満 | ⑥40年以上 |

・入居年数は、各年代に分散している状況です。

設問	回答数	割合
5年未満	29	21.0%
5年～10年未満	20	14.5%
10年～20年未満	19	13.8%
20年～30年未満	31	22.5%
30年～40年未満	23	16.7%
40年以上	12	8.7%
無回答・無効回答	4	2.9%
計	138	100.0%

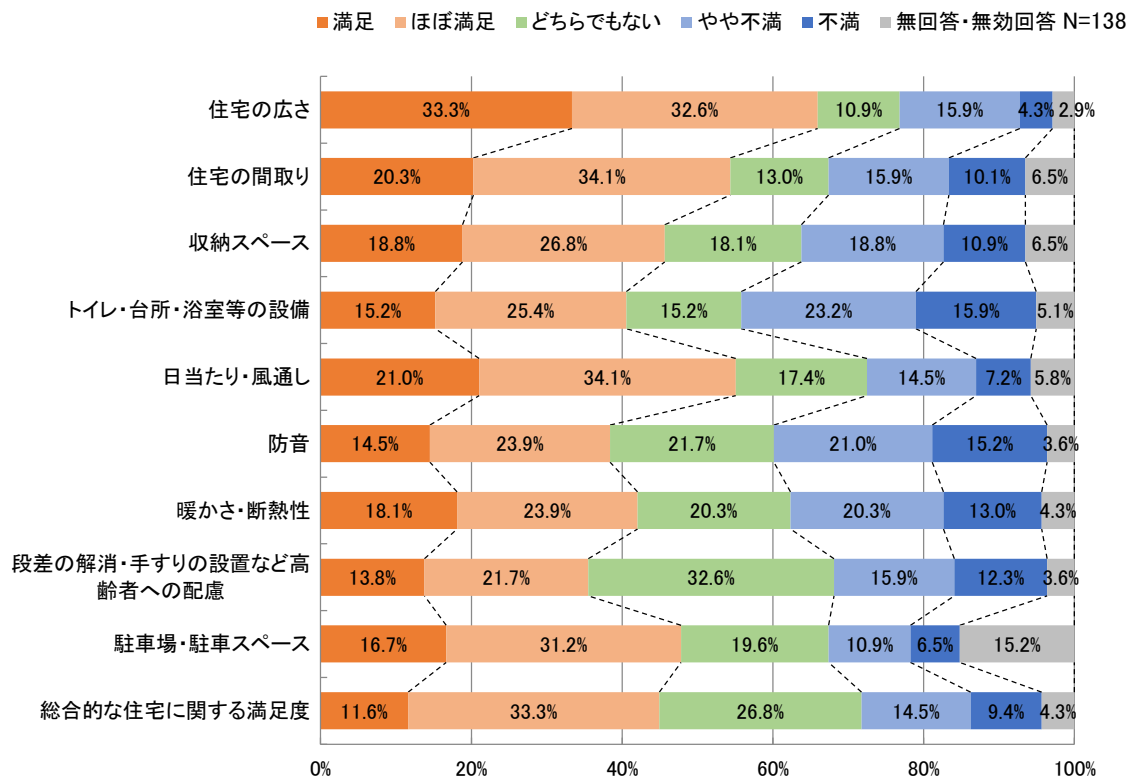


問 4 住戸や周辺環境の満足度

【住戸などについて】

- ・「満足・ほぼ満足」の割合が多い項目は、「住宅の広さ」（65.9%）、「日当たり・風通し」（55.1%）などとなっています。
- ・「不満・やや不満」の割合が多い項目は、「トイレ・台所・浴室等の設備」（39.1%）、「防音」（36.2%）などとなっています。

設問	満足	ほぼ満足	どちらでもない	やや不満	不満	無回答・無効回答	計
住宅の広さ	46 33.3%	45 32.6%	15 10.9%	22 15.9%	6 4.3%	4 2.9%	138 100.0%
住宅の間取り	28 20.3%	47 34.1%	18 13.0%	22 15.9%	14 10.1%	9 6.5%	138 100.0%
収納スペース	26 18.8%	37 26.8%	25 18.1%	26 18.8%	15 10.9%	9 6.5%	138 100.0%
トイレ・台所・浴室等の設備	21 15.2%	35 25.4%	21 15.2%	32 23.2%	22 15.9%	7 5.1%	138 100.0%
日当たり・風通し	29 21.0%	47 34.1%	24 17.4%	20 14.5%	10 7.2%	8 5.8%	138 100.0%
防音	20 14.5%	33 23.9%	30 21.7%	29 21.0%	21 15.2%	5 3.6%	138 100.0%
暖かさ・断熱性	25 18.1%	33 23.9%	28 20.3%	28 20.3%	18 13.0%	6 4.3%	138 100.0%
段差の解消・手すりの設置など高齢者への配慮	19 13.8%	30 21.7%	45 32.6%	22 15.9%	17 12.3%	5 3.6%	138 100.0%
駐車場・駐車スペース	23 16.7%	43 31.2%	27 19.6%	15 10.9%	9 6.5%	21 15.2%	138 100.0%
総合的な住宅に関する満足度	16 11.6%	46 33.3%	37 26.8%	20 14.5%	13 9.4%	6 4.3%	138 100.0%



【住戸などについて】団地別 やや不満・不満

- ・「不満・やや不満」の割合が多い項目については、概ね各団地とも同様の傾向がみられます。

設問	住宅の広さ	住宅の間取り	収納スペース	トイレ・台所・浴室等の設備	日当たり・風通し	防音	暖かさ・断熱性	段差の解消・手すりの設置など高齢者への配慮	駐車場・駐車スペース	総合的な住宅に関する満足度	回答者数
鵜苫第1団地	1	1	2	1	0	1	1	2	0	1	4
鵜苫第2団地	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	2
西町団地	5	2	7	10	1	7	5	6	3	4	28
港町団地	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3
大通第1団地	10	17	14	18	15	21	20	14	10	12	47
大通第2団地	4	4	6	5	6	7	7	6	3	5	17
錦町団地	3	5	3	7	1	5	5	4	4	5	14
平宇団地	0	1	0	2	2	1	1	1	0	0	2
アボイ団地	1	0	1	1	1	1	0	1	0	0	2
旭団地	1	1	2	1	1	1	0	1	1	1	3
栄町団地	3	2	4	6	2	3	6	3	3	3	14
無回答・無効回答	0	2	2	2	1	2	1	0	0	1	2

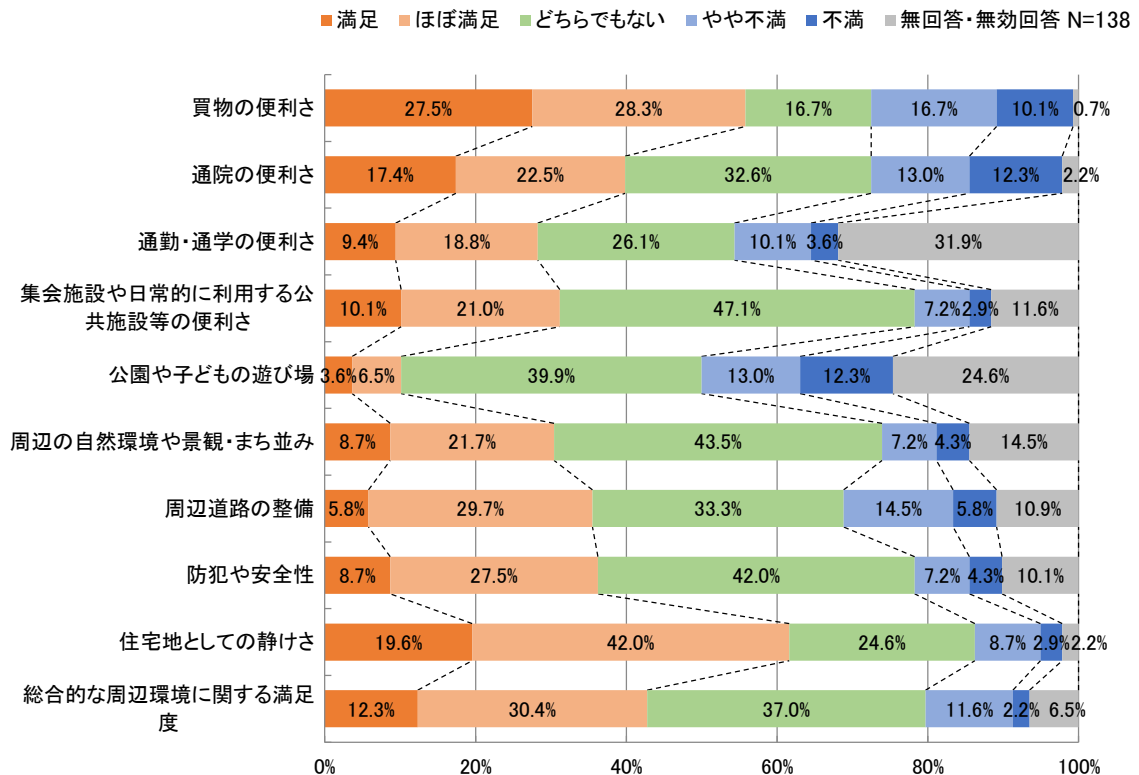
設問	住宅の広さ	住宅の間取り	収納スペース	トイレ・台所・浴室等の設備	日当たり・風通し	防音	暖かさ・断熱性	段差の解消・手すりの設置など高齢者への配慮	駐車場・駐車スペース	総合的な住宅に関する満足度
鵜苫第1団地(N=4)	25.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	25.0%
鵜苫第2団地(N=2)	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%
西町団地(N=28)	17.9%	7.1%	25.0%	35.7%	3.6%	25.0%	17.9%	21.4%	10.7%	14.3%
港町団地(N=3)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
大通第1団地(N=47)	21.3%	36.2%	29.8%	38.3%	31.9%	44.7%	42.6%	29.8%	21.3%	25.5%
大通第2団地(N=17)	23.5%	23.5%	35.3%	29.4%	35.3%	41.2%	41.2%	35.3%	17.6%	29.4%
錦町団地(N=14)	21.4%	35.7%	21.4%	50.0%	7.1%	35.7%	35.7%	28.6%	28.6%	35.7%
平宇団地(N=2)	0.0%	50.0%	0.0%	100.0%	100.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%
アボイ団地(N=2)	50.0%	0.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%
旭団地(N=3)	33.3%	33.3%	66.7%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%
栄町団地(N=14)	21.4%	14.3%	28.6%	42.9%	14.3%	21.4%	42.9%	21.4%	21.4%	21.4%
無回答・無効回答	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	50.0%	100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%

※団地別では票数が少なく、回答内訳についての割合の比較は困難なため、グラフは掲載していない（以下同じ）

【周辺環境について】

- ・「満足・ほぼ満足」の割合が多い項目は、「住宅地としての静けさ」（61.6%）、「買物の便利さ」（55.8%）などとなっています。
- ・「買物の便利さ」については、「不満・やや不満」の割合も高くなっています。

設問	満足	ほぼ満足	どちらでもない	やや不満	不満	無回答・無効回答	計
買物の便利さ	38 27.5%	39 28.3%	23 16.7%	23 16.7%	14 10.1%	1 0.7%	138 100.0%
通院の便利さ	24 17.4%	31 22.5%	45 32.6%	18 13.0%	17 12.3%	3 2.2%	138 100.0%
通勤・通学の便利さ	13 9.4%	26 18.8%	36 26.1%	14 10.1%	5 3.6%	44 31.9%	138 100.0%
集会施設や日常的に利用する公共施設等の便利さ	14 10.1%	29 21.0%	65 47.1%	10 7.2%	4 2.9%	16 11.6%	138 100.0%
公園や子どもの遊び場	5 3.6%	9 6.5%	55 39.9%	18 13.0%	17 12.3%	34 24.6%	138 100.0%
周辺の自然環境や景観・まち並み	12 8.7%	30 21.7%	60 43.5%	10 7.2%	6 4.3%	20 14.5%	138 100.0%
周辺道路の整備	8 5.8%	41 29.7%	46 33.3%	20 14.5%	8 5.8%	15 10.9%	138 100.0%
防犯や安全性	12 8.7%	38 27.5%	58 42.0%	10 7.2%	6 4.3%	14 10.1%	138 100.0%
住宅地としての静けさ	27 19.6%	58 42.0%	34 24.6%	12 8.7%	4 2.9%	3 2.2%	138 100.0%
総合的な周辺環境に関する満足度	17 12.3%	42 30.4%	51 37.0%	16 11.6%	3 2.2%	9 6.5%	138 100.0%



【周辺環境について】団地別 やや不満・不満

- ・団地別に「不満・やや不満」の高い項目をみると、大通第1・第2団地以外については、「買い物の便利さ」や「通院の便利さ」についての不満度が高くなっています。

設問	買物の便利さ	通院の便利さ	通勤・通学の便利さ	集会施設や日常的に利用する公共施設等の便利さ	公園や子ども遊び場	周辺の自然環境や景観・まち並み	周辺道路の整備	防犯や安全性	住宅地としての静けさ	総合的な周辺環境に関する満足度	回答者数
鶴苔第1団地	2	2	2	0	0	0	1	0	0	0	4
鶴苔第2団地	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2
西町団地	15	14	7	3	7	2	5	3	3	6	28
港町団地	2	1	1	0	2	0	0	0	0	0	3
大通第1団地	2	3	3	3	9	5	7	4	5	4	47
大通第2団地	0	1	1	0	3	3	5	2	2	1	17
錦町団地	3	2	0	3	5	2	2	3	2	2	14
平宇団地	1	1	1	0	0	0	0	0	0	2	2
アボイ団地	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2
旭団地	2	3	1	1	3	1	2	0	1	1	3
栄町団地	7	5	2	4	5	2	4	3	2	2	14
無回答・無効回答	1	2	1	0	1	1	1	1	0	0	2

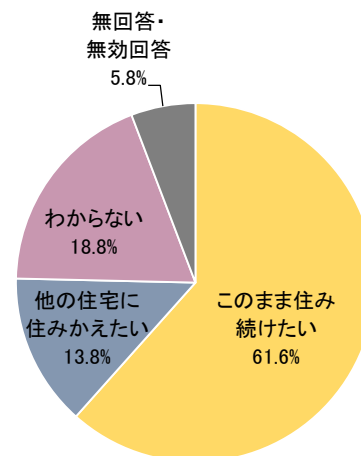
設問	買物の便利さ	通院の便利さ	通勤・通学の便利さ	集会施設や日常的に利用する公共施設等の便利さ	公園や子ども遊び場	周辺の自然環境や景観・まち並み	周辺道路の整備	防犯や安全性	住宅地としての静けさ	総合的な周辺環境に関する満足度
鶴苔第1団地(N=4)	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%
鶴苔第2団地(N=2)	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%
西町団地(N=28)	53.6%	50.0%	25.0%	10.7%	25.0%	7.1%	17.9%	10.7%	10.7%	21.4%
港町団地(N=3)	66.7%	33.3%	33.3%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
大通第1団地(N=47)	4.3%	6.4%	6.4%	6.4%	19.1%	10.6%	14.9%	8.5%	10.6%	8.5%
大通第2団地(N=17)	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%	17.6%	17.6%	29.4%	11.8%	11.8%	5.9%
錦町団地(N=14)	21.4%	14.3%	0.0%	21.4%	35.7%	14.3%	14.3%	21.4%	14.3%	14.3%
平宇団地(N=2)	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
アボイ団地(N=2)	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%
旭団地(N=3)	66.7%	100.0%	33.3%	33.3%	100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	33.3%	33.3%
栄町団地(N=14)	50.0%	35.7%	14.3%	28.6%	35.7%	14.3%	28.6%	21.4%	14.3%	14.3%
無回答・無効回答	50.0%	100.0%	50.0%	0.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%

問5 今後の居留意向

①このまま住みたい ②他の住宅に住みかえたい ③わからない

- ・最も比率が高いのが「このまま住み続けたい」であり、61.6%を占めています。次いで「わからない」（18.8%）、「他の住宅・団地に住みかえたい」（13.8%）となっています。

設問	回答数	割合
このまま住み続けたい	85	61.6%
他の住宅に住みかえたい	19	13.8%
わからない	26	18.8%
無回答・無効回答	8	5.8%
計	138	100.0%



【今後の居留意向】団地別

N=138

- ・今後の居留意向について団地別にみると、多くの団地において「このまま住み続けたい」とする意向が多くみられます。

設問	このまま住み続けたい	他の住宅に住みかえたい	わからない	無回答・無効回答	計
鵜苫第1団地	3	0	0	1	4
鵜苫第2団地	0	0	1	1	2
西町団地	19	3	4	2	28
港町団地	1	2	0	0	3
大通第1団地	31	6	7	3	47
大通第2団地	10	3	4	0	17
錦町団地	8	2	4	0	14
平宇団地	0	0	1	1	2
アポイ団地	2	0	0	0	2
旭団地	2	0	1	0	3
栄町団地	9	3	2	0	14
無回答・無効回答	0	0	2	0	2
計	85	19	26	8	138

設問	このまま住み続けたい	他の住宅に住みかえたい	わからない	無回答・無効回答	計
鵜苫第1団地(N=4)	75.0%	0.0%	0.0%	25.0%	100.0%
鵜苫第2団地(N=2)	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
西町団地(N=28)	67.9%	10.7%	14.3%	7.1%	100.0%
港町団地(N=3)	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	100.0%
大通第1団地(N=47)	66.0%	12.8%	14.9%	6.4%	100.0%
大通第2団地(N=17)	58.8%	17.6%	23.5%	0.0%	100.0%
錦町団地(N=14)	57.1%	14.3%	28.6%	0.0%	100.0%
平宇団地(N=2)	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
アポイ団地(N=2)	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
旭団地(N=3)	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	100.0%
栄町団地(N=14)	64.3%	21.4%	14.3%	0.0%	100.0%

問6 問5で「②他の住宅に住みたい」を選択した理由

■住みかえたい理由は。(〇は3つまで)

- ①古いため ②狭いため ③広すぎるため
 ④浴室等設備が不満なため ⑤場所が不便なため
 ⑥親族との同居のため ⑦仕事の都合で
 ⑧高齢者のみの暮らしが不安なため ⑨その他()

・「古いため」・「浴室等設備が不満なため」が多くみられます。

設問	回答数
古いため	10
狭いため	8
広すぎるため	1
浴室等設備が不満なため	10
場所が不便なため	4
親族との同居のため	1
仕事の都合で	1
高齢者のみの暮らしが不安なため	0
その他	6
無回答	0
サンプル数	19

■住みかえたいのは、どのような住宅ですか。(1つに〇)

- ①一戸建(持ち家) ②民間の借家(一戸建て) ③民間の借家(アパート)
 ④公営住宅等 ⑤生活支援のある高齢者向け住宅
 ⑥その他()

・「民間の借家(一戸建て)」とともに「公営住宅等」が多くなっています。

設問	回答数
一戸建(持ち家)	2
民間の借家(一戸建て)	8
民間の借家(アパート)	1
公営住宅等	7
生活支援のある高齢者向け住宅	0
その他	1
無回答・無効回答	0
計	19

■住みかえたい場所は。(1つに〇)

- ①様似町内(地区名:) ②様似町以外(市町村名:)

・「様似町内」が11、「様似町外」が7となっています。

設問	回答数
様似町内	11
様似町以外	7
無回答・無効回答	1
計	19

※「様似町内」の希望場所：栄町：3(うち、現栄町団地居住者は2)、大通：2、錦町・緑町：1
 「様似町外」の希望場所：浦河町：2

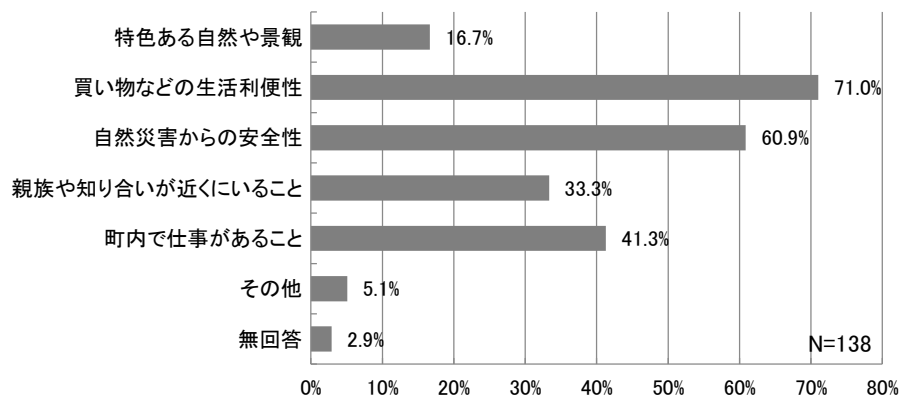
問7 様似町で住み続けていく上で大切なこと

(〇は3つまで)

- ①特色ある自然や景観
- ②買い物などの生活利便性
- ③自然災害からの安全性
- ④親族や知り合いが近くにいること
- ⑤町内で仕事があること
- ⑥その他（ ）

・「買い物などの生活利便性」が71.0%と最も多くなっており、次いで「自然災害からの安全性」が60.9%となっています。

設問	回答数	割合
特色ある自然や景観	23	16.7%
買い物などの生活利便性	98	71.0%
自然災害からの安全性	84	60.9%
親族や知り合いが近くにいること	46	33.3%
町内で仕事があること	57	41.3%
その他	7	5.1%
無回答	4	2.9%
サンプル数	138	—



問8 様似町で住んでみたいと思う地区

・「大通」が多く挙げられています。

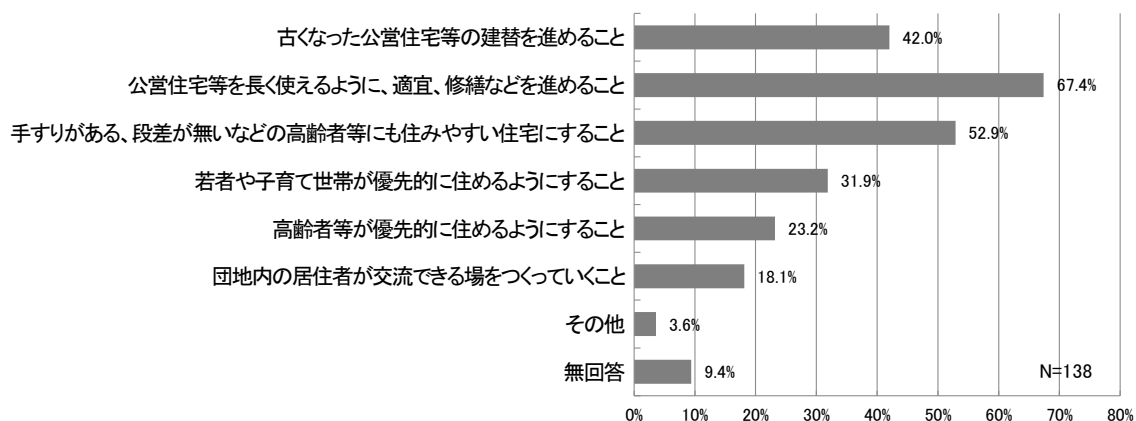
- ①大通：8、②栄町：4、③今の所：3、④緑町：2、⑤錦町・旭・鶯苔・西町・田代：1、
- ⑥なし・その他：5

問 9 定住促進に向けた公営住住宅等の取り組み

- ①古くなった公営住宅等の建替を進めること
- ②公営住宅等を長く使えるように、適宜、修繕などを進めること
- ③手すりがある、段差が無いなどの高齢者等にも住みやすい住宅にすること
- ④若者や子育て世帯が優先的に住めるようにすること
- ⑤高齢者等が優先的に住めるようにすること
- ⑥団地内の居住者が交流できる場をつくっていくこと
- ⑦その他（ ）

・最も割合が多い項目は、「公営住宅等を長く使えるように適宜、修繕などを進めること」（67.4%）、次いで「手すりがある、段差が無いなどの高齢者等にも住みやすい住宅にすること」（52.9%）、「古くなった公営住宅等の建替を進めること」（42.0%）となっています。

設問	回答数	割合
古くなった公営住宅等の建替を進めること	58	42.0%
公営住宅等を長く使えるように、適宜、修繕などを進めること	93	67.4%
手すりがある、段差が無いなどの高齢者等にも住みやすい住宅にすること	73	52.9%
若者や子育て世帯が優先的に住めるようにすること	44	31.9%
高齢者等が優先的に住めるようにすること	32	23.2%
団地内の居住者が交流できる場をつくっていくこと	25	18.1%
その他	5	3.6%
無回答	13	9.4%
サンプル数	138	—



問 10 栄町団地の方へ 建替を行う場合の意向

- ①現地での建替え後の、新しい栄町団地に入居したい。
 ②移転建替え後の、新しい栄町団地に入居したい。
 ③別の公営住宅等に引っ越したい
 ④公営住宅等以外に引っ越したい
 ⑤わからない
 ⑥その他（ ）

・「わからない」とする回答が最も多くなっています。

設問	回答数
現地での建替え後の、新しい栄町団地に入居したい	5
移転建替え後の、新しい栄町団地に入居したい	1
別の公営住宅等に引っ越したい	1
公営住宅等以外に引っ越したい	0
わからない	6
その他	0
無回答・無効回答	1
計	14

※②移転の希望地区：栄町2区

③別の公営住宅等の場所：現在の所よりも坂の少ない高齢者に優しい団地

公営住宅等に関する意見・要望等

自由記載の中で多く挙げられている意見は、次のようなものです

項目	概ねの意見数
①住宅の老朽化、設備の不具合などに関する意見・要望	12
②草刈り・駐車場・除雪など外構の管理に関する意見・要望	9
③高齢化に関する意見・要望	3
④家賃に関する意見・要望	3
⑤住戸タイプや建替整備に関する意見・要望	3

5. 長寿命化に関する基本方針

(1) 基本方針

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。

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、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。

6. 長寿命化を図るべき公営住宅等

(1) 対象

令和3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52棟297戸を対象とします。

(2) 事業手法

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

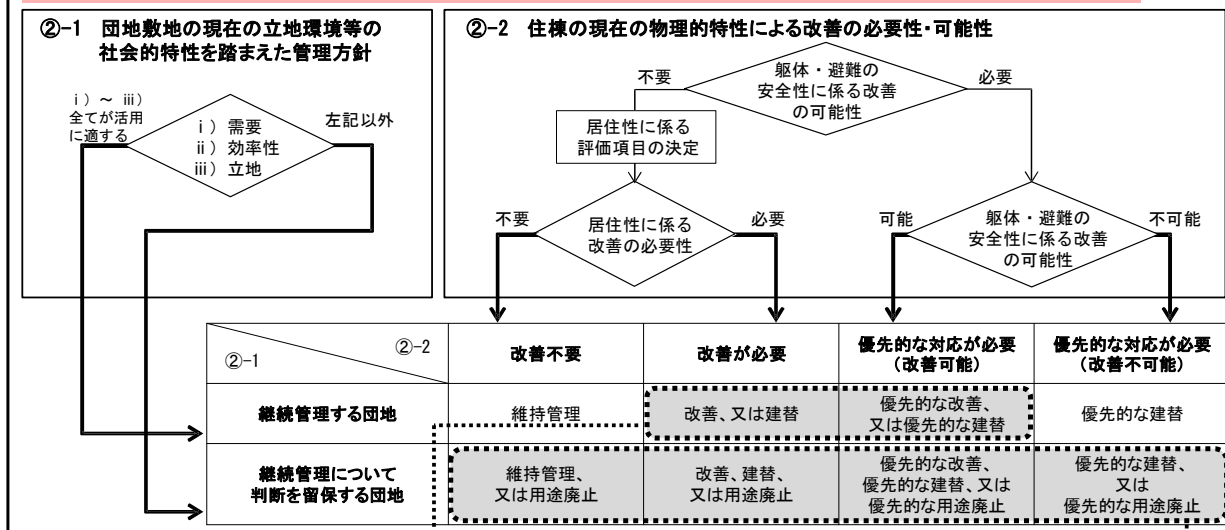
3次判定は、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、事業費の試算及び事業実施時期の調整検討などから、長期的な管理の見通しを作成し、計画期間における事業手法の決定を行います。

事業手法の選定フローは以下に示す通りです。

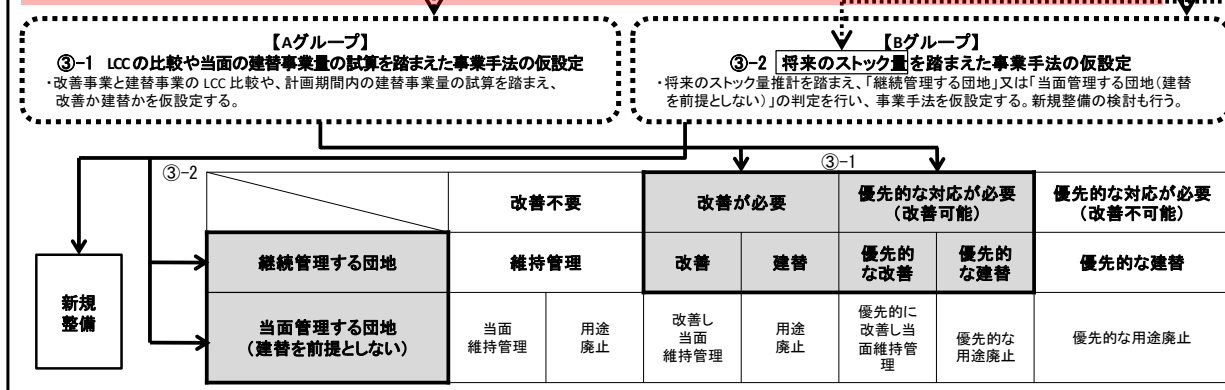
【事業手法選定のフロー】

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【中長期】

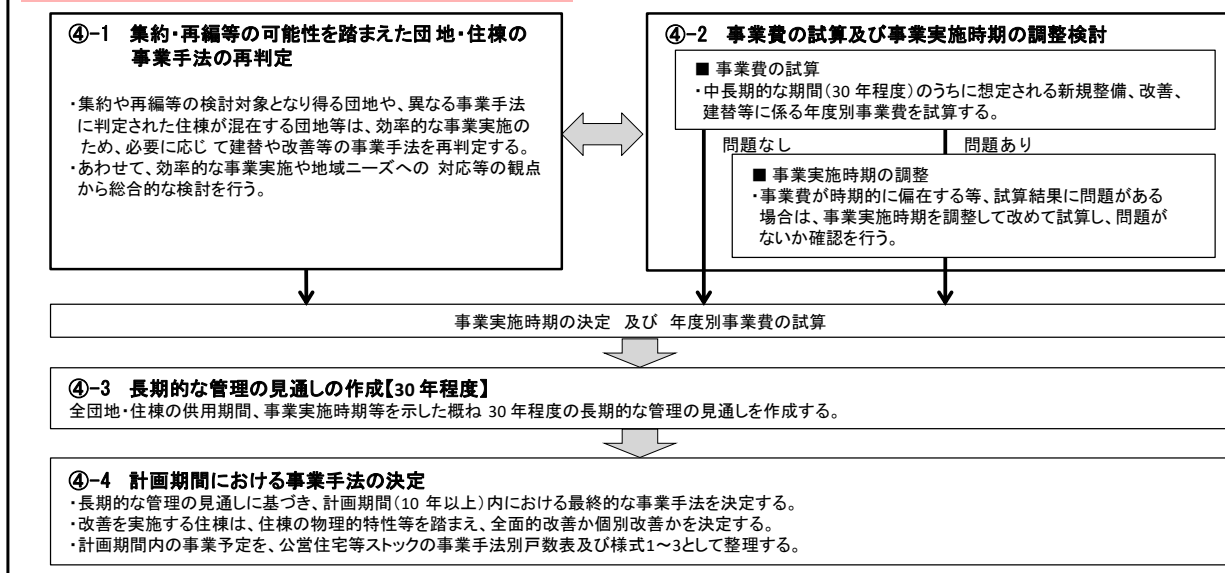
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(3) 公営住宅等の需要の見通し

①上位計画の位置づけによる推計

「第9次様似町総合計画」において、様似町の人口は以下のように設定されています。

図「第9次様似町総合計画」における「めざす指標－人口」

☆様似町の人口の推移（国勢調査より）			めざす人口
平成17年	平成22年	平成27年	
5,711人	5,114人	4,518人	令和12年 3,100人

これを受け、本計画の目標年次の人口は3,100人とします。

令和12年の様似町の総人口：3,100人

1) 目標年次（令和12年）における一般世帯人員

様似町の「総人口」に対する「一般世帯人員の現況割合から、令和12年の一般世帯人員は、3,070人程度と想定されます。

- ・H27年の一般世帯人員／総人口＝4,459／4,518＝0.99
- ・R12年の一般世帯人員＝R12総人口×0.99＝3,100×0.99＝3,069≒3,070

2) 目標年次（令和12年）における主世帯数

国立社会保障・人口問題研究所によると、北海道の「一般世帯における平均世帯人員」は、令和12年で1.97と推計されています。

ここで、様似町における一般世帯の一世帯当たり人員の現況値は、2.18であり、一方、北海道の同値は2.13となっており、その割合は、2.18／2.13＝1.02となっています。

表 様似町と北海道における一般世帯の一世帯当たり人員（H27 国勢調査）

区分	一般世帯		
	世帯数(世帯)	世帯員数(人)	一世帯当たり人員
様似町	2,042	4,459	2.18
北海道	2,438,206	5,198,268	2.13

この現況割合から、令和12年における様似町の一般世帯の一世帯当たり人員は2.01と想定されます。

- ・R12年の一般世帯の一世帯当たり人員
＝R12の北海道値×1.02＝1.97×1.02＝2.01

これより、R12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。

- ・R12の一般世帯数＝3,070／2.01＝1,527≒1,530

また、様似町における一般世帯数に対する主世帯数の現況値は 0.98 (1,993／2,042=0.976) となっています。

表 様似町の一般世帯数と主世帯数(H27 国勢調査)

一般世帯(世帯)	主世帯(世帯)	主世帯／一般世帯
2,042	1,993	0.976

これより、令和 12 年における様似町の主世帯数は 1,500 世帯と想定されます。

・R12 年の主世帯数＝一般世帯数×0.98＝1,530×0.98＝1,499≒1,500

令和 12 年の様似町の主世帯数：1,500 世帯

3) 目標年次（令和 12 年）における住宅所有形態別世帯数

様似町における住宅所有形態別世帯数の内訳（H27 国勢調査）は、以下のとおりです。

表 様似町の住宅所有形態別世帯数の内訳(H27 国勢調査)

項目	実数(世帯)	割合
主世帯	1,993	100.0%
持ち家	1,415	71.0%
公営住宅等	286	14.4%
民営借家	193	9.7%
給与住宅	99	5.0%

今後 10 年程度は現状の所有形態割合に大きな変化はないものとする、様似町の住宅所有形態別世帯数は、次のように想定されます。

表 様似町の令和 12 年における住宅所有形態別世帯数の内訳

現況値 (平成27年国勢調査)		令和12年		
項目	割合	項目	実数	割合
主世帯	100%	主世帯	1,500 世帯程度	100%
持ち家	71%	持ち家	1,065 世帯程度	71%
公営住宅等	14%	公営住宅等	210 世帯程度	14%
民営借家	10%	民営借家	150 世帯程度	10%
給与住宅	5%	給与住宅	75 世帯程度	5%



②「ストック推計プログラム」による推計

以下に、国により示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」にもとづき、『公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）』の世帯数を推計し、次に、その対象世帯のうち『自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯』を推計します。

1) 将来世帯数の推計結果

ストック推計プログラムによる様似町の将来世帯数の推計を下表に示します。

計画期間である令和12年（2030年）の推計値は、1,488世帯とされています。

表 様似町における世帯数の推計結果

世帯主 の年齢	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年	2025年	R12 2030年	2035年	2040年
総数	2,203	2,042	1,873	1,687	1,488	1,308	1,148
20歳未満	2	4	2	2	2	1	0
20～24歳	23	28	18	20	11	9	9
25～29歳	65	61	38	40	41	25	20
30～34歳	92	75	55	35	39	40	26
35～39歳	115	86	81	59	34	39	41
40～44歳	131	118	86	83	57	37	41
45～49歳	159	122	125	87	81	59	37
50～54歳	175	148	128	131	90	85	60
55～59歳	273	160	137	121	121	80	79
60～64歳	259	254	156	136	121	124	82
65～69歳	192	265	263	166	147	133	137
70～74歳	244	187	248	236	149	131	118
75～79歳	218	215	182	229	220	140	123
80～84歳	140	173	167	145	186	178	123
85歳以上	116	152	192	203	196	231	256

2) 公営住宅の施策対象世帯数

同様に、前述プログラムによる令和12年(2030年)における様似町の「公営住宅の施策対象世帯数」は、以下の様に推計されます。

表 令和12年(2030年)の「公営住宅の施策対象世帯数」

住宅の所有関係	世帯人員	合計
借家	1人	138
	2人	76
	3人	39
	4人	28
	5人	11
	6人以上	4
	合計	296

令和12年の「公営住宅の施策対象世帯数」：296世帯程度

3) 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」

同様に、令和12年(2030年)の様似町の「公営住宅の施策対象世帯数のうち著しい困窮年収未満の世帯数」は、以下の様に推計されます。

表 令和12年(2030年)の公営住宅の施策対象世帯数のうち著しい困窮年収未満の世帯数

世帯人員	合計
1人	48
2人	29
3人	20
4人	10
5人	4
6人以上	3
合計	114

令和12年の「公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数」：114世帯程度

上述のうち、公営住宅等においては「著しい困窮年収未満の世帯(114世帯)」以上の戸数を確保していくことが必要となります。

（４）目標年次における公営住宅等戸数の考え方

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されています。

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。

このようなことから、当面 10 年程度においては、前述の推計結果に基づきながら、現在の入居戸数（R 元年度末で 251 世帯）の受け皿としての役割は継続的に確保しながら、入居率は現状程度の 9 割程度と見込み、令和 12 年の管理戸数は、270～280 戸程度を目指すこととします。（251 世帯／0.9＝278.9）

(5) 事業手法選定フローにもとづく判定

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。

①1 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】

団地の空き家率について評価します（政策空家を除く空き家率が3割以上）。

【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」によると、市街地の多くが10m以上の浸水予想エリアにあり、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1m以上の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。

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みられません。

【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	空き家		需要	効率性	立地		仮判定	備考
										政策空家を除く空き家率(R元年度末)	【参考】政策空家			市街地地域バランス	災害危険区域等		
公営住宅	鵜苫第1	1	8	63-1	1	8	S63	準耐火(簡2)	2	25%	-	○	-	○	△津波	継続管理	
	鵜苫第2	2	8	50-3	1	4	S50	簡平	1	(用途廃止予定)							
				53-1	1	4	S53	準耐火(簡2)	2	0%	-	○	-	○	△津波	継続管理	
	西町	13	72	45-1	1	4	S45	簡平	1	(用途廃止予定)							
				1-1,2 2-1	3	24	H1,2	準耐火(簡2)	2	15%	-	○	-	○	△津波	継続管理	
				3-1	1	8	H3	準耐火(簡2)	2				-	○	△津波	継続管理	
				2-2	1	10	H2	耐火	2				-	○	△津波	継続管理	
				25-1 ～29-1	7	26	H25,26, 27,28,29	木平	1				-	○	△津波	継続管理	
	港町	1	8	12-1	1	8	H12	耐火	3	13%	-	○	-	○	△津波	継続管理	
	栄町	8	32	47-1 ～50-2	7	28	S47,48,50	簡平	1	0%	10	○	-	○	○	継続管理	
				52-1	1	4	S52	準耐火(簡2)	2				-	○	○	継続管理	
	大通第1	14	86	54-1 ～59-2	11	36	S54,57-59	準耐火(簡2)	2	7%	-	○	-	○	△津波 △洪水	継続管理	
				9-1 ～11-1	3	50	H9～11	耐火	5				-	○	○ 5階建て	継続管理	
	大通第2	3	36	4-1 ～6-1	3	36	H4,5,6	耐火	3	6%	-	○	-	○	△津波	継続管理	
	錦町	3	24	59-1 ～61-1	3	24	S59,60,61	準耐火(簡2)	2	0%	-	○	-	○	△津波	継続管理	
	平宇	3	9	1,2,3	3	9	H30 R1,2	木平	1	0%	-	○	-	○	△津波	継続管理	
	アボイ	1	4	55-1	1	4	S55	準耐火(簡2)	2	0%	-	○	-	○	○	継続管理	
	旭	3	6	47-5 ～48-2	3	6	S47,48	簡平	1	0%	1	○	-	○	△津波	継続管理	
	小計	52	293	-	52	293	-	-	-		11	-	-	-	-	-	
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	25%	-	○	-	○	△津波	維持管理	
	小計	0	4	-	0	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合計		52	297	-	52	297	-	-	-	8%	11	-	-	-	-	-	

表中の記号の凡例 「○」:要件を満たしている事項 「△」:避難環境の整備等で対応する事項

※管理棟数・戸数は、令和3年4月1日現在

※「鵜苫第2団地(S50、簡平、4戸)」及び、「西町団地(S45、簡平、4戸)」については、全て政策空家であり、近年中の用途廃止を予定しているため判定から除外する

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、昭和 56 年以前の公営住宅等についても、簡易耐震診断により安全性が確認されているため、全団地で躯体の安全性は確保されていると判断します。

【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、全団地とも安全性は確保されています。

【居住性】

居住性の状況及び改善の必要性について、評価する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 ㎡）以上の基準を満たしているか否かを評価します。

②浴室

- ・浴室設置の有無を評価します。

【改善事業の必要性】

経過年数や日常的な管理等から、2 階建以上の住棟を対象として、外壁の劣化などが懸念される団地の有無を評価します。

次ページ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	2	8	50-3	1	4	S50	簡平	1	(用途廃止予定)					
				53-1	1	4	S53	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	-	R1に外壁等改修済み
	西町	13	72	45-1	1	4	S45	簡平	1	(用途廃止予定)					
				1-1,2 2-1	3	24	H1,2	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	-	R1,2に外壁等改修済
				3-1	1	8	H3	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	-	R2に外壁等改修済
				2-2	1	10	H2	耐火	2	○	○	○	○	-	H26外壁等改修済
				25-1 ～29-1	7	26	H25,26, 27,28,29	木平	1	○	○	○	○	-	
	港町	1	8	12-1	1	8	H12	耐火	3	○	○	○	○	●	
	栄町	8	32	47-1 ～50-2	7	28	S47,48,50	簡平	1	○	○	○	○	-	耐用年限経過
				52-1	1	4	S52	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	●	
	大通第1	14	86	54-1 ～59-2	11	36	S54,57-59,	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	●	
				9-1 ～11-1	3	50	H9～11	耐火	5	○	○	○	○	● 11-1棟	9-1・10-1棟は、R1,2に外壁等改修済
	大通第2	3	36	4-1 ～6-1	3	36	H4,5,6	耐火	3	○	○	○	○	-	H26外壁等改修済
	錦町	3	24	59-1 ～61-1	3	24	S59,60,61	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	●	
	平宇	3	9	1,2,3	3	9	H30 R1,2	木平	1	○	○	○	○	-	
	アボイ	1	4	55-1	1	4	S55	準耐火(簡2)	2	○	○	○	○	-	H27外壁等改修済
	旭	3	6	47-5 ～48-2	3	6	S47,48	簡平	1	○	○	○	○	-	耐用年限経過
	小計	52	293	-	52	293	-	-	-	-	-	-	-	-	
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		52	297	-	52	297	-	-	-	-	-	-	-	-	

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3年4月1日現在

3) 1 次判定結果

前述の検討結果に応じた事業手法の仮設定は以下の通りです。

■継続管理する団地

耐用年限を経過しておらず、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「維持管理候補団地」と仮判定します。

「鵜苫第 1 団地」・「鵜苫第 2 団地（準耐（簡 2））」・「西町団地（H1 以降）」

「大通第 1（H9.10）」・「大通第 2 団地」・「平宇団地」・「アポイ団地」

外壁等の改善の必要性が挙げられる団地、または、既に大半が耐用年限を経過しており継続的な活用について検討が必要な以下の団地・住棟については、「改善、又は建替候補団地」と仮判定します

「港町団地（公営・特公）」・「大通第 1 団地（準耐（簡 2））」

「大通第 1 団地（H11）」・「錦町団地」・「栄町団地」・「旭団地」

■継続管理について判断を保留する団地

（該当なし）

【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）
継続管理 する団地	-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-
	○鵜苫第 1 ○鵜苫第 2（準耐（簡 2）） ○西町（H1 以降） ○大通第 1（H9.10） ○大通第 2 ○平宇 ○アポイ	○港町（公営・特公） ○大通第 1（準耐（簡 2）） ○大通第 1（H11） ○錦町 ○栄町 ○旭	（該当無）	（該当無）
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）

Aグループ

Bグループ

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

「港町団地（公営・特公）」・「大通第1団地（H11）」については、耐用年限の1/2を経過しておらず法定建替の要件に満たないため、「改善」と仮判定します。

既に大半が耐用年限を経過しているなど老朽化が進んでいる「栄町団地」・「旭団地」については、「建替」と仮判定します。

「大通第1団地（準耐（簡2）」については、令和4年から順次耐用年限を経過し、改善事業を行っても十分な活用期間が見込まれないことから「維持管理」と仮判します。

「錦町団地」については、LCCの検討結果から「改善」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】

新規整備 該当なし	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-	
	継続管理する 団地		○竊苦第 1 ○竊苦第 2(準耐(簡 2)) ○西町(H1 以降) ○大通第 1(準耐(簡 2)) ○大通第 1(H9.10) ○大通第 2 ○平宇 ○アポイ	○港町(公営・特公) ○大通第 1(H11) ○錦町	○栄町 ○旭	(該当無)	(該当無)	(該当無)
	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-	-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)	

錦町団地 **改善**を行った場合

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	錦
住棟番号	61-1
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	S61
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型

評価時点(和暦)
H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	10,000,000 円/戸	35 年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	10,000,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善	1	37 年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	1,500,000 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	45 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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,084,350 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	6,140,162 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	10,000,000 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)	9,615,385 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)	8,841,200 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	0.650	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)	974,371 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)	568,247 円/戸・年	—

錦町団地 **建替**を行った場合

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	錦町
住棟番号	新
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	H33
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型

評価時点(和暦)
H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	0 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	0	—

除却費	1,500,000 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	45 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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,889,481 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1+⑦-2)	2,889,481 円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	0 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)	0 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)	24,000,000 円	類似例からの建設費
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	0.171	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)	256,798 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	603,251 円/戸・年	—

③ 3次判定：計画期間（10 年間）における事業手法の決定

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】

既存ストックの効率的活用の観点から、「港町団地（公営・特公）」・「大通第 1 団地（H11）」・「錦町団地」の屋上・屋根及び外壁とともに、「大通第 1 団地（H11）」の共用部分における耐久性向上のための改善事業を実施し、良好な居住環境づくりを行っていきます。

計画期間前期より耐用年限を迎えることから「維持管理」と判定した「大通第 1 団地（準耐（簡 2）」においても、住棟の安全面等に配慮し外部の劣化状況に応じて修繕を適宜行い既存ストックの効果的活用を図っていきます。

なお、各団地における事業の実施にあたっては、計画的な事業推進やコストダウンに配慮することにより、より効果的に進めていきます。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

鵜苫地区に立地する団地においては、その入居需要に応じながら既に耐用年限を経過している「鵜苫第 2 団地（簡平）」の用途廃止を進めるなど、地区における管理戸数の集約を行っていきます。

【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、公営住宅等の適切な管理を行っていきます。

■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、様似町においては、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			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	鵜苫第1	1	8	63-1	1	8	S63	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理				維持管理	
	鵜苫第2	2	8	50-3	1	4	S50	簡平	(用廃)	(用廃)		戸数の集約	地域定住の受け皿	用廃	
				53-1	1	4	S53	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理				維持管理	
	西町	13	72	45-1	1	4	S45	簡平	(用廃)	(用廃)				用廃	
				1-1,2 2-1	3	24	H1,2	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理				維持管理	
				3-1	1	8	H3	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理					
				2-2	1	10	H2	耐火	維持管理	維持管理					
				25-1 ～29-1	7	26	H25,26, 27,28,29	木平	維持管理	維持管理					
	港町	1	8	12-1	1	8	H12	耐火	改善・建替	改善	ストックの効果的活用			改善	
	栄町	8	32	47-1 ～50-2	7	28	S47,48,50	簡平	改善・建替	建替				建替	
				52-1	1	4	S52	準耐火(簡2)							
	大通第1	14	86	54-1 ～59-2	11	36	S54,57～59	準耐火(簡2)	改善・建替	維持管理	ストックの効果的活用			維持管理	外部修繕
				9-1, 10-1	2	35	H9,10	耐火	維持管理	維持管理				維持管理	
				11-1	1	15	H11	耐火	改善・建替	改善	ストックの効果的活用			改善	
	大通第2	3	36	4-1 ～6-1	3	36	H4,5,6	耐火	維持管理	維持管理				維持管理	
	錦町	3	24	59-1 ～61-1	3	24	S59,60,61	準耐火(簡2)	改善・建替	改善	ストックの効果的活用			改善	
	平宇	3	9	1,2,3	3	9	H30, R1,2	木平	維持管理	維持管理			地域定住の受け皿	維持管理	
	アボイ	1	4	55-1	1	4	S55	準耐火(簡2)	維持管理	維持管理			地域定住の受け皿	維持管理	
	旭	3	6	47-5 ～48-2	3	6	S47,48	簡平	改善・建替	建替			地域定住の受け皿	建替	
	小計	52	293	－	52	293	－	－	－	－	－	－	－	－	－
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	改善・建替	改善	ストックの効果的活用			改善	
	小計	0	4	－	0	4	－	－	－	－	－	－	－	－	－
合計		52	297	－	52	297	－	－	－	－	－	－	－	－	－

※管理棟数・戸数は、令和3年4月1日現在

2) 事業実施時期の調整・検討

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）

改善事業の位置づけを行った団地・住棟における長寿命化型改善の実施とともに、耐用年限を経過しており既に全戸が空き家となっている「鵜苫第 2 団地（簡平）」・「西町団地（簡平）」の用途廃止を行います。

老朽化が進行している「栄町団地」・「旭団地」の建替を行います。

○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 3 年度～12 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		297 戸	273 戸	271 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	265 戸	259 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	51 戸	0 戸	51 戸
	個別改善事業予定戸数	51 戸	0 戸	51 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	214 戸	259 戸	－ 戸
	・建替事業予定戸数	8 戸	12 戸	20 戸
	・用途廃止予定戸数	24 戸	2 戸	26 戸

表 長期的な事業の見通し

管理	団地名	令和3年4月1日の状況								事業予定																							備考									
		総棟数	総戸数	棟数	戸数	年建設	構造	階数	耐用年限経過状況	計画期間の方針	計画期間										計画期間後戸数	構想期間																				
											前期					後期						11～20年後										21～30年後										
											2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041		2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
											R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23		R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32
公営	鵜苫第1	1	8	1	8	S63	準耐火(簡2)	2	耐用1/2経過	維持管理												8	老朽化状況や需要を判断して、方向性を検討										R15から耐用経過状況に応じ、浴槽・風呂釜									
	鵜苫第2	2	8	1	4	S50	簡平	1	耐用経過	用途廃止	4											0											全戸が政策空家									
				1	4	S53	準耐火(簡2)	2	耐用1/2経過	維持管理																							R5から耐用経過状況に応じ、浴槽・風呂釜									
	西町	13	72	1	4	S45	簡平	1	耐用経過	用途廃止	4											0											全戸が政策空家									
				3	24	H1.2	準耐火(簡2)	2	耐用1/2経過	維持管理																							R1.2に屋根・外壁改善済 R16から耐用経過状況に応じ、浴槽・風呂釜									
				1	8	H3	準耐火(簡2)	2	-	維持管理																							R2に屋根・外壁改善済 R18から耐用経過状況に応じ、浴槽・風呂釜									
				1	10	H2	耐火	2	-	維持管理																							H26に屋根・屋上防水・外壁改善済									
				7	26	H25.26, 27.28.29	木平	1	-	維持管理																																
	港町	1	8	1	8	H12	耐火	3	-	改善 (屋根・屋上防水・外壁・共用階段)		8										8	維持管理																			
	栄町	8	32	7	28	S47, 48.50	簡平	1	耐用経過	建替 (除却)				4	4	4	4					16	維持管理										建替後住棟は1棟2戸タイプと想定 (合計:8棟16戸) 現入居者は建替後の住棟や他団地へ移転 準耐火棟はR4から耐用経過									
				1	4	S52	準耐火(簡2)	2	耐用1/2経過				8	8	8	8																										
	大通第1	14	86	11	36	S54, 57-59	準耐火(簡2)	2	耐用1/2経過	維持管理													36	建替の検討										R6から耐用経過状況に応じ、外部修繕・浴槽・風呂釜								
				2	35	H9.10	耐火	5	-	維持管理																								R1.2に屋根・屋上防水・外壁・共用廊下階段改善済								
1				15	H11	耐火	5	-	改善 (屋根・屋上防水・外壁・共用廊下階段)	15																																
大通第2	3	36	3	36	H4.5.6	耐火	3	-	維持管理												36	維持管理										H26に屋上防水・外壁改善済										
錦町	3	24	3	24	S59.60. 61	準耐火(簡2)	2	耐用1/2経過	改善 (屋根・外壁)			24									24	建替の検討										R11から耐用経過状況に応じ、浴槽・風呂釜										
平宇	3	9	3	9	H30, R1.2	木平	1	-	維持管理												9	改善の検討																				
アポイ	1	4	1	4	S55	準耐火(簡2)	2	耐用1/2経過	維持管理												4	老朽化状況や需要を判断して、方向性を検討										H27に屋根・外壁済み 全戸風呂・風呂釜設置済										
旭	3	6	3	6	S47.48	簡平	1	耐用経過	建替								2	2		4	維持管理																					
									(除却)							2	2	2																								
小計	52	293	52	293	-	-	-	-	-													267																				
特定公共賃貸住宅	港町	公住と同じ棟	4	-	4	H12	耐火	3	-	改善 (屋根・屋上防水・外壁・共用階段)		4									4	維持管理																				
	小計	0	4	0	4	-	-	-	-	-												4																				
	合計	52	297	52	297	-	-	-	-	-												271																				

事業区分		年次別事業戸数											合計
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
改善	屋根・屋上防水・外壁・共用階段	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	屋根・屋上防水・外壁・共用廊下階段	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	
	屋根・外壁	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	24	
建替・建設		0	0	0	4	4	4	4	2	2	0	20	
用途廃止・除却		8	0	8	8	8	8	2	2	2	0	46	

7. 点検の実施方針

(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の点検に役立てていきます。

8. 計画修繕の実施方針

(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。

9. 改善事業の実施方針

(1) 長寿命化型改善

以下の団地において長寿命化型改善を行い、長期にわたる効率的な活用を図っていきます。

表 団地別の事業内容

対象団地	住棟番号	戸数	改善内容	実施時期		備考
				前期	後期	
港町団地(公住・特公)	12-1	12	屋根・屋上防水・外壁・共用階段	○		
大通第1団地	11-1	15	屋根・屋上防水・外壁・共用廊下階段	○		
錦町団地	59-1,60-1,61-1	24	屋根・外壁	○		

【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 修繕	12年 24年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修 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 撤去・新設	12年 24年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式） 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 撤去・葺替	12年 24年	下地調整の上保護塗装 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、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 取替	12年 36年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等 撤去又はかぶせ工法	③	○				
		点検・調整 取替	12年 36年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等 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 取替	12年 36年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等 撤去又はかぶせ工法	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	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 取替	12年 36年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等 全部撤去の上、取替	③ 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、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、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 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		○			

参考文献凡例

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 U賃貸住宅の長寿化に関する計画（U・R（2014年4月））
③ 長期賃貸住宅標準仕様、長期賃貸住宅利用ガイドライン・同コミュニティ（国土交通省住宅局／2008年6月）
④ 国・地方の住宅維持増進技術（平成19年度版）（国土交通省住宅局／2007年12月）
⑤ 平成17年度 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（高層住宅等省エネルギー建築物（確保安全））／2005年9月
⑥ 長期賃貸住宅指針、コウシル制度、長期賃貸住宅作成の手引き（③）高層住宅管理業協会、マンション保全センター／2010年7月

10. 建替事業の実施方針

(1) 基本方針

住宅ストックの老朽化に対応するため、「栄町団地」と「旭団地」を対象とし、以下の基本方針に基づいて建替を行うこととします。

○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。

(2) 建替対象団地別方針

①栄町団地

昭和 47 年から昭和 52 年の建設であり、簡平住戸は既に耐用年限を経過しており、また、準耐（簡 2）住戸についても近年耐用年限を経過する状況であり老朽化が進行している団地です。

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、建替により適切な居住水準の確保を行います。

11. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(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)住宅 ☐ 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		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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
竊苫第1	63-1	8	準耐火(簡2)	S63	-	R3											-	
竊苫第2	50-3	4	簡平	S50	-	-											-	R3に用途廃止予定
	53-1	4	準耐火(簡2)	S53	-	R3											-	
西町	45-1	4	簡平	S45	-	-											-	R3に用途廃止予定
	1-1	8	準耐火(簡2)	H1	-	R3											-	
	1-2	8	準耐火(簡2)	H1	-	R3											-	
	2-1	8	準耐火(簡2)	H2	-	R3											-	
	2-2	10	耐火	H2	-	R3											-	
	3-1	8	準耐火(簡2)	H3	-	R3											-	
	25-1	4	木平	H25	-	R3											-	
	25-2	4	木平	H25	-	R3											-	
	26-1	4	木平	H26	-	R3											-	
	27-1	4	木平	H27	-	R3											-	
	28-1	4	木平	H28	-	R3											-	
	28-2	4	木平	H28	-	R3											-	
	29-1	2	木平	H29	-	R3											-	
港町	12-1	8	耐火	H12	R5	-		屋根・屋上防水・外壁・共用階段(長寿命化)									78	
栄町	47-1	4	簡平	S47	-	R3											-	R5に除却予定 R6に2戸建設予定
	47-2	4	簡平	S47	-	R3											-	R5に除却予定 R6に2戸建設予定
	47-3	4	簡平	S47	-	R3											-	R6に除却予定 R7に2戸建設予定
	47-4	4	簡平	S47	-	R3											-	R6に除却予定 R7に2戸建設予定
	48-1	4	簡平	S48	-	R3											-	R7に除却予定 R8に2戸建設予定
	50-1	4	簡平	S50	-	R3											-	R7に除却予定 R8に2戸建設予定
	50-2	4	簡平	S50	-	R3											-	R8に除却予定 R9に2戸建設予定
	52-1	4	準耐火(簡2)	S52	-	R3											-	R8に除却予定 R9に2戸建設予定
大通第1	54-1	2	準耐火(簡2)	S54	-	R3											-	
	54-2	2	準耐火(簡2)	S54	-	R3											-	
	54-3	2	準耐火(簡2)	S54	-	R3											-	
	54-4	2	準耐火(簡2)	S54	-	R3											-	
	57-1	4	準耐火(簡2)	S57	-	R3											-	
	57-2	4	準耐火(簡2)	S57	-	R3											-	
	57-3	4	準耐火(簡2)	S57	-	R3											-	
	58-1	4	準耐火(簡2)	S58	-	R3											-	
	58-2	4	準耐火(簡2)	S58	-	R3											-	
	58-3	4	準耐火(簡2)	S58	-	R3											-	
	59-2	4	準耐火(簡2)	S59	-	R3											-	
	9-1	15	耐火	H9	R5	-											-	
	10-1	20	耐火	H10	R5	-											-	
	11-1	15	耐火	H11	R5	-		屋根・屋上防水・外壁・共用廊下階段(長寿命化)									79	

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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
大通第2	4-1	12	耐火	H4	-	R3												-		
	5-1	12	耐火	H5	-	R3												-		
	6-1	12	耐火	H6	-	R3												-		
錦町	59-1	8	準耐火 (簡2)	S59	-	R3			屋根・外壁 (長寿命化)									8		
	60-1	8	準耐火 (簡2)	S60	-	R3			屋根・外壁 (長寿命化)									19		
	61-1	8	準耐火 (簡2)	S61	-	R3			屋根・外壁 (長寿命化)									32		
平字	30-1	3	木平	H30	-	R3												-		
	R1-1	3	木平	R1	-	R3												-		
	R2-1	3	木平	R2	-	R3												-		
アボイ	55-1	4	準耐火 (簡2)	S55	-	R3												-		
旭	47-5	2	簡平	S47	-	R3												-	R11に除却予定	
	47-6	2	簡平	S47	-	R3												-	R10に除却予定 R11に2戸建設予定	
	48-2	2	簡平	S48	-	R3												-	R9に除却予定 R10に2戸建設予定	

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		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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
港町	12-1	4	耐火	H12	R5	-		屋根・屋上防水・外壁・共用階段 (長寿命化)										78	公営住宅と同じ様	

(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	47-1	4	簡平	S47	-	R3	R6	539	1棟2戸 供給戸数・構造型式の変更の可能性あり
	47-2	4	簡平	S47	-	R3	R6	539	1棟2戸 供給戸数・構造型式の変更の可能性あり
	47-3	4	簡平	S47	-	R3	R7	539	1棟2戸 供給戸数・構造型式の変更の可能性あり
	47-4	4	簡平	S47	-	R3	R7	539	1棟2戸 供給戸数・構造型式の変更の可能性あり
	48-1	4	簡平	S48	-	R3	R8	539	1棟2戸 供給戸数・構造型式の変更の可能性あり
	50-1	4	簡平	S50	-	R3	R8	539	1棟2戸 供給戸数・構造型式の変更の可能性あり
	50-2	4	簡平	S50	-	R3	R9	539	1棟2戸 供給戸数・構造型式の変更の可能性あり
	52-1	4	準耐火(簡2)	S52	-	R3	R9	539	1棟2戸 供給戸数・構造型式の変更の可能性あり
旭	47-6	2	簡平	S47	-	R3	R11	539	1棟2戸 供給戸数・構造型式の変更の可能性あり
	48-2	2	簡平	S48	-	R3	R10	539	1棟2戸 供給戸数・構造型式の変更の可能性あり

(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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
栄町	敷地内通路	S47. 48. 50. 52	-	-												建替にあわせて整備予定	
旭	敷地内通路	S47. 48	-	-													

12. ライフサイクルコストとその削減効果の算出

(1) 試算モデルの設定と算出結果

港町団地（公営住宅・特定公共賃貸住宅、12-1 棟、平成 12 年度建設、耐火、合計 12 戸）の長寿命化型改善事業をモデルとして以下に検討を行います。なお、工事費については類似例などから次のように仮定します。

○屋根・屋上防水：110 万円/戸程度	○外壁：170 万円/戸程度
○共用廊下・階段：30 万円/戸	○除却：210 万円/戸程度

算出にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合についての評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。

現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引コスト 4 % / 年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下の通です。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 = $b \times c$

a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4 %))

■計画前モデルのライフサイクルコスト

①評価期間（改善非実施） A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間を 50 年と想定。

②修繕費 A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 $\times$ 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額。
- ・建設時点から上記①評価期間（改善非実施） A 末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

③建設費

- ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設費 $\times$ 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

④除却費 A

- ・戸当たり 210 万円と想定します。
- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費。
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑤計画前 LCC

- ・計画前 LCC＝（③建設費＋②修繕費 A＋④除却費 A）÷①評価期間（改善非実施） A
（単位：円／戸・年）

以上から、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコストは、およそ 394 千円／年・戸となります。

■計画後モデルのライフサイクルコスト

⑥評価期間（改善実施） B

- ・当該改善を行うことによる管理期間を 70 年と想定。

⑦修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・建設時点から上記⑥評価期間（改善実施） B 末までの各年の修繕費を累積した費用。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

⑧長寿命化型改善工事費

- ・310 万円／戸と想定。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費上率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応しています。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

⑩除却費 B

- ・戸当たり 210 万円と想定します。
- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化改善費＋⑦修繕費 B＋⑩除却費 B）÷⑥評価期間（改善実施） B
（単位：円／戸・年）

以上から、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコストは、およそ 316 千円／年・戸となります。

■ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

⑫年平均縮減額

- ・ 前述の⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前 LCC－⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・ ⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できます。

以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、約 78 千円／年・戸、住棟・年あたり約 94 万円のコストが縮減されることとなります。

したがって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断されます。

また、長寿命化型改善を行う他の住棟についても、同様にライフサイクルコストの縮減が図られる結果となります。

港町団地（12-1 棟）におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■ 住棟諸元

団地名	港町
住棟番号	12-1
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H12
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	20

評価時点(和暦)
H32

■ 改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,100,000 円/戸	22 年
床防水		
外壁塗装等	2,000,000 円/戸	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,100,000 円/戸	—

■ 修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	22 年
床防水		
外壁塗装等	1	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,100,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,380,107 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,075,005 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,455,111 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,583,200 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
④-1	除却費	2,100,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.308 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	647,469 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	393,716 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,605,945 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	643,353 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	6,342,698 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,100,000 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)	2,866,124 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)	12,583,200 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	2,100,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.141 %	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)	295,496 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)	315,536 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	78,180 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	938,156 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

資料編

1. 策定作業の経緯など
2. 「様似町の公営住宅等に関するアンケート調査」調査票

1. 策定作業の経緯など

■ 策定スケジュール

項目	令和2年												令和3年												備考									
	5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月				1月			2月			3月		
	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	上	中	下	上	中	下		
■ 住生活基本計画	1) 住宅を取り巻く現況																																	
	2) 住民意向の把握																																	
	3) 住宅施策の点検と課題の整理																																	
	4) 住宅施策の理念と目標																																	
	5) 住宅施策の展開方針																																	
	6) 実現化方策の検討																																	
■ 公営住宅等長寿命化計画	1) 公営住宅等ストックの現況																																	
	2) 入居者意向の把握																																	
	3) 公営住宅等長寿命化計画の基本方針																																	
	4) 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定																																	
	5) 長寿命化のための実施方針																																	
	6) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出																																	
■ 担当者打合せ	打合せ①																																	
■ 作業部会	部会①																																	
■ 策定委員会	委員会①																																	
備考	パブコメ																																	

■ 策定委員会・作業部会の開催経緯

区分	開催日	備考
策定委員会	第1回：令和2年12月10日（木） 第2回：令和3年2月15日（月）	
作業部会	第1回：令和2年11月9日（月）～10日（火） 第2回：令和3年1月18日（月）	

■ パブリックコメントの実施経緯

開催期間	意見の件数	備考
令和3年2月22日（月）～3月8日（月）	0件	

■ 様似町住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員名簿

	職 等
座 長	副町長
委 員	総務課 課長
	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
	〃 課長補佐
	〃 管財・住宅係長
	〃 建築係長
[オブザーバー] 日高振興局	建設指導課 主幹
	〃 建築住宅係主任
[オブザーバー] (株)ドーコン	総合計画部 部長
	〃 主任

■ 様似町住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画作業部会名簿

	職 等
部 会 員	総務課 財政主幹
	企画調整課 企画係長
	税務町民課 社会係長
	〃 生活環境係長
	保健福祉課 課長補佐（包括支援係長）
	〃 福祉推進係長
	建設水道課 管財・住宅係長
	〃 建築係長

2. 「様似町の公営住宅等に関するアンケート調査」調査票

アンケート調査回答用紙

ご回答後、この調査票を同封の返信用封筒にて郵送願います（切手不要）

あなた自身とご家族、お住まいの状況についておたずねします。

問1 あなたとご家族のことについて、おたずねします。
それぞれ、あてはまるもの1つに〇印をつけてください。

（1）あなたの性別および年齢は

性別 ①男 ②女

年齢 ①10代 ②20代 ③30代 ④40代
⑤50代 ⑥60代 ⑦70歳以上

（2）あなたの家族構成は

①1人(同居者なし) ②2人 ③3人
④4人 ⑤5人 ⑥6人以上

（3）あなたを含め、ご家族に65歳以上の方はいらっしゃいますか

①いる ②いない

（4）あなたが通勤（通学）している地域はどこですか

①様似町内 ②浦河町 ③えりも町 ④新ひだか町
⑤その他（ ） ⑥通勤（通学）していない

問2 あなたがお住まいの団地を選んでください。（1つに〇）

①鵜苫第1団地 ②鵜苫第2団地 ③西町団地
④港町団地 ⑤大通第1団地 ⑥大通第2団地
⑦錦町団地 ⑧平宇団地 ⑨アポイ団地
⑩旭団地

問3 あなたの世帯が、現在の住宅にお住まいになってからの年数を選んでください。（1つに〇）

①5年未満 ②5年～10年未満 ③10年～20年未満
④20年～30年未満 ⑤30年～40年未満 ⑥40年以上

現在のお住まいや周辺環境の満足度についておたずねします。

問3 あなたのお住まいや周辺環境の現状で、あなたのお気持ちに最も近いものを項目別に1つずつ選んでください。(それぞれ1つに○)

【住宅などについて】

項目	満足	ほぼ満足	どちらでもない	やや不満	不満
(1) 住宅の広さ	1	2	3	4	5
(2) 住宅の間取り	1	2	3	4	5
(3) 収納スペース	1	2	3	4	5
(4) トイレ・台所・浴室等の設備	1	2	3	4	5
(5) 日当たり・風通し	1	2	3	4	5
(6) 防音	1	2	3	4	5
(7) 暖かさ・断熱性	1	2	3	4	5
(8) 段差の解消・手すりの設置など 高齢者への配慮	1	2	3	4	5
(9) 駐車場・駐車スペース	1	2	3	4	5
(10) 総合的な住宅に関する満足度	1	2	3	4	5

【周辺環境について】

項目	満足	ほぼ満足	どちらでもない	やや不満	不満
(1) 買物の便利さ	1	2	3	4	5
(2) 通院の便利さ	1	2	3	4	5
(3) 通勤・通学の便利さ	1	2	3	4	5
(4) 集会施設や日常的に利用する 公共施設等の便利さ	1	2	3	4	5
(5) 公園や子どもの遊び場	1	2	3	4	5
(6) 周辺の自然環境や景観・まち並み	1	2	3	4	5
(7) 周辺道路の整備	1	2	3	4	5
(8) 防犯や安全性	1	2	3	4	5
(9) 住宅地としての静けさ	1	2	3	4	5
(10) 総合的な周辺環境に関する満足度	1	2	3	4	5

あなたの世帯の、今後（将来）の居住意向についておたずねします。

問4 現在の住宅における、今後の居住のお考えを選んでください。（1つに○）

- ①このまま住み続けたい ②他の住宅・団地に住みかえたい ③わからない

問5 「問4」で「②他の住宅・団地に住みかえたい」を選んだ方におたずねします。

■住みかえたい理由は。（○は3つまで）

- ①古いため ②狭いため
③広すぎるため ④浴室等設備が不満なため
⑤場所が不便なため ⑥親族との同居のため
⑦仕事の都合で ⑧高齢者のみの暮らしが不安なため
⑨その他（ ）

■住みかえたいのは、どのような住宅ですか。（1つに○）

- ①一戸建（持ち家） ②民間の借家（一戸建て）
③民間の借家（アパート） ④公営住宅等
⑤生活支援のある高齢者向け住宅
⑥その他（ ）

■住みかえたい場所は。（1つに○）

- ①様似町内（地区名： ）
②様似町以外（市町村名： ）

次の問いには、問4の回答にはこだわらずにお答えください。

様似町では、今後とも人口減少や高齢化が進んでいくことが予想されていますが、このような中にあっても、まちの良さを活かして、安心して住み続けられる住環境づくりを進めることが大切であると考えられます。

問6 あなたが様似町内で住み続けていく上で、大切なことは次のうちどれですか。（○は3つまで）

- ①特色ある自然や景観 ②買い物などの生活利便性
③自然災害からの安全性 ④親族や知りが合いが近くにいること
⑤町内で仕事があること ⑥その他（ ）

問7 あなたが様似町内で住んでみたいと思う地区がありましたら、ご記入ください。

住んでみたいと思う地区（地区名： ）

～裏面にも設問があります～

定住促進に向けた、公営住宅等に関する取り組みについておたずねします。

問 8 今後、様似町内の公営住宅等において、重要と考えられる取り組みを選んでください。(〇はいくつでも可)

- ①古くなった公営住宅等の建替を進めること
- ②公営住宅等を長く使えるように、適宜、修繕などを進めること
- ③手すりがある、段差が無いなどの高齢者等にも住みやすい住宅にすること
- ④若者や子育て世帯が優先的に住めるようにすること
- ⑤高齢者等が優先的に住めるようにすること
- ⑥団地内の居住者が交流できる場をつくっていくこと
- ⑦その他 ()

皆様がお住いの「栄町団地」は、建設から 40 年以上経っていることから、建替えの必要性が検討されています。

なお、建替えにあたっては、将来のまちづくりも見据えながら、現地での建替えとともに、他の場所への移転建替えの可能性についても検討が必要と考えられます。

問 9 「栄町団地」の建替えが行われることになった場合の、あなたのご希望は次のうちのどれですか。(現時点でのお考えでよろしいです)。(1つに〇)

【参考—建替え後の家賃について】

- ・建替え後の家賃は世帯の収入により異なりますが、目安を以下に示します。

住戸タイプ	家賃 (円)
単身用 (1LDK)	17,800~26,500
2人以上用 (2LDK)	22,200~33,000
3人以上用 (3LDK)	25,200~37,500

- ・急な家賃の上昇を防ぐための、段階的な家賃設定等の減免措置もあります。

- ①現地での建替え後の、新しい栄町団地に入居したい。
- ②移転建替え後の、新しい栄町団地に入居したい:-----> 地区名 ()
- ③別の公営住宅等に引っ越したい -----> 団地名 ()
- ④公営住宅等以外に引っ越したい
- ⑤わからない
- ⑥その他 ()

公営住宅等に関して、意見・ご要望などございましたら、ご自由にお書きください。

ご協力ありがとうございました