

佐呂間町公営住宅等長寿命化計画

令和5年2月

佐呂間町

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	3
4. 計画対象	3
5. 計画の構成	3
II 公営住宅等ストックの状況と課題	4
1. 公営住宅等を取りまく状況	5
2. 公営住宅等の状況.....	12
3. 入居者アンケート調査	30
4. 公営住宅等に関わる課題と今後の方向性.....	32
III 長寿命化計画の方針と目標	45
1. 公営住宅等の整備方針と目標	46
2. 長寿命化に関する基本方針	48
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.....	49
IV 長寿命化に関する実施方針	65
1. 点検の実施方針	66
2. 計画修繕の実施方針	67
3. 改善事業の実施方針	72
4. 建替・用途廃止事業の実施方針	73
5. その他推進方策	74
6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	75

I 計画の概要

1. 計画の目的

佐呂間町（以下「本町」）では平成 25（2013）年 2 月に「佐呂間町公営住宅等長寿命化計画」を策定、それ以降計画的に公営住宅等の建替、改善、修繕などの事業を推進しています。

国の住宅政策では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に向け、2006（平成 18）年度に「住生活基本法」を制定、平成 21（2009）年度から「公営住宅ストック総合改善事業等の拡充」を図るとともに「公営住宅等長寿命化計画」の策定を位置づけ、改善費用が助成対象として拡充されています。

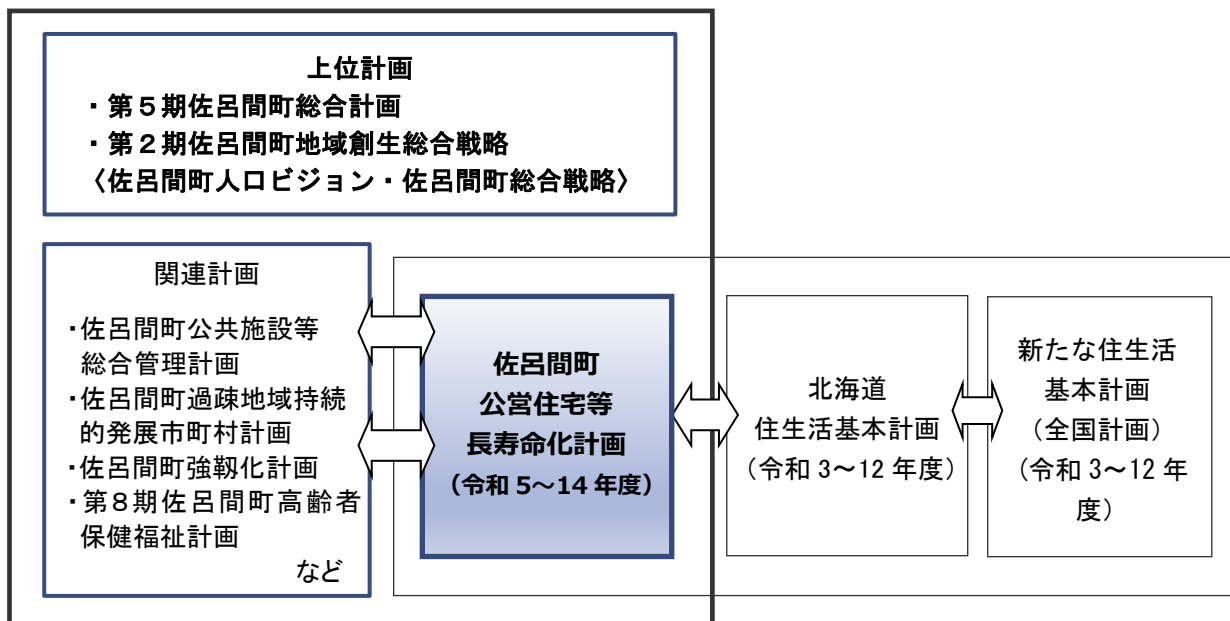
また策定指針は 2016（平成 28）年 8 月に改定され、定期点検や日常点検の徹底、及び点検結果を踏まえたデータベースの蓄積の強化、「中長期（概ね 30 年間）の管理の見通し」の基に長寿命化計画を作成すること等が付加されています。

佐呂間町公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」）は、従前の長寿命化計画策定から 9 年が経過し社会情勢の変化・新たな課題に対応した目標設定が必要になったこと、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を含めた更新が必要となっていること等を背景に、世帯数減少や少子高齢化等の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ます。

2. 計画の位置づけ

本計画は町の総合計画（第 5 期佐呂間町総合計画）及び第 2 期佐呂間町地域創生総合戦略（令和 2 年度策定）を上位計画とし、策定にあたっては他の関連計画との整合を図るとともに、北海道や国の住生活基本計画と連動した計画として位置付けることとします。

■計画の位置づけ



3. 計画期間

計画期間は今後 30 年の長期的な管理の見通しを立てた上で、そのうち最初の 10 年間である、令和 5（2023）年度から 14（2032）年度までとします。また社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、5 年程度ごとに見直しを行うこととします。

- 計画期間：10 年間 令和 5 年度から令和 14 年度まで
2023 年度～2032 年度

4. 計画対象

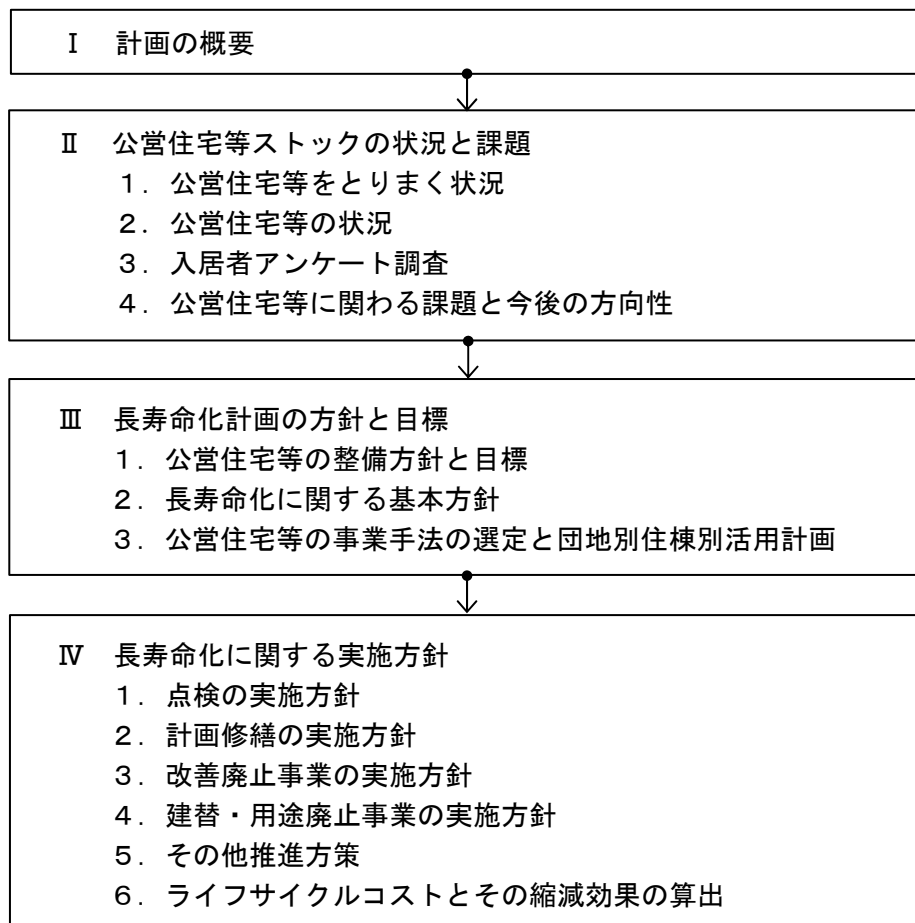
計画対象は町が建設管理している公営住宅 245 戸と特定公共賃貸住宅（以下「特公賃」）4 戸、併せて 249 戸を対象とします。

- 計画対象： 249 戸（2022（令和 4）年度末時点）
 - 公営住宅 : 10 団地 245 戸
 - 特定公共賃貸住宅 : 1 団地 4 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



Ⅱ 公営住宅等ストックの 状況と課題

1. 公営住宅等を取りまく状況

(1) まちの状況

① 立地・気候

本町は道東、オホーツク管内の中央に位置し、東南は北見市に、西は遠軽町・湧別町に、北は北海道で最も大きな湖「サロマ湖」に面しています。

気候は、オホーツク海沿岸部やサロマ湖畔では夏と冬の温度差は比較的少ないものの、内陸は年間の気温差が大きく、夏は猛暑になることも珍しくありません。

降水量は8月～9月に多くありますが、年平均降水量は829.9mmと道内他市町村と比較して、少ない地方です。

垂直積雪量は100cm、凍結深度は120cmの地域となっています。

② 地勢・自然資源

本町は天北山系の山々に囲まれ、東西に細い丘陵地帯にあります。町の中央を流れる佐呂間別川はサロマ湖へと注いでいます。

サロマ湖は北海道で最も大きく、日本で3番目に大きい湖で、総面積は404.99km²です。

土地利用では約6割は山林、原野、湖で占められています。畑や牧野の割合は宅地よりも多く、自然豊かな地域です。

③ 産業・観光

基幹産業はサロマ湖とオホーツク海「ふたつの海」で営む「漁業」、町面積の6割を占める広大な森林資源を利用した「林業」、そして気候に恵まれた大地で営まれる「酪農」や「農業」など、第1次産業が主体となっています。

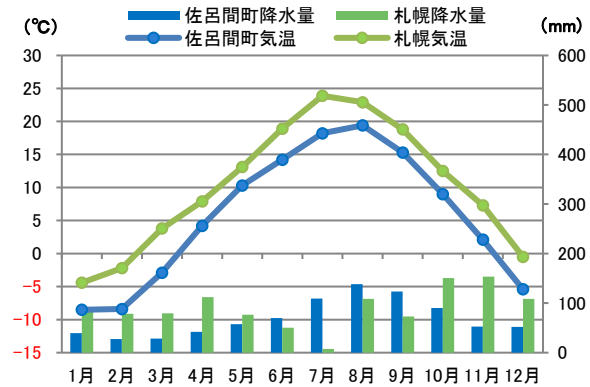
漁業はホタテやカキ、北海シマエビ、ウニなど養殖中心の栽培漁業により、高い品質とコンスタントな生産量を誇ります。

日照時間が長く、昼夜の気温差が激しい気候は農業にも適しており、カボチャ、ビート、ジャガイモ、豆類など農産物はバラエティ豊かです。

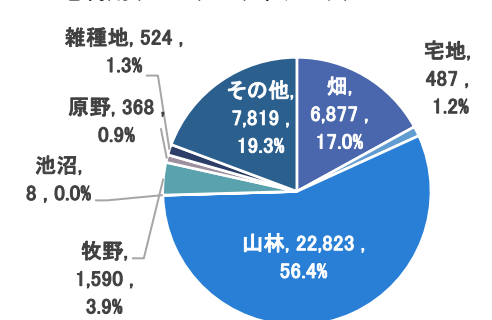
また乳牛が主流の酪農にも取り組んでおり、人よりも牛が多い町のひとつとして知られています。



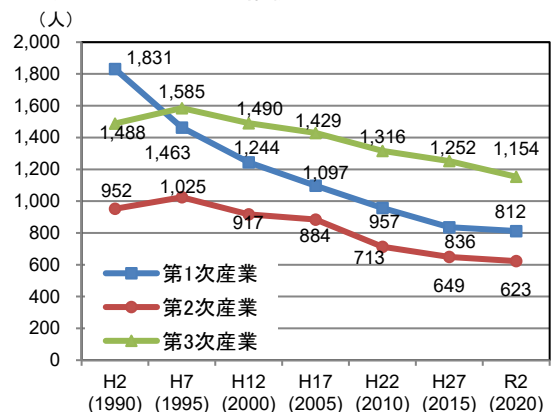
■ 月別気温・降水量 (2021 (R3) 年データ)



■ 土地利用 (2016 (H28) 年データ)



■ 産業別就業人口の推移



(2) 人口・世帯数

① 人口・世帯数

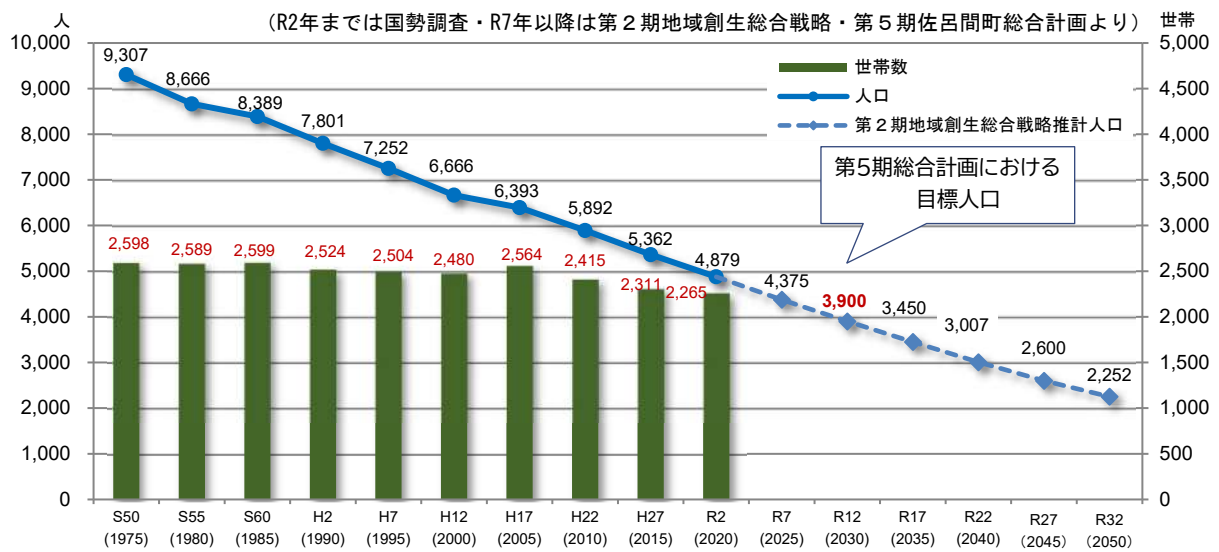
令和4年5月末日現在の人口は4,842人、世帯数は2,417世帯です（住民基本台帳）。

国勢調査で見る人口推移は、昭和50（1975）年以降一貫して減少が続いています。

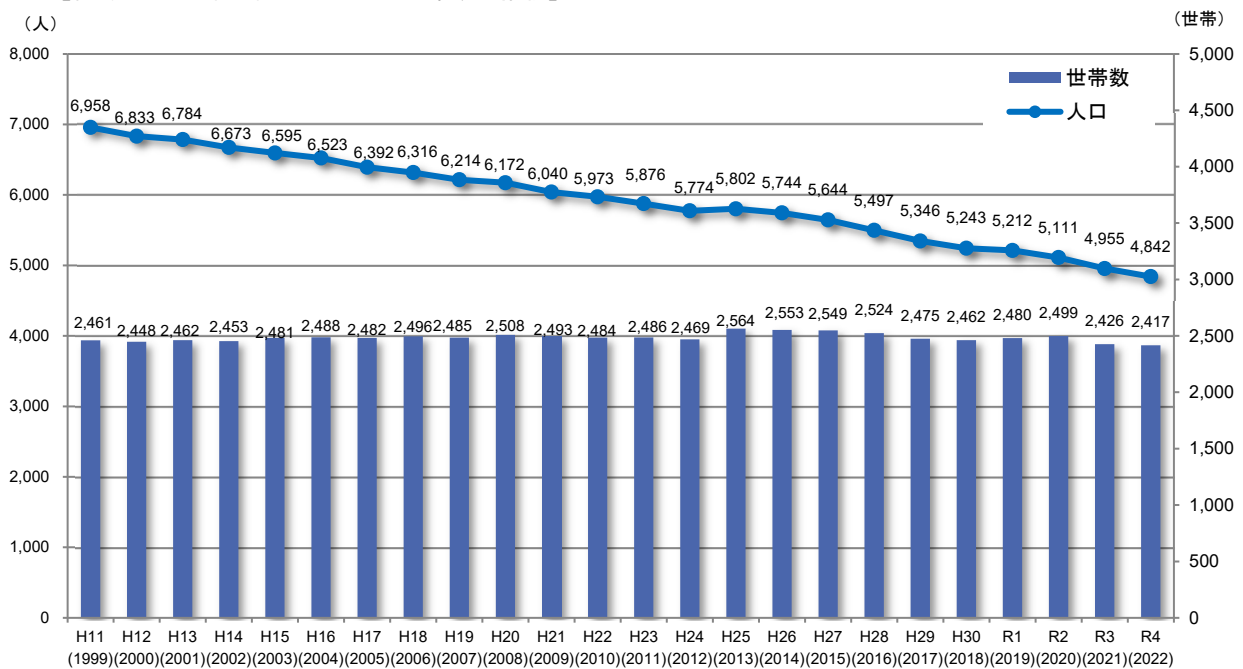
同調査による世帯数は平成17年頃までは横這いで推移していましたが、平成22（2010）年以降減少に転じています。

町の第2期地域創生総合戦略における将来人口推計においても減少傾向が続くことが想定されているほか、第5期佐呂間町総合計画における令和12（2030）年の目標人口は3,900人とされています。

■人口・世帯の推移（国勢調査+町地域創生総合戦略）



【参考：住民基本台帳にみる人口・世帯数の推移】



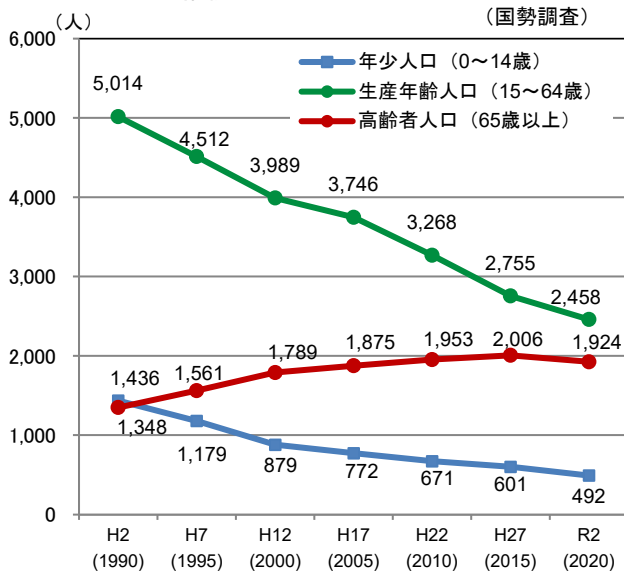
② 人口構成

令和2(2020)年国勢調査による年齢別人口構成は、年少人口(0~14歳)492人・1割、生産年齢人口(15~64歳)2,458人・5割、高齢者人口(65歳以上)1,924人・4割となっています。

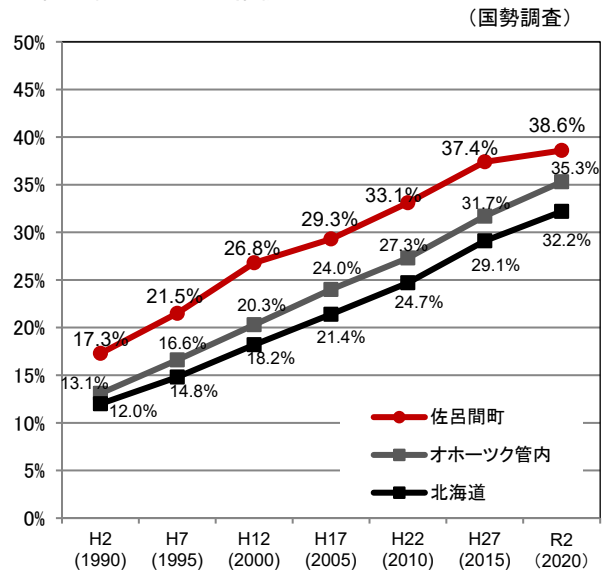
少子高齢化の進展は本町も例外ではなく、年少人口、生産年齢人口の減少が進んでおり、平成2年から令和2年までの30年間で生産年齢人口は約半数に減少、年少人口は1/3に減少しています。

65歳以上の高齢者人口は平成27(2015)年まで増加していましたが、令和2(2020)年に減少へと転じています。高齢者人口比率は管内平均及び、全道平均より高い状況のまま増加を続け、令和2(2020)年には38.6%と4割近くになっています。

■年齢別人口の推移



■高齢者人口比率の推移

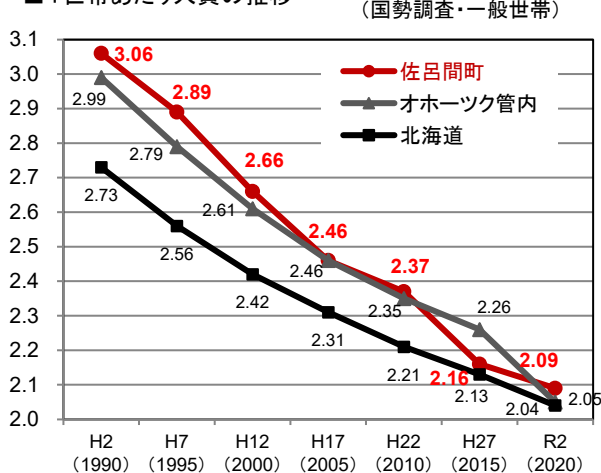


③ 世帯状況

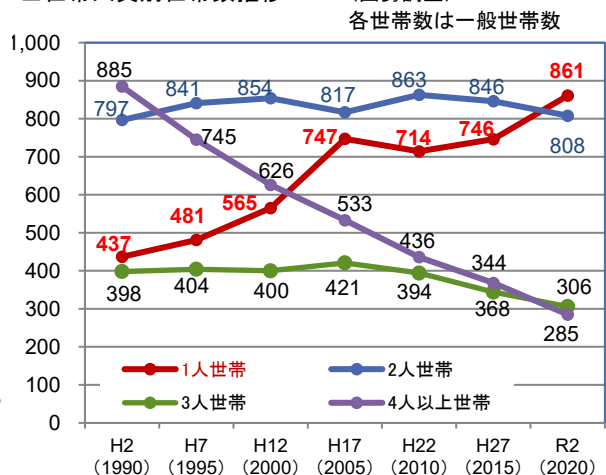
世帯状況では、1世帯あたり人員が減少する「世帯の小規模化」が進行、令和2(2020)年には北海道や管内平均を僅かに上回り2.09人/世帯となっています(北海道2.04人/世帯、オホーツク管内2.05人/世帯)。

世帯人員別世帯数では1人世帯数が増加を続け、令和2(2020)年に2人世帯数と逆転、この30年間で約2倍に増加しています。一方で4人以上の大規模家族は減少を続け、この30年間で1/3となっています。

■1世帯あたり人員の推移



■世帯人員別世帯数推移

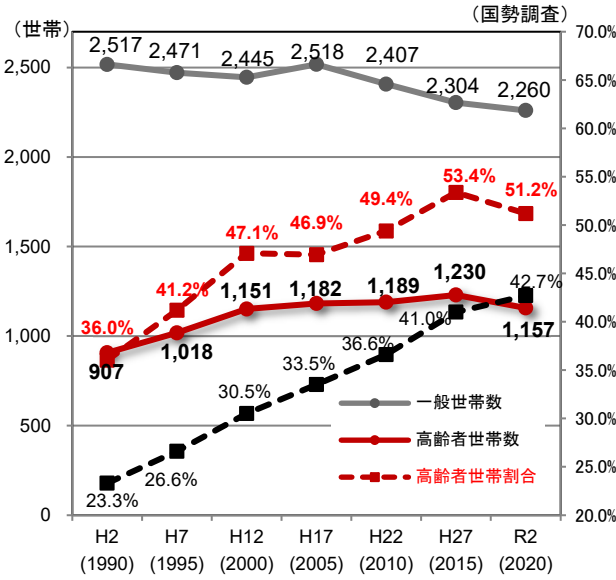


④ 高齢者世帯*状況

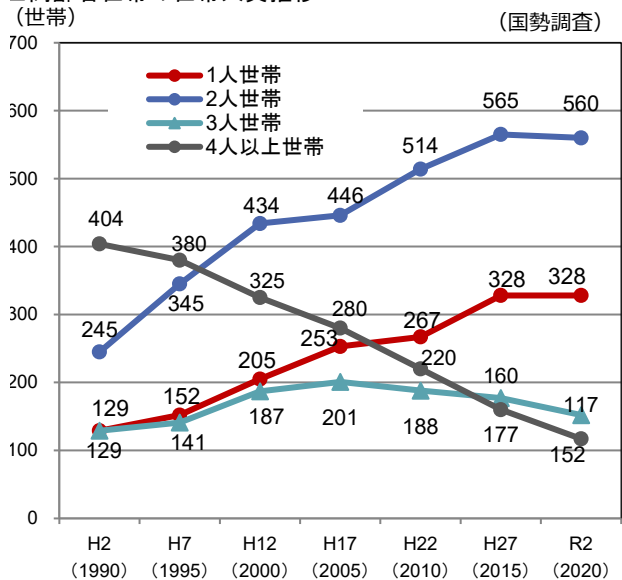
65歳以上高齢者のいる高齢者世帯数は平成2(1990)年以降増加していましたが平成27(2015)年をピークに減少に転じています。高齢者世帯の割合は平成27年以降5割を超え、世帯の半数以上に65歳以上の高齢者がいる状況となっています。また同比率は北海道平均より高い割合で推移しています。

平成2年には最も多かった4人以上世帯が令和2(2020)年には最も少なくなる一方で、1人、2人世帯が増加する状況は町全体の傾向と同様です。

■ 高齢者世帯数の推移



■ 高齢者世帯の世帯人員推移

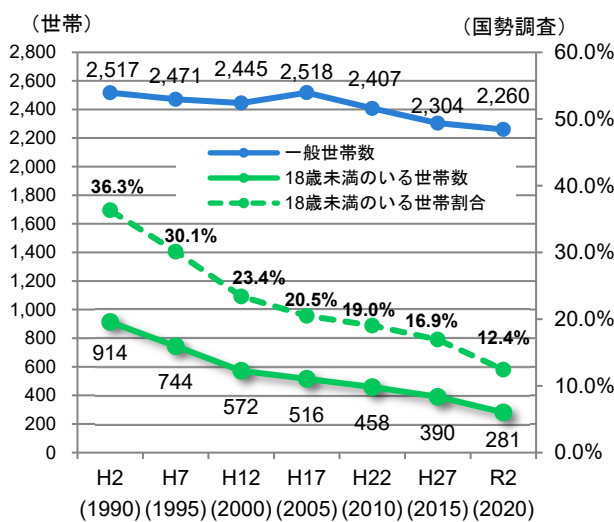


⑤ 子育て世帯の状況 (18歳未満の子どものいる世帯・6歳未満の子どものいる世帯)

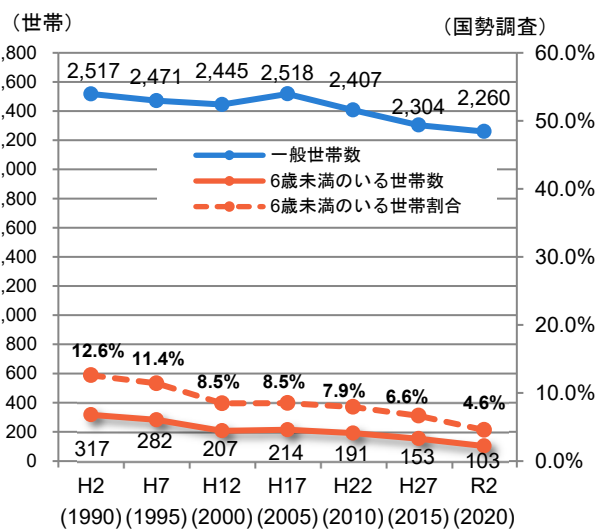
18歳未満の子どものいる世帯は、実数、割合ともに減少を続け、平成2(1990)年には914世帯・4割弱でしたが、令和2(2020)年にはその3分の1以下となり、全体の約1割となっています。

6歳未満の子どものいる世帯についても同様に、平成2(1990)年以降減少を続けています。

■ 18歳未満の子どものいる世帯の推移



■ 6歳未満の子どものいる世帯の推移



※：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。

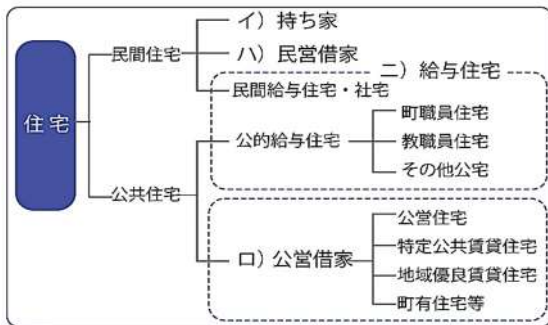
(3) 住宅状況

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。

本町主世帯数は全世帯数の変動とほぼ同様に推移、平成2年以降横ばい傾向が続いていましたが、令和2年には2,000世帯とやや多い減少を示しています。

■所有関係別世帯の構成(主世帯)



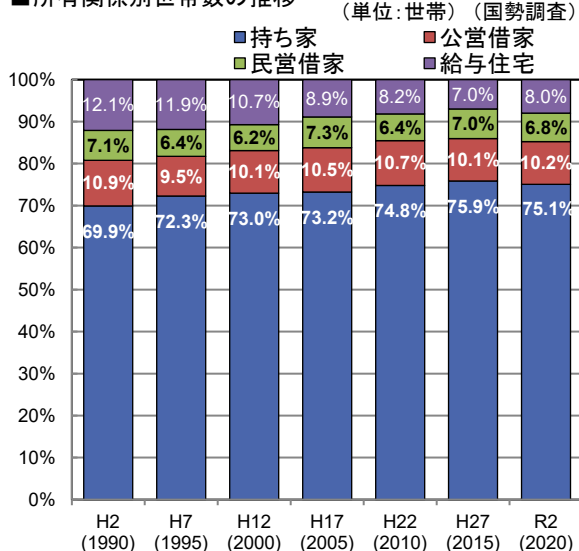
② 所有関係別世帯数

最も多い「持ち家」世帯数は全体主世帯数同様の推移を示し、平成2(1990)年以降、横ばい傾向が続いていたものの、令和2(2020)年に減少に転じています。比率は横ばいを維持しており、令和2(2020)年には7.5割です。

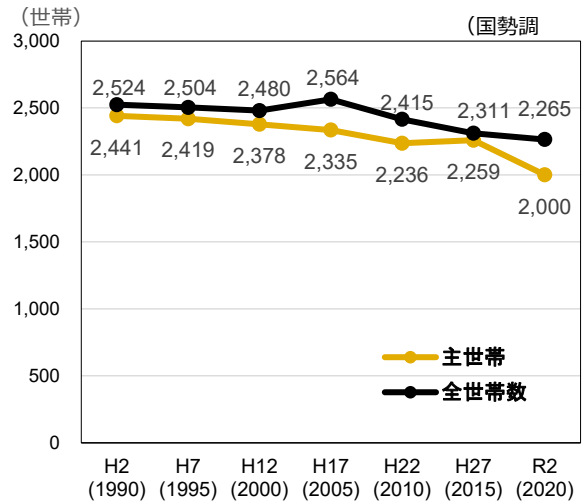
次に多い公営借家世帯数も、横ばいから微減となっており、比率は1割程度を維持、大きな変化はありません。

管内・全道との比較では、持ち家率が高く、民間借家率が低い特徴があります。

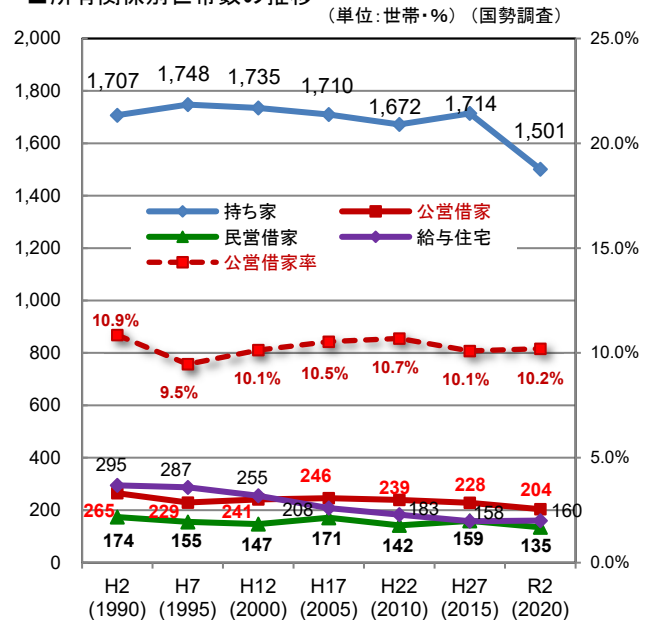
■所有関係別世帯数の推移



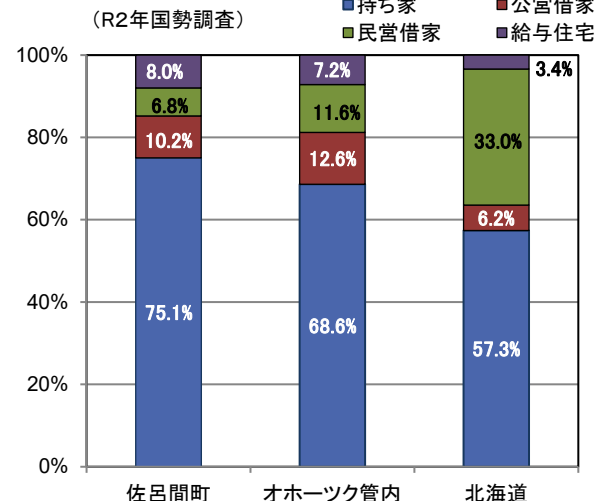
■主世帯数の推移



■所有関係別世帯数の推移



■住宅所有関係別世帯比率(町・管内・全道との比較)



③ 高齢者世帯の住宅事情

高齢者世帯の所有関係別世帯数についてみると、主世帯数は町全体世帯数の傾向と同様、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。

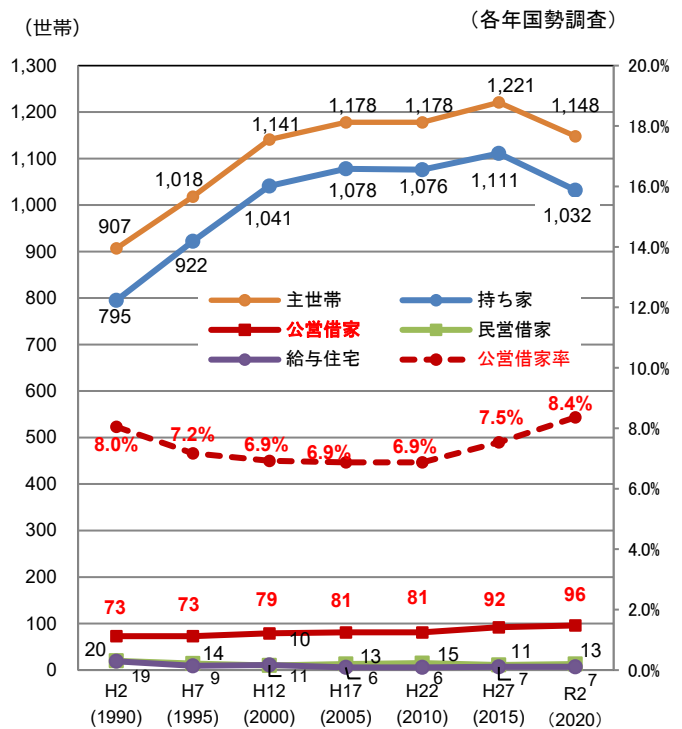
持ち家世帯は主世帯の9割近くを占め、高齢者世帯の住まいの中心となっています。

持ち家世帯の次に多い公営借家世帯は、この30年間微増を続け、令和2年には96世帯、8.4%となっています。

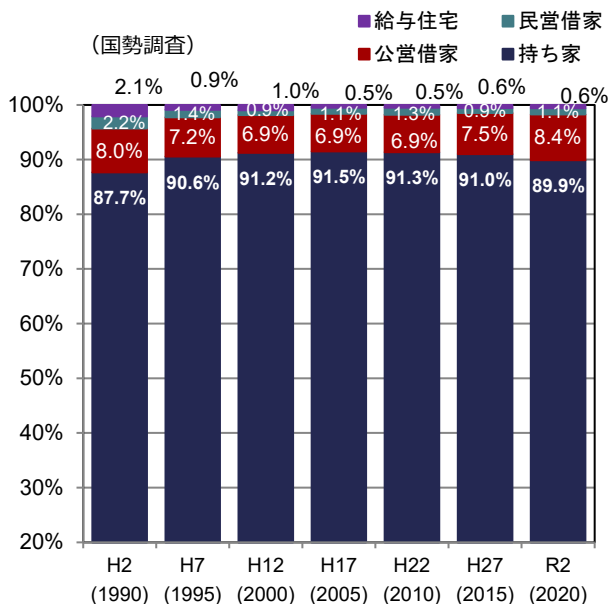
北海道全体及びオホーツク管内平均との比較では、全町傾向と同様、持ち家率が高く、民営借家率が少ない特徴があります。

持ち家を所有する高齢者世帯がこれからも安心して暮らすことが出来るよう、身体状況の変化や自宅維持が不可能となった場合の対応策、住み替えが必要となった場合の受け皿等について検討する必要があります。

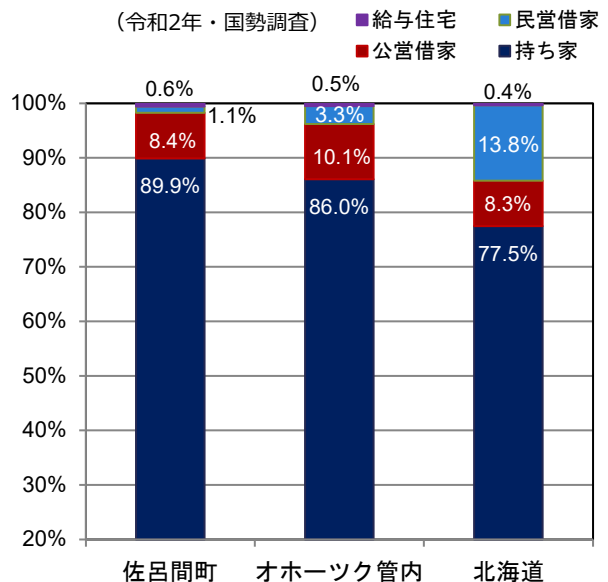
■ 高齢者世帯の所有関係別世帯数の推移



■ 高齢者世帯の所有関係別世帯割合の推移



■ 高齢者世帯の所有関係別世帯割合の比較



(4) 地区別状況

① 地区

町内で公営住宅等が立地している地区は、役場や生活利便施設のある「佐呂間市街地区」と、サロマ湖に面して主に漁業従事者の多い「浜佐呂間地区」「若里地区」、内陸で酪農や農業等の従事者が多い「若佐地区」「栄地区」の5つの地区があります。

② 地区別人口・世帯数動向

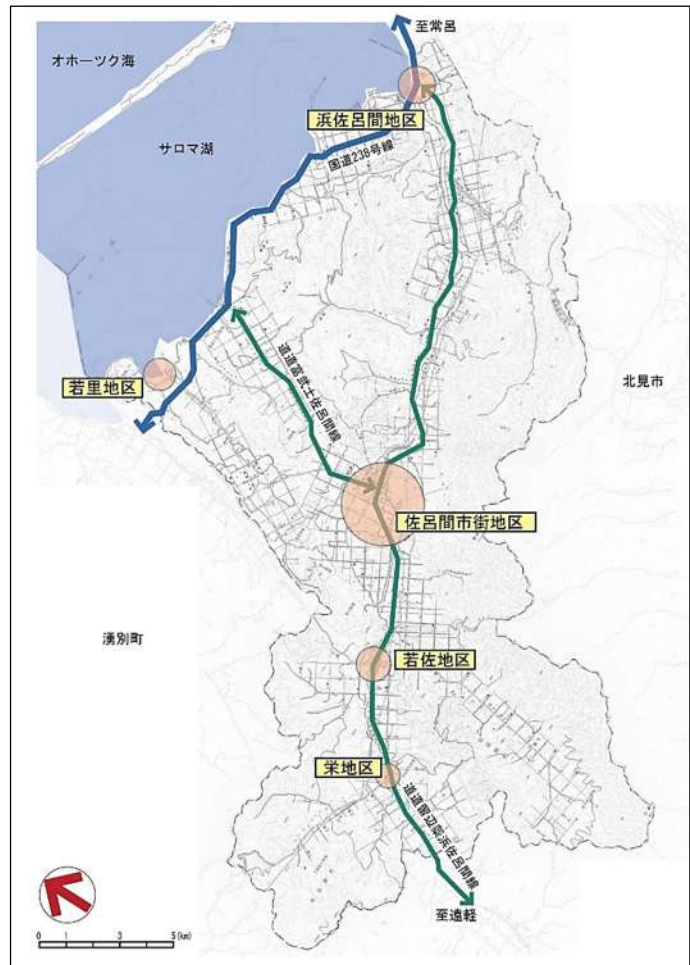
上記5地区及び5地区以外の「その他地区」における、ここ5年間の人口・世帯数動向は以下のとおりです。

人口・世帯数共に佐呂間市街地区が最も多く、全体の5割を占めています。

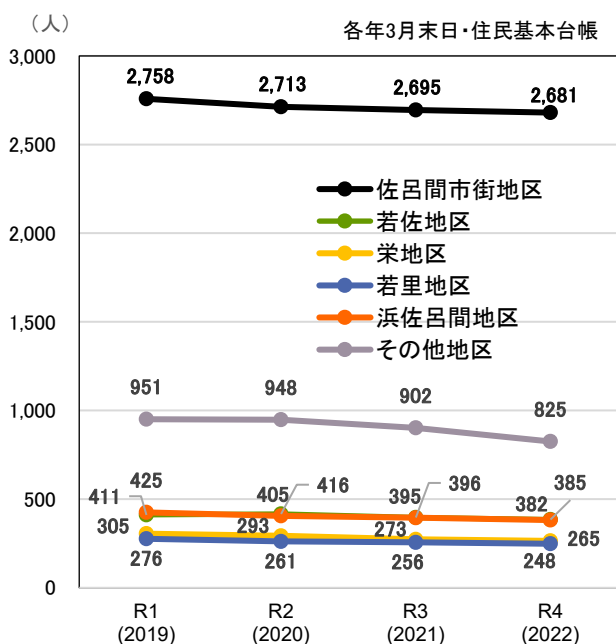
次に若佐地区・浜佐呂間地区がほぼ同規模で続き、その次に若里地区・栄地区もほぼ同規模で推移しています。

5地区における人口はやや減少、世帯数はほぼ横ばいで推移し、どの地区も極端な増加、減少はありません。

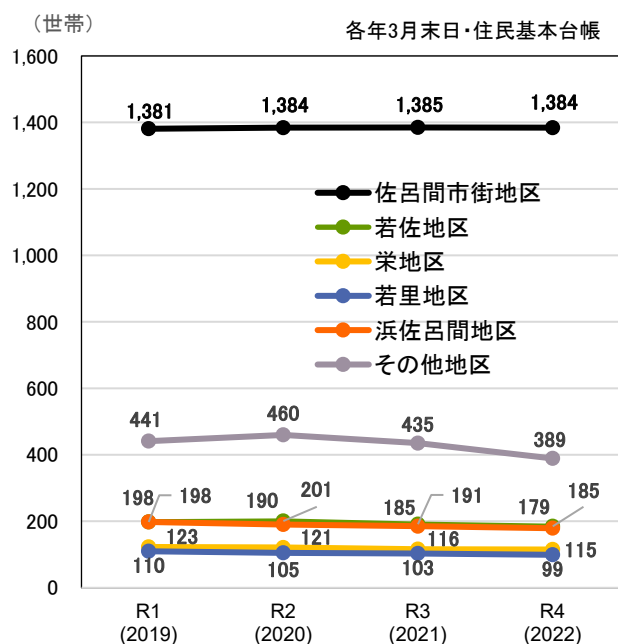
しかし5地区以外の「その他地区」において、人口・世帯数ともに減少傾向が見られます。



■地区別人口の推移



■地区別世帯数の推移



2. 公営住宅等の状況

(1) 管理現況

令和4年度末時点、本町で管理している公営住宅は245戸、特公賃住宅は4戸、合計で249戸です。入居世帯数は令和4年5月末時点で公営住宅199世帯、特公賃住宅4世帯、合計で203世帯となっています。

① 全体管理概要

団地別の管理概要は以下のとおりです。公営住宅の入居率は88%、特公賃住宅の入居率は100%です。

■公営住宅等の概要

(建物情報は令和5年3月末時点・入居世帯情報は令和4年5月末時点の整理)

	団地名	管理戸数	建設年度	構造	空家戸数※1	入居世帯数	入居率(%)※2	地区
公営住宅	1 西富団地	92	S59~H7	簡2準2	4	88	95.6	佐呂間市街地区
	2 宮前団地	48	H9~H16	耐2	4	44	91.7	
	3 緑園団地	45	S47~S54	簡平	22(16)	23	79.3	
	4 若佐第1団地	16	S54~H23	簡平耐2	2	14	87.5	若佐地区
	5 若佐第2団地	8	S58	簡2	3	5	62.5	
	6 栄団地	4	S60	簡2	2	2	50.0	栄地区
	7 若里団地	8	S53	簡平	1	7	87.5	若里地区
	8 浜佐呂間第1団地	4	S53	簡平	2(2)	2	100.0	浜佐呂間地区
	9 浜佐呂間第2団地	12	S50・S51	簡平	5	7	58.3	
	10 浜佐呂間第3団地	8	S60・H3	簡2	1	7	87.5	
	小計	245			46(18)	199	87.7	
特公賃	① 宮前団地	4		耐2	0	4	100.0	佐呂間市街地区
	合計	249			46(18)	203	87.9	

※1：空き家戸数は政策空き家を含んでおり、()内は政策空き家戸数

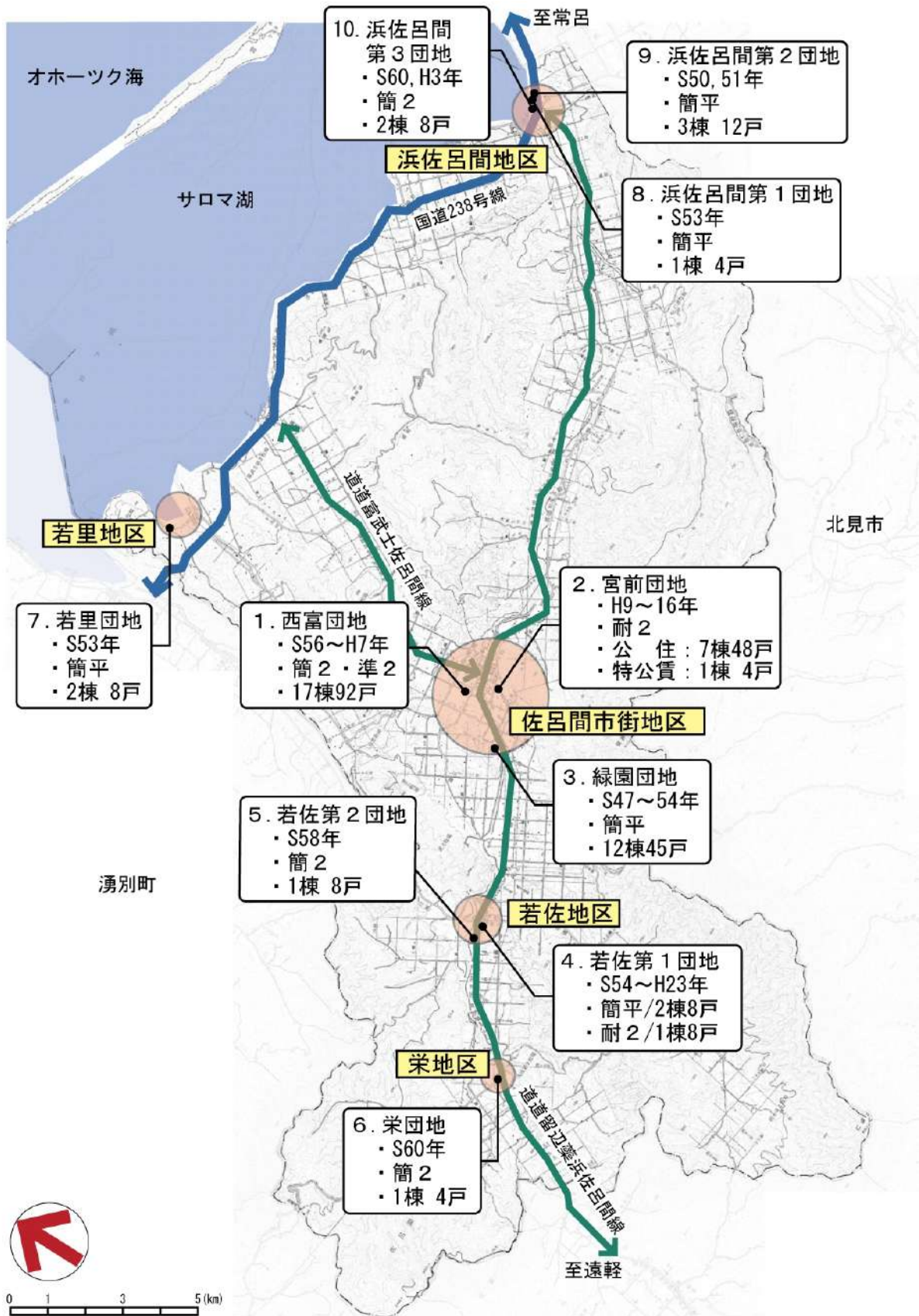
※2：入居率は政策空き家を除く入居率としています

- ・簡平：簡易耐火平家建
- ・簡2：簡易耐火2階建
- ・耐2：耐火2階建
- ・中耐3：中層耐火3階建

② 地区別管理概要

本町公営住宅は町内5地区に整備されています。地区別の公営住宅は以下のとおりです。

■公営住宅の地区別管理状況



(2) 建物概況

① 建設年度と構造

[公営住宅]

建設年度は昭和56年以前に建設された住戸が最も多く93戸・4割を占め、次に昭和57年～平成3年までに建設された住戸が多く80戸・3割となっています。前回計画時より、昭和56年以前に建設された住戸が34戸減少しています。

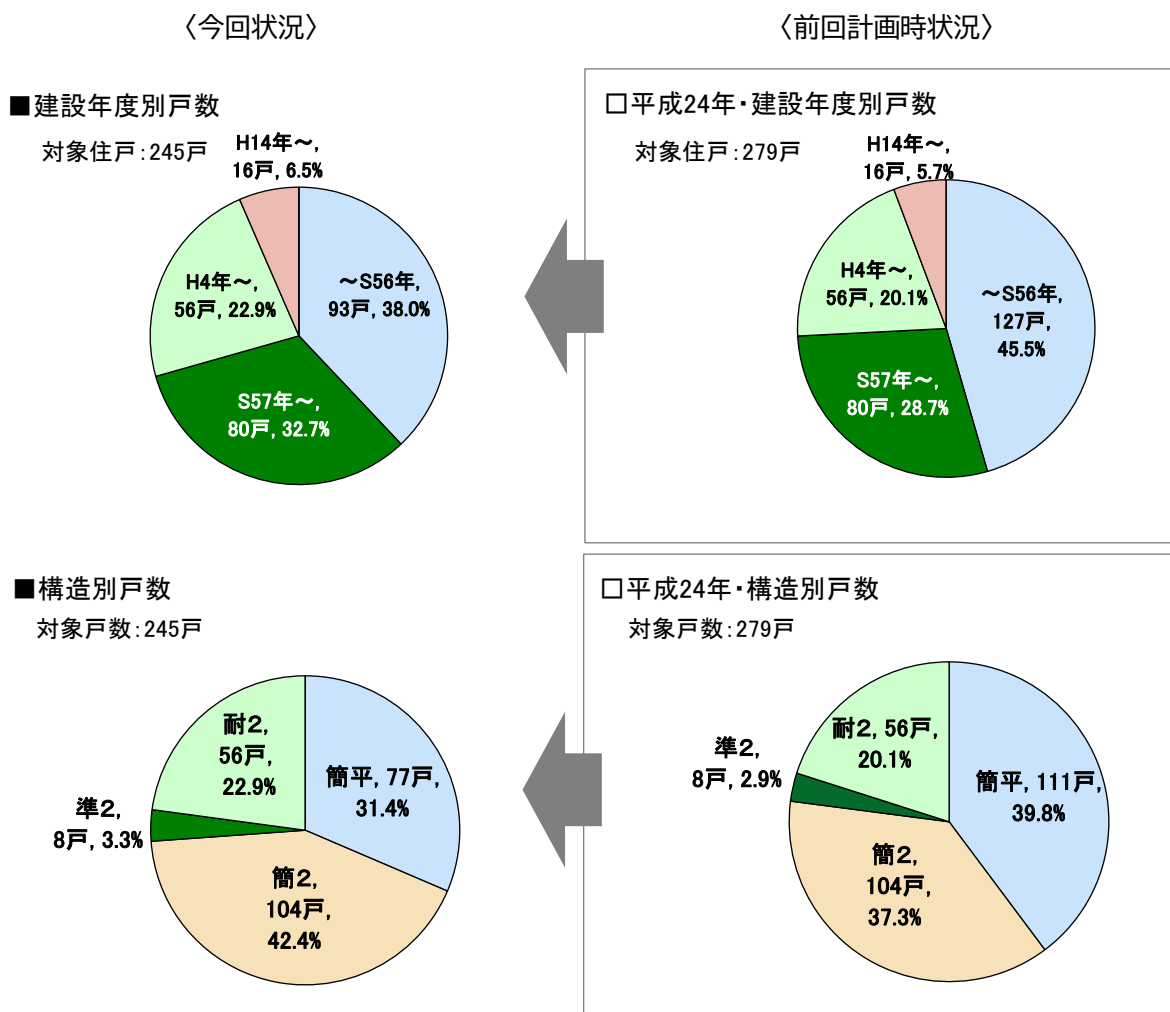
住棟構造は簡易耐火2階建て(簡2)が最も多く、準耐火構造2階建て(準2)と併せて*112戸・4割強、次に簡易耐火構造平屋建て(簡平)77戸・3割となっており、前回計画時より簡平住棟戸数が減少しています。

住棟構造と建設年代の関係をみると、昭和40年代～昭和54年までは簡平住棟、昭和56年～平成7年までは簡2(平成6年以降建設は「準2」)、平成9年以降は耐火住棟となっています。

[特公賃住宅]

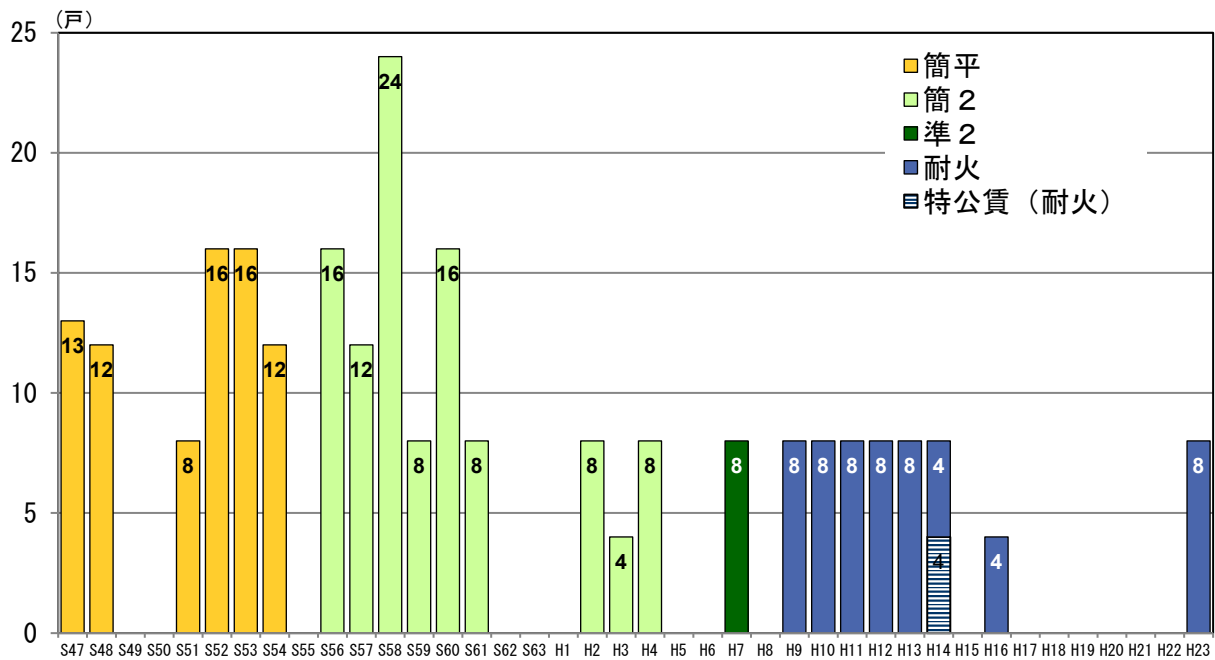
特公賃住宅は平成14年に建設されており、耐火構造2階建て(耐2)の住棟です。

[公営住宅の整備状況：前回計画時(右側グラフ)との比較]



※：「簡易耐火構造」は平成5年に改廃しそれ以降は「準耐火構造」と分類される

■公営住宅の建設時期と構造



② 耐用年限の経過状況

公営住宅の耐用年限は住棟構造によって各々決められています。

[公営住宅]

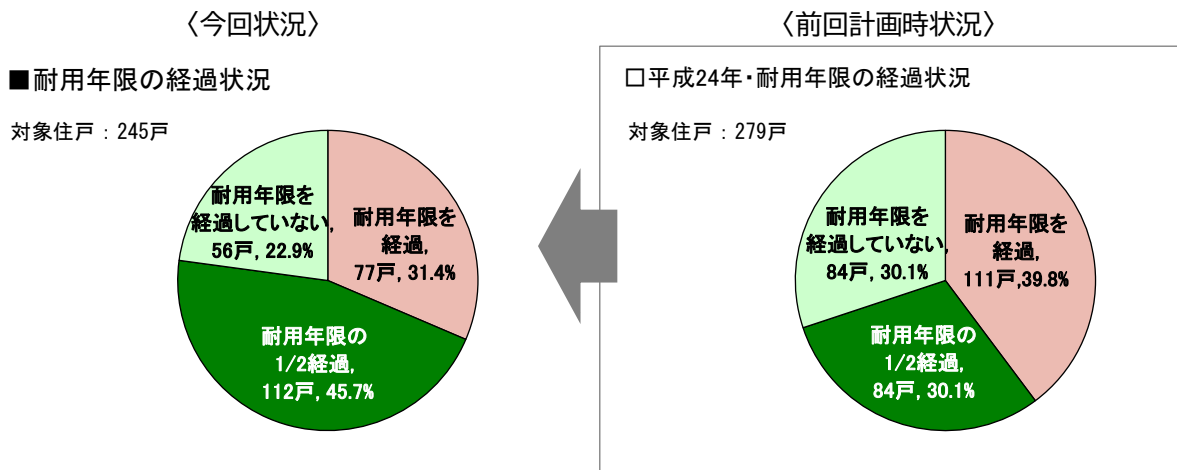
本町公営住宅では耐用年限の1/2を経過してる住戸が112戸・4割強と最も多い割合を占めていますが、これら住棟のほとんどが長寿命化等の改善を実施しています。一方で耐用年限を経過している住戸は77戸あり、その中には昭和40年代に建設された住戸や旧耐震基準で建設された住戸も含まれています。

また、建設以降全体的な改善事業を実施しないまま、計画期間内に新たに耐用年限を迎える住戸が16戸(若佐第2団地、栄団地、浜佐呂間第2団地)あることから、それら住棟の更新や改善計画等について検討が必要となります。

[特公賃住宅]

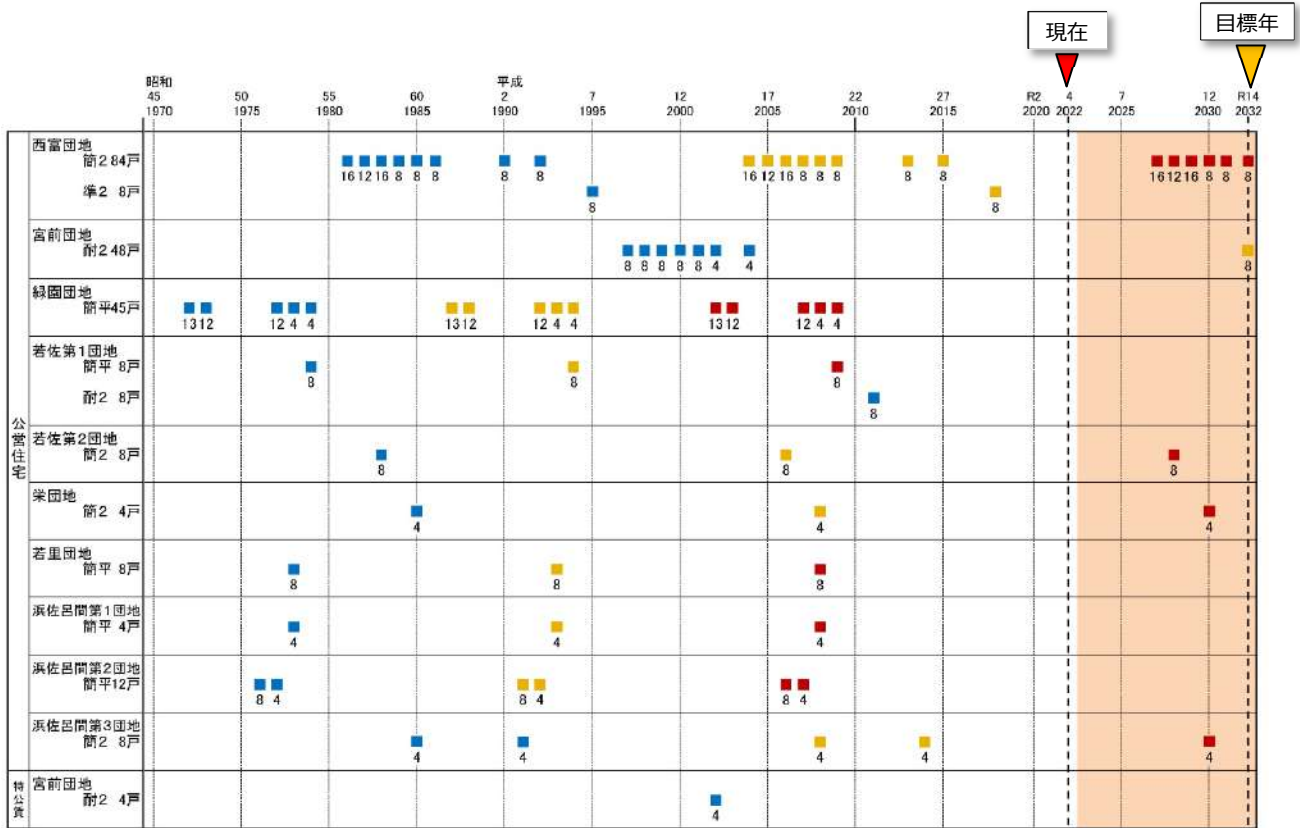
特公賃住宅は耐火住棟で整備されており、建設から20年を経過していますが計画期間を終了した時点においても耐用年限の1/2を経過していません。

[公営住宅の整備状況：前回計画時との比較]



■ 団地別耐用年限経過状況

凡例: ■:建設 ■:耐用年限の1/2経過 ■:耐用年限経過



- ・簡平: 簡易耐火平家建
 - ・簡2: 簡易耐火2階建
 - ・耐2: 耐火2階建
 - ・中耐3: 中層耐火3階建
- [法定耐用年限]
- 簡平: 30年
 - 簡2: 45年
 - 準耐火: 45年
 - 耐火: 70年

○住宅団地別現況

〈佐呂間市街地区〉

西富団地：17棟92戸	建設年：S56～H7年	簡2・準2（H5までは簡易耐火・H6～準耐火）
佐呂間市街地区の中心部に位置する町内で最も大規模な団地。全て2階建て住棟（階段室型）で構成されている。平成26年から長寿命化改善事業を順次実施中。周辺は住宅地が広がり環境は良好。		
		

宮前団地：7棟48戸＋〈特公賃〉1棟4戸	建設年：H9～16年	耐2
平成9年から建設された全て耐火住棟の団地。建設後20年経過を目処に順次屋根の再塗装を実施している。今後は外壁の長寿命化や設備機器の更新などが課題となる。団地内には特公賃住宅1棟4戸もある他、児童遊園、集会施設も整備されており、住環境は良好。		
		
<p>〈特公賃住宅〉</p> 		

緑園団地：12棟45戸	建設年：S47～54年	簡平
佐呂間市街地区の南端に位置する団地。管理する中で最も古い昭和47年建設の住棟もある。前回計画では一部住棟を残し用途廃止と位置付けられており、現在までに4戸用途廃止されている。		
		

〈若佐地区〉

若佐第1団地：3棟16戸	建設年：S54～H23年	簡平・耐2
平成23年に一部建替を実施しており、耐火住棟1棟と簡平住棟2棟が離れて立地している。今後の需要を見極めながら、建替、用途廃止について検討する必要がある。		
		

若佐第2団地：1棟8戸	建設年：S58年	簡2
簡2住棟1棟8戸の団地。平成23年に給水・給湯管を改善実施済み。計画期間内に耐用年限を迎えることから、今後の更新手法等について検討する必要がある。		
		

〈栄地区〉

栄団地：1棟4戸	建設年：S60年	簡2
栄地区に1カ所ある1棟4戸の団地。建設後修繕・改善は未実施。前回計画では令和4年に長寿命化改善を実施予定。計画期間内に耐用年限を迎えることから更新について検討する必要がある。		
		

〈若里地区〉

若里団地：2棟8戸	建設年：S53年	簡平
若里地区に1カ所ある団地。前回計画では長寿命化改善の予定。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。		
		

〈浜佐呂間地区〉

浜佐呂間第1団地：1棟4戸	建設年：S53年	簡平
浜佐呂間地区に立地する1棟4戸の小規模団地。平成21年に屋根再塗装を実施。前回計画では用途廃止と位置付けられており、現在2戸を政策空き家としている。		
		

浜佐呂間第2団地：3棟12戸	建設年：S50～51年	簡平
浜佐呂間地区で最も戸数の多い団地。前回計画では建替と位置付けている。需要を見ながら今後の活用について検討する必要がある。		
		

浜佐呂間第3団地：2棟8戸	建設年：S60・H3年	簡2
浜佐呂間地区で最も新しい団地。前回計画に則り、令和2、3年に長寿命化型改善事業を実施しており、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。		
		

(3) 公営住宅の整備状況

① 型別・面積概要

[公営住宅]

住戸型別は3LDK住戸が最も多く104戸・4割、次に3DKが多く66戸・3割弱、前回計画時に比べ2DK・3DK住戸が減少しています。

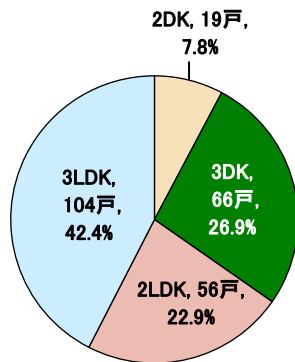
住戸規模別にみると60㎡～70㎡の住戸が120戸・5割と最も多く、次に50㎡～60㎡の住戸が多く63戸・2割強となっています。前回計画以降、富富士共和団地が用途廃止となったことで、40～50㎡の住戸が14戸減少、40㎡未満及び50～60㎡の住戸が各々9戸減少しています。

[特公賃住宅]

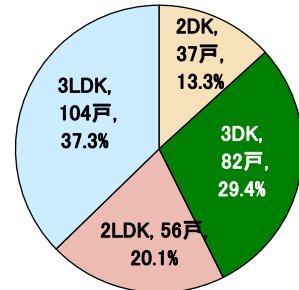
特公賃住宅は2LDK型(68.11㎡)が2戸と、3LDK型(79.88㎡)が2戸となっています。

[公営住宅の整備状況：前回計画時との比較]

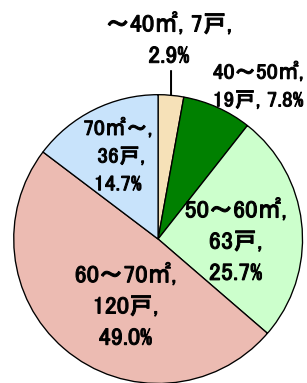
■住戸型別戸数
対象戸数：245戸



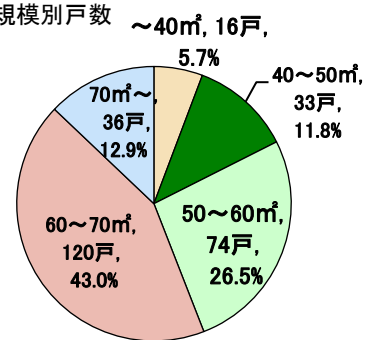
□平成24年・住戸型別戸数
対象戸数：279戸



■住戸規模別戸数
対象戸数：245戸



□平成23年・住戸規模別戸数
対象戸数：279戸



② 設備等の整備状況

[公営住宅]

浴室は全ての住戸で整備されており、ユニットバス整備済み住戸は、前回計画時と今回調査時で変化はなく 168 戸ですが、前回調査時より置き型住戸の戸数が 34 戸減少し、77 戸となっています。しかし建設年代によっては、UB 化されていても手摺りが整備されていない、シングルレバー化されていない、浴槽エプロンが高いなど、ユニバーサルデザイン化されていない住戸も見受けられます。

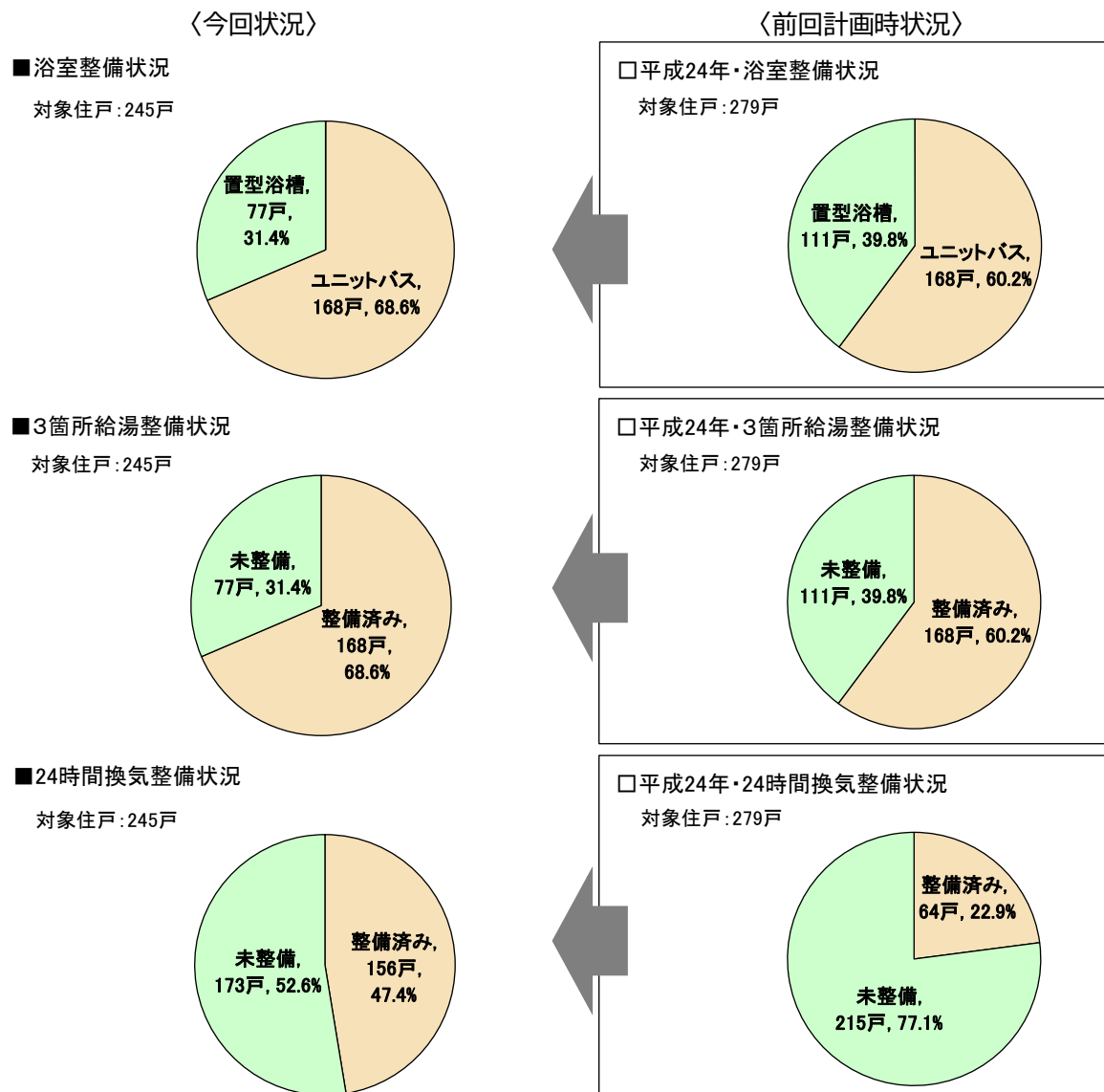
3 箇所給湯整備済み住戸は 168 戸で前回と変化はありませんが、未整備住戸が 34 戸減少、24 時間換気が整備済みの住戸は 156 戸・5 割弱で、前回計画時より 92 戸と大幅に増加、改善が進んでいます。

高齢化対応仕様の整備については、住戸内段差解消・手摺り設置ともに 64 戸・3 割弱となっています。

[特公賃住宅]

特公賃住宅 4 戸については、ユニットバス化、3 箇所給湯、24 時間換気、住戸内ユニバーサルデザイン等、全て整備済となっています。

[公営住宅の設備等の整備状況：前回計画時との比較]



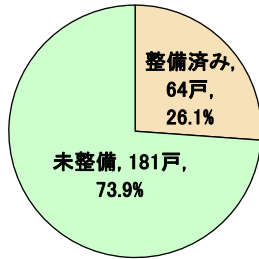
[公営住宅の高齢化対応仕様の整備状況：前回計画時との比較]

〈今回状況〉

〈前回計画時状況〉

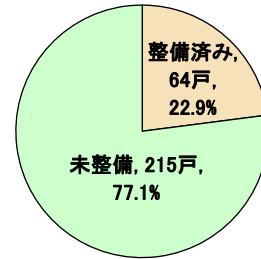
■住戸内段差解消整備状況

対象住戸：245戸



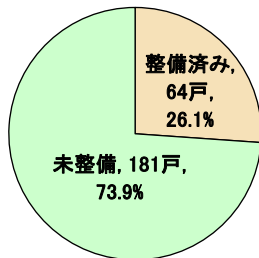
□平成24年・段差解消整備状況

対象住戸：279戸



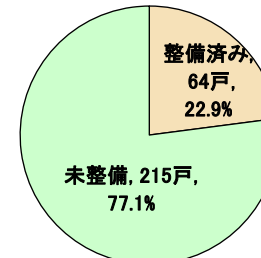
■住戸内手摺り整備状況

対象住戸：245戸



□平成24年・住戸内手摺り整備状況

対象住戸：279戸



■公営住宅・特公賃住宅団地別住棟・住戸概要

(令和5年3月末時点)

団地名	管理戸数	建設年度	構造				型別					老朽度		設備状況					高齢化対応仕様整備状況			
			簡平	簡2	準2	耐2	2DK	3DK	4DK	2LDK	3LDK	耐用年限経過戸数 1/2	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	未整備	住戸内段差の解消	手摺設置	玄関・便所・浴室
公営住宅	1 西富団地	92	S56~H7		84	8					24	68	92	0	92	92	92	92	92	84	8	8
	2 宮前団地	48	H9~H16				48				24	24	0	0	48	48	48	48	48	0	48	48
	3 緑園団地	45	S47~S54	45				18	27				0	45	45	0	0	0	0	45	0	0
	4 若佐第1団地	16	S54~H23	8			8			8			0	8	16	8	8	8	8	8	8	8
	5 若佐第2団地	8	S58		8							8	8	0	8	8	8	0	8	8	0	0
	6 栄団地	4	S60		4							4	4	0	4	4	4	0	0	4	0	0
	7 若里団地	8	S53	8						8			0	8	8	0	0	0	8	8	0	0
	8 浜佐呂間第1団地	4	S53	4						4			0	4	4	0	0	0	0	4	0	0
	9 浜佐呂間第2団地	12	S50~51	12				1	11				0	12	12	0	0	0	0	12	0	0
	10 浜佐呂間第3団地	8	S60・H3		8				8				8	0	8	8	8	8	8	8	0	0
	245			77	104	8	56	19	66	0	56	104	112	77	245	168	168	156	172	181	64	64
特公賃	① 宮前団地	4	H14				4				2	2	0	0	4	4	4	4	4	0	4	4
		4					4	0	0	0	2	2	0	0	4	4	4	4	4	0	4	4
合計				77	104	8	60	19	66	0	58	106	112	77	249	172	172	160	176	181	68	68

【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

○住宅の省エネ基準の経緯

	住宅の省エネルギー基準	断熱等性能等級※1	備考
1980 年 (昭和 55 年)	○住宅の省エネ基準の制定:通称「旧省エネ基準」	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」※1 ・各構造の断熱性能の強化 ・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、暖房設備等に関する規定の追加	等級4	
2013 年 (平成 25 年)	○H25 省エネ基準 ・地域区分の細分化(6 地域→8 地域) ・外皮の省エネ性能の見直し 熱損失係数 Q 値→平均熱貫流率(UA 値) 夏季日射取得係数 μ 値→冷房期の平均日射熱取得率(ηA 値) ・一次エネルギー消費量基準の新設 基準一次エネルギー消費量≧設計一次エネルギー消費量		
2015 年 (平成 28 年)	○H28 省エネ基準 ・冷房期の平均日射熱取得率(ηA 値)→ηAC 値の採用 ・一次エネルギー消費量の評価方法に LED 等いくつかの指標の追加・変更		
2022 年 4 月 (令和 4 年 4 月)	○断熱等性能等級より上位の「ZEH 基準」相当 ・一次エネルギー消費量等級6(BEI※2$0.8$以下)の創設 ・断熱材や窓ガラスなどは断熱等性能等級4以上に高いレベルが求められる	等級5	
同年 10 月 (同年 10 月)	暖冷房にかかる一次エネルギー消費量をおおむね 30%削減可能なレベルの性能	等級6	戸建て住宅のみ
	暖冷房にかかる一次エネルギー消費量をおおむね 40%削減可能なレベルの性能	等級7	

※1:住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)で規定された「省エネ性能」を表す基準級が高いほど、断熱性が高いことを示している

※2:一次エネルギー消費性能:BEI

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量}}{\text{基準一次エネルギー消費量}}$$

(4) 入居世帯状況

① 入居世帯概要

令和4年5月末時点での公営住宅への入居世帯は199世帯、特公賃住宅は4世帯、全体の入居者数は203世帯です。

公営住宅には空き家が46戸（内政策空き家は18戸）、特公賃住宅には空きはなく、入居率は100%です。

■公営住宅の入居世帯概要

(令和4年5月末時点)

地区		管理戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	政策空家 (戸)	入居世帯数 (世帯)	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			世帯人員別世帯数			
						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	65歳以上の高齢者のいる世帯	1人	2人	3人以上
佐呂間市街	1 西富団地	92	4	0	88	46	26	10	6	13	39	36	78	10	0	36	27	9	0
	2 宮前団地	48	4	0	44	15	18	6	5	8	20	16	41	3	0	16	9	6	1
	3 緑園団地	45	6	16	23	16	5	2	0	1	12	10	19	3	1	10	8	2	0
若佐	4 若佐第1団地	16	2	0	14	6	6	2	0	2	2	10	13	1	0	10	6	4	0
	5 若佐第2団地	8	3	0	5	3	1	0	1	1	2	2	4	1	0	2	1	1	0
榮若里	6 栄団地	4	2	0	2	1	1	0	0	1	1	0	0	2	0	0	0	0	0
	7 若里団地	8	1	0	7	6	1	0	0	0	3	4	6	1	0	4	4	0	0
浜佐呂間	8 浜佐呂間第1団地	4	0	2	2	1	1	0	0	0	1	1	2	0	0	1	0	1	0
	9 浜佐呂間第2団地	12	5	0	7	5	2	0	0	0	3	4	5	1	1	4	2	2	0
	10 浜佐呂間第3団地	8	1	0	7	4	3	0	0	2	3	2	4	2	1	2	1	1	0
公営住宅合計		245	28	18	199	103	64	20	12	28	86	85	172	24	3	85	58	26	1

■特公賃住宅の入居世帯概要

(令和4年5月末時点)

		管理戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	政策空家 (戸)	入居世帯数 (世帯)	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			世帯人員別世帯数			
						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	65歳以上の高齢者のいる世帯	1人	2人	3人以上
佐呂間市街	① 宮前団地	4	0	0	4	0	1	2	1	0	4	0				0	0	0	0

② 世帯特性 ~1人・2人世帯が増加、基準内世帯は減少し超過世帯がやや増加

[公営住宅]

世帯人員は1人世帯が最も多く103世帯・5割、次に2人世帯64世帯・3割と、1人・2人世帯が全体の8割以上を占めています。前回計画時より3人、4人以上世帯の実数、割合が半減しています。

世帯主年齢は30～65歳と65歳以上が各々4割を占めていますが、前回計画時より30歳未満の世帯が実数・割合共に増加しています。

収入基準内世帯は9割弱、収入超過世帯が1割、前回計画時より収入超過世帯、高額所得世帯が増加しています。

[特公賃住宅]

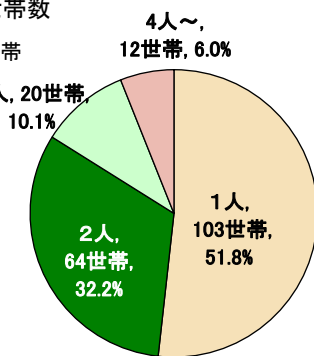
世帯人員は2人世帯・4人以上世帯が各々1世帯、3人世帯が2世帯です。

世帯主年齢は4世帯全て30歳以上65歳未満です。

[公営住宅の入居世帯状況：前回計画時との比較]

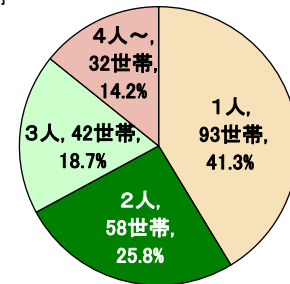
■世帯人員別世帯数

対象世帯：199世帯



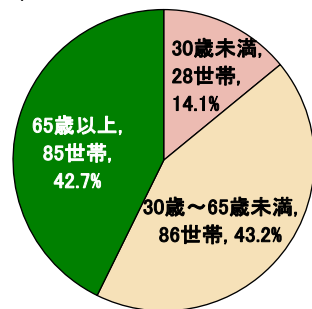
□平成24年・世帯人員別世帯数

対象世帯：225世帯



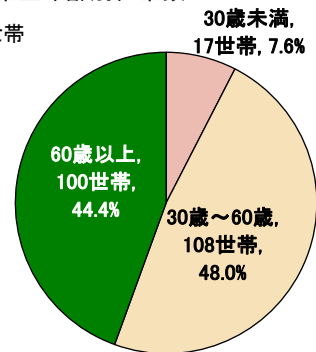
■世帯主年齢別世帯数

対象世帯：199世帯



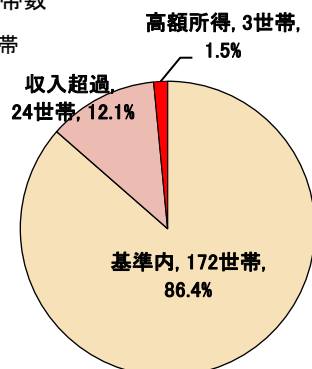
□平成24年・世帯主年齢別世帯数

対象世帯：225世帯



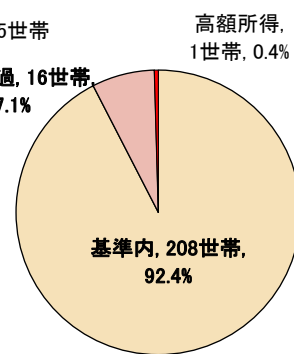
■収入基準別世帯数

対象世帯：199世帯



□平成24年・収入基準別世帯数

対象世帯：225世帯



③ 高齢者世帯状況

～高齢者のいる世帯数が増加、高齢者世帯の世帯人員も減少している

[公営住宅]

65歳以上の高齢者のいる高齢者世帯は85世帯・4割で、前回計画時より実数・割合ともに増加しています。

高齢者世帯85世帯の内、1人世帯が58世帯、2人世帯が26世帯となっており、3人以上世帯は1世帯です。前回計画より高齢単身世帯が実数・割合ともに増加しています。

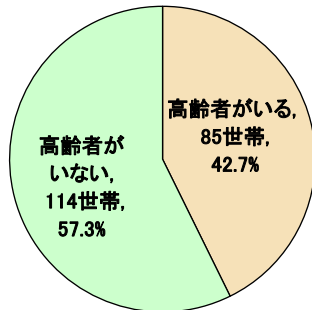
[特公賃住宅]

特公賃住宅の入居世帯には、高齢者世帯はありません。

[公営住宅の高齢者世帯状況：前回計画時との比較]

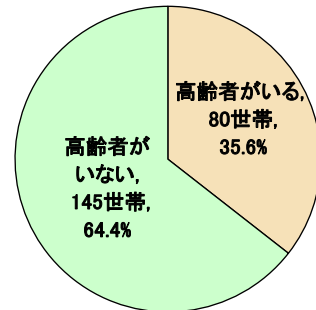
■65歳以上高齢者のいる世帯

対象世帯：199世帯



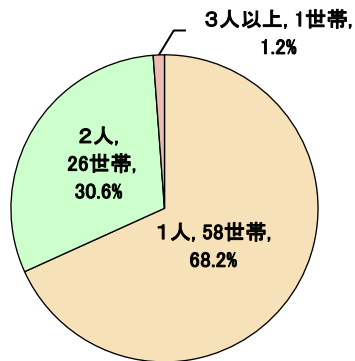
□平成24年・65歳以上高齢者のいる世帯

対象世帯：225世帯



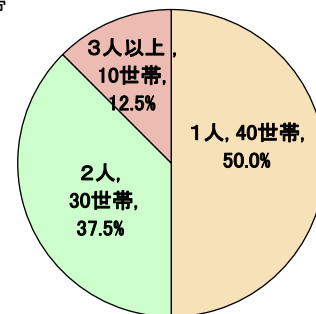
■高齢者世帯の世帯人員別世帯数

対象世帯：85世帯



□平成24年・高齢者世帯の世帯人員別世帯数

対象世帯：80世帯



(5) 外部環境整備状況

① 敷地

団地敷地は浜佐呂間第3団地以外全て、町有地に立地しています。

団地敷地が最も広い団地は佐呂間市街地の宮前団地（2.39ha）です。その他1haを超える団地は西富団地（1.87ha）、緑園団地（1.75ha）です。最も敷地面積が狭い団地は、浜佐呂間第1団地（0.08ha/4戸）です。

② 基盤整備

下水道が整備されているのは西富団地、宮前団地、若里団地、浜佐呂間第3団地です。若佐地区の団地は、浄化槽で処理しています。

団地内通路が全て整備されているのは、宮前団地、若佐第1団地、浜佐呂間第3団地です。西富団地の団地内通路は西側住棟では整備されていますが、東側住棟部分では未整備となっており、改善が必要です。団地内通路は高齢入居者や子育て世帯などの安全確保に向けて必要です。

③ 付帯施設

駐車場・駐車スペースはすべての団地で整備されていますが、自転車置き場が整備されているのは、宮前団地だけです。入居者の安全確保の観点からも、自転車置き場等のスペース確保が必要です。外部専用物置は、全ての団地で整備されています。

専用庭は全ての団地で整備されています。

④ 共同施設

団地内に児童遊園を整備しているのは佐呂間市街地の団地ですが、整備されていない団地でも、必要に応じて近隣にある公園を利用しています。

また団地専用の集会施設を整備している団地は宮前団地だけで、西富団地の集会施設は自治会で管理している集会施設と兼用になっています。

■外部環境の整備状況

○：整備済、×：未整備、△：団地の一部で整備（下水道に関しては浄化槽による処理）

	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 (㎡)	敷地所有状況		下水道の整備	駐車場の有無 (スペース)	自転車置場の有無	外部物置の有無	専用庭	燃料庫の整備	ゴミステーションの整備	児童遊園の有無	集会施設の有無			
1	西富団地	92	18,717	町有地	49.2	○	○	×	○	○	×	×	○	○		
2	宮前団地	48	23,929	町有地	20.1	○	○	○	○	○	○	×	○	○		
特公賃	宮前団地	4				○	○	○	○	○	○	×	○	○		
3	緑園団地	45	17,504	町有地	25.7	×	○	×	○	○	×	×	○	×		
4	若佐第1団地	16	4,314	町有地	37.1	一部△	○	×	○	○	×	×	×	×		
5	若佐第2団地	8	1,335	町有地	59.9	△	○	×	○	○	×	×	×	×		
6	栄団地	4	819	町有地	48.8	×	○	×	○	○	×	×	×	×		
7	若里団地	8	2,740	町有地	29.2	○	○	×	○	○	×	×	×	×		
8	浜佐呂間第1団地	4	776	町有地	51.5	×	○	×	○	○	×	×	×	×		
9	浜佐呂間第2団地	12	3,175	町有地	37.8	×	○	×	○	○	×	×	×	×		
10	浜佐呂間第3団地	8	1,031	私有地	77.6	○	○	×	○	○	×	×	×	×		
		249	74,340		33.5											

(6) 公営住宅に関わる近年の取組み

本町では、前回計画「佐呂間町公営住宅等長寿命化計画（平成25年2月策定）」に基づき公営住宅の建替、改善、修繕事業を実施してきました。近年の公営住宅に関する取組みは以下のとおりです。

① 改善事業

事業年	団地名	構造	戸数	改善内容	事業費
					戸当たり事業費
平成26年	西富団地 (S56)	簡2	3棟 12戸	外断熱ガルバリウム鋼板張・24時間換気設置・内部プラスチック化	37,130千円
					3,094千円/戸
平成27年	西富団地 (S56、57)	簡2	3棟 12戸	外断熱ガルバリウム鋼板張・24時間換気設置・内部プラスチック化	38,880千円
					3,240千円/戸
平成28年	西富団地 (S57、58)	簡2	3棟 12戸	外断熱ガルバリウム鋼板張・24時間換気設置・内部プラスチック化	39,960千円
					3,330千円/戸
平成29年	西富団地 (S58、59)	簡2	3棟 16戸	外断熱ガルバリウム鋼板張・24時間換気設置・内部プラスチック化	52,920千円
					3,307千円/戸
平成30年	西富団地 (S60、61)	簡2	2棟 16戸	外断熱ガルバリウム鋼板張・24時間換気設置・内部プラスチック化	46,500千円
					2,906千円/戸
令和1年	西富団地 (H2、H4)	簡2	2棟 16戸	外断熱ガルバリウム鋼板張・24時間換気設置・内部プラスチック化	55,000千円
					3,437千円/戸
令和2年	浜佐呂間第3 (S60)	簡2	1棟 4戸	外断熱ガルバリウム鋼板張・24時間換気設置・内部プラスチック化	16,800千円
					4,200千円/戸
令和3年	浜佐呂間第3 (H3)	簡2	1棟 4戸	外断熱ガルバリウム鋼板張・24時間換気設置・内部プラスチック化	15,300千円
					3,825千円/戸

② 修繕事業

事業年度	団地名	構造	戸数	修繕内容	事業費
					戸当たり事業費
令和1年	西富団地 (H7)	準2	1棟8戸	屋根再塗装	2,845千円
					355千円/戸
令和2年	宮前団地 (H11)	耐2	1棟8戸	屋根再塗装	5,000千円
					625千円/戸
令和3年	宮前団地 (H9)	耐2	1棟8戸	屋根再塗装	5,300千円
					662千円/戸
令和4年	宮前団地 (H12)	耐2	1棟8戸	屋根再塗装	6,050千円
					756千円/戸

③ 用途廃止事業（解体・除却）

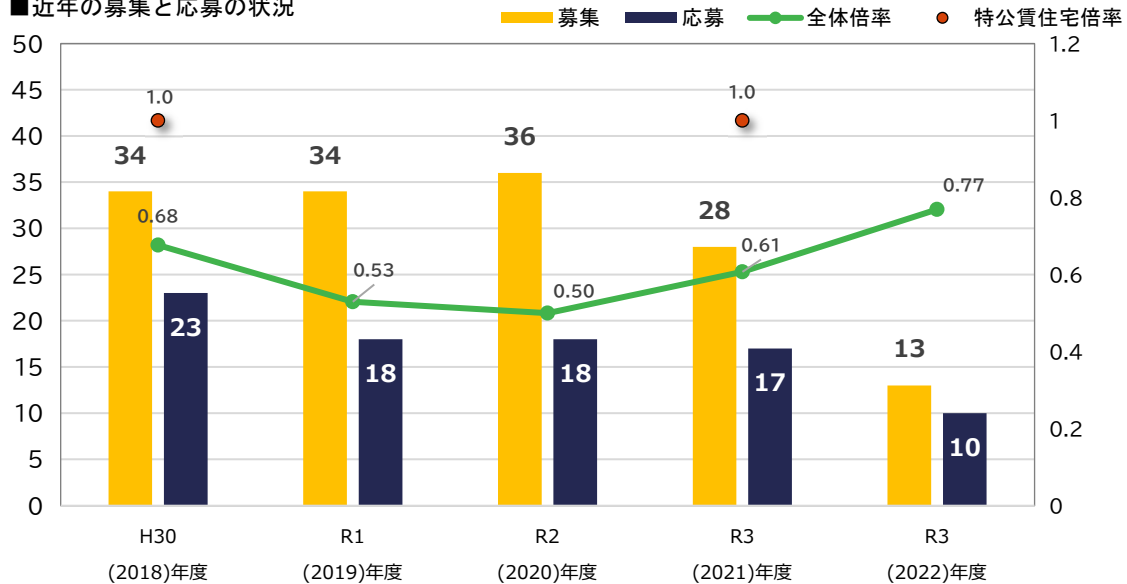
事業年度	団地名	構造	戸数	事業費	戸当たり事業費
平成28年	富武士共和団地	簡平	3棟10戸	8,856千円	886千円/戸
平成29年	富武士共和団地	簡平	3棟12戸	9,180千円	765千円/戸
平成30年	富武士共和団地	簡平	2棟8戸	6,000千円	750千円/戸
令和3年度	緑園団地	簡平	1棟4戸	3,400千円	850千円/戸

(7) 公営住宅の需要の状況

① 公営住宅の募集と応募の状況

公営住宅の募集と応募の状況は以下のとおり、募集・応募共に減少傾向にあります。平成30年度からの全体倍率は、1.0を下回っていますが、令和2年度以降、倍率はやや増加しています。特公賃住宅は、募集1件に対し、応募1件となっており、倍率は1倍です。

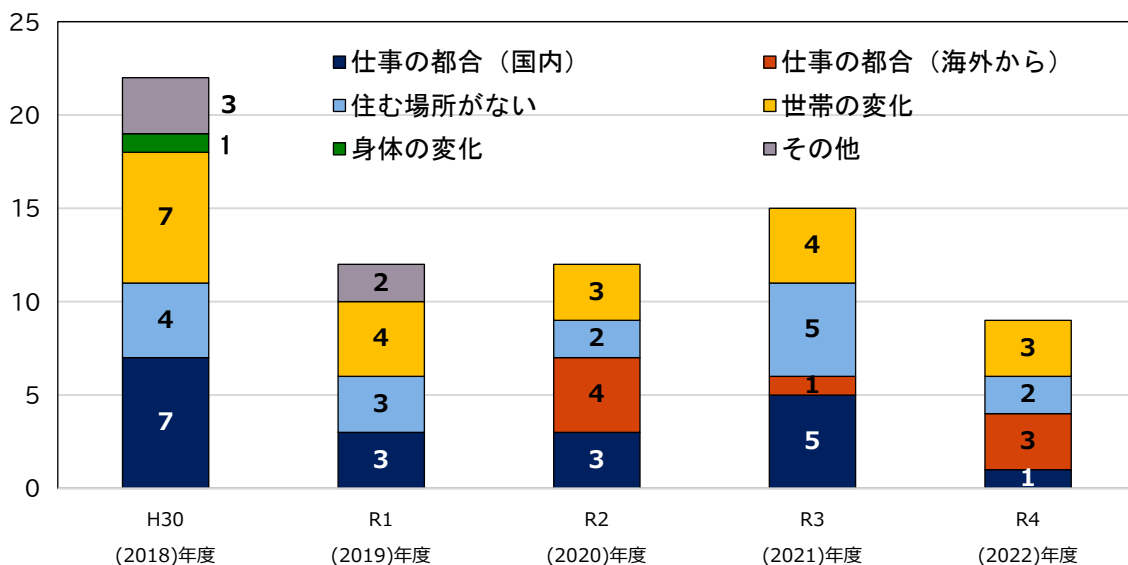
■近年の募集と応募の状況



② 公営住宅への入居動機

公営住宅への主な入居動機は「町内への就職」が最も多く、「結婚・離婚」など世帯の変化の他、「家を売却」したり、「火災にあう」など、住む場所に窮して入居を希望する世帯もあります。また、就職のため海外から来た外国人の入居希望が令和2年以降やや増えています。

■公営住宅入居動機



3.入居者アンケート調査

本計画の策定にあたり、本町の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、調査結果の概要は以下のとおりです。

(1) アンケート調査概要

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 調査内容

設問項目の設定については、国土交通省が「公営住宅等長寿命化計画（全国計画）」策定する際にも基礎資料として活用している「住生活総合調査（5年ごとに実施）」の項目を一部参考としています。

■ 設問項目と調査目的

- | | |
|-------------|---|
| 1) 住環境評価 | — 公営住宅および居住環境についての住民評価の把握 |
| 2) 住まいの将来計画 | — 入居者の住替え、改善についての計画の把握 |
| 3) 今後重視すべき点 | — 今後の施策展開等に関連する、住民意見の把握 |
| 4) 回答者の世帯属性 | — 世帯の属性の把握、18歳未満の子どもがいる世帯、65歳以上の高齢者のいる世帯、車の所有など |

③ 調査対象、方法、期間

- 調査対象：本町公営住宅に入居している全世帯：199世帯
- 調査方法：配付方法・郵送による／回収方法・役場建設課への持参及び郵送による回収
- 回収票：78票
- 調査期間：配付：令和4年7月21日／回収：令和4年8月8日

④ 回収票の概要（調査の妥当性）

アンケート票の回収は、配布数199通（全入居世帯）に対し78通で、回答率39.2%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できます。

特性別の回収特性としては、世帯主年齢について実際の入居世帯より30歳未満世帯主割合が低く、65歳以上世帯主世帯の比率がやや高いことを前提としますが、全体としては現入居世帯バランスとの大きな乖離はなく、ほぼ入居世帯の実態を反映していると考えられます。

(2) 調査結果の概要

○住宅の満足度（問1）

- ・「住宅の広さ」や「間取り」への満足度が高く、「満足」、「まあ満足」が8割程度となっており、特に「広さ」については高い満足度が得られている。その他「子育て世帯への配慮についても」約7割が「満足」、「まあ満足」とか比較的高い満足度がうかがわれる。
- ・一方で「台所、便所、浴室の使いやすさ」などの水回り、「断熱性能」「換気」「遮音性」など、住宅の性能に対する不満が高くなっている。

○共用部の満足度（問3）

- ・「廊下階段の高齢者などへの配慮」「外物置の使いやすさ」への満足度が高い一方で「地震時の避難の安全性」や「共用部の清掃、維持管理」への不満が高く、「不満、非常に不満」が5割程度となっている。

○立地環境への満足度（問5）

- ・「通勤、通学などの利便性」、「緑や水辺等の自然環境」への満足度が高く、8割程度が「満足、まあ満足」と回答している。
- ・一方で「日常の買い物、生活の利便性」「医療・福祉施設等利用の利便性」への不満が高く、特に「日常の買い物、生活の利便性」については「非常に不満」の割合が高い。
- ・また「近隣の人たちとのつながり」についても不満に感じている人が少ない。

○団地環境への満足度（問6）

- ・敷地の広さや空間のゆとり、「外物置の整備や維持管理」への満足度は高い。
- ・「団地内通路や駐車場の除排雪」、「団地内のバリアフリー状況」への不満度が非常に高い。
- ・その他「団地内の防犯対策」への不満もやや高い。

○団地の管理に対する意見（問7）

- ・除雪・草刈り・共用部の清掃については「共益費など費用負担をしても良いので、業者に委託したい」という意見が多い。「高齢化」や「決まった人がやって不公平である」などが理由として挙げられている。

○住み替え計画（問8）

- ・今後10年程度以内で住み替えを希望・予定している世帯は全体の4割弱となっている。
- ・住み替え先は町内が3割弱、町外が4割弱と、定住意識はやや低い傾向にある。
- ・具体的な住み替え後の住宅は、「持ち家・戸建て住宅」が3割、「公営住宅」「民間賃貸住宅」が各々1割、「民間賃貸住宅」2割となっている。

○整備改善等における重視点（問9）

- ・「高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境づくり」が最も多く、次に「老朽公営住宅の建替」となっている。

（3）総括

■住宅の広さや間取りへの満足度が高い一方で、住宅性能への満足度は低い。

■高齢者が安心して暮らすことのできる住宅・住環境整備が求められている。

■住み替え要望は4割弱あり、町内より町外への移転希望世帯がやや多い。住み替え先は持ち家、民間賃貸住宅への移転希望が多いが、公共賃貸住宅への移転希望も一定割合ある。

■若い世帯の中には、家賃が少し上がっても所得の制限が緩い公的賃貸住宅を求める声も多い。

■住宅の管理については業者や役場など、第三者の介在による管理など、何らかの管理システムを求める声が多い。

4. 公営住宅等に関わる課題と今後の方向性

(1) 上位計画・関連計画

本計画の前提として踏まえるべき上位計画・関連計画の概要は以下の通りです。

① 第5期佐呂間町総合計画

本町ではまちづくり全体に関する最も上位の計画として、「第5期佐呂間町総合計画」を策定しています。この計画は、「基本構想」「基本計画」「実施計画」で構成され、基本計画に示した施策を具体的に進める事業を実施計画として策定（前期5年・後期5年）し、事業の評価・検証を行いながら進行管理や必要な事業内容の見直しを行っています。

■第5期佐呂間町総合計画

●計画期間 : 令和3年～令和12年（2021～2030年）

●将来目標

『自然の恵みに感謝し、人が人を支え、
共に創(つくる)、生涯の郷(さと)、サロマ』を目指して

●施策の大綱〈一部住宅関連部分抜粋〉

1. 安全安心で豊かなまちをめざして（まちづくり）
2. 自然とともに持続可能な循環型の産業をめざして（産業振興）
3. 絆を深め地域ぐるみで支えあう福祉のまちをめざして（社会福祉）
4. 心を豊かにする学びをめざして（教育文化）

●施策の体系〈一部住宅関連部分抜粋〉

1. まちづくり

－ 5. 生活環境・施策の展開方針（一部抜粋）

豊かな自然の中で潤いのある住環境を創出するため、公営住宅等長寿命化計画に基づき、町営住宅と特定公共賃貸住宅の計画的な改修と更新を図るとともに、町内の住宅需要の把握に努め、持ち家住宅の建設促進や空き家・空き地の有効活用を図る取り組みを進めます。

○現状と課題

【現状】・住宅需要は満たされていない状況にあります。

- ・空き家が増加している状況にあります。
- ・佐呂間、若佐、浜佐呂間の3地区に勤労者用住宅用地を分譲しています。
- ・住宅の新築、増改築などに対し、助成を行っています。
- ・町営住宅・特定公共賃貸住宅は、11団地253戸(令和元年)が建設されています。

【課題】・住宅需要は満たされていない状況にあります。

- ・民間住宅の建設促進に努める必要があります。
- ・空き家の有効活用を図るため、情報収集に努める必要があります。
- ・助成制度の利用促進を図るため、更なる町民への周知に努める必要があります。
- ・町営住宅・特定公共賃貸住宅の計画的な改修と更新の必要があります。

○主要施策

- ・〈040〉民間住宅建設の促進
- ・〈041〉住宅環境の整備
- ・〈042〉公営住宅等長寿命化計画に基づく整備

② 第2期 佐呂間町 地域創生総合戦略

本町では、国の「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、平成27(2015)年に「第1期 佐呂間町地域創生総合戦略」を策定しましたが、推進期間の終了を受け、令和3(2021)年度からの取組を切れ目なく推進するため、令和2(2020)年度に見直しを行いました。

【佐呂間町人口ビジョン】

本町がめざす推計では、2040年(令和22)の時点で人口は1,188人と推計されることを踏まえ、約1,200人を維持することとして想定、社人研準拠推計(1,086人)に比べて約100人の減少を抑制することとしています。

	R2年 (2020)	R7年 (2025)	R12年 (2030)	R17年 (2035)	R22年 (2040)	R27年 (2045)	R32年 (2050)	R37年 (2055)	R42年 (2060)
社人研 準拠推計	4,837	4,302	3,795	3,318	2,864	2,448	2,092	1,780	1,503
佐呂間町が めざす推計	4,871	4,375	3,906	3,450	3,007	2,600	2,252	1,948	1,676
将来展望			↓		↓				
			3,900		3,000				

【総合戦略】

- 計画期間 : 2021(令和3)年度から2025(令和7)年度までの5か年
- 目指すまちの方向性と4つの基本目標



③ 佐呂間町公共施設等総合管理計画

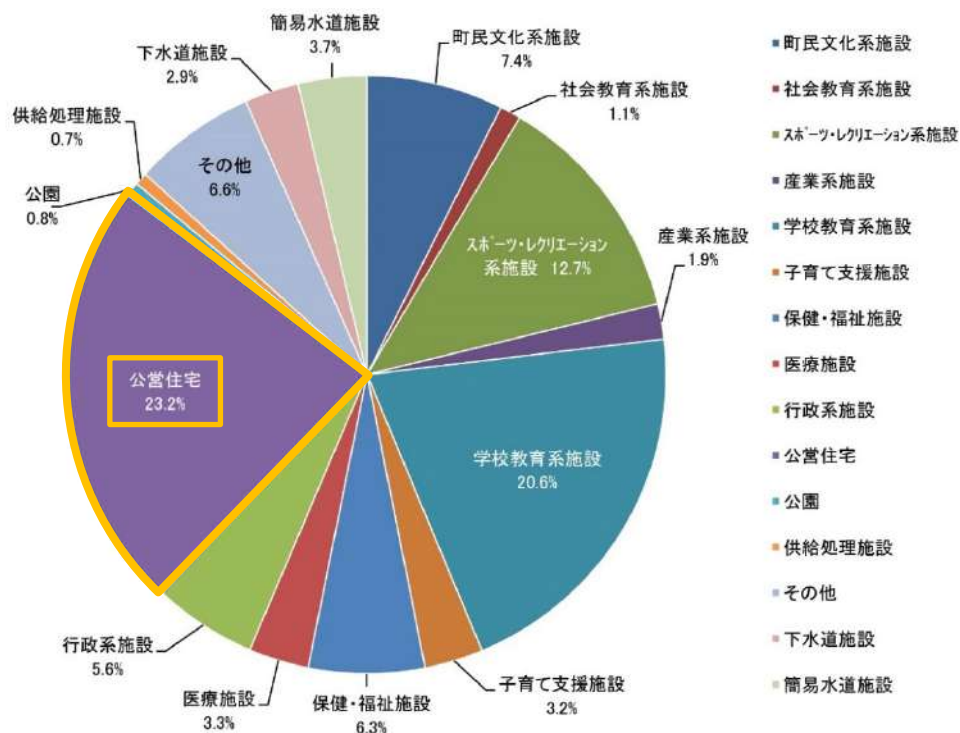
本町では、中長期的な視点から公共施設の総量や配置の最適化を図ることで将来にわたって持続可能な行政サービスを維持するため、公共施設等のあり方や取り組み方針を示すことを目的として、平成 28(2016)年 11 月に策定、その後一定期間が経過するとともに、国のインフラ長寿命化計画が見直されたことを受け、令和 4(2022)年 3 月に改訂されています。

●計画期間：平成 28（2016）年度から令和 7（2025）年度までの 10 年間

●公共施設の整備状況

令和 3 年 3 月末時点、所有する建築物の総延べ床面積は 79,883 ㎡あり、町民一人当たりの延床面積は 16.25 ㎡と、全国平均の 5 倍となっている。内訳では公営住宅の延床面積が最も多く全体の 23.2%となっている。また、建物の大規模改修を行う目安である築 30 年以上経過した建物面積は、全体の 6 割程度となっている。

■公共施設面積の内訳：総延べ床面積 79,883 ㎡



●公共施設等の管理に関する基本方針（公営住宅に関する部分抜粋）

- ア. 保有する公共施設の全体面積を人口減少や人口構造の変化を見据えて縮小します。
- イ. 新規の施設については、施設の複合化・集約化を基本とし、適正な施設整備を推進します。
【主な対象施設】・浜佐呂間第 2 団地
- ウ. 建設から一定期間を経過した施設で、今後活用が見込めない施設については、廃止を基本とし、売却・貸付などが見込めない場合は、老朽化による破損等、周辺環境や治安を考慮し、取り壊しを基本とします。
【主な対象施設】・浜佐呂間第 1 団地、・緑園団地
- エ. 日常的な点検による施設の状況把握により、適切な予防的修繕を施すとともに、施設の長寿命化を図り、資産の有効活用に努めます。
【主な対象施設】・若佐第 2 団地、・浜佐呂間第 3 団地、・宮前団地
- オ. 施設にて既に策定されている各計画を基本としながら、当計画との整合を図り必要に応じて適宜見直しを行います。

④ 佐呂間町過疎地域持続的発展市町村計画

当該計画は、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法に基づき、地域の持続的発展を図るため必要な事業計画を策定し、国の承認後、目的達成のための事業を行うための計画です。

●計画期間：令和3（2021）年度から令和7（2025）年度

●主な内容：

- 1 基本的な事項
- 2 移住・定住・地域間交流の促進、人材育成
- 3 産業の振興
- 4 地域における情報化
- 5 交通施設の整備、交通手段の確保
- 6 生活環境の整備（公営住宅関連部分抜粋）

《公営住宅》

本町の住宅事情は、社会経済の発展に伴う個人住宅の建設促進や人口減少などにより、戸数については概ね確保されていますが、市街地周辺については、人口の集中傾向により、住宅需要が高い状態が続くものと予想されます。

こうした中、公営住宅は令和3年4月現在で10団地、253戸の建設がなされています。また、低所得者層に低家賃で快適な公営住宅を提供するため、公営住宅の長寿命化計画に基づき、除却及び建替を含めた計画的な老朽化住宅の改修を推進する必要があります。

《その対策》

豊かな自然の中で潤いのある住環境を創出するため、公営住宅等長寿命化計画に基づき、町営住宅と特定公共賃貸住宅の計画的な改修と更新を図るとともに、町内の住宅需要の把握に努め、持ち家住宅の建設促進や空き家・空き地の有効活用を図る取組を進めます。

○事業計画（令和3年度～7年度）

持続的発展 施策区分	事業名 (施設名)	事業内容	事業 主体
5 生活環境の 整備	(6) 公営住宅	公営住宅等長寿命化計画策定事業	町
		公営住宅整備事業（若佐第2団地）外壁等改修工事	町
		公営住宅整備事業（浜佐呂間団地）外壁等改修工事・建設・解体	町
		公営住宅整備事業（緑園団地）一部解体	町
		公営住宅整備事業（宮前団地）屋根塗装	町

- 7 子育て環境の確保、高齢者等の保健及び福祉の向上及び増進
- 8 医療の確保
- 9 教育の振興
- 10 集落の整備
- 11 地域文化の振興等

⑤ 佐呂間町強靱化計画（令和3年2月策定）

本町では東日本大震災や2016年豪雨災害、2018年胆振東部地震等の教訓を踏まえ、「佐呂間町地域防災計画」の見直し及び「佐呂間町業務継続計画」の策定など、防災・減災のための取組を強化してきましたが、今後想定される大規模自然災害から町民の生命・財産を守り、本町の持続的な成長を実現するため、また国・北海道全体の強靱化を進める上でも不可欠な課題であることから、本町における国土強靱化に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「佐呂間町強靱化計画」を策定しています。

●佐呂間町強靱化の目標

- (1) 大規模自然災害から町民の生命・財産と佐呂間町の社会経済システムを守る
- (2) 佐呂間町の強みを活かし、国・北海道全体の強靱化に貢献する
- (3) 佐呂間町の持続的成長を促進する

●対象とするリスク

- (1) 地震・津波
- (2) 豪雨/暴風雨/竜巻
- (3) 豪雪/暴風雪

●佐呂間町強靱化のための施策プログラムの策定及び推進事業一覧

(公営住宅関連部分抜粋)

1. 人命の保護

1-1 地震等による建築物等の大規模倒壊や火災に伴う死傷者の発生

(住宅・建築物等の耐震化)

(建築物等の老朽化対策)

○町内の公営住宅については、佐呂間町公営住宅等長寿命化計画を策定の上、計画的な建替え、改善等を実施する。[国・道・町]

(避難場所等の指定・整備・普及啓発)

(緊急輸送道路等の整備)

(防火対策・火災予防)

1-2 土砂災害による多数の死傷者の発生

(警戒離れ体制の整備)

(砂防設備の整備、老朽化対策)

1-3 大規模津波等による多数の死傷者の発生

(津波避難体制の整備)

1-4 突発的又は広域かつ長期的な市街地等の浸水

(洪水ハザードマップの作成)

(河川改修等の治水対策)

1-5 暴風雪及び豪雪による交通途絶等に伴う死傷者の発生

(暴風雪時における道路管理体制の強化)

(除雪体制の確保)

⑥ 第8期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

地域の実情に応じて、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で安心して自立した日常生活を営めるよう、地域包括ケアシステムの深化・推進並びに地域共生社会の実現に向けた取組みを基本に、本町における高齢者保健福祉施策の総合的指針として、令和3(2021)年3月に策定されました。

■第8期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 ～ふれあいとやすらぎのある社会をめざして～

●計画の基本目標：絆を深め、やさしい福祉のまちづくりを目指します

第8期計画は、第7期計画に掲げた基本テーマを引き継ぎながら、団塊の世代が75歳以上となる令和7年を見据え、地域とのつながりをさらに強化するため「地域包括ケアシステム」を推進し、高齢者の心身の状況、置かれている環境などの改善を計画目標に定め、目標達成に向け中長期的に継続して取り組み、明るく活力に満ちた高齢化社会を確立するため、高齢者が生きがいをもって暮らし、活躍できる地域社会の実現を目指します。

●計画期間：令和3年度から令和5年度までの3年間

●高齢者保健福祉計画

ー3. 地域生活支援体制

一人暮らし高齢者や高齢者のみ世帯の増加、さらには認知症高齢者の増加が見込まれることなどから、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自立した日常生活を営むことができるよう高齢者のニーズに応じて、生活支援サービスを提供する「地域包括ケアシステム」の考え方にに基づき、次の事業を実施します。

5. 老人日常生活用具給付等事業

高齢者が、安全で快適な日常生活を送ることができるよう、生活支援用具の給付や貸与を行います。

6. 高齢者等住宅設備改造助成事業

高齢者が、在宅での生活を営む上で必要な住宅改修に対して助成を行います。

●高齢者福祉施設

高齢者人口の増加にともない、今後も高齢者世帯及び一人暮らし高齢者が増加することが見込まれることから、安全で安心して生活できる居住環境整備を図ります。

■施設等サービスの見込

施設名	単位	R3	R4	R5
養護老人ホーム	措置者数(人)	3	3	3
軽費老人ホーム (ケアハウス)	利用者数(人)	50	50	50
	箇所数	1	1	1
	定員数(人)	50	50	50
老人福祉センター	箇所数	1	1	1
在宅介護支援センター	箇所数	1	1	1
高齢者福祉住宅	箇所数	2	2	2
有料老人ホーム	箇所数	3	3	3

⑦ 佐呂間町洪水・土砂ハザードマップ

本町では平成30(2018)年9月6日の北海道胆振東部地震を踏まえ、令和1(2019)年「佐呂間町防災ハザードマップ 保存版」を公表、洪水・土砂・津波等に関する町内各地区の浸水深の状況や、その時とるべき避難行動、災害時の避難場所や避難施設一覧等の他、平成18(2006)年、本町に甚大な被害を及ぼした竜巻に対する兆しの見極めや対応などについても周知しています。

佐呂間町 防災ハザードマップ

～ 災害に備えて～

保存版
わかりやすい
所に保管して
ください。

お問い合わせ先
佐呂間町 総務課
TEL: 01587-2-1211
FAX: 01587-2-3368
2019年改訂版

指定緊急避難場所

避難場所の種類

佐呂間町では、「緊急に災害から身を守る場所」である『指定緊急避難場所』と、避難した後には「避難生活を送る場所」として使用できる『指定避難所』を指定しています。

指定緊急避難場所

- 佐呂間町では、災害発生時の危機的状況から一時的に身を守る場所として、学校のグラウンドや施設の駐車場などを指定緊急避難場所として定めています。
- 指定緊急避難場所として屋外施設を指定していますので、大雨や台風、大雪、暴風等のときなど、天候の状況によっては使用できない場合があります。この場合、指定避難所への避難が考えられますが、役場に開設の状況を確認してください。

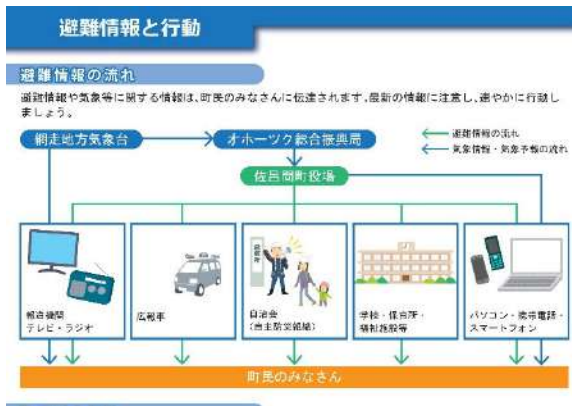
指定避難所

- 指定避難所は、自然災害による被災状況が継続し、自宅などが被害を受けた場合や被害が拡大するおそれがある場合に、町民や来訪客などを一定期間保護するための施設です。
- 指定避難所は開設できない場合がありますので、役場に開設の状況を確認してください。

凡例

【使用可否】
○：現状で想定する災害規模では使用可能です。
△：災害状況や気象状況によっては使用できない場合があります。役場に開設の状況を確認してください。

No	指定緊急避難場所に関する情報	使用可否					
	名称	所在地	想定浸水深	洪水	土砂	地震	津波
①	旧栄小学校グラウンド	栄	0.5m～3m未満	△	○	○	○
②	若佐小学校グラウンド	中田 38-1	0.5m～3m未満	△	○	○	○
③	若佐コミュニティセンター駐車場	若佐 185-1	0.5m～3m未満	△	○	○	○
④	佐呂間総合グラウンド	西富	0.5m～3m未満	△	○	○	○
⑤	佐呂間町100年多目的広場	幸町 57-1	0.5m～3m未満	△	○	○	○
⑥	佐呂間高校グラウンド	北 311-1	浸水なし	○	○	○	○
⑦	佐呂間小学校グラウンド	幸町 1-1	0.5m～3m未満	△	○	○	○
⑧	佐呂間中学校グラウンド	幸町 9-1	0.5m未満	△	○	○	○
⑨	町民センター駐車場	永代町 166-1	0.5m～3m未満	△	○	○	○
⑩	佐呂間交通公園	幸町 21-2	0.5m～3m未満	△	○	○	○
⑪	旧栄小学校グラウンド	知来	0.5m～3m未満	△	○	○	○
⑫	仁倉公民館駐車場	仁倉	0.5m～3m未満	△	○	○	○
⑬	浜佐呂間活性化センター駐車場	浜佐呂間 310	0.5m～3m未満	△	○	○	○
⑭	浜佐呂間小学校グラウンド	浜佐呂間 167	浸水なし	○	○	○	○
⑮	旧飯倉小学校グラウンド	飯倉	浸水なし	○	○	○	○
⑯	富武土漁村環境改善センター駐車場	富武土 54-1	浸水なし	○	○	○	○
⑰	富武土公民館駐車場	富武土	浸水なし	○	○	○	○
⑱	旧若里小学校グラウンド	若里	浸水なし	○	△	○	○



取るべき行動

避難情報を入力したら、速やかに行動しましょう。

危険度	避難情報	発生時の状況	町民のみさんが取るべき行動
小	避難準備・高齢者等避難開始	人的被害の発生する可能性が高まった状況	・避難に時間を要する関係施設の方(高齢の方等)やその家族の方の方は避難してください。 ・特に、入浴中やトイレ利用中の方は、避難開始の発生を待たずに速やかに避難してください。
中	避難勧告	人的被害の発生する可能性が明らかに高まった状況	・指定緊急避難場所または指定避難所へ速やかに避難してください。 ・避難はかまわずに速やかに避難を開始してください。 ・避難はかまわずに速やかに避難を開始してください。避難はかまわずに速やかに避難を開始してください。
大	避難指示(緊急)	人的被害の発生する危険性が明らかに高まった状況	・極めて危険な状況です。避難していない方は、指定緊急避難場所または指定避難所へ速やかに避難してください。 ・避難はかまわずに速やかに避難を開始してください。避難はかまわずに速やかに避難を開始してください。

※1 近隣の気象情報、指定緊急避難場所または指定避難所が利用できない場合は、近くの商業施設や避難所へ避難してください。
※2 避難開始の発生時は、避難開始の発生を待たずに速やかに避難を開始してください。避難はかまわずに速やかに避難を開始してください。

停電・竜巻

停電の備え

平成30年9月6日の北海道胆振東部地震では、道内各地で長時間にわたり停電となりました。停電は日常生活に様々な支障をきたします。日頃から備えましょう。

カセットコンロや発電機を準備

IH調理器や電気調理器は使用できません。カセットコンロやポータブルストーブ、発電機などを準備しましょう。(特にオール電化の家は注意しましょう。)

水の確保

断水し、トイレも流せなくなります。飲料水の準備やお風呂に水をためるなど、水を確保しましょう。

モバイルバッテリーの準備

携帯電話やスマートフォンは、家族との連絡、各種情報の入手に有効です。日頃からの充電を心がけ、乾電池式のモバイルバッテリーやラジオも準備しましょう。

停電復旧時の火災に注意

停電復旧時に電気が通ると火災の恐れがあります。停電時はブレーカーの電源を落とし、復旧後に電線を入れるようにしましょう。

ガソリンの給油

車が仮えると、炬をとったり、テレビ、ラジオの放送やシャワー・カセットからの充電が可能です。日頃から小まめにガソリンを給油しておきましょう。

佐呂間町では平成30年の地震により甚大な被害が発生しました。

竜巻

竜巻とは、発達した積乱雲に伴って発生する激しい渦巻です。ろうと状や柱状の雲を伴っています。台風、寒冷前線、低気圧などに伴って発生します。短時間で狭い範囲に集中して甚大な被害をもたらします。移動スピードが非常に速い場合(時速約90km)があります。

発達した積乱雲の近づき兆しがあったら

安全確保に時間を要する場合、早めの避難開始を心がけてください。人が集まる屋外行事・テントの設置や子供、高齢の方を含む屋外活動・高所、クレーン等での作業[発達した積乱雲の近づき兆しとは]

- 真っ黒い雲が近づき、周囲が急に暗くなる。
- 雷鳴が聞こえたり、雷光が見えたりする。
- ヒヤッとした冷たい風が吹きます。
- 大粒の雨や「ひょう」が降り出す。

「竜巻」が間近に迫ったら

竜巻が間近に迫ったら、すぐに身を守る行動をとりましょう。

屋内では・・・

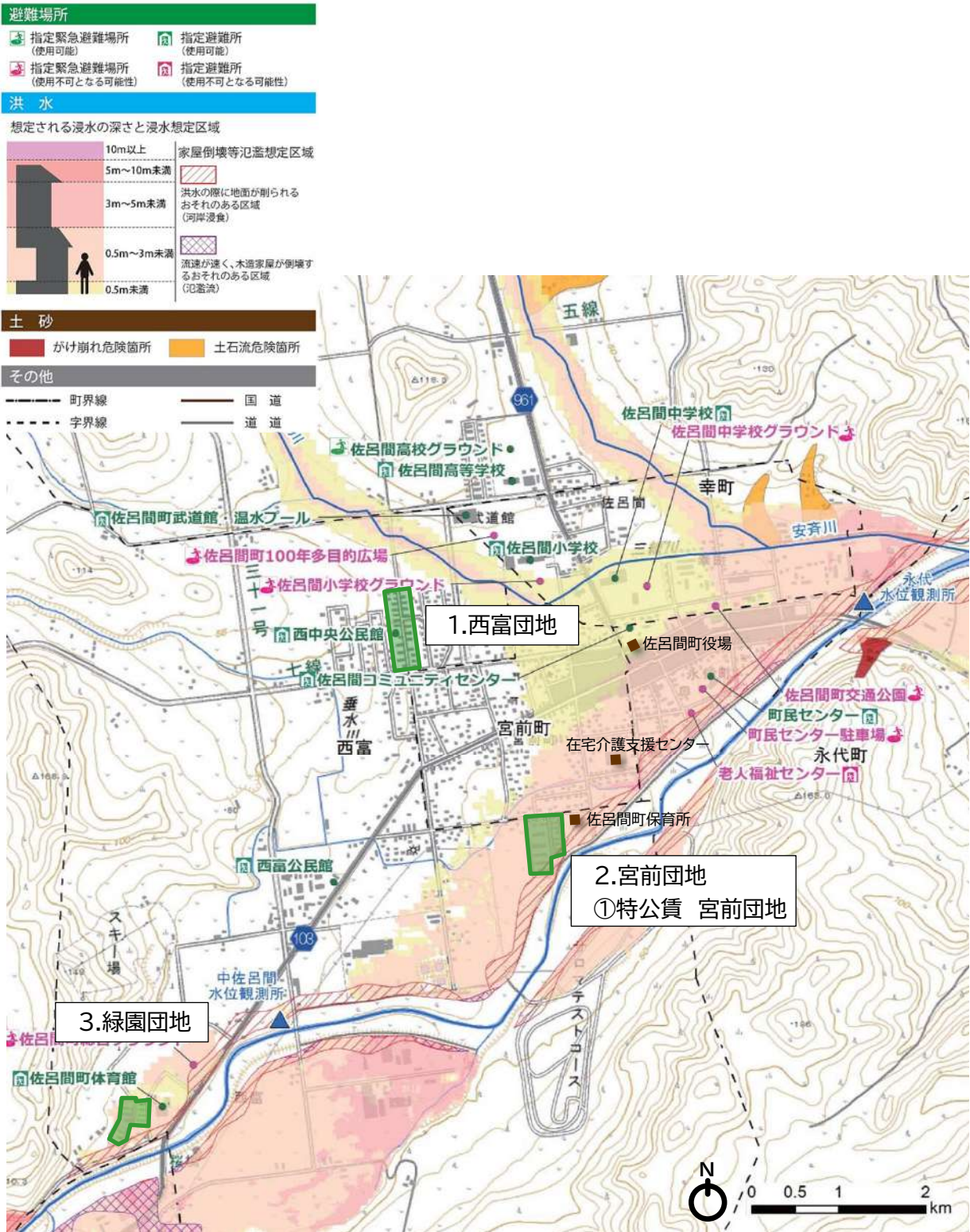
- 窓のない部屋に移動する。(ガラス窓の下や両面は危険!)
- 窓やカーテンを閉める。
- 高から下へ降りる。
- 丈夫なテーブルの下に入るなどを小さくして頭を守る。

屋外では・・・

- 丈夫な構造物の陰に入って身を小さくする。
- 物置や車庫、プレハブの中は危険です。
- シャッターを閉める。
- 屋根や古い排水管が破れ、落下する恐れがあります。

[参考：ハザードマップ+公営住宅団地位置図の重ね合わせ]

佐呂間市街地区：洪水・土砂ハザードマップと団地位置図



若佐地区・栄地区：洪水・土砂ハザードマップと団地位置図

避難場所

- 指定緊急避難場所 (使用可能)
- 指定避難所 (使用可能)
- 指定緊急避難場所 (使用不可となる可能性)
- 指定避難所 (使用不可となる可能性)

洪水

想定される浸水の深さと浸水想定区域

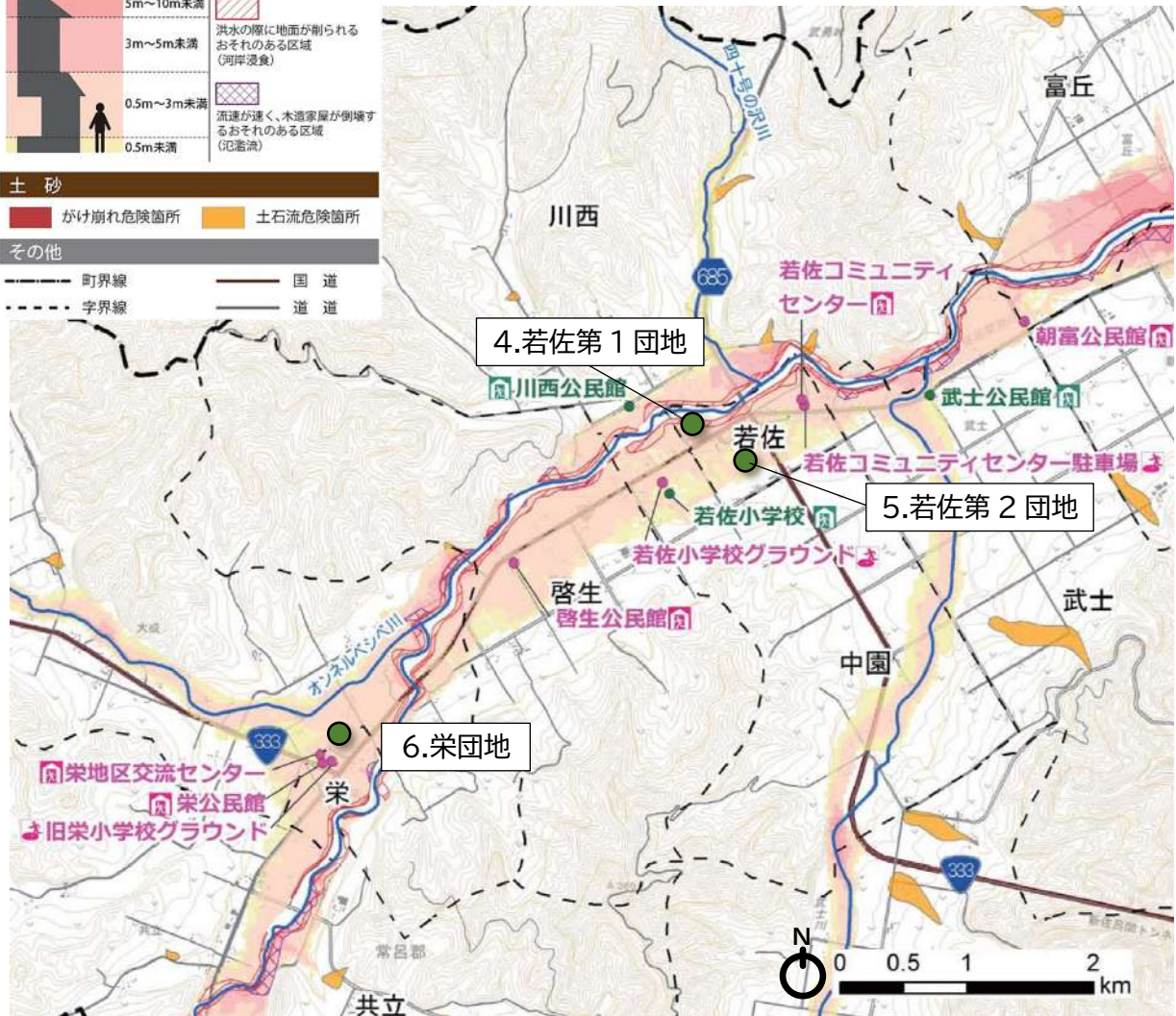
	10m以上	家屋倒壊等氾濫想定区域
	5m~10m未満	洪水の際に地面が削られるおそれのある区域 (河岸浸食)
	3m~5m未満	流速が速く、木造家屋が倒壊するおそれのある区域 (氾濫流)
	0.5m~3m未満	
	0.5m未満	

土砂

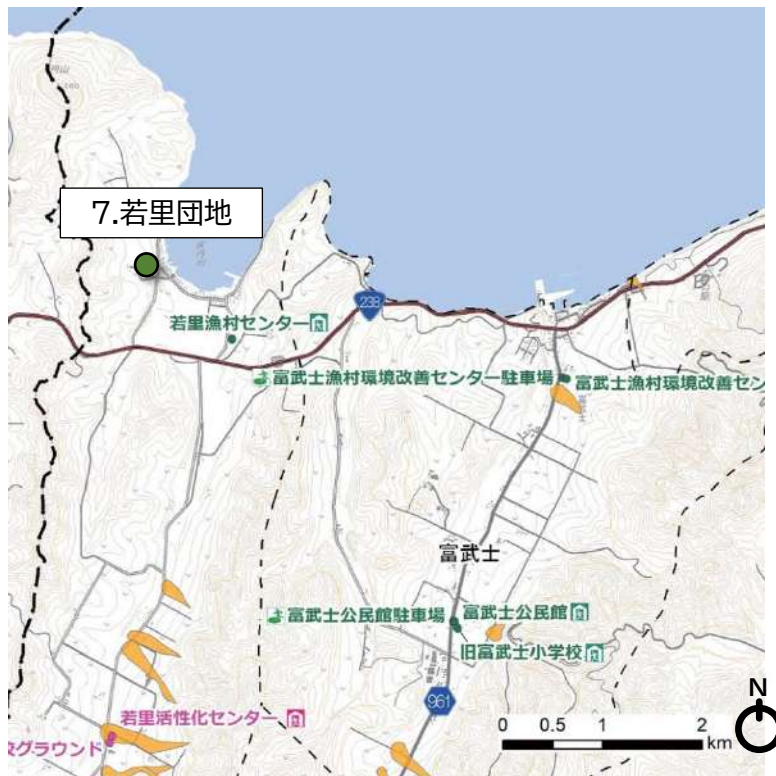
- がけ崩れ危険箇所
- 土石流危険箇所

その他

- 町界線
- 国道
- 字界線
- 道道



若里地区：洪水・土砂ハザードマップと団地位置図



避難場所

- 指定緊急避難場所 (使用可能)
- 指定緊急避難場所 (使用不可となる可能性)
- 指定避難所 (使用可能)
- 指定避難所 (使用不可となる可能性)

洪水

想定される浸水の深さと浸水想定区域

10m以上	家屋倒壊等氾濫想定区域
5m~10m未満	洪水の際に地面が削られるおそれのある区域 (河岸浸食)
3m~5m未満	
0.5m~3m未満	流速が速く、木造家屋が倒壊するおそれのある区域 (氾濫)
0.5m未満	

土砂

- がけ崩れ危険箇所
- 土石流危険箇所

その他

- 町界線
- 字界線
- 国道
- 道道

若里地区：津波ハザードマップと団地位置図



避難場所

- 指定緊急避難場所
- 指定避難所

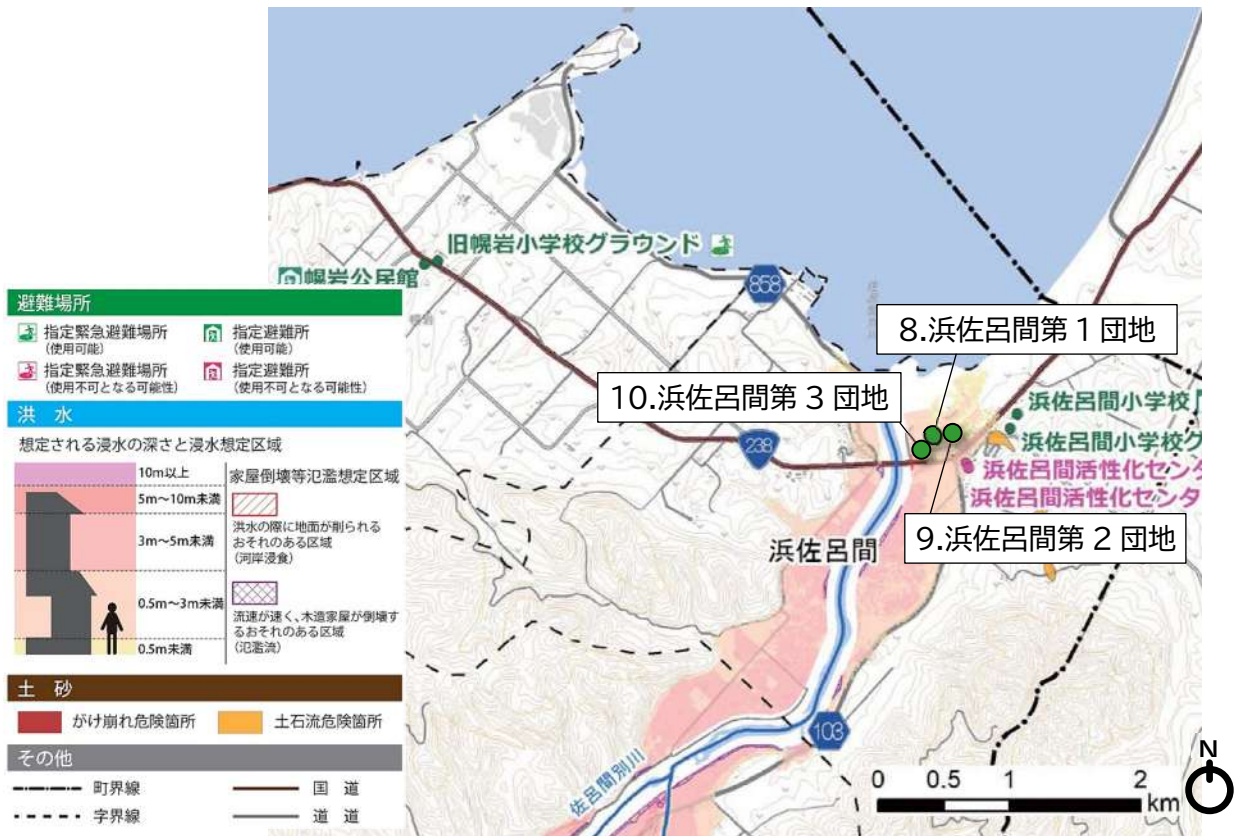
津波

- 標高3m未満区域 (津波の危険区域)

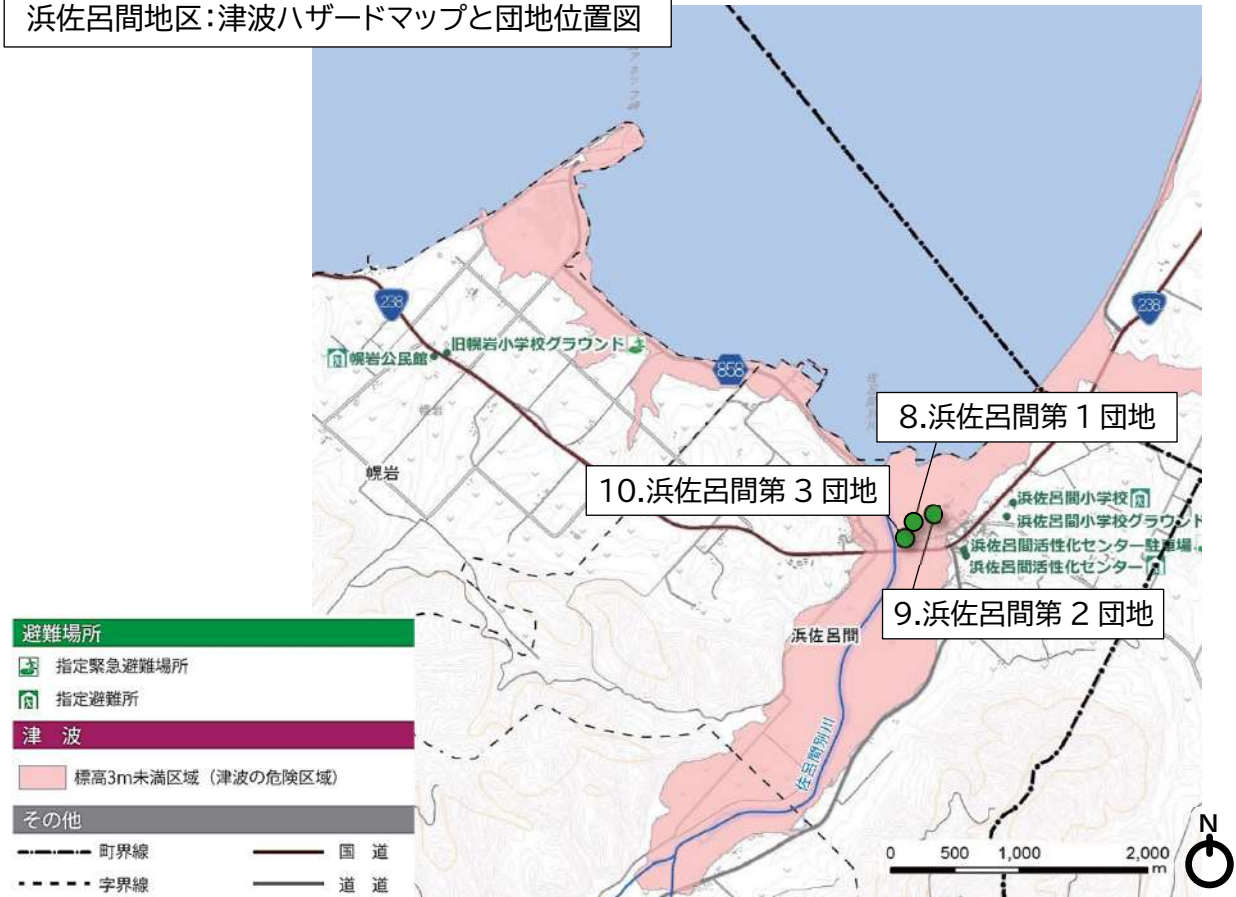
その他

- 町界線
- 字界線
- 国道
- 道道

浜佐呂間地区：洪水・土砂ハザードマップと団地位置図



浜佐呂間地区：津波ハザードマップと団地位置図



⑧ 公営住宅等整備基準についての一部改正の動き

令和4(2022)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。

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

(2) 公営住宅に関する課題

① 入居世帯等の変化への対応課題

本町の人口・世帯数の減少が今後も続く可能性を踏まえると、公営住宅等への需要変動への対応が課題となります。

今後は必要世帯数に対応した住宅の供給はもとより、世帯の小規模化や高齢者世帯の増加、その他収入超過・高額世帯の増加等の状況、住宅の種類等にも配慮した住宅供給等の対応が必要となります。

■今後の課題

○入居世帯数変動への対応

人口・世帯数の減少を踏まえ、公営住宅全体への需要や町全体の借家需要を的確に把握するとともに、入居の見込みのない老朽政策空き家への対応について検討する必要があります。特に昭和40年代建設住棟については早期に更新することが求められます。

○住宅のミスマッチ解消への対応

世帯の小規模化や高齢者世帯の増加を背景とした高齢単身・夫婦世帯の増加は、町全体だけではなく、公営住宅入居世帯においても同様の状況となっています。また、近年は収入超過世帯や高額世帯等もやや増加しています。今後は適正管理の推進を基本としながら、住宅のミスマッチ解消に向けた住み替え誘導や、既存公営住宅のみなし特公賃化についての検討も必要となります。

② まちづくりや安全・安心への対応課題

本町の公営住宅等は佐呂間市街地区だけでなく、若佐地区、栄地区、若里地区、浜佐呂間地区の5つの地区に建設されており、地区ごとの借家需要に対して重要な役割を担っています。

今後もまちづくりと連動した住宅管理や将来需要を見据えた適正戸数を供給する一方、公表されているハザードマップなどを踏まえた、安全で安心な公営住宅供給や整備が求められています。

また、高齢者や子育て世帯が安心して住むことができるよう、団地内通路等の整備・改善についても検討が必要です。

■今後の課題

○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必要となっています。

③ 住宅ストックとしての対応課題

本町における公営住宅等の改善事業、建替・用途廃止事業等の取組みは、これまで計画的に実施されています。今後も引き続き公営住宅等が良質な住宅ストックとして機能を果たすために、適正な住宅水準の確保や維持保全の継続が必要となります。また、改正された公営住宅整備水準など脱炭素化に向けた取組みを踏まえた整備方針の検討が必要です。

■今後の課題

○計画的な維持管理の継続等

一定以上の水準で整備されている平成年代建設の住棟を良好に保つための、計画的な維持管理の継続が必要となっています。

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り組むこととします。

■方針1：まちの将来を見据えた適正な管理戸数の実現

公営住宅の大量供給の時代は終わり、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整備が求められています。

まち全体の将来を見据え、団地集約や用途廃止の検討など、適正で計画的な管理戸数の実現を目指します。

■方針2：地域居住の安心をつくる公営住宅等需要への対応

公営住宅は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、民間賃貸住宅が少ない本町では賃貸住宅需要への対応として、佐呂間市街地区以外の若佐地区、浜佐呂間地区においても公営住宅等の果たす役割は大きく、今後もその継続が求められています。一方、町では栄地区・若里地区において応募倍率が低迷していることや、老朽化の進展等を背景に、公的借家需要が今後見込めない状況と判断、町全体の団地集約を見据え、各々の地区にある団地については将来的には維持しない方針としています。

今後は各地区の公営住宅需要を適正に見極めるとともに、中堅所得者の住宅需要への対応として「みなし特公賃化」や、単身高齢世帯向住宅の供給など、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や、自然災害等への対応を含め、地域居住のセーフティネットとして適正な管理・運営の継続を目指します。

■方針3：既存住宅の計画的な維持管理及び改善の推進

今後の取組みにおいては、修繕周期等に基づく計画的な改善による長寿命化を基本とするとともに、住宅規模や型式、設備の仕様、ユニバーサルデザインへの対応など、町民の住宅ニーズに対応できる質の維持や向上を図るための計画的な改善や外構整備なども含めた快適な住環境の維持を目指します。

上記3つの方針を進めるにあたっては、国の脱炭素化への取組等を踏まえ検討することとします。

(2) 目標管理戸数

① 公営住宅ストックの30年の見通しと必要戸数想定

近年、本町では公営住宅等への入居世帯数や応募倍率等が減少傾向にあり、人口ビジョンや町の総合計画等においても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「佐呂間町人口ビジョン」における「佐呂間町が目指す推計」に基づいた将来の人口想定を基本に、世帯数のトレンドによる世帯数想定や地区別団地別の将来像の想定を参考とし、より実現可能な将来管理戸数の目標を想定します。

■中長期の必要管理戸数の想定

	現在 令和4年 (2022年)		10年後 令和14年 (2032年)		20年後 令和24年 (2042年)		30年後 令和34年 (2052年)
現況管理戸数	249戸						
		目標人口 推計	3,720人		2,844人		2,130人
現況入居世帯数	203世帯		↓		↓		↓
目標人口推計による 世帯数想定			1,842世帯		1,436世帯		1,098世帯
世帯数トレンドによる 将来世帯数想定			2,025世帯		1,825世帯		1,625世帯
公営住宅入居世帯数 想定			190世帯程度		160世帯程度		130世帯程度
必要管理戸数想定 ^{※1}			210戸程度		180戸程度		145戸程度
目標管理戸数			215戸程度		180戸程度		150戸程度

※1：ここで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割程度多く必要管理戸数を設定します。

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

- ・昭和40年代住棟の除却
- ・耐用年限を経過した簡平住棟の除却（入居率の低いものから順次）
- ・昭和50年代建設住棟の長寿命化

■10～20年後の10年間

- ・耐用年限を経過した簡平住棟の除却（継続）
- ・高齢単身向住宅の建設開始
- ・浜佐呂間地区の団地集約化開始（安全な場所への移転集約）

■20～30年後の10年間：新設住棟の長寿命化

- ・栄地区、若里地区の団地用途廃止
- ・長寿命化した簡易耐火構造住棟の更新

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とします。

(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の状況を把握したうえで、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定、予防保全的な観点から定期点検及び日常点検の実施や修繕・改善の実施、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計画修繕の実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るべく、点検の実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の内、安全性・居住性・省エネルギー性が低い住宅等に対しては、住宅性能の向上を図るために改善事業を実施し、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計画修繕等と共に改善事業を実施し、長寿命化を図ることは、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に関する実施方針に位置づけます。

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、2022（令和4）年度末時点で管理している公営住宅10団地245戸と特公賃住宅1団地4戸、併せて249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は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	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。 [修繕区分] ・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	住棟の一部について改変し行う工事 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。 個別改善事業には次の5つの種類があります。 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
	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

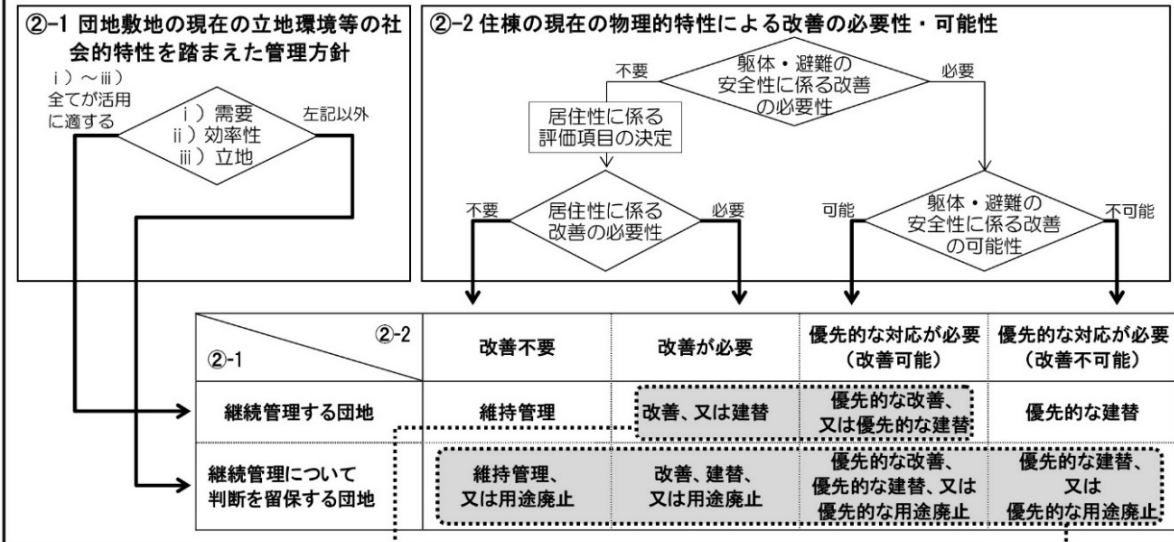
② 事業手法の選定フロー

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。

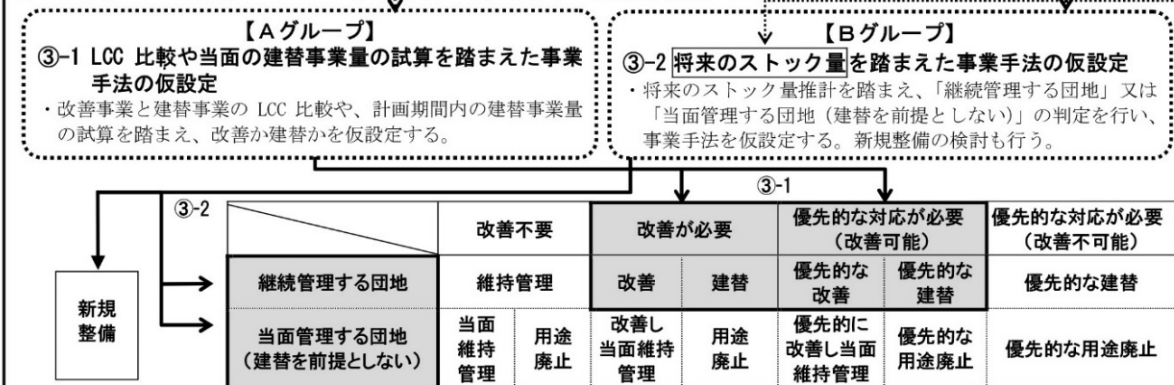
■事業手法の選定フロー

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】

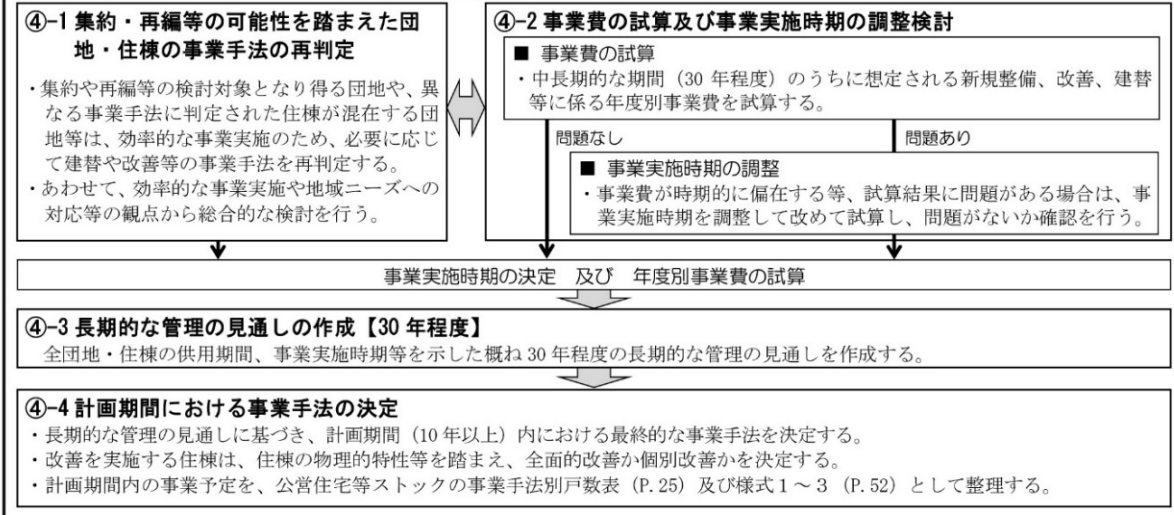
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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) 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14年 (2032年)		20年後 令和24年 (2042年)		30年後 令和34年 (2052年)
目標管理戸数		215戸程度		180戸程度		150戸程度

ここでは、国の「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）」を活用し、将来における世帯数の推計を基に、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、その内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の世帯を推計します。

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。

○ 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムによる2030年及び2035年の公営住宅施策対象世帯数と、その内著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果は以下のとおりです。

推計結果では2030年の公営住宅施策対象世帯数は251世帯、その内著しい困窮年収未満世帯数は138世帯、2035年には各々221世帯、123世帯とされています。

目標年次である2032年について、2030年から2035年にかけての5年間の推移から直線補正して算出すると、公営住宅施策対象世帯数は $251 \text{世帯} + (221 \text{世帯} - 251 \text{世帯}) \div 5 \times 2 = 239 \text{世帯}$ 、著しい困窮年収未満世帯数は $138 \text{世帯} + (123 \text{世帯} - 138 \text{世帯}) \div 5 \times 2 = 132 \text{世帯}$ と推計されます。

→ 国の推計プログラムによる、公営住宅施策対象世帯数：239世帯
著しい年収未満世帯数：132世帯

○ 計画期間の目標年における公営住宅等の管理戸数について

本町では令和4(2022)年末時点で249戸の公営住宅等を管理し、203世帯が入居しています。また、目標年2032年度における公営借家目標管理戸数としては215戸と想定しています。

公営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、少なくとも著しい困窮年収未満世帯数(132世帯)を上回る管理戸数が求められる一方で、公営住宅施策対象世帯(239世帯)については民間賃貸住宅との役割分担もあることから、著しい困窮年収未満の世帯を除き、全てを公営住宅で対応することは現実的ではないと考えられます。

以上のことから、2032年の想定管理戸数215戸については、著しい困窮年収未満世帯数を上回り、かつ公営住宅施策対象世帯の範囲にあることから、概ね適正な戸数と判断されます。

推計結果は、2次判定③—2において事業手法の仮判定に使用します。

【国の推計プログラムによる 2030 年・2035 年の公営住宅施策対象世帯数及び
著しい困窮年収未満の世帯数】

・目標年：令和 14（2032）年の推計値は、2030 年から 2035 年にかけての 5 年間の推移から
直線補正して算出

□2030 年の公営住宅施策対象世帯数推計

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 233	233 ～ 344	344 ～ 479	479 ～ 704	704 ～	
借家総数	1人	66	25	6	0	0	98
	2人	55	24	7	0	0	86
	3人	19	10	10	0	0	39
	4人	7	5	8	1	0	20
	5人	2	1	2	1	0	6
	6人以上	1	0	0	0	0	2
	合計	150	66	33	2	0	251

□2030 年の著しい困窮年収未満の世帯数推計

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 233	233 ～ 344	344 ～ 479	479 ～ 704	704 ～	
借家総数	1人	44	0	0	0	0	44
	2人	54	0	0	0	0	54
	3人	19	5	0	0	0	24
	4人	7	5	0	0	0	12
	5人	2	1	1	0	0	4
	6人以上	1	0	0	0	0	1
	合計	126	11	1	0	0	138



□2035 年の公営住宅施策対象世帯数推計

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家総数	1人	59	23	6	0	0	88
	2人	48	21	7	0	0	76
	3人	16	9	9	0	0	34
	4人	6	4	6	1	0	17
	5人	2	1	2	0	0	5
	6人以上	1	0	0	0	0	2
	合計	132	58	30	2	0	221

□2035 年の著しい困窮年収未満の世帯数推計

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家総数	1人	40	0	0	0	0	40
	2人	48	0	0	0	0	48
	3人	16	5	0	0	0	21
	4人	6	4	0	0	0	10
	5人	2	1	1	0	0	3
	6人以上	1	0	0	0	0	1
	合計	112	10	1	0	0	123

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

- ・入居率及び政策空き家率の状況等により需要を評価する。
- ・入居率が80%以上の団地及び、政策空き家率が25%未満の団地を継続管理することに適すると評価する。

- ・緑園団地では入居率が8割を切り、政策空き家率も3割強であることから評価を×とした。
- ・若佐第2団地、栄団地、浜佐呂間第2団地で入居率が8割を切っていること、又浜佐呂間第1団地の政策空き家率が5割と高いことから評価を△とした。

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。

- ・緑園団地はまちなかから遠いこと、若佐第1団地は敷地が2分されており団地としてのまとまりに欠けること、浜佐呂間第3団地の敷地が町有地であることで評価を△とした。

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が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

【地域バランス】地域における団地の継続管理の必要性等について評価する。

【災害危険区域等】災害危険区域や災害ハザードマップにおける3.0m以上の浸水域等、住民の安全に係る災害等の危険が生ずるおそれがある等について評価する。

- ・宮前団地、緑園団地、若佐第1団地（一部）は、洪水ハザードマップにおいて、3.0～5.0mの範囲に入ること、及び洪水の際に地面が削られる恐れのある場所が敷地内にあることなどで×としている（若佐第1団地は敷地の一部であることから△）。
- ・若佐第2団地は、洪水ハザードマップにおいて、0.5～3.0mの範囲に入ることによって△としている。
- ・栄団地、若里団地については、立地する地区において将来的には団地を維持しない方針としていることから×としている。
- ・浜佐呂間地区の3団地については、洪水・土砂ハザードマップで3.0～5.0mの範囲にあること、津波ハザードマップにおいて「標高3m未満区域（津波の危険区域）」とされていることから×としている。

以上の基準により検討した1次判定の①の結果は以下のとおりとなります。

● 1次判定①結果

		管理戸数 (戸)	建設年度	入居状況				管理状況 政策空き家率 (%)	1次判定①評価			■1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)	政策空家 (戸)	入居世帯数 (世帯)	入居率 (%)		需要	効率性	立地			
佐呂間市街	1	西富団地	92	S56~H7	4	0	88	95.7%	0.0%	○	○	○	30	継続管理
	2	宮前団地	48	H9~H16	4	0	44	91.7%	0.0%	○	○	×	20	継続管理
	3	緑園団地	45	S47~S54	6	16	23	79.3%	35.6%	×	△	×	5	継続管理留保
若佐	4	若佐第1団地	16	S54~H23	2	0	14	87.5%	0.0%	○	△	△	20	継続管理
	5	若佐第2団地	8	S58	3	0	5	62.5%	0.0%	△	○	△	20	継続管理
栄	6	栄団地	4	S60	2	0	2	50.0%	0.0%	△	○	×	15	継続管理留保
若里	7	若里団地	8	S53	1	0	7	87.5%	0.0%	○	○	×	20	継続管理留保※
浜佐呂間	8	浜佐呂間第1団地	4	S53	0	2	2	100.0%	50.0%	△	○	×	15	継続管理留保
	9	浜佐呂間第2団地	12	S50・51	5	0	7	58.3%	0.0%	△	○	×	15	継続管理留保
	10	浜佐呂間第3団地	8	S60・H3	1	0	7	87.5%	0.0%	○	△	×	15	継続管理留保
公営住宅合計		245			28	18	199	87.7%	7.3%					
佐呂間市街	①	宮前団地	4		0	0	4	100.0%	0.0%	○	○	×	20	継続管理
特公賃住宅計		4			0	0	4	100.0%	0.0%					

※：若里団地は合計20点となりますが、若里地区では将来において団地を維持しない方針のため「継続管理留保」の団地としている

継続管理する団地	・西富団地、・宮前団地、・若佐第1団地、・若佐第2団地 ・特)宮前団地
継続管理について判断を留保する団地	・緑園団地、・栄団地、・若里団地、 ・浜佐呂間第1団地、・浜佐呂間第2団地、・浜佐呂間第3団地

■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

耐震診断の実施にて、耐震性の有無を判定することとする。

・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

・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・手摺りの設置について

○：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：○：整備、×未整備

□改善履歴

・過去10年以内（平成24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。

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

地区	団地番号	団地名	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	建設年度	構造	■1次判定①結果	1次判定②											■1次判定②結果	
								躯体・避難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	U・B・化	3箇所給湯	24h換気		■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・避難の安全性	■改善の可能性								
佐呂間地区	1	西富団地	16	84	S56~H4	簡2	継続管理	○	○	不要			○	△	×	△	○	○	必要	改善又は建替
			1	8	H7	準2	継続管理	○	○	不要			○	○	○	△	○	○	必要	改善又は建替
	2	宮前団地	7	48	H9~16	耐2	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
	3	緑園団地	13	45	S47~54	簡平	継続管理留保	×	○	必要	×	不可能								優先的な建替・優先的な用途廃止
若佐地区	4	若佐第1団地	2	8	S54	簡平	継続管理	×	○	必要	×	不可能								優先的な建替
			1	8	H23	耐2	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
	5	若佐第2団地	1	8	S58	簡2	継続管理	○	○	不要			○	×	×	×	○	×	必要	改善又は建替
栄地区	6	栄団地	1	4	S60	簡2	継続管理留保	○	○	不要			○	×	×	×	○	×	必要	改善・建替又は用途廃止
若里地区	7	若里団地	2	8	S53	簡平	継続管理留保	×	○	必要	×	不可能								優先的な建替・優先的な用途廃止
浜佐呂間地区	8	浜佐呂間第1団地	1	4	S53	簡平	継続管理留保	×	○	必要	×	不可能								優先的な建替・優先的な用途廃止
	9	浜佐呂間第2団地	3	12	S50~51	簡平	継続管理留保	×	○	必要	×	不可能								優先的な建替・優先的な用途廃止
	10	浜佐呂間第3団地	2	8	S60・H3	簡2	継続管理留保	○	○	不要			○	△	×	○	○	○	必要	改善・建替又は用途廃止
佐呂間地区	特公質	宮前団地	1	4	H14	耐2	継続管理	○	○	不要			○	○	○	○	○	○	不要	維持管理

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

	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)
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
	・宮前団地 ・若佐第1団地(耐2)	・西富団地 ・若佐第2団地	Aグループ	・若佐第1団地(簡平)
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
	(該当なし)	・栄団地	(該当なし)	・緑園団地・若里団地 ・浜佐呂間第1団地 ・浜佐呂間第2団地 ・浜佐呂間第3団地
		Bグループ		

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「西富団地」「若佐第2団地」の住棟について、改善事業を実施する場合と、建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト (LCC) 比較や、計画期間内での建替事業量試算により、原則、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定します。

- 西 富 団 地 : 1号棟から16号棟までは平成26年度から順次長寿命化改善を実施していることからそれら住棟については「建替」を選択せず、前回改善事業では未実施で、かつ必要と考えられる「改善事業」を実施することとします。
- 若佐第2団地 : 必要な改善事業を行った場合と、建替を行った場合のLCCを試算することとします。 → 試算結果 (次ページ【若佐第2団地 改善事業実施時のLCC試算】【若佐第2団地 建替事業実施時のLCC試算】参照)
改善事業 : 374,341円/戸・年 < 建替事業 : 696,031円/戸・年
となり、「改善事業」の方がLCCの縮減効果を見込めることから「改善事業」を実施することとします。

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。

- 緑園団地 : 前回計画時で用途廃止と方針づけられていた経緯があることや、まちなかから距離があること、ハザードマップ等の状況を踏まえ、空き家を中心に用途廃止を行います。
- 栄団地・若里団地 : 両地区では将来的には公的借家需要が見込めないと想定していることから将来的には「用途廃止」の方針とします。栄団地は耐用年限が経過する令和13年頃から、若里団地は空き家を中心に順次用途廃止を行うこととしますが、いずれも現時点でも入居世帯が一定程度あることから、当面は継続維持管理とします。
- 浜佐呂間地区の3団地 : 現在の団地の位置は、洪水・津波双方のハザードマップにおいて、3.0mを超える浸水深の地域に含まれることから、少なくとも浜佐呂間第1団地、第2団地は用途廃止としますが、浜佐呂間地区内における公的借家需要は将来においても見込まれることから、安全な場所に町有地を確保し、移転集約することとします。
浜佐呂間第3団地については、改善後の標準管理期間までは継続維持管理としますが、その後は、浜佐呂間地区の新団地に移転集約する方針とします。

【若佐第2団地 改善事業と建替事業のLCC比較】

■仕様諸元

団地名	若佐第2団地
住棟番号	1
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	S58
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)	H34
----------	-----

■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	1,200,000 円/戸	40 年
床防水		
外壁塗装等	2,300,000 円/戸	40 年
鉄部塗装等	500,000 円/戸	40 年
建具(玄関ドア、MB扉)		40 年
建具(アルミサッシ)	1,200,000 円/戸	40 年
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	500,000 円/戸	40 年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連絡送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット	1,200,000 円/戸	40 年
レンジフード		
24h換気	300,000 円/戸	40 年
経常修繕		
計	7,200,000 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	60 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)	2,006,425 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)	1,566,584 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)	6,136,631 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	7,200,000 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)	6,923,077 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)	8,898,600 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	1,600,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.439 %	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)	702,134 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	374,341 円/戸・年	—

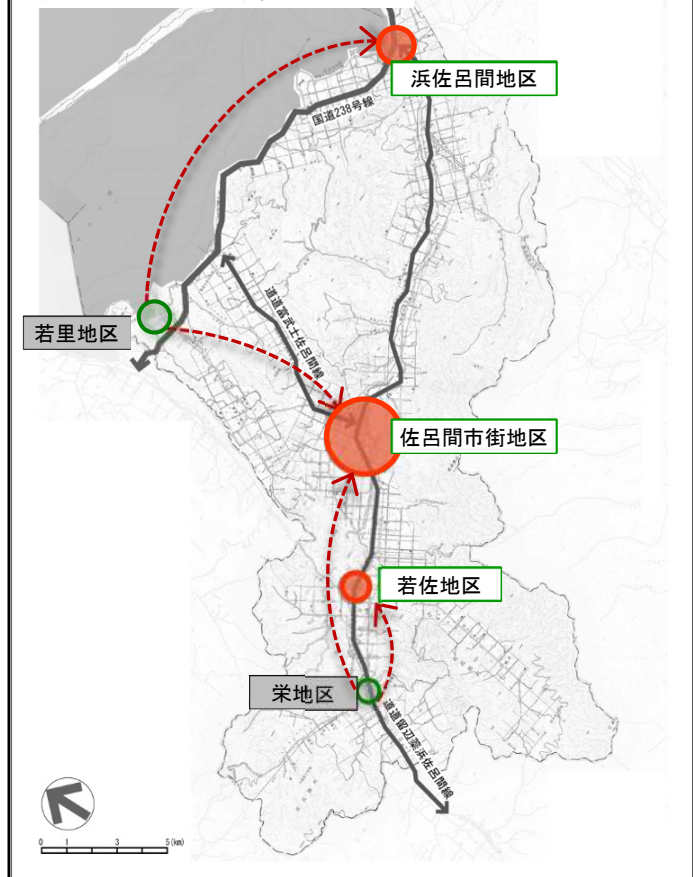
■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	60 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)	2,006,425 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)	1,566,584 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)	6,136,631 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	7,200,000 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)	6,923,077 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)	28,000,000 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	1,600,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.439 %	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)	702,134 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	696,031 円/戸・年	—

■ 2次判定結果

地区	団地番号	団地名	住棟数				■1次判定の仮判定	2次判定		■2次判定結果
			住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	建設年度	構造		Aグループ	Bグループ	
佐呂間地区	1	西富団地	16	84	S56~H4	簡2	改善又は建替	改善	改善	
			1	8	H7	準2	改善又は建替	改善	改善	
	2	宮前団地	7	48	H9~16	耐2	維持管理		維持管理	
	3	緑園団地	13	45	S47~54	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止		用途廃止	優先的な用途廃止
若佐地区	4	若佐第1団地	2	8	S54	簡平	優先的な建替			優先的な建替
			1	8	H23	耐2	維持管理			維持管理
	5	若佐第2団地	1	8	S58	簡2	改善又は建替	改善	改善	
栄地区	6	栄団地	1	4	S60	簡2	改善・建替又は用途廃止		用途廃止	用途廃止
若里地区	7	若里団地	2	8	S53	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止		用途廃止	優先的な用途廃止
浜佐呂間地区	8	浜佐呂間第1団地	1	4	S53	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止		建替	優先的な建替
	9	浜佐呂間第2団地	3	12	S50~51	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止		建替	優先的な建替
	10	浜佐呂間第3団地	2	8	S60・H3	簡2	改善・建替又は用途廃止		建替	建替
佐呂間地区	特公賃	宮前団地	1	4	H14	耐2	維持管理			維持管理

■ 将来の地区別団地集約イメージ



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」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・再編等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
- 地区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

■地区別団地整備の方針

○佐呂間市街地区

- ・西富団地：西富団地：まとまりのある団地形成が行われている観点から、将来的には建替等も視野に今後も公営住宅団地として活用していく方針とし、計画期間内は良好な居住環境維持のために必要な改善事業等を導入することとする。
- ・宮前団地：平成10年前後に建設された耐火住棟による団地であるが、建設してから全体的な修繕事業を実施していないことから、計画期間内に劣化箇所等を確認し木部や鉄部等の塗り替え等の軽微な修繕を実施することとする。ハザードマップ上や危険区域に含まれる箇所もあることから、災害時の避難対策の周知など、日頃から安全対策に取り組む必要がある。
- ・緑園団地：老朽化しており一部政策空き家もあることから、政策空き家から順次用途廃止する方針とするが、まちなかの安全な場所に単身高齢者向けの住宅整備を行い、高齢者の居住ニーズに対応することを検討する。

○若佐地区

- ・若佐第1団地：将来的には、若佐第1団地の耐火住棟（1棟8戸）に集約する方針とすることから、耐火住棟は継続管理、簡平住棟は用途廃止とする。
- ・若佐第2団地：耐用年限を経過していないこと、ハザードマップ上は若佐第1団地より安全性が高いことから、計画期間内に改善を行い、当面は維持管理とする。

○栄地区

- ・栄団地：地区における将来の公的借家需要が見込めないことから、将来的には「用途廃止」の方針とするが、現況では耐用年限を経過していないこと（～令和11年）、2世帯の入居があることから計画期間内は「維持管理」とする。

○若里地区

- ・若里団地：現況で耐用年限を経過しており、地区における将来の公的借家需要が見込めないことから、将来的には「用途廃止」の方針とするが、現況では入居世帯も多いことから（7世帯/8戸）計画期間内は「維持管理」とする。

○浜佐呂間地区～将来的には安全な場所に移転集約を図る

- ・浜佐呂間第1団地：計画期間内に用途廃止とする。
- ・浜佐呂間第2団地：空き家を中心に用途廃止を行い、将来的には浜佐呂間新団地へ移転集約を図る。計画期間内には1棟4戸程度の用途廃止を行うこととする。
- ・浜佐呂間第3団地：外装は改善事業を行っており良好な状態であるが、UBの高齢者対応型改善を実施し、当面は維持管理とする。

④—2 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】及び、

④—3 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

今後30年間のプログラムは「■長期的な管理の見通し(30年間)」のとおりとします。また、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。

■判定結果のまとめ

地区	団地番号	団地名	住棟概要				■1次判定の仮判定	■2次判定 結果	■3次判定 結果
			住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	建設年度	構造			
佐呂間地区	1	西富団地	16	84	S56~H4	簡2	改善又は建替	改善	個別改善
			1	8	H7	準2	改善又は建替	改善	個別改善
	2	宮前団地	7	48	H9~16	耐2	維持管理	維持管理	維持管理
	3	緑園団地	13	45	S47~54	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 (一部用途廃止)
若佐地区	4	若佐第1団地	2	8	S54	簡平	優先的な建替	優先的な建替	維持管理
			1	8	H23	耐2	維持管理	維持管理	維持管理
	5	若佐第2団地	1	8	S58	簡2	改善又は建替	改善	個別改善
栄地区	6	栄団地	1	4	S60	簡2	改善・建替又は用途廃止	用途廃止	維持管理
若里地区	7	若里団地	2	8	S53	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
浜佐呂間地区	8	浜佐呂間第1団地	1	4	S53	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止
	9	浜佐呂間第2団地	3	12	S50~51	簡平	優先的な建替・優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理 (一部用途廃止)
	10	浜佐呂間第3団地	2	8	S60・H3	簡2	改善・建替又は用途廃止	建替	維持管理
佐呂間地区 特公賃		宮前団地	1	4	H14	耐2	維持管理	維持管理	維持管理

④—4 計画期間内における事業手法の決定〈3次判定〉

計画期間（10年）内における事業は、以下のとおりとします。

■計画期間内の事業選定結果

		計画期間内の事業実施内容等	
佐呂間市街	西富団地	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外通路（団地内通路） ・UB 高齢者対応 ・UD 化 ・その他屋根の更新（改善・修繕）
	宮前団地	公営住宅	維持管理（計画修繕対応）
		特公賃	維持管理（計画修繕対応）
	緑園団地	用途廃止に向けた一部用途廃止	将来は高齢単身向住宅をまちなかに建設・移転
若佐	若佐第1団地	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・簡平：当面は維持管理 ・耐2：軽微な修繕（建設から12年）
	若佐第2団地	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ・UB 高齢者対応 ・UD 化 ・断熱改修（サッシ・外壁） ・外装長寿命化
栄	栄団地	維持管理	将来は用途廃止
若里	若里団地	維持管理	将来は用途廃止
浜佐呂間地区	浜佐呂間第1団地	用途廃止	
	浜佐呂間第2団地	維持管理 一部用途廃止	・1棟4戸程度の用途廃止
	浜佐呂間第3団地	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ・UB 高齢者対応 ・UD 化

■長期的な管理の見通し〈30年間〉
□公営住宅

□: 耐用年限経過年・▲: 屋根改善・■: 外壁改善・●: 設備改善・△: 屋根修繕・□外壁修繕・○: 設備修繕

地区	団地番号	団地名	住棟数(棟)	住戸数(戸)	住棟別基本性能										過去10年間の改善履歴								活用法			計画期間																																							
					居住性能				UD化		外装仕様		配管仕様		▲屋根、■外壁、●設備等								1次判定	2次判定	3次判定	前期		後期		前期		後期		前期		後期																													
					浴室	3箇所給湯	24h換気	段差解消	手摺設置	外壁	屋根	給水管	排水管	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	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	R33	R34									
佐呂間市街地区	1	西富団地	17	92	1	S56	簡2	階段室型	4	41年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	■	1	2	3	4	5	6	7	8	改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052				
					2	S56	簡2	階段室型	4	41年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	■												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					3	S56	簡2	階段室型	4	41年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	■												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					4	S56	簡2	階段室型	4	41年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	■												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					5	S57	簡2	階段室型	4	40年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	■												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					6	S57	簡2	階段室型	4	40年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	■												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					7	S57	簡2	階段室型	4	40年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	■												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					8	S58	簡2	階段室型	4	39年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	■												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					9	S58	簡2	階段室型	4	39年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	ステンレス管	塩ビ管	■	1	2	3	4	5	6							改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052
					10	S58	簡2	階段室型	4	39年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	ステンレス管	塩ビ管	■												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					11	S58	簡2	階段室型	4	39年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	ステンレス管	塩ビ管	■												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					12	S59	簡2	階段室型	8	38年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	ステンレス管	塩ビ管	■												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					13	S60	簡2	階段室型	8	37年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	●												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					14	S61	簡2	階段室型	8	36年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	●												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					15	H2	簡2	階段室型	8	32年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	●												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					16	H4	簡2	階段室型	8	30年	UB	○	○	×	×	ガルハ鋼板	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管	●												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052	
					17	H7	準2	階段室型	8	27年	UB	○	○	○	○	吹付タイル	長尺カー鉄板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管												改善又は建替	改善	個別改善	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	2051	2052		
佐呂間市街地区	2	宮前団地	7	48	1	H9	耐2	階段室型	8	25年	UB	○	○	○	○	吹付タイル	ガルバリウム鋼板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管									維持管理	維持管理	維持管理	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	2051	2052					
					2	H10	耐2	階段室型	8	24年	UB	○	○	○	○	吹付タイル	ガルバリウム鋼板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管											維持管理	維持管理	維持管理	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	2051	2052			
					3	H13	耐2	階段室型	8	21年	UB	○	○	○	○	吹付タイル	ガルバリウム鋼板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管												維持管理	維持管理	維持管理	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	2051	2052		
					4	H12	耐2	階段室型	8	22年	UB	○	○	○	○	吹付タイル	ガルバリウム鋼板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管													維持管理	維持管理	維持管理	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	2051	2052	
					5	H11	耐2	階段室型	8	23年	UB	○	○	○	○	吹付タイル	ガルバリウム鋼板	塩ビライン グ鋼管	塩ビ管													維持管理	維持管理	維持管理	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	2051	2052	
					7	H																																																											

IV 長寿命化に関する 実施方針

1. 点検の実施方針

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、修繕等の工事の効率的な実施にも繋げることができます。

① 定期点検及び日常点検

本町では、各標準修繕周期を踏まえて定期的に点検を行うとともに、不具合への迅速な対応を図る観点から、外観からの目視により容易に確認することが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。その他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。

点検についての項目は、大きく建築物及び建築設備に分けられ、各々の主な点検項目は以下のとおりとします。

〈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、日常点検の結果はそれぞれ記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に対応す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. 計画修繕の実施方針

公営住宅を長期にわたり良好に維持管理していくためには、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していく必要があります。計画修繕は点検結果及び維持管理データの内容に基づき、予防保全的な観点から実施します。

① 修繕事業の方針

修繕事業や改善事業の実施基準となる修繕周期は、現在までの周期を基本に、材料ごとの修繕周期、改定された策定指針の修繕周期表を参考とします（次頁以降参照）。

② 修繕事業の実施方針

対象住棟については、建設や改修から 15 年以上経過を目安に計画期間内に修繕事業を検討します。実施にあたっては、点検・調査の結果や今後の活用を踏まえて行うこととします。計画期間内に修繕事業を検討する住棟は以下のとおりです。

■修繕事業対象団地

	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	現時点の経過年数	実施内容の想定
公営住宅	宮前団地	H9～16	耐2	7	48	18～25年	外装劣化箇所修繕
特公賃	宮前団地	H14	耐2	1	4	20年	外装劣化箇所修繕

③ 事業プログラム

各団地の修繕時期の目安は以下のとおりとします。ただしこのプログラムは住棟の傷み具合等により、適宜変更が可能なものとして設定します。

■修繕事業プログラム

	団地名	計画期間 R5～R14 (2023～2032) 年										合計
		計画期間前期					計画期間後期					
		R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	
公営住宅	宮前団地		2棟 16戸	2棟 16戸	2棟 12戸		1棟 4戸					7棟 48戸
特公賃	宮前団地					1棟 4戸						1棟 4戸
	合計		2棟 16戸	2棟 16戸	2棟 12戸	1棟 4戸	1棟 4戸					8棟 52戸

■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、葺替え	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、ピート等)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・プルボックス等	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、消火隊専用栓箱等	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	プレハブ造（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、ピット式）、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 囲障（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	参考文献	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 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 改善方針

本計画では、今後活用する住棟について、長寿命化型改善事業（屋根及び外壁の長寿命化）及び、建設からの年数や劣化状況に応じて、設備等についての更新も行うこととします。

また、西富団地及び浜佐呂間第3団地については、耐用年限経過まで10年未満の住棟については、事前に耐力度調査を実施することとします。計画期間内に改善事業を行う住棟は以下のとおりです。

■改善事業対象団地

	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	現時点の経過年数	実施内容の想定
公営住宅	西富団地	S56・57	簡2	7	28	39・40年	・外構（団地内通路） ・屋根長寿命化
		S58	簡2	4	16	39年	・外構（団地内通路） ・屋根長寿命化 ・UB高齢者対応 ・UD化
		S59～H4	簡2	5	40	30～38年	・屋根長寿命化 ・UB高齢者対応 ・UD化
		H7	準2	1	8	27年	・外壁長寿命化 ・UB高齢者対応
	若佐第2団地	S58	簡2	1	8	39年	・外装長寿命化＋断熱改修 ・UB高齢者対応 ・UD化 ・24時間換気
	浜佐呂間第3団地	S60・H3	簡2	2	8	31・37年	・UB高齢者対応

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。ただしこのプログラムは住棟の傷み具合等により、適宜変更が可能なものとします。

■改善事業プログラム（案）

外装長寿命化 UB・UD改善等

団地名		計画期間 R5～R14（2023～2032）年										合計
		計画期間前期					計画期間後期					
		R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	
公営住宅	西富団地※		団地内通路	3棟 12戸	3棟 12戸	1棟 4戸	1棟 4戸	1棟 4戸	2棟 8戸	2棟 16戸	13棟 60戸	
				1棟 4戸	1棟 4戸	2棟 8戸	2棟 16戸	2棟 16戸	2棟 16戸	10棟 64戸		
	若佐第2団地	耐力度調査	1棟 8戸								1棟 8戸	
	浜佐呂間第3団地						1棟 4戸			1棟 4戸	2棟 8戸	
合計			〈団地内通路〉 1棟 8戸	4棟 16戸	4棟 16戸	3棟 12戸	4棟 24戸	3棟 20戸	4棟 24戸	3棟 20戸		

※西富団地は、同一棟の外装長寿命化改善とUB・UD化改善を別の年に実施する場合があります

4. 建替・用途廃止事業の実施方針

① 事業方針

本計画において、計画期間内に建替事業を実施する団地はありません。

しかし計画期間内には、現況で政策空き家としている昭和 40 年代建設住棟や、長期にわたって空き家となっている老朽住棟について用途廃止する方針とします。

しかし、現在一部を政策空き家としている住棟の中には、入居者が居住している住戸が含まれている場合もあり、用途廃止するためにはそれら世帯を他の団地へと住替誘導を行う必要もありますが、実施にあたっては入居者の安全安心を第一優先と考え、無理のない居住誘導や事業の推進を行うこととします。

■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	備考
公 営 住 宅	緑園団地	S47・48	簡平	7	25	49・50年	
	浜佐呂間第1団地	S53	簡平	1	4	44年	
	浜佐呂間第2団地	S50	簡平	1	4	47年	
	合計			9	33		

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。

■建替・用途廃止プログラム

団地名	計画期間 R5～R14（2023～2032）年										合計
	計画期間前期					計画期間後期					
	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	
緑園団地		1棟 2戸					1棟 4戸	2棟 7戸	2棟 8戸	1棟 4戸	7棟 25戸
浜佐呂間 第1団地									1棟 4戸		1棟 4戸
浜佐呂間 第2団地										1棟 4戸	1棟 4戸
用途廃止 戸数		1棟 2戸					1棟 4戸	2棟 7戸	3棟 12戸	2棟 8戸	9棟 33戸
全体管理戸数 現況:249戸	249戸	247戸	247戸	247戸	247戸	247戸	243戸	236戸	224戸	216戸	

5. その他推進方策

(1) 住宅需要の把握ときめ細やかな住宅供給

近年の本町公営住宅の管理概要について概観すると、全体入居世帯数は減少しているにも関わらず、前回計画時点より収入超過世帯や高額所得世帯が増加しています。

民間賃貸住宅の供給が進まない状況のなかで、中堅所得者層で世帯人数の多い「子育て世帯」に対応可能な借家供給も少ないなど、借家需要と供給住宅のミスマッチが課題となっています。また、アンケート調査においても「所得の制限が緩い公的賃貸住宅」への要望も多い状況となっています。

公営住宅の適正管理の視点からも、今後は世帯向けの民間賃貸住宅建設支援の検討を進める一方で、やや広めの公営住宅について「みなし特公賃化」を行うなど、町民の住宅需要を適切に把握し、きめ細やかに対応する住宅管理を推進します。

(2) 津波や洪水氾濫への対応

本町では、津波や洪水・土砂災害等による被害が予想される区域にいくつかの公営住宅や一般住宅が立地しています。

今後は引き続きハザードマップの周知や、災害発生時に援護を必要とする方々の名簿を作成し周知するなど、日頃から災害への備えを行うこととします。

また、浜佐呂間地区を始め、安全な場所への団地用地の確保に向けて今後の検討が必要となります。

6. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

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。

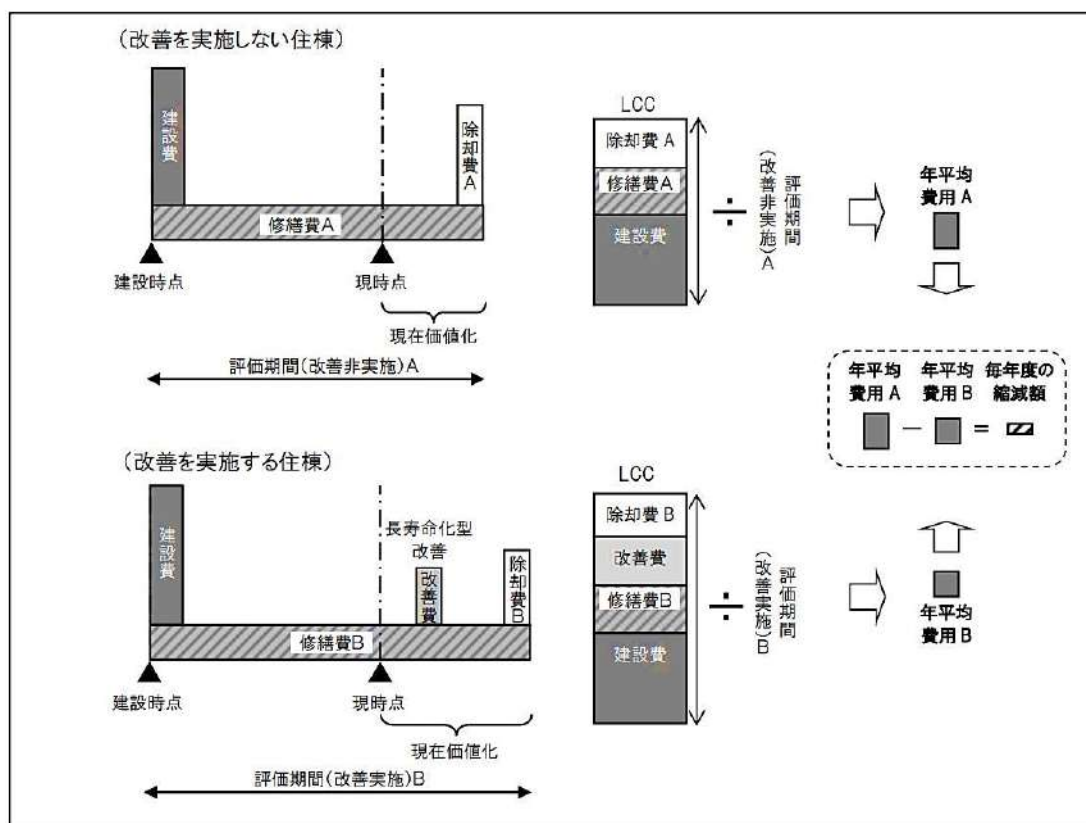
上記イ) については、本計画の計画期間内に新規整備及び建替事業を実施する住棟がないことから試算は行わず、ここではロ) の計画期間に改善事業を行う住棟について、国土交通省より公表されている「ライフサイクルコスト (LCC) 算出プログラム」を使用し試算することとします。

縮減効果の算出は、長寿命化型改善を実施しない場合と、改善を実施する場合のライフサイクルコスト（建設時点から次回建替までに要するコスト）を算出し、1年あたりのコスト比較を行うものです。

本計画の試算にあたっては、必要な改善事業を実施した各々の住棟が、改善を実施しない場合より20年長く活用できることを前提として試算することとします。

■ 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)



② ライフサイクルコストの縮減効果

国土交通省より公表されている「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を使用した試算によると、全ての住棟で縮減効果があると試算され、総額での比較は以下のとおりとなります。

また、対象住棟ごとの改善未実施、実施別のライフサイクルコスト（LCC）及び縮減額は以下のとおりとなります。

■改善事業対象住棟の LCC 年平均縮減額試算結果

団地名	住棟名	戸数	構造	建設年度	経過年数	改善を実施しない場合の LCC (円・棟/年)	改善を実施した場合の LCC (円・棟/年)	年平均改善額	
								棟あたり	戸あたり
西園団地	1号棟	4	簡2	S56	41年	1,376,556	1,101,208	275,348	68,837
	2号棟	4	簡2	S56	41年	1,376,556	1,101,208	275,348	68,837
	3号棟	4	簡2	S56	41年	1,376,556	1,101,208	275,348	68,837
	4号棟	4	簡2	S56	41年	1,376,556	1,098,428	278,128	69,532
	5号棟	4	簡2	S57	40年	1,376,556	1,098,428	278,128	69,532
	6号棟	4	簡2	S57	40年	1,376,556	1,098,428	278,128	69,532
	7号棟	4	簡2	S57	40年	1,376,556	1,098,428	278,128	69,532
	8号棟	4	簡2	S58	39年	1,404,032	1,160,640	243,392	60,848
	9号棟	4	簡2	S58	39年	1,404,032	1,156,304	247,728	61,932
	10号棟	4	簡2	S58	39年	1,404,032	1,152,132	251,900	62,975
	11号棟	4	簡2	S58	39年	1,404,032	1,152,132	251,900	62,975
	12号棟	8	簡2	S59	38年	2,820,736	2,312,304	508,432	63,554
	13号棟	8	簡2	S60	37年	2,820,736	2,320,616	500,120	62,515
	14号棟	8	簡2	S61	36年	2,833,408	2,328,632	504,776	63,097
	15号棟	8	簡2	H2	32年	2,625,272	2,227,568	397,704	49,713
	16号棟	8	簡2	H4	30年	2,764,040	2,337,760	426,280	53,285
	17号棟	8	簡2	H7	27年	3,270,528	2,415,888	854,640	106,830
若佐第2団地	1号棟	8	簡2	S58	39年	2,808,064	2,095,712	712,352	89,044

○試算にあたっての条件設定

- ・除却費の想定：本町の近年の実績に基づき 1,200 千円/戸で想定
- ・浜佐呂間第3団地については改善事業を実施するものの、長寿命化型の改善を含まないことから試算対象とはしていない