

斜里町公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

斜里町財政課

目 次

1章	はじめに	1
1	1 計画の目的	1
2	2 計画期間	1
2章	公営住宅等の状況	2
1	1 斜里町の概況	2
2	2 公営住宅等の特性	10
3	3 入居世帯の特性	23
4	4 関連既定計画における取組方針	30
3章	入居者意向の特性	35
1	1 入居者意向調査の概要	35
2	2 家族について	36
3	3 自動車や自転車、車いすの保有状況について	40
4	4 現在の住まいや周辺環境について	42
5	5 団地の外構などについて	46
6	6 住宅の住替え意向について	50
4章	課題の整理	51
5章	長寿命化に関する基本方針	52
6章	公営住宅等の事業手法の選定	54
1	1 事業手法の内容	54
2	2 事業手法の選定方針	57
3	3 事業手法の判定	59
7章	公営住宅等の事業の実施方針	74
1	1 点検事業の実施方針	74
2	2 計画修繕の実施方針	75
3	3 改善事業の実施方針	80
4	4 建替事業の実施方針	80
5	5 長寿命化を図るための事業実施計画	80
6	6 ライフサイクルコストの縮減効果	82

1章 はじめに

1 計画の目的

斜里町では、平成 21 年度に長期的な維持管理の実現を目的として、町営住宅等の修繕、改善、建替などの活用手法を定めた「斜里町町営住宅等長寿命化計画」を策定し、この 10 年間、計画に基づく活用を図ってきました。

平成 31 年度には、計画期間の満了を迎えるとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、斜里町を取り巻く住宅事情は大きな変化が見込まれます。

また、国土交通省は平成 28 年に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を公表し、点検やデータ管理方法、事業手法の選定方法、LCC 算定などの改訂を行い、指針に沿った新たな計画づくりがもとめられています。

斜里町は、こうした背景を踏まえ、新たに公営住宅等長寿命化計画を見直し、策定します。

2 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10 年間（令和 2～11 年度）を計画期間として策定します。なお、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直しを実施します。

2章 公営住宅等の状況

1 斜里町の概況

(1) 自然環境

a. 位置

斜里町は、北海道の東北端に位置し、北緯43°44′～44°21′、東経144°33′～145°22′の間にあります。東南に千島火山脈をもって羅臼町、標津町に境し、南は川上6号を経て斜里岳に至るまで清里町に、西はトーツル沼、西側7線をもって小清水町に隣し、北は海岸線100kmに及ぶ弓状、三角形をなしています。面積は、737.13km²です。

羅臼町と共有する知床は、平成17年7月、第29回世界遺産委員会において、国内3番目の世界自然遺産に登録されています。



図 2-1 斜里町の位置

b. 地勢、土地利用

地形は大別して、斜里、海別山麓からなる大地と斜里川・奥薬別川水系をはさんだ平坦地からなっており、地味は肥沃です。南部斜里山麓台地は、なだらかな山なみで、その西部は斜里側に向かって傾斜し、東部の海別山麓は西北に広がる地域で、自然休養村の指定を受けています。さらに東北部は幅25km、長さ65kmに及ぶ知床半島がオホーツク海に突起し、その中央部を縦走する遠音別、羅臼岳、硫黄山等の知床連山は険しい山岳と深い原始林、オホーツク海の荒波に海蝕された断崖が続いています。

土地利用をみると、総面積は737km²のうち、78.3%が山林であり、宅地は0.7%となっています。

表 2-1 地目別面積

(単位: km²)

	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	114.87	5.40	1.08	577.01	3.84	20.68	4.23	10.02	737.13
	15.6%	0.7%	0.1%	78.3%	0.5%	2.8%	0.6%	1.4%	100.0%

資料：北海道統計書（平成31年）

c. 気候

気温は、オホーツク海の流れや流水の影響を受けて、年間平均 7℃以下であり、冬期間の積雪量はさほど多くはありませんが、北西の風が強く融雪時期が遅くなっています。また、山岳部の融雪がほぼ終わる 6 月中旬頃まで、本町特有のフェーン現象による南東の強風が台地の火山灰地帯を襲い、種苗期の農作物に被害を与えています。

降雨量は、年間平均 800mm 程度と少ないですが、年によって融雪期である 4 月、5 月の降雨と重なって河川の水位が高くなり、畑地等への冠水被害が生じることがあります。

表 2-2 月別気象概要 (平成 30 年)

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
1月	9.5	-5.5	5.2	-24.2	2.7	99.2	82	34
2月	17.0	-8.8	5.1	-24.4	2.1	160.3	82	52
3月	94.5	-0.4	19.9	-17.1	3.2	163.4	71	72
4月	28.5	5.4	28.9	-4.5	2.9	198.7	0	0
5月	84.5	9.5	29.2	-1.2	2.4	157.4	0	0
6月	75.5	13.7	30.2	1.1	2.1	148.5	0	0
7月	146.0	17.9	33.9	8.0	1.4	171.6	0	0
8月	145.5	18.0	32.4	7.7	1.9	146.9	0	0
9月	26.0	16.1	29.8	1.5	2.1	176.9	0	0
10月	120.5	11.0	22.2	-0.4	2.2	147.8	0	0
11月	63.5	4.6	17.1	-8.4	3.0	98.7	14	13
12月	55.5	-3.7	13.6	-18.3	3.2	105.1	69	22
全年	866.5	6.5	33.9	-24.4	2.4	1,774.5	318	72

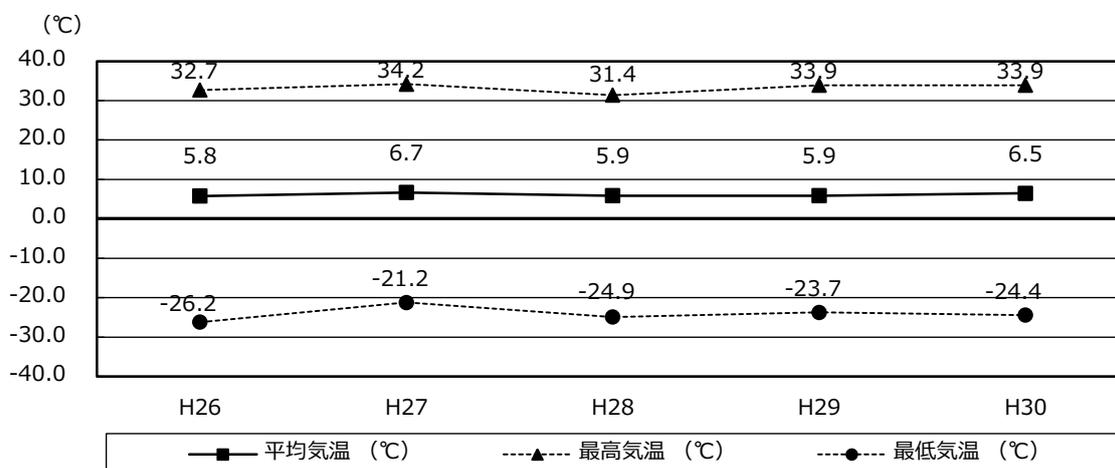
資料：気象庁ホームページ

表 2-3 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
H26	620.5	5.8	32.7	-26.2	2.9	1,991.6	458	90
H27	796.5	6.7	34.2	-21.2	2.9	1,748.8	308	111
H28	1,008.5	5.9	31.4	-24.9	2.9	1,779.4	273	92
H29	738.5	5.9	33.9	-23.7	2.6	1,769.8	361	47
H30	866.5	6.5	33.9	-24.4	2.4	1,774.5	345	72
平均	806.1	6.2	33.2	-24.1	2.7	1,812.8	349	82

資料：気象庁ホームページ

図 2-2 年次別気温概要



資料：気象庁ホームページ

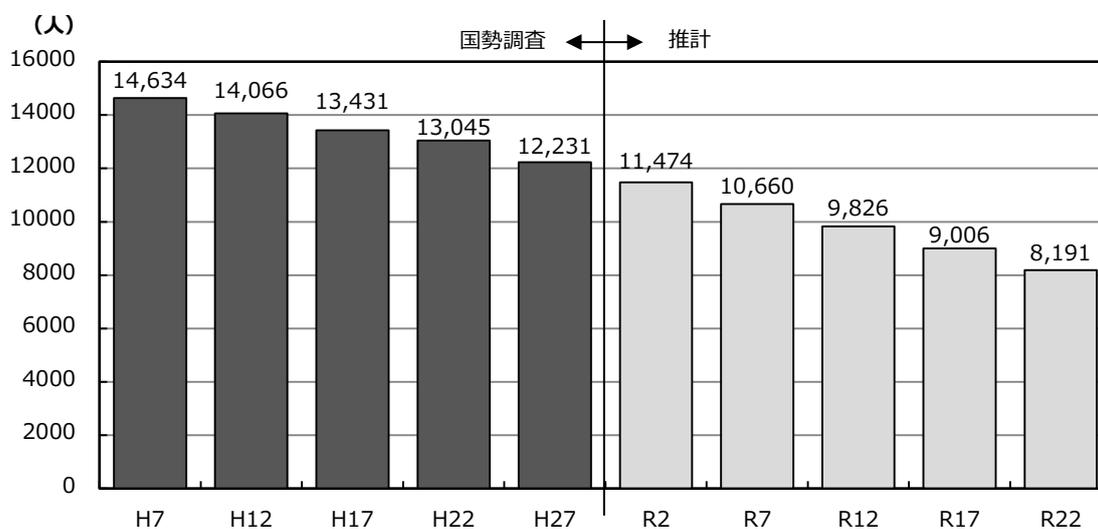
(2) 人口・世帯

a. 人口

斜里町の人口は平成 27 年国勢調査で 12,231 人、20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、減少傾向が続いており約 16%の減少となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、今後も減少が続き、令和 7 年で 10,660 人、令和 12 年で 9,826 人と推計されています。

図 2-3 斜里町の人口の推移



資料：H7～27 は各年国勢調査結果（総務省統計局）、
R2～22 は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成 30 年 3 月推計）

表 2-4 総人口の推移の比較

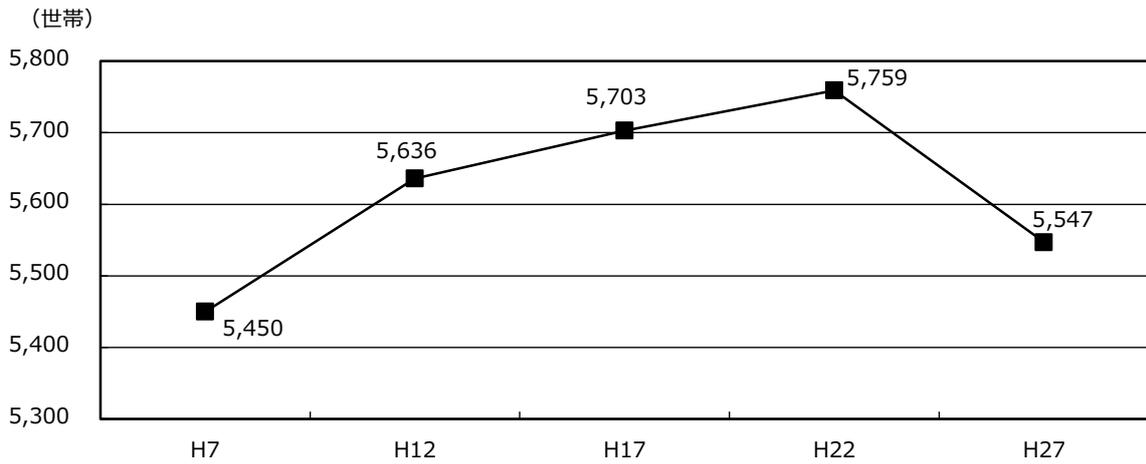
	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	5,692,321	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	0.95
郡部	1,443,200	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	0.68
オホーツク管内	346,546	338,481	324,849	310,009	293,542	0.85
斜里町	14,634	14,066	13,431	13,045	12,231	0.84

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

b. 総世帯数

斜里町の世帯数は平成 27 年国勢調査で 5,547 世帯です。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、平成 22 年をピークに減少しています。

図 2-4 斜里町の世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

表 2-5 世帯数の推移の比較

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2,187,000	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	1.12
郡部	508,281	485,696	478,963	435,081	423,112	0.83
オホーツク管内	130,074	134,748	135,437	134,538	132,625	1.02
斜里町	5,450	5,636	5,703	5,759	5,547	1.02

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

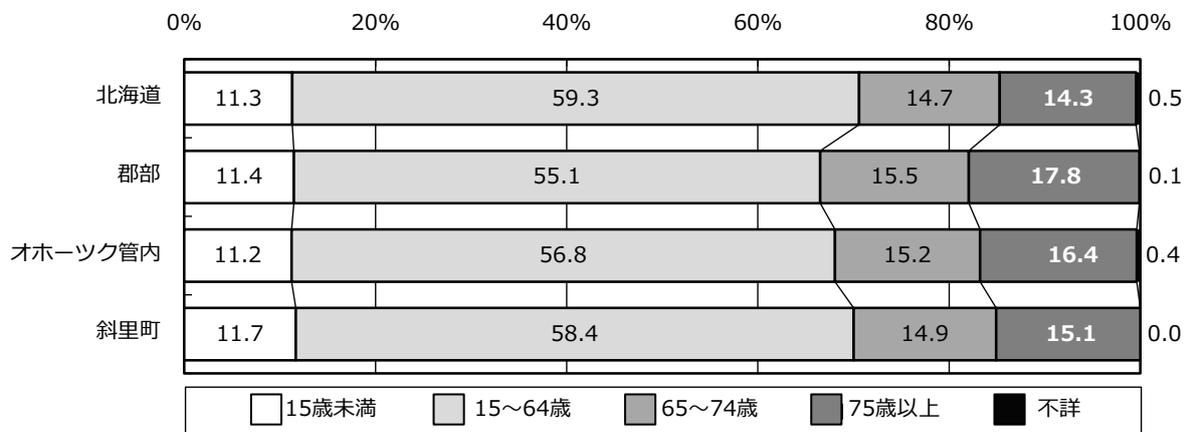
c. 年齢別人口

年齢別人口をみると、平成27年国勢調査で、年少人口(15歳未満)が1,426人(11.7%)、生産年齢人口(15~64歳)が7,139人(58.4%)、高齢人口(65歳以上)が3,666人(30.0%)となっています。

高齢人口の割合は、北海道平均を上回っていますが、郡部平均、オホーツク管内と比較して、割合が低くなっています。

15年間(平成12~27年)の推移をみると、年少人口は実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は実数、構成比ともに増加傾向にあり、少子高齢化が進展しています。特に、高齢人口は15年間で1.3倍と急速に増加しています。

図 2-5 年齢別人口構成比の比較



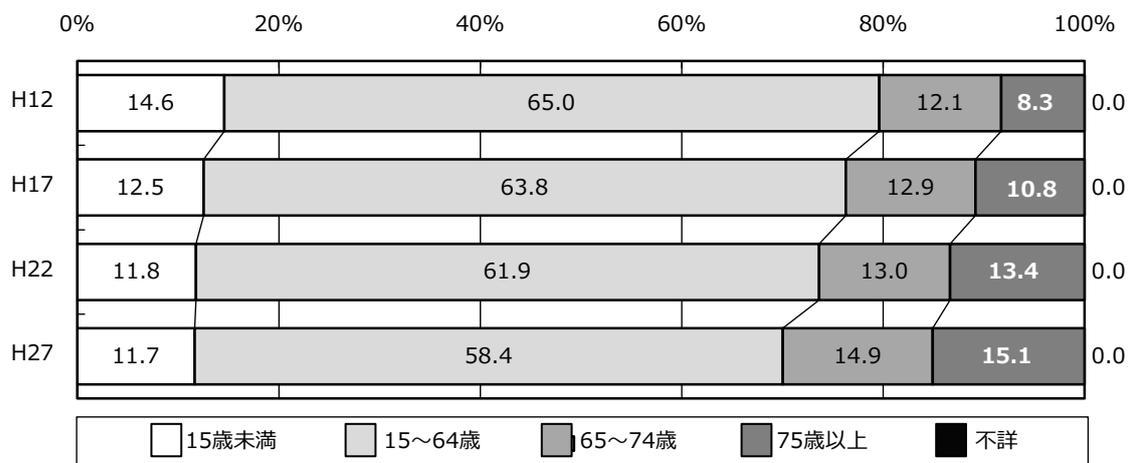
資料：H27 国勢調査結果（総務省統計局）

表 2-6 年齢別人口の比較

	15歳未満 (年少人口)	15~64歳 (生産年齢人口)	65~74歳 (高齢人口)	75歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
北海道	608,296 11.3%	3,190,804 59.3%	790,496 14.7%	767,891 14.3%	24,246 0.5%	5,381,733 100.0%
郡部	112,948 11.4%	543,409 55.1%	153,304 15.5%	175,841 17.8%	1,059 0.1%	986,561 100.0%
オホーツク管内	32,960 11.2%	166,815 56.8%	44,623 15.2%	48,111 16.4%	1,033 0.4%	293,542 100.0%
斜里町	1,426 11.7%	7,139 58.4%	1,822 14.9%	1,844 15.1%	0 0.0%	12,231 100.0%

資料：H27 国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-6 年齢別人口構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

注：本計画における構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。

表 2-7 年齢別人口の推移

	15歳未満 (年少人口)	15~64歳 (生産年齢人口)	65~74歳 (高齢人口)	75歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
H12	2,050 14.6%	9,146 65.0%	1,703 12.1%	1,167 8.3%	0 0.0%	14,066 100.0%
H17	1,684 12.5%	8,563 63.8%	1,728 12.9%	1,456 10.8%	0 0.0%	13,431 100.0%
H22	1,535 11.8%	8,070 61.9%	1,697 13.0%	1,743 13.4%	0 0.0%	13,045 100.0%
H27	1,426 11.7%	7,139 58.4%	1,822 14.9%	1,844 15.1%	0 0.0%	12,231 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

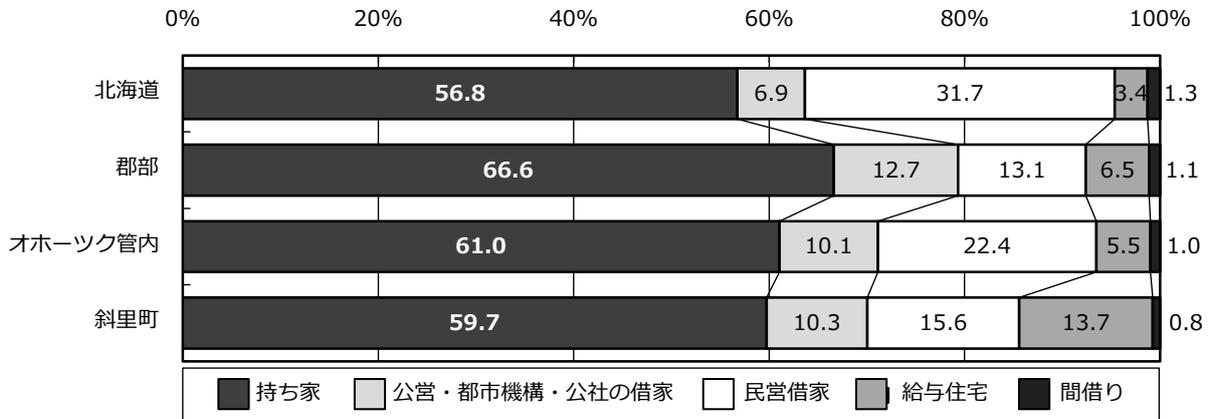
(3) 住宅ストック・フロー

a. 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数をみると、平成 27 年国勢調査では、持ち家が 59.7%、公営借家が 10.3%、民営借家が 15.6%、給与住宅が 13.7%となっています。全道と比較すると、公営借家率が高く、民営借家率は低くなっています。

15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、民営借家率が増加傾向にあります。

図 2-7 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



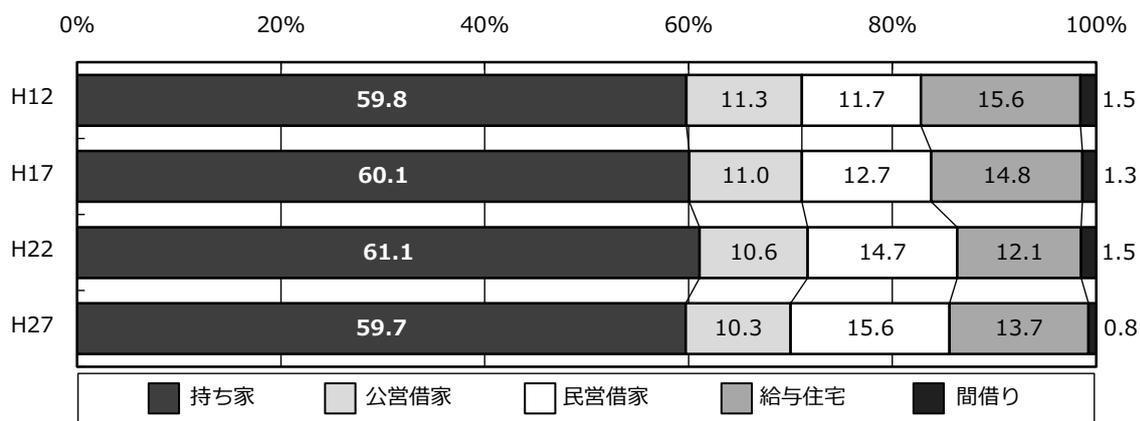
資料：H27 国勢調査結果（総務省統計局）

表 2-8 住宅所有関係別世帯数の比較

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
北海道	1,365,338 56.8%	166,252 6.9%	762,401 31.7%	80,805 3.4%	30,965 1.3%	2,405,761 100.0%
郡部	273,972 66.6%	52,240 12.7%	53,772 13.1%	26,648 6.5%	4,612 1.1%	411,244 100.0%
オホーツク管内	79,301 61.0%	13,107 10.1%	29,054 22.4%	7,172 5.5%	1,285 1.0%	129,919 100.0%
斜里町	3,176 59.7%	548 10.3%	828 15.6%	726 13.7%	40 0.8%	5,318 100.0%

資料：H27 国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-8 住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

表 2-9 住宅所有関係別世帯数の推移

	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
H12	3,132 59.8%	594 11.3%	613 11.7%	820 15.6%	81 1.5%	5,240 100.0%
H17	3,171 60.1%	582 11.0%	671 12.7%	783 14.8%	71 1.3%	5,278 100.0%
H22	3,235 61.1%	561 10.6%	778 14.7%	643 12.1%	79 1.5%	5,296 100.0%
H27	3,176 59.7%	548 10.3%	828 15.6%	726 13.7%	40 0.8%	5,318 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

2 公営住宅等の特性

(1) 公営住宅等の供給状況

令和元年度現在、斜里町内には公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅、一般賃貸住宅）が19団地、73棟、617戸あります。このうち道営が1団地、7棟、36戸、5.8%（戸数ベース）を占めています。町営は18団地、66棟、581戸で94.2%（戸数ベース）です。

(2) 立地特性

町が管理する公営住宅等581戸を地区別にみると、市街地475戸と81.8%を占め、ウトロ80戸、13.8%、その他26戸、4.5%となっています。

道営住宅は市街地のみです。

(3) 種別特性

町が管理する公営住宅等581戸の種別内訳は、公営住宅が533戸（91.7%）、特定公共賃貸住宅が2戸（0.3%）、一般賃貸住宅が46戸（7.9%）となっています。

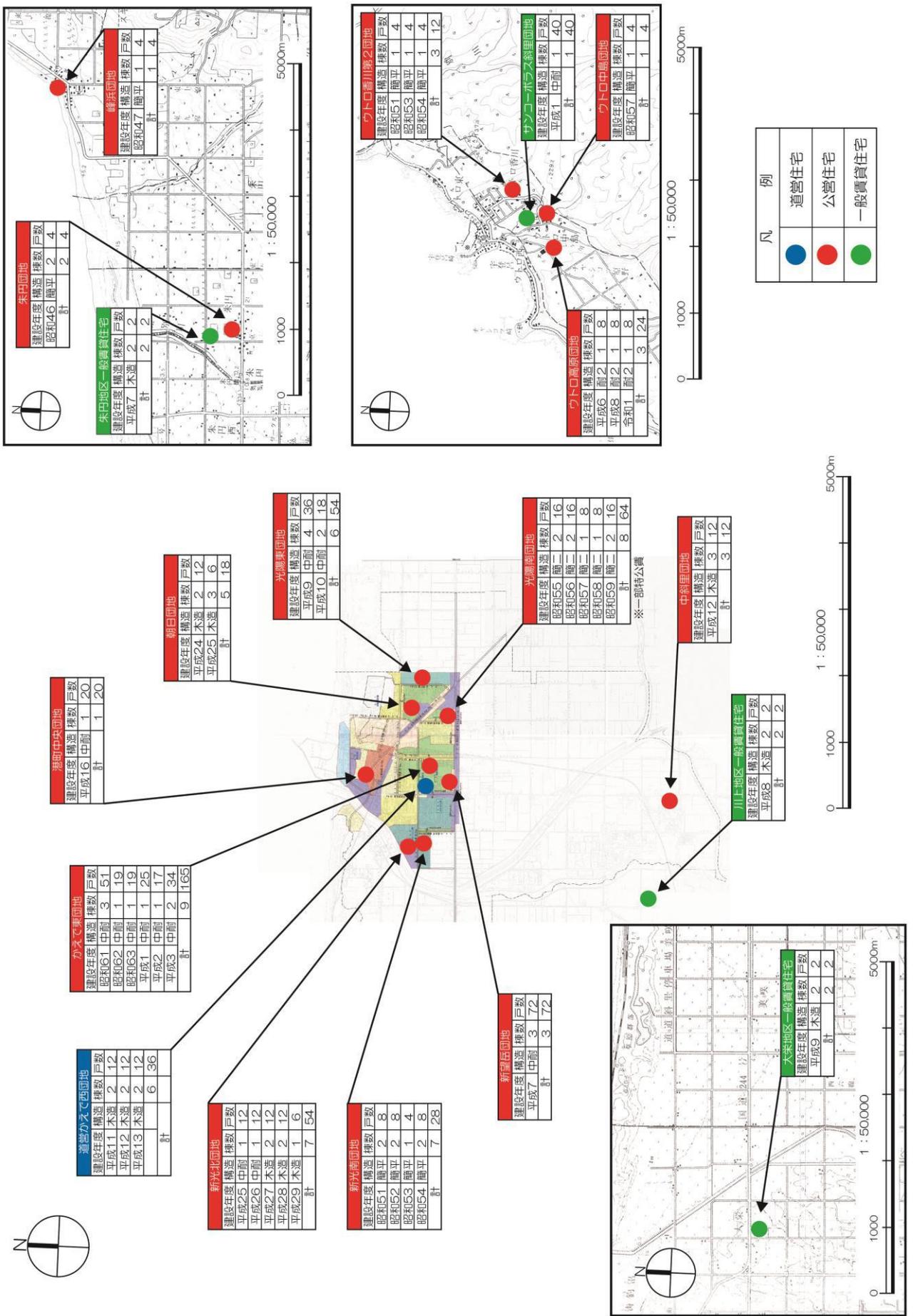
道営住宅は公営住宅のみです。

表 2-10 公営住宅等の管理状況（道営含む）

事業主体	種類	地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	備考												
北海道	公営住宅	市街地	かえで西	木造	H11,12,13	7	36													
斜里町	公営住宅	市街地	新光北	木造、中耐	H25~29	7	54													
			新光南	簡平	S51~54	7	28													
			朝日	木造	H24,25	5	18													
			光陽南	簡二	S55~59	8	64													
			光陽東	中耐	H9,10	6	52													
			かえで東	中耐	S61~H3	9	165													
			新望岳	中耐	H7	3	72													
			港町中央	中耐	H16	1	20													
			小計					59	533											
		ウトロ	ウトロ香川第2	簡平	S51,53,54	3	12	4												
										ウトロ中島	簡平	S57	1	4						
										ウトロ高原	耐二	H6,8,R1	3	24						
										小計										
		その他	中斜里	木造	H12	3	12	4												
										峰浜	簡平	S47	1	4						
										朱円	簡平	S46	2	4						
		小計																		
特公賃	市街地	光陽東	中耐	H9	-	2	町営住宅と同棟													
一般賃貸住宅	ウトロ	サンコーボラス斜里	中耐	H1	1	40														
								その他	朱円地区	木造	H7	2	2							
															川上地区	木造	H8	2	2	
小計																				
小計																				
合計																				

資料：斜里町調べ（令和元年度末現在）

図 2-9 団地位置



公営住宅等団地現況写真（その1）



公営住宅：新光北（中耐）



公営住宅：新光北（木造）



公営住宅：新光南



公営住宅：朝日



公営住宅：光陽南



公営住宅・特公賃：光陽東



公営住宅：かえで東



公営住宅：新望岳

公営住宅等団地現況写真（その2）



公営住宅：港町中央



公営住宅：ウトロ香川第2



公営住宅：ウトロ中島



公営住宅：ウトロ高原



公営住宅：中斜里



公営住宅：峰浜



公営住宅：朱円



一般賃貸住宅：サンコーポラス斜里

公営住宅等団地現況写真（その3）



一般賃貸住宅：朱円地区



一般賃貸住宅：川上地区



一般賃貸住宅：大栄地区

(4) 構造、建設年度

町が管理する公営住宅等 581 戸の構造は、木造が 66 戸 (11.4%)、簡易耐火構造平屋建て住宅(簡平)が 52 戸 (9.0%)、簡易耐火構造 2 階建て住宅(簡二)が 64 戸 (11.0%)、耐火構造住宅 (耐火) が 399 戸 (68.7%) となっています。

建設年度は、木造が平成 7~29 年度、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 42~57 年度、簡易耐火構造 2 階建て住宅が昭和 50~平成 2 年度、準耐火構造が平成 6~18 年度、耐火構造住宅が昭和 57~令和元年度です。

図 2-10 構造別整備戸数

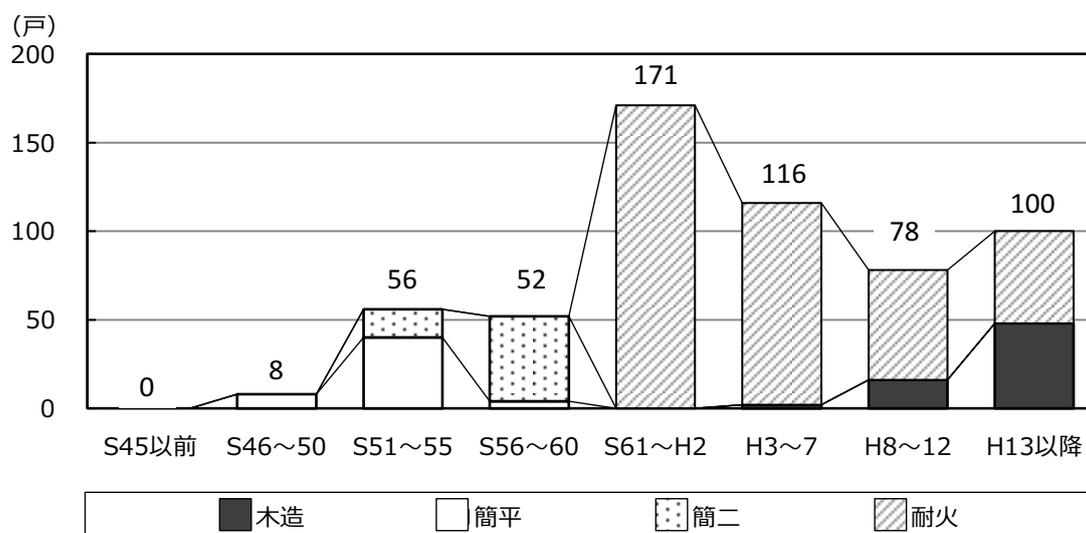


表 2-11 構造別整備戸数

(単位: 戸)

	合計				
	木造	簡平	簡二	耐火	
昭和 45 以前 (~1970)	0				0
昭和 46~50 (1971~1975)	8	8			1.4%
昭和 51~55 (1976~1980)	56	40	16		9.6%
昭和 56~60 (1981~1985)	52	4	48		9.0%
昭和 61~平成 2 (1986~1990)	171			171	29.4%
平成 3~7 (1991~1995)	116	2		114	20.0%
平成 8~12 (1996~2000)	78	16		62	13.4%
平成 13 以降 (2001~)	100	48		52	17.2%
計	581	66	52	64	399
	100.0%	11.4%	9.0%	11.0%	68.7%

資料: 斜里町調べ (令和元年度末)

(5) 耐用年数の経過状況

令和元年度現在、町が管理する公営住宅等 581 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは 52 戸、9.0%です。

今後建替えや除却を行わないと、簡易耐火構造 2 階建て住宅（光陽南団地）と一般賃貸住宅が順次耐用年数を迎え、10 年後の令和 11 年度は 122 戸、21.0%と増加する見込みです。

図 2-1 1 耐用年数経過状況

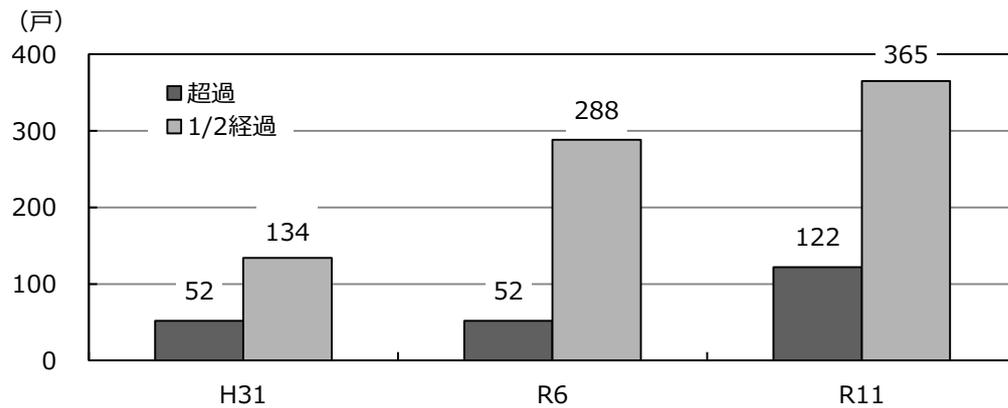


図 2-1 2 種類別耐用年数の経過状況

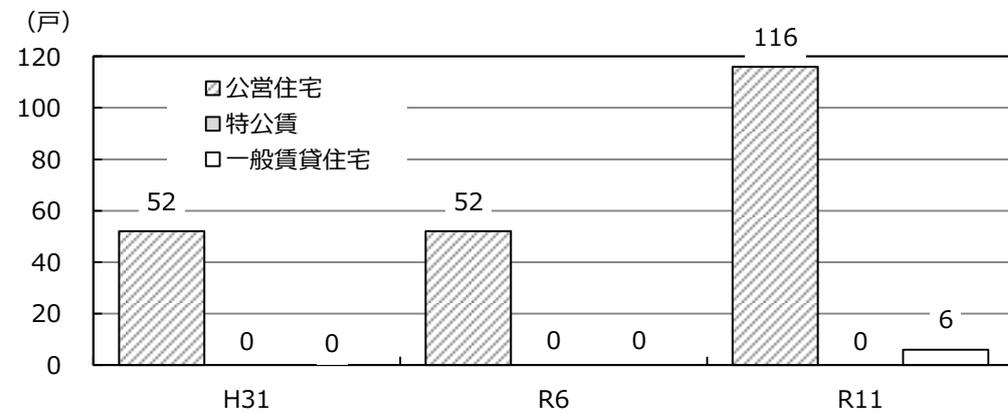


表 2-13 団地別耐用年数経過状況

種類	地区	団地名	管理戸数	耐用年数 1 / 2 経過戸数			耐用年数経過戸数			
				H31	R6	R11	H31	R6	R11	
公営住宅	市街地	新光北	54	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		新光南	28	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	28 100.0%	
		朝日	18	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		光陽南	64	64 100.0%	64 100.0%	64 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	64 100.0%	
		光陽東	52	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		かえで東	165	0 0.0%	114 69.1%	165 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		新望岳	72	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		港町中央	20	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	小計	473	92 19.5%	206 43.6%	275 58.1%	28 5.9%	28 5.9%	92 19.5%		
	ウトロ	ウトロ香川第2	12	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	
		ウトロ中島	4	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	
		ウトロ高原	24	0 0.0%	0 0.0%	8 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	小計	40	16 40.0%	16 40.0%	24 60.0%	16 40.0%	16 40.0%	16 40.0%		
	その他	中斜里	12	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
峰浜		4	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%		
朱円		4	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%		
小計	20	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	8 40.0%	8 40.0%	8 40.0%			
小計	533	128 24.0%	242 45.4%	319 59.8%	52 9.8%	52 9.8%	116 21.8%			
特公賃	市街地	光陽東	2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%		
一般賃貸住宅	ウトロ	サンコーボラス斜里	40	0 0.0%	40 100.0%	40 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		その他	朱円地区	2	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
			川上地区	2	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
			大栄地区	2	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
小計	6	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%			
小計	46	6 13.0%	46 100.0%	46 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 13.0%			
合計	581	134 23.1%	288 49.6%	365 62.8%	52 9.0%	52 9.0%	122 21.0%			

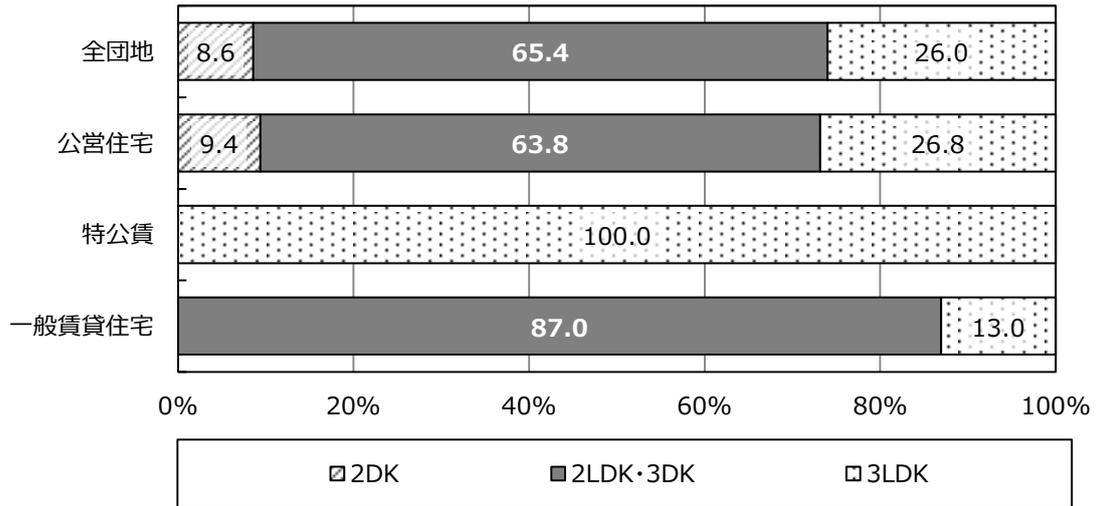
資料：斜里町調べ

(6) 住戸内の整備状況

a. 住戸タイプ

住戸タイプは、2LDK・3DKが65.4%を占め、次いで3LDKが26.0%、2DKが8.6%となっています。

図 2-13 種類別住戸タイプ割合



b. 住戸面積

住戸面積は、「60～70㎡」が59.0%を占め、次いで「50～60㎡」が17.9%、「70㎡以上」が15.5%、「40～50㎡」が7.6%となっています。

図 2-14 種類別住戸面積割合

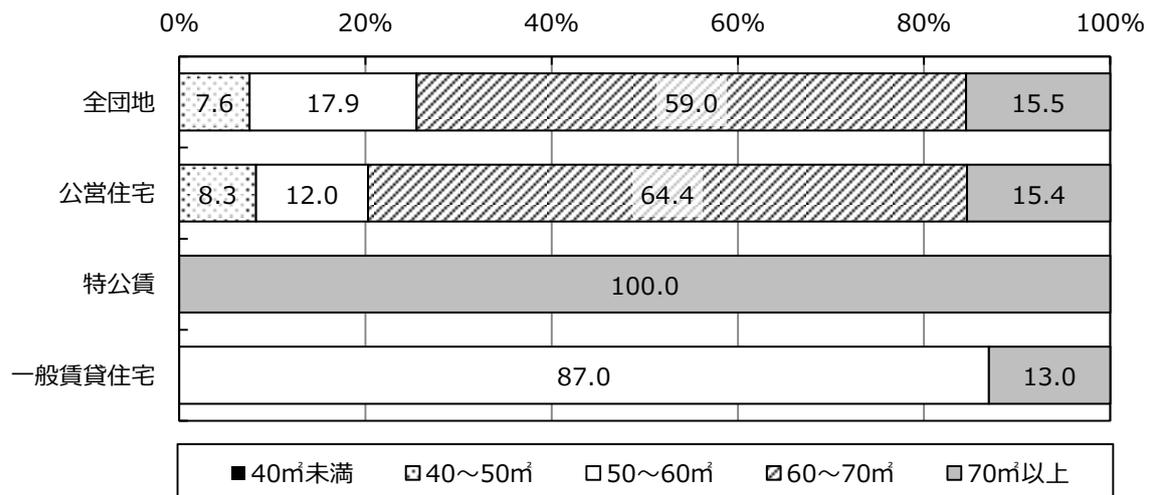


表 2-14 団地別住戸タイプ別戸数

種類	地区	団地名	2DK	2LDK・3DK	3LDK	合計	
公営住宅	市街地	新光北		32 59.3%	22 40.7%	54 100.0%	
		新光南		28 100.0%		28 100.0%	
		朝日		12 66.7%	6 33.3%	18 100.0%	
		光陽南		64 100.0%		64 100.0%	
		光陽東		36 69.2%	16 30.8%	52 100.0%	
		かえで東	27 16.4%	77 46.7%	61 37.0%	165 100.0%	
		新望岳	12 16.7%	40 55.6%	20 27.8%	72 100.0%	
		港町中央	5 25.0%	10 50.0%	5 25.0%	20 100.0%	
		小計		44 9.3%	299 63.2%	130 27.5%	473 100.0%
	ウトロ	ウトロ香川第2			12 100.0%		12 100.0%
		ウトロ中島			4 100.0%		4 100.0%
		ウトロ高原			14 58.3%	10 41.7%	24 100.0%
		小計			30 75.0%	10 25.0%	40 100.0%
	その他	中斜里			9 75.0%	3 25.0%	12 100.0%
		峰浜	3 75.0%	1 25.0%		4 100.0%	
		朱円	3 75.0%	1 25.0%		4 100.0%	
		小計	6 30.0%	11 55.0%	3 15.0%	20 100.0%	
	小計		50 9.4%	340 63.8%	143 26.8%	533 100.0%	
	特公賃	市街地	光陽東			2 100.0%	2 100.0%
	一般賃貸住宅	ウトロ	サンコーボラス斜里		40 100.0%		40 100.0%
			その他	朱円地区			2 100.0%
川上地区					2 100.0%	2 100.0%	
大栄地区					2 100.0%	2 100.0%	
小計			0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	
小計			40 87.0%	6 13.0%	46 100.0%		
合計			50 8.6%	380 65.4%	151 26.0%	581 100.0%	

表 2-15 団地別住戸面積別戸数

種類	地区	団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計	
公営住宅	市街地	新光北				32 59.3%	22 40.7%	54 100.0%	
		新光南			28 100.0%			28 100.0%	
		朝日				12 66.7%	6 33.3%	18 100.0%	
		光陽南				64 100.0%		64 100.0%	
		光陽東				36 69.2%	16 30.8%	52 100.0%	
		かえで東		27 16.4%	10 6.1%	128 77.6%		165 100.0%	
		新望岳		9 12.5%	3 4.2%	40 55.6%	20 27.8%	72 100.0%	
		港町中央			5 25.0%	10 50.0%	5 25.0%	20 100.0%	
	小計			36 7.6%	46 9.7%	322 68.1%	69 14.6%	473 100.0%	
	ウトロ	ウトロ香川第2				12 100.0%		12 100.0%	
		ウトロ中島				4 100.0%		4 100.0%	
		ウトロ高原				14 58.3%	10 41.7%	24 100.0%	
		小計		0 0.0%	12 30.0%	18 45.0%	10 25.0%	40 100.0%	
	その他	中斜里			6 50.0%	3 25.0%	3 25.0%	12 100.0%	
		峰兵		4 100.0%				4 100.0%	
		朱円		4 100.0%				4 100.0%	
		小計		8 40.0%	6 30.0%	3 15.0%	3 15.0%	20 100.0%	
	小計			44 8.3%	64 12.0%	343 64.4%	82 15.4%	533 100.0%	
	特公賃	市街地	光陽東				2 100.0%	2 100.0%	
	一般賃貸住宅	ウトロ	サンコーボラス斜里			40 100.0%			40 100.0%
			その他	朱円地区				2 100.0%	2 100.0%
川上地区						2 100.0%	2 100.0%		
大栄地区						2 100.0%	2 100.0%		
小計			0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%		
小計			0 0.0%	40 87.0%	0 0.0%	6 13.0%	46 100.0%		
合計			44 7.6%	104 17.9%	343 59.0%	90 15.5%	581 100.0%		

c. 設備状況

浴室の整備状況をみると、全戸で整備済みとなっています。3か所給湯設備の整備率は84.9%となっています。バリアフリー化の状況は、手摺2箇所設置が72.1%、段差の解消が42.0%、廊下幅の確保が43.7%となっています。

表 2-16 団地別設備の整備状況

種類	地区	団地名	管理戸数	浴室有	3か所給湯	バリアフリー化対応			
						手摺2箇所	段差の解消	廊下幅の確保	
公営住宅	市街地	新光北	54	54 100.0%	54 100.0%	54 100.0%	54 100.0%	54 100.0%	
		新光南	28	28 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		朝日	18	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%	
		光陽南	64	64 100.0%	64 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		光陽東	52	52 100.0%	52 100.0%	52 100.0%	52 100.0%	52 100.0%	
		かえで東	165	165 100.0%	165 100.0%	165 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		新望岳	72	72 100.0%	72 100.0%	72 100.0%	72 100.0%	72 100.0%	
		港町中央	20	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	
	小計		473	473 100.0%	445 94.1%	381 80.5%	216 45.7%	216 45.7%	
	ウトロ	ウトロ香川第2	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		ウトロ中島	4	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		ウトロ高原	24	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%	8 33.3%	24 100.0%	
		小計	40	40 100.0%	28 70.0%	24 60.0%	8 20.0%	24 60.0%	
	その他	中斜里	12	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	
		峰浜	4	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		朱円	4	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		小計	20	20 100.0%	12 60.0%	12 60.0%	12 60.0%	12 60.0%	
	小計		533	533 100.0%	485 91.0%	417 78.2%	236 44.3%	252 47.3%	
	特公賃	市街地	光陽東	2	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%
	一般賃貸住宅	ウトロ	サンコーポラス斜里	40	40 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			その他	2	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%
川上地区		2	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%		
大栄地区		2	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%		
小計		6	6 100.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%		
小計		46	46 100.0%	6 13.0%	0 0.0%	6 13.0%	0 0.0%		
合計		581	581 100.0%	493 84.9%	419 72.1%	244 42.0%	254 43.7%		

3 入居世帯の特性

(1) 入居率

令和元年9月現在、公営住宅等573戸※のうち入居世帯は535世帯で入居率は93.4%です。

(※令和元年9月現在の管理戸数のため、年度末の管理戸数とは異なります。)

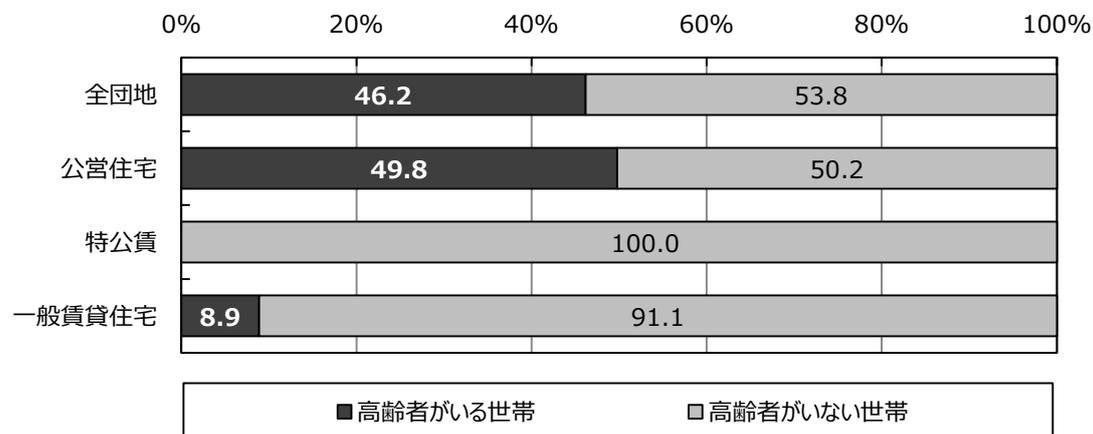
表 2-17 団地別入居率

種類	地区	団地名	a.戸数	b.政策空 家戸数	c=a-b. 政策空家を 除く戸数	d. 入居 世帯数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率 (政策空 家除く)
公営住宅	市街地	新光北	54		54	52	96.3%	96.3%
		新光南	28		28	19	67.9%	67.9%
		朝日	18		18	18	100.0%	100.0%
		光陽南	64		64	61	95.3%	95.3%
		光陽東	52		52	47	90.4%	90.4%
		かえで東	165		165	158	95.8%	95.8%
		新望岳	72		72	72	100.0%	100.0%
		港町中央	20		20	20	100.0%	100.0%
		小計	473	0	473	447	94.5%	94.5%
	ウトロ	ウトロ香川第2	12		12	6	50.0%	50.0%
		ウトロ中島	4		4	4	100.0%	100.0%
		ウトロ高原	16		16	15	93.8%	93.8%
		小計	32	0	32	25	78.1%	78.1%
	その他	中斜里	12		12	12	100.0%	100.0%
		峰浜	4		4	3	75.0%	75.0%
		朱円	4		4	1	25.0%	25.0%
		小計	20		20	16	80.0%	80.0%
	小計	525	0	525	488	93.0%	93.0%	
特公賃	市街地	光陽東	2		2	2	100.0%	100.0%
一般 賃貸住宅	ウトロ	サンコーボラス斜里	40		40	39	97.5%	97.5%
		その他	朱円地区一般賃貸	2		2	2	100.0%
	川上地区一般賃貸	2		2	2	100.0%	100.0%	
	大栄地区一般賃貸	2		2	2	100.0%	100.0%	
	小計	6	0	6	6	100.0%	100.0%	
	小計	46	0	46	45	97.8%	97.8%	
	合計	573	0	573	535	93.4%	93.4%	

(2) 高齢世帯

入居世帯 535 世帯のうち、高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 247 世帯で 46.2%です。

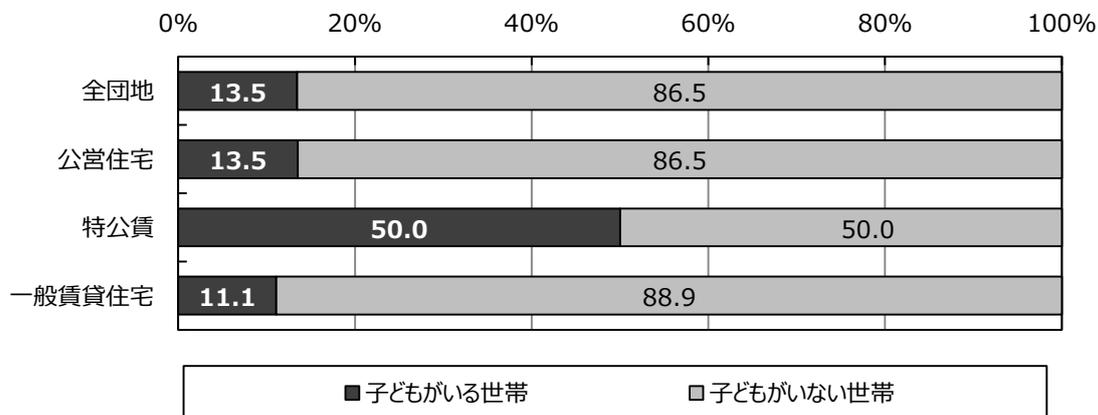
図 2-15 種類別高齢世帯の状況



(3) 子育て世帯

子育て世帯（11 歳以下の子どもがいる世帯）は 72 世帯で 13.5%です。

図 2-16 種類別子育て世帯の状況



(4) 収入超過・高額所得世帯

公営住宅入居 488 世帯（特定公共賃貸住宅、一般賃貸住宅を除く）のうち収入超過者は 34 世帯（7.0%）、高額所得者は 7 世帯（1.4%）であり、合計 41 世帯（8.4%）です。

表 2-18 団地別入居世帯の特性

種類	地区	団地名	入居 世帯数	高齢者がいる世帯		11歳以下の 子供がいる世帯	収入超過 世帯	高額所得 世帯	
				60歳以上	65歳以上				
公営住宅	市街地	新光北	52 100.0	29 55.8	26 50.0	11 21.2	1 1.9	0.0	
		新光南	19 100.0	16 84.2	13 68.4	0 0.0	1 5.3	0.0	
		朝日	18 100.0	7 38.9	6 33.3	5 27.8	1 5.6	0.0	
		光陽南	61 100.0	43 70.5	30 49.2	5 8.2	12 19.7	0.0	
		光陽東	47 100.0	17 36.2	15 31.9	14 29.8	2 4.3	1 2.1	
		かえで東	158 100.0	85 53.8	71 44.9	20 12.7	8 5.1	3 1.9	
		新望岳	72 100.0	57 79.2	49 68.1	5 6.9	4 5.6	1 1.4	
		港町中央	20 100.0	15 75.0	15 75.0	1 5.0	1 5.0	1 5.0	
		計	447 100.0	269 60.2	225 50.3	61 13.6	30 6.7	6 1.3	
	ウトロ	ウトロ香川第2	6 100.0	5 83.3	3 50.0	0 0.0	2 33.3	0.0	
		ウトロ中島	4 100.0	3 75.0	1 25.0	1 25.0	0.0	0.0	
		ウトロ高原	15 100.0	8 53.3	6 40.0	2 13.3	2 13.3	1 6.7	
		計	25 100.0	16 64.0	10 40.0	3 12.0	4 16.0	1 4.0	
	その他	中斜里	12 100.0	5 41.7	5 41.7	2 16.7	0.0	0.0	
		峰浜	3 100.0	2 66.7	2 66.7	0 0.0	0.0	0.0	
		朱円	1 100.0	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0.0	0.0	
		計	16 100.0	8 50.0	8 50.0	2 12.5	0.0	0.0	
	小計			488 100.0	293 60.0	243 49.8	66 13.5	34 7.0	7 1.4
	特公賃	市街地	光陽東団地	2 100.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	-	-
	一般 賃貸住宅	ウトロ	サンコーポラス斜里	39 100.0	5 12.8	4 10.3	4 10.3	-	-
			その他	朱円地区一般賃貸	2 100.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	-
川上地区一般賃貸		2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	-	-		
大栄地区一般賃貸		2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	-	-		
計		6 100.0	0 0.0	0 0.0	1 16.7	-	-		
小計			45 100.0	5 11.1	4 8.9	5 11.1	-	-	
合 計			535 100.0	298 55.7	247 46.2	72 13.5	34 6.4	7 1.3	

(5) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が 247 世帯、46.2%と最も多く、次いで2人世帯 159 世帯、29.7%、3人世帯 83 世帯、15.5%となっています。

図 2-17 種類世帯人員別世帯数構成比の比較

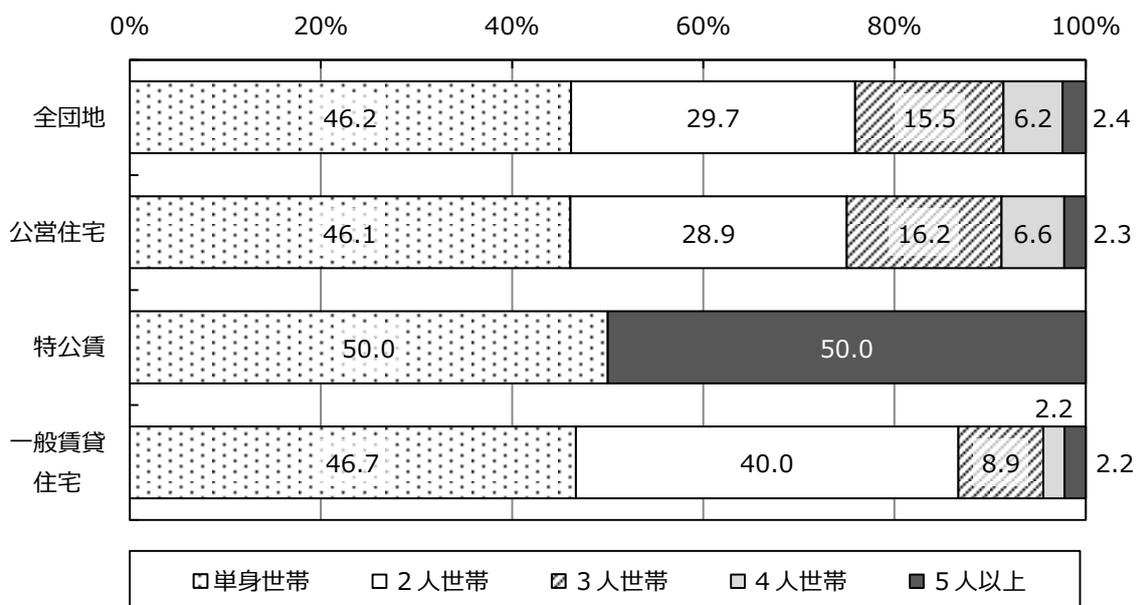


図 2-18 一般世帯・高齢世帯別世帯人員別世帯数構成比の比較

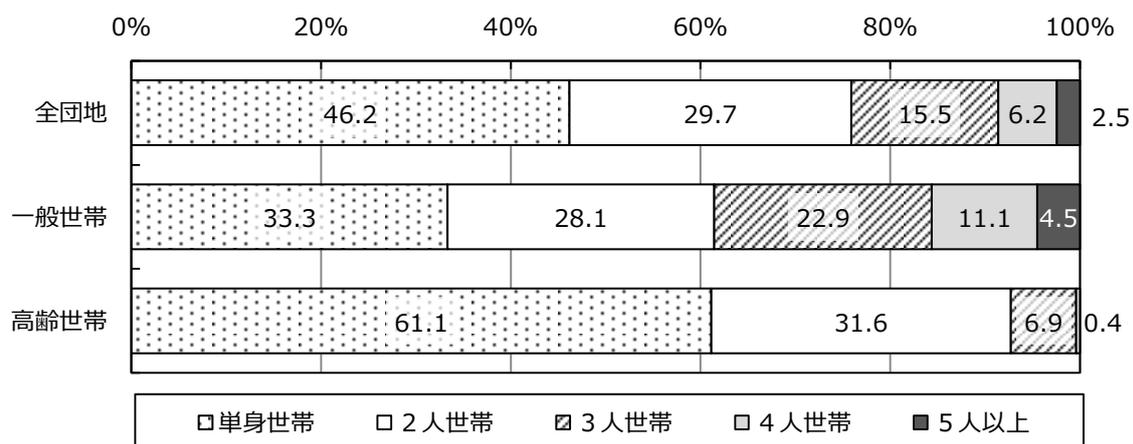


表 2-19 種類別団地別世帯人員別世帯数

種類	地区	団地名	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計		
公営住宅	市街地	新光北	一般世帯	4	9	6	6	1	26	
			高齢世帯	10	13	3	0	0	26	
			計	14	22	9	6	1	52	
		新光南	一般世帯	5	1	0	0	0	6	
			高齢世帯	4	6	3	0	0	13	
			計	9	7	3	0	0	19	
		朝日	一般世帯	2	3	3	2	2	12	
			高齢世帯	3	2	1	0	0	6	
			計	5	5	4	2	2	18	
		光陽南	一般世帯	11	9	6	3	2	31	
			高齢世帯	16	11	2	1	0	30	
			計	27	20	8	4	2	61	
		光陽東	一般世帯	8	7	12	4	1	32	
			高齢世帯	12	2	1	0	0	15	
			計	20	9	13	4	1	47	
		かえで東	一般世帯	33	20	22	8	4	87	
			高齢世帯	54	13	4	0	0	71	
			計	87	33	26	8	4	158	
		新望岳	一般世帯	6	10	5	2	0	23	
			高齢世帯	30	17	2	0	0	49	
			計	36	27	7	2	0	72	
		港町中央	一般世帯	1	0	3	1	0	5	
			高齢世帯	11	3	1	0	0	15	
			計	12	3	4	1	0	20	
		小計	一般世帯	70	59	57	26	10	222	
			高齢世帯	140	67	17	1	0	225	
			計	210	126	74	27	10	447	
		ウトロ	ウトロ香川第2	一般世帯	1	1	1	0	0	3
				高齢世帯	2	1	0	0	0	3
				計	3	2	1	0	0	6
	ウトロ中島		一般世帯	1	1	1	0	0	3	
			高齢世帯	0	1	0	0	0	1	
			計	1	2	1	0	0	4	
	ウトロ高原		一般世帯	2	4	0	2	1	9	
			高齢世帯	3	3	0	0	0	6	
			計	5	7	0	2	1	15	
	小計	一般世帯	4	6	2	2	1	15		
		高齢世帯	5	5	0	0	0	10		
		計	9	11	2	2	1	25		
	その他	中斜里	一般世帯	1	0	3	3	0	7	
			高齢世帯	3	2	0	0	0	5	
			計	4	2	3	3	0	12	
		峰浜	一般世帯	0	1	0	0	0	1	
			高齢世帯	2	0	0	0	0	2	
			計	2	1	0	0	0	3	
		朱円	一般世帯	0	0	0	0	0	0	
			高齢世帯	0	1	0	0	0	1	
計			0	1	0	0	0	1		
小計		一般世帯	1	1	3	3	0	8		
		高齢世帯	5	3	0	0	0	8		
		計	6	4	3	3	0	16		
小計	一般世帯	75	66	62	31	11	245			
	高齢世帯	150	75	17	1	0	243			
	計	225	141	79	32	11	488			
特公賃	市街地	光陽東	一般世帯	1	0	0	0	1	2	
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0	
			計	1	0	0	0	1	2	
一般賃貸住宅	ウトロ	サンコーポラス斜里	一般世帯	17	13	3	1	1	35	
			高齢世帯	1	3	0	0	0	4	
			計	18	16	3	1	1	39	
		その他	朱円地区一般賃貸	一般世帯	0	1	1	0	0	2
				高齢世帯	0	0	0	0	0	0
				計	0	1	1	0	0	2
	川上地区一般賃貸	一般世帯	2	0	0	0	0	2		
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0		
		計	2	0	0	0	0	2		
	大栄地区一般賃貸	一般世帯	1	1	0	0	0	2		
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0		
		計	1	1	0	0	0	2		
	小計	一般世帯	3	2	1	0	0	6		
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0		
		計	3	2	1	0	0	6		
小計	一般世帯	20	15	4	1	1	41			
	高齢世帯	1	3	0	0	0	4			
	計	21	18	4	1	1	45			
合計	一般世帯	96	81	66	32	13	288			
	高齢世帯	151	78	17	1	0	247			
	計	247	159	83	33	13	535			

表 2-20 種類別団地別世帯人員別世帯数構成比

種類	地区	団地名	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計			
公営住宅	市街地	新光北	一般世帯	7.7	17.3	11.5	11.5	1.9	50.0		
			高齢世帯	19.2	25.0	5.8	0.0	0.0	50.0		
			計	26.9	42.3	17.3	11.5	1.9	100.0		
		新光南	一般世帯	26.3	5.3	0.0	0.0	0.0	31.6		
			高齢世帯	21.1	31.6	15.8	0.0	0.0	68.4		
			計	47.4	36.8	15.8	0.0	0.0	100.0		
		朝日	一般世帯	11.1	16.7	16.7	11.1	11.1	66.7		
			高齢世帯	16.7	11.1	5.6	0.0	0.0	33.3		
			計	27.8	27.8	22.2	11.1	11.1	100.0		
		光陽南	一般世帯	18.0	14.8	9.8	4.9	3.3	50.8		
			高齢世帯	26.2	18.0	3.3	1.6	0.0	49.2		
			計	44.3	32.8	13.1	6.6	3.3	100.0		
		光陽東	一般世帯	17.0	14.9	25.5	8.5	2.1	68.1		
			高齢世帯	25.5	4.3	2.1	0.0	0.0	31.9		
			計	42.6	19.1	27.7	8.5	2.1	100.0		
		かえで東	一般世帯	20.9	12.7	13.9	5.1	2.5	55.1		
			高齢世帯	34.2	8.2	2.5	0.0	0.0	44.9		
			計	55.1	20.9	16.5	5.1	2.5	100.0		
		新望岳	一般世帯	8.3	13.9	6.9	2.8	0.0	31.9		
			高齢世帯	41.7	23.6	2.8	0.0	0.0	68.1		
			計	50.0	37.5	9.7	2.8	0.0	100.0		
	港町中央	一般世帯	5.0	0.0	15.0	5.0	0.0	25.0			
		高齢世帯	55.0	15.0	5.0	0.0	0.0	75.0			
		計	60.0	15.0	20.0	5.0	0.0	100.0			
	小計			一般世帯	15.7	13.2	12.8	5.8	2.2	49.7	
				高齢世帯	31.3	15.0	3.8	0.2	0.0	50.3	
				計	47.0	28.2	16.6	6.0	2.2	100.0	
	ウトロ	ウトロ香川第2	一般世帯	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0	50.0		
			高齢世帯	33.3	16.7	0.0	0.0	0.0	50.0		
			計	50.0	33.3	16.7	0.0	0.0	100.0		
		ウトロ中島	一般世帯	25.0	25.0	25.0	0.0	0.0	75.0		
			高齢世帯	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	25.0		
			計	25.0	50.0	25.0	0.0	0.0	100.0		
		ウトロ高原	一般世帯	13.3	26.7	0.0	13.3	6.7	60.0		
			高齢世帯	20.0	20.0	0.0	0.0	0.0	40.0		
			計	33.3	46.7	0.0	13.3	6.7	100.0		
		小計			一般世帯	16.0	24.0	8.0	8.0	4.0	60.0
					高齢世帯	20.0	20.0	0.0	0.0	0.0	40.0
					計	36.0	44.0	8.0	8.0	4.0	100.0
	その他	中斜里	一般世帯	8.3	0.0	25.0	25.0	0.0	58.3		
			高齢世帯	25.0	16.7	0.0	0.0	0.0	41.7		
			計	33.3	16.7	25.0	25.0	0.0	100.0		
峰浜		一般世帯	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	33.3			
		高齢世帯	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7			
		計	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0	100.0			
朱円		一般世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
		高齢世帯	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0			
		計	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0			
小計			一般世帯	6.3	6.3	18.8	18.8	0.0	50.0		
			高齢世帯	31.3	18.8	0.0	0.0	0.0	50.0		
			計	37.5	25.0	18.8	18.8	0.0	100.0		
小計			一般世帯	15.4	13.5	12.7	6.4	2.3	50.2		
			高齢世帯	30.7	15.4	3.5	0.2	0.0	49.8		
			計	46.1	28.9	16.2	6.6	2.3	100.0		
特公賃	市街地	光陽東	一般世帯	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	100.0		
			高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
			計	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	100.0		
一般賃貸住宅	ウトロ	サンコーポラス斜里	一般世帯	43.6	33.3	7.7	2.6	2.6	89.7		
			高齢世帯	2.6	7.7	0.0	0.0	0.0	10.3		
			計	46.2	41.0	7.7	2.6	2.6	100.0		
		その他	朱円地区一般賃貸	一般世帯	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0	
				高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
				計	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0	
	川上地区一般賃貸	一般世帯	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0			
		高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
		計	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0			
	大栄地区一般賃貸	一般世帯	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	100.0			
		高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
		計	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	100.0			
	小計			一般世帯	50.0	33.3	16.7	0.0	0.0	100.0	
				高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
				計	50.0	33.3	16.7	0.0	0.0	100.0	
	小計			一般世帯	44.4	33.3	8.9	2.2	2.2	91.1	
				高齢世帯	2.2	6.7	0.0	0.0	0.0	8.9	
				計	46.7	40.0	8.9	2.2	2.2	100.0	
合計			一般世帯	17.9	15.1	12.3	6.0	2.4	53.8		
			高齢世帯	28.2	14.6	3.2	0.2	0.0	46.2		
			計	46.2	29.7	15.5	6.2	2.4	100.0		

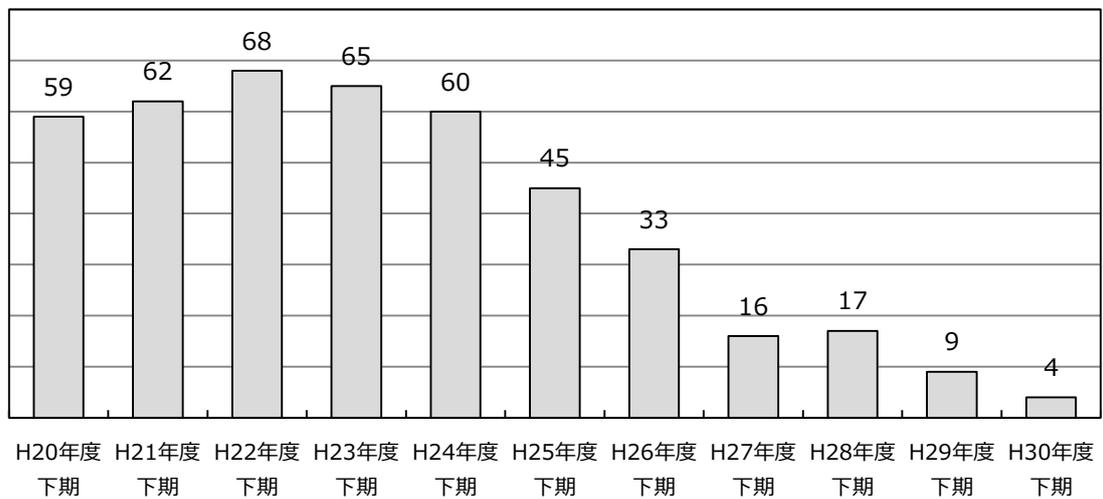
(6) 募集・応募の状況

町営住宅入居の申し込み状況の推移をみると、平均して 40 世帯の待機者がありますが、近年は減少傾向にあります。

表 2-21 町営住宅の申し込みと入居の状況

項目	a. 申込件数	b. 入居者	c. 辞退者	d. 未入居者 (待機者)	E=b/a 入居率
平成 20 年度 下期	74	7	8	59	9.5%
平成 21 年度 下期	84	10	12	62	11.9%
平成 22 年度 下期	80	9	3	68	11.3%
平成 23 年度 下期	76	6	5	65	7.9%
平成 24 年度 下期	77	16	1	60	20.8%
平成 25 年度 下期	63	12	6	45	19.0%
平成 26 年度 下期	57	12	12	33	21.1%
平成 27 年度 下期	40	20	4	16	50.0%
平成 28 年度 下期	39	16	6	17	41.0%
平成 29 年度 下期	26	12	5	9	46.2%
平成 30 年度 下期	5	1	0	4	20.0%
平均	56	11	6	40	23.5%

図 2-19 未入居者（待機者）の推移



4 関連既定計画における取組方針

(1) 第6次斜里町総合計画

計画期間	平成26年度～平成35（令和5）年度																									
策定目的	次世代に向かって私たちがめざすべきまちの姿やまちづくりの方向性を町民・議会・行政で共有し一緒に取り組んでいくため、そして、斜里町自治基本条例に基づいて総合的かつ計画的な町政運営を図るため、本計画を策定																									
計画目標	<p>基本理念：みどりと人間の調和を求めて</p> <p>基本テーマ：幸せを実感できる住みよいまちづくり</p> <p><7つの基本目標></p> <p>(1) 自然と共に生きることができる住みよいまちをめざす</p> <p>(2) 足腰の強い産業をめざす</p> <p>(3) 快適なまちをめざす</p> <p>(4) 安全安心な暮らしをめざす</p> <p>(5) いきいきと自分らしく健やかに暮らせるまちをめざす</p> <p>(6) 心豊かにつながり学び合うまちをめざす</p> <p>(7) 町民が主役になって住みよいまちをめざす</p>																									
公住関連 個別施策	<p>3-1 快適に暮らせる住環境の整備</p> <p>3-1-3 公営住宅整備事業の推進</p> <p><現状と課題></p> <p>公営住宅は、町内全域にあり、建設年度が古く老朽化が進んでいる団地があります。公営住宅の住生活環境の向上と良好な状態を長期間維持していくため、平成22年に「斜里町町営住宅等長寿命化計画」を策定しました。</p> <p>住宅の居住性、安全性を維持し、今後も長期間にわたり活用するため、計画的な建替と改修の実施が必要となっています。</p> <p><目的・目標></p> <p>「斜里町町営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅の計画的整備や改修を行うことで、安心して暮らせる住生活環境の整備を進めます。団地毎の老朽の程度により建替による整備や改修の実施により住生活環境の改善を進めます。</p> <p>同計画により公営住宅全体の管理戸数を568戸から525戸とします。</p> <p>単位施策</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>単位施策名称</th> <th>内容</th> <th>町民参加・協働</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>公営住宅の整備の推進</td> <td>建設してから相当の年数を経過している町営住宅は、計画的な建替等を進めます。</td> <td>小</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>公営住宅再生事業の推進</td> <td>耐震性が確保されていない町営住宅又は老朽化が進んでいる町営住宅の改修を進めます。</td> <td>小</td> </tr> </tbody> </table> <p>成果指標</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>H25</th> <th>H30</th> <th>H35</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>長寿命化計画に基づき、管理戸数525戸の内、建替、改修を行う団地の戸数を409戸とし、割合は77.9%とします</td> <td>11.2%</td> <td>63%</td> <td>77%</td> </tr> </tbody> </table>					単位施策名称	内容	町民参加・協働	1	公営住宅の整備の推進	建設してから相当の年数を経過している町営住宅は、計画的な建替等を進めます。	小	2	公営住宅再生事業の推進	耐震性が確保されていない町営住宅又は老朽化が進んでいる町営住宅の改修を進めます。	小			H25	H30	H35	1	長寿命化計画に基づき、管理戸数525戸の内、建替、改修を行う団地の戸数を409戸とし、割合は77.9%とします	11.2%	63%	77%
	単位施策名称	内容	町民参加・協働																							
1	公営住宅の整備の推進	建設してから相当の年数を経過している町営住宅は、計画的な建替等を進めます。	小																							
2	公営住宅再生事業の推進	耐震性が確保されていない町営住宅又は老朽化が進んでいる町営住宅の改修を進めます。	小																							
		H25	H30	H35																						
1	長寿命化計画に基づき、管理戸数525戸の内、建替、改修を行う団地の戸数を409戸とし、割合は77.9%とします	11.2%	63%	77%																						

(2) まちづくり関連計画

a. 斜里町都市計画マスタープラン

目標年度	平成 15 年度～平成 34（令和 4）年度
目的	「第 4 次斜里町総合計画」に即しながら、かつ各分野の計画と整合性を図りながらも、住民と行政の協働のもとにより充実した市街地環境の整備を積極的に推進出来るように、総合的で具体的な計画を打ち出すための基本的な方針として策定。
目標	<p>テーマ：～みどりと人のふれあいを未来へつなぐまちづくり～</p> <p>目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 豊かな自然との調和のもとに個性的なまちづくりをめざします。 ○ 誰もが安心して快適な生活を営めるまちづくりをめざします。 ○ 魅力的で賑わいのあるまちづくりをめざします。
公住関連 施策	<p>第 2 章 分野別の方針</p> <p>2 - 1. 土地利用に関する方針</p> <p>土地利用で目指すもの</p> <p>斜里市街地や中斜里市街地及び農村地域といった、それぞれの特性に適した土地の利用形態を誘導しながら、連携のとれた良好なまちなみを創出し、人と自然が調和したまちづくりを目指すものとします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地域の土地利用計画に即した建物などの誘導を促進し、秩序あるまちづくりを目指します。 2) 市街地において有効利用が図られていない土地などを積極的に活用し、土地や建物の流動性を高め、まち全体の活性化を目指します。 3) 住民の様々なニーズに対応できるような、ゆとりある住宅・住宅地づくりをすすめます。 4) 良好な市街地環境を維持・保全し、自然と共生できる斜里町らしい市街地形成をめざします。 <p>2 - 3. 中心市街地の整備に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢社会への対応、並びに中心市街地における人口の空洞化への対応を図るため、利便性の高い住宅供給を図ります。

b. 斜里町公共施設等総合管理計画（平成 30 年 4 月改訂版）

計画期間	2016 年度～2040 年度（25 年間）
計画の目的	本町が保有する公共施設等の今後のあり方と、施設配置を検討し、町民が必要とするサービスを効率的・持続的に提供するため、公共施設の最適化を図るものとして策定する。
公住関連施策	<p>4-10 住宅施設</p> <p>(1)住宅施設の現状</p> <p>①概要</p> <p>住宅施設には「公営住宅」「教員住宅」「職員住宅」があり、棟数では「教員住宅」が最も多いが、延べ床面積で見ると「公営住宅」が約 4 万 3 千㎡と住宅施設全体の 80% を占めている。</p> <p>建築年代別に見ると、1975 年までに建築された住宅施設の延べ床面積は、約 5 千㎡と全体の 9%にあたる。これら住宅施設は建築後 40 年経過することから施設の老朽化が進んでおり、施設更新等を検討すべき時期を迎えている。</p> <p>(2)全体の方向性</p> <p>公営住宅は、斜里町町営住宅等長寿命化計画に基づき整備を行う。</p> <p>教員住宅は、小学校統合に伴い活用方法の検討を行う。（地域の一般賃貸住宅（農家後継者等）、移住者対応住宅、公営住宅の朱門団地及び峰浜団地の代替住宅等）</p> <p>職員住宅は、現状維持を基本とし計画的な長寿命化（外壁・屋根）の改修及び住戸内改善を行う。</p> <p>(3)施設別の方針</p> <p>①有効活用面からの方向性</p> <p>公営住宅及び職員住宅は現状維持し、教員住宅は、小学校統合に伴う郡部の教員住宅の他用途転用の検討を行う。</p> <p>②総量・配置等の方向性</p> <p>公営住宅では、将来の人口減少に対応し管理戸数の減を見込んでいる。教員住宅では、小学校統合に伴う郡部の教員住宅の活用を図る。職員住宅では、他用途からの転用等（教員住宅の転用・旧営林署宿舍の取得）も行い、現状維持を図る。</p> <p>③管理面からの方向性</p> <p>現状維持する。</p> <p>④修繕等維持管理面からの方向性</p> <p>いずれの施設も施設の老朽化に伴い、修繕等維持管理費の増高が見込まれることから、長寿命化につながる計画的な修繕を図る。</p>

c. 斜里町環境基本計画

計画期間	平成 26 年度～平成 35（令和 5）年度
目的	環境基本計画は、斜里町の環境施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、斜里町環境基本条例に基づき策定。
基本目標	<p>目指すべき環境像＝人の営みと自然が調和する住みよいまち</p> <p>基本目標 1：人と自然が共生する豊かな環境の保全・創造 基本目標 2：地球温暖化防止に取り組む低炭素化社会の創造 基本目標 3：ごみの減量化・資源化に取り組む循環型社会の創造 基本目標 4：安心な生活環境に恵まれた心豊かな快適社会の創造 基本目標 5：みんなで環境の保全・創造に取り組むまちづくり</p>
公住関連 施策	<p>基本施策 2－1 再生可能エネルギーの導入促進</p> <p>（2）公共施設への再生可能エネルギーの導入</p> <p>・公共施設を新たに建設する場合、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入に努めます。また、既存施設への再生可能エネルギーの導入を検討します。</p> <p>基本施策 2－2 省エネルギーの推進</p> <p>（2）高効率型照明機器の普及拡大</p> <p>・町民や事業者、町が一体となって高効率型照明機器の導入に努めます。公共施設への導入にあっては、街路灯や町民が利用する施設に優先的に設置します。</p>

(3) 福祉関連計画

a. 第2期斜里町こども・子育て支援事業計画

計画期間	令和2年度～6年度
目的	教育・保育の提供体制の確保に加え、保健・福祉・教育、その他幅広い分野において、総合的に町の子育て支援を推進するよう策定
基本理念	子どもの笑顔と輝く未来は地域の宝 子育て家庭をまん中に、 寄り添い支え合い 夢と希望を育む町 しゃり
公住関連 施策	10 子育てに対する経済的支援 (4) 町営住宅入居基準（月収基準）の緩和 【財政課】 子育て世帯や新婚世帯の入居基準を緩和し、若年世帯への入居間口の拡大による経済的支援を実施します。

b. 第7期斜里町高齢者保健福祉計画・斜里町介護保険事業計画

計画期間	平成30年4月～平成33（令和3）年3月
目的	本計画では、2025年度（平成37年度）までのサービス水準や保険料水準の推計を明らかにして、高齢者の暮らしとそれを支える保健・福祉の施策に関して、目指すべき基本的な目標を定め、その実現に向けた取組みを明らかにするもので、斜里町地域包括ケア計画に位置づけします。
基本理念	(1) すべての高齢者が、社会を構成する一員として、社会、経済、文化など、あらゆる分野の活動に参加する機会が保障され、もって健康の保持及び福祉の増進が図られる計画であること。 (2) すべての高齢者が、人としての尊厳を重んじられ、自立した日常生活を営むため、自らの選択により介護サービス・介護予防サービス並びにその他の介護予防のための各種の保健福祉サービスが必要に応じて利用が可能となる計画であること。 (3) すべての町民が、互いに関わりを持って生きているという、共生の意識を育むため、高齢者保健福祉施策に関する企画立案及び介護や介護予防の実施に関して、住民参加が推進される計画であること。
公住関連 施策	(3) その他高齢者対策事業の推進 ①高齢者のニーズに応じた生活環境の整備 ア. 高齢者の住環境の整備 高齢者が住み慣れた場所で、安心して安全な生活を継続していけるよう、住宅施策と連携し、高齢者のニーズやサービス付き高齢者向け住宅の整備動向の把握に努め、必要に応じて高齢者の住まいの確保に努めます。また、サービス付き高齢者向け住宅では網羅できなかった低所得者や高齢者以外の住宅確保要配慮者のために、平成29年10月に新たな住宅セーフティネット制度が創設され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が開始されたことから、制度の動向を把握し、必要に応じて制度の周知、活用を図ります。

3章 入居者意向の特性

1 入居者意向調査の概要

(1) 調査の目的

「斜里町公営住宅等長寿命化計画」の策定に向けて、現在の居住者の状況や要望を把握し、必要とされる事業量、事業内容を検討する参考とすることを目的としています。

(2) 調査概要

- ・ 調査時点 : 令和元年8月1日現在
- ・ 調査期間 : 令和元年8月9日～10月30日
- ・ 配布・回収方法 : 郵送・持参
- ・ 調査対象 : 公営住宅等入居全世帯を対象

(3) 回収状況

調査票の回収数は262票（内白票2票）であり、回収率は52.7%です。

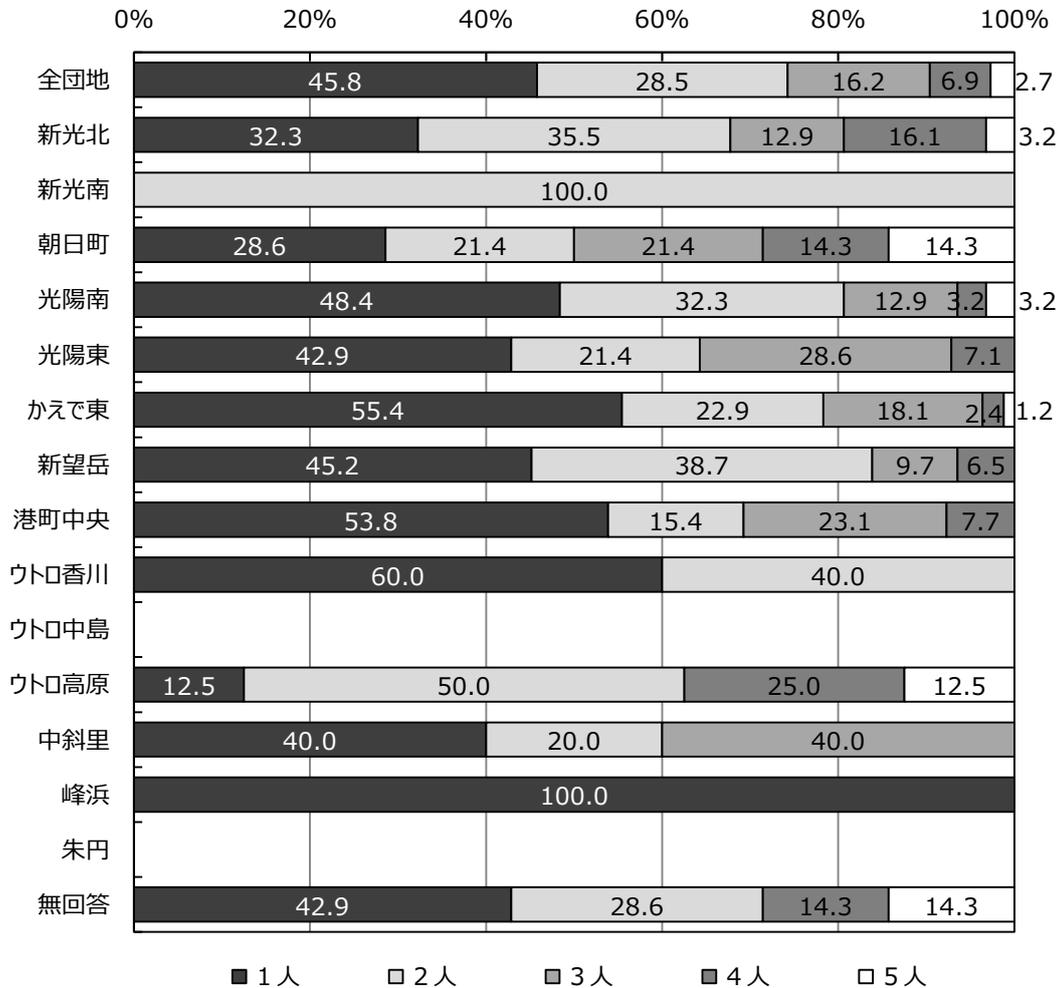
表 3-1 団地別配布回収状況

団地名	戸数	配布数	回収数	回収率
新光北	54	54	31	57.4%
新光南	28	20	2	10.0%
朝日町	18	18	14	77.8%
光陽南	64	62	31	50.0%
光陽東	54	51	28	54.9%
かえで東	165	159	83	52.2%
新望岳	72	72	31	43.1%
港町中央	20	20	13	65.0%
ウトロ香川	12	6	5	83.3%
ウトロ中島	4	4	0	0.0%
ウトロ高原	16	15	8	53.3%
中斜里	12	12	5	41.7%
峰浜	4	3	2	66.7%
朱円	4	1	0	0.0%
不明			9	
合計	527	497	262	52.7%

2 家族について

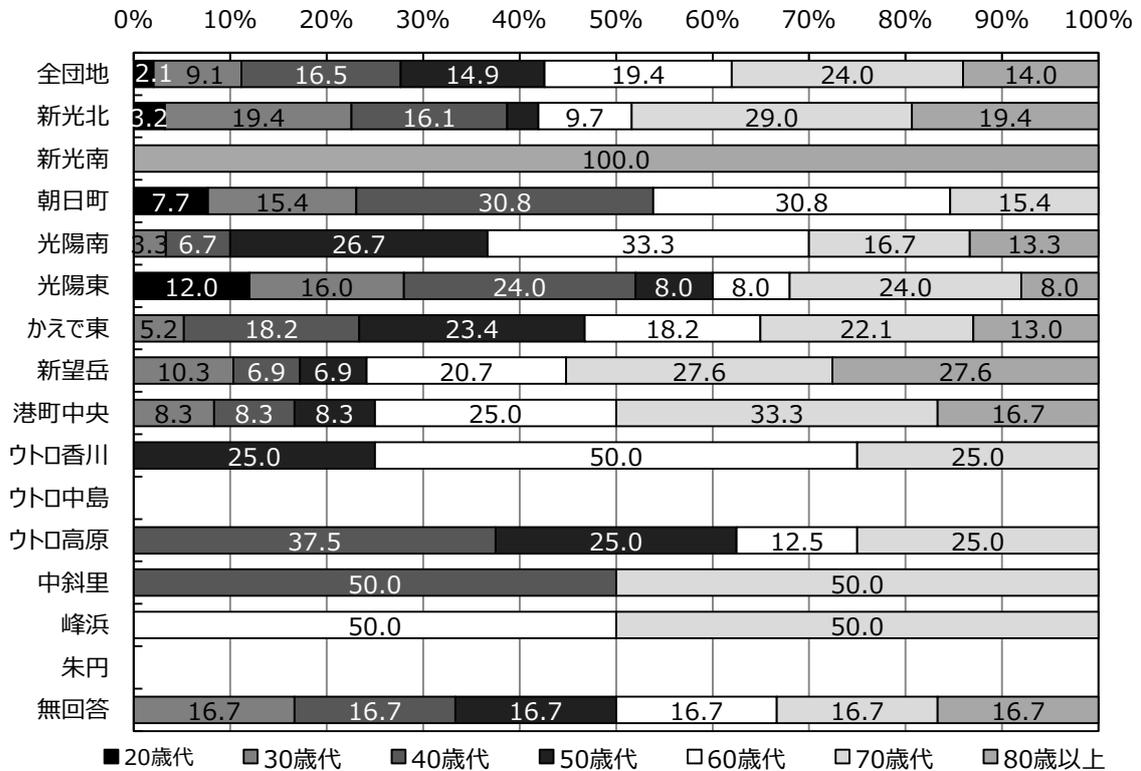
(1) 世帯人数

回答世帯の世帯人数は、「1人」が45.8%で最も高く、以下「2人」が28.5%、「3人」が16.2%です。



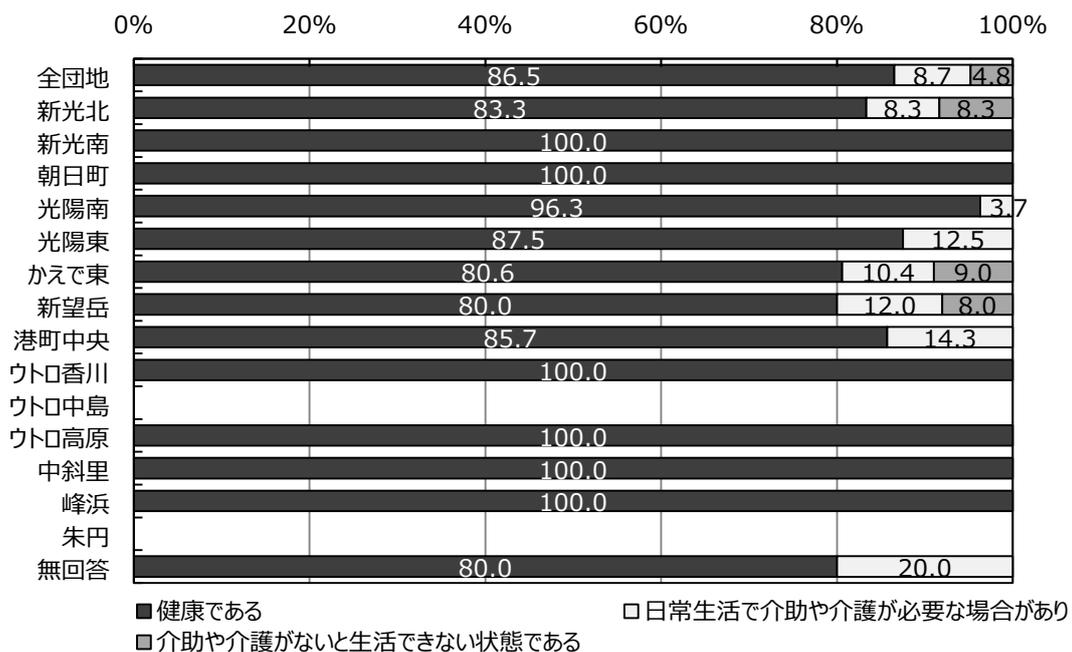
(2) 世帯主の年齢

回答世帯の世帯主年齢は、「70歳代」が24.0%で最も高く、以下「40歳代」が16.5%、「80歳以上」が14.0%、「50歳代」が14.9%、「65～69歳」12.8%です。



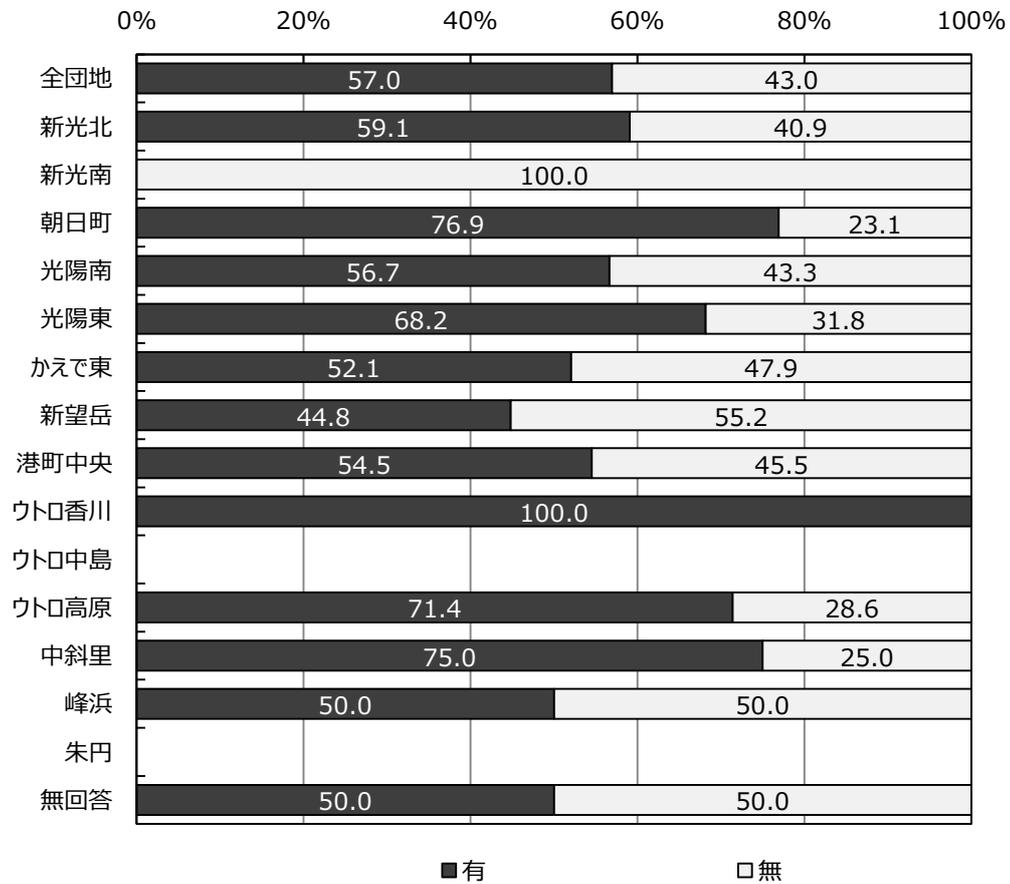
(3) 世帯主の身体の状況

回答世帯の世帯主の身体の状況は、「日常生活で介助や介護が必要な場合がある」が8.7%、「介助・介護が無いと生活できない状態である」が4.8%であり、13.5%が介助や介護を必要としています。

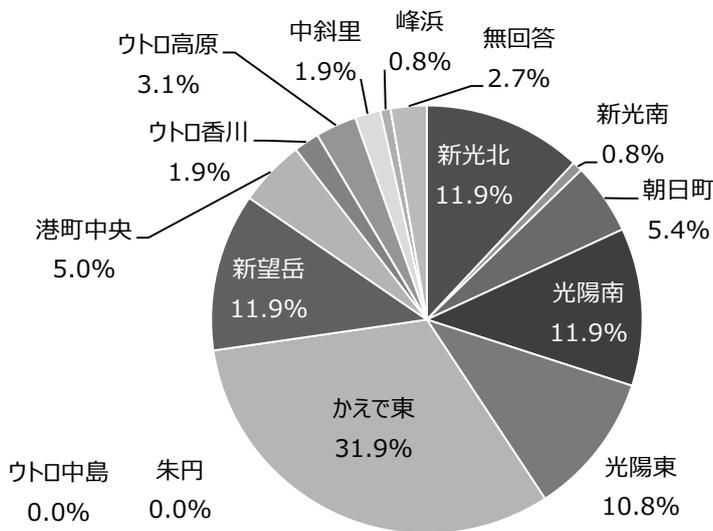


(4) 世帯主の就業の有無

回答世帯の就業状況は、「有」が57.0%です。



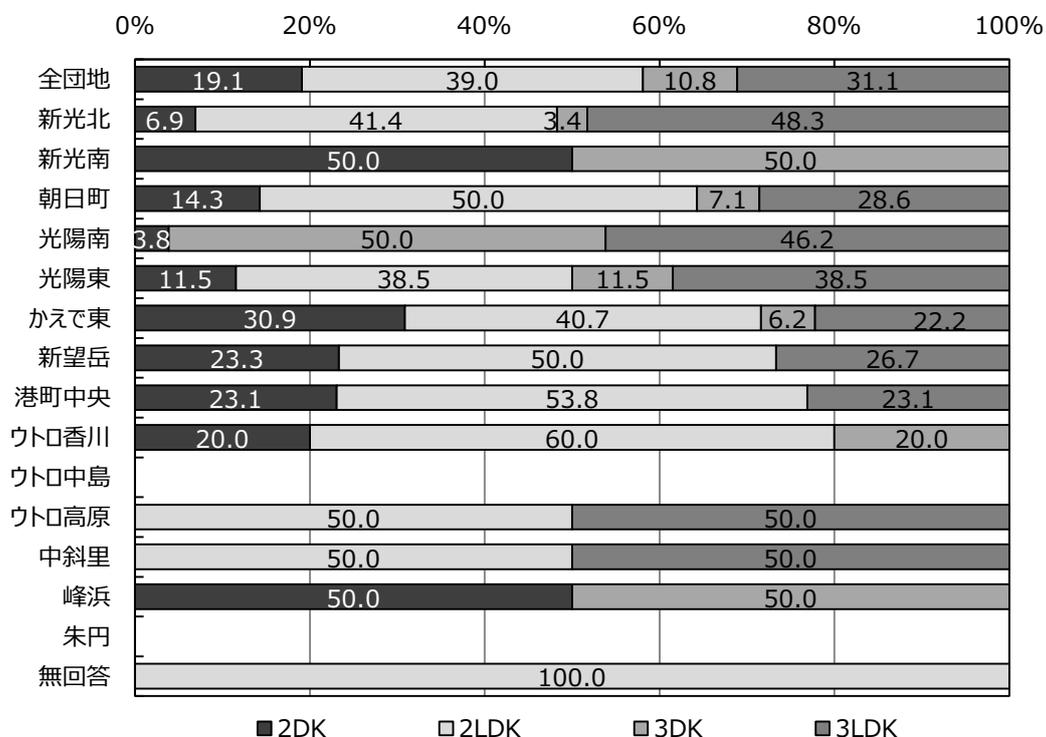
(5) お住いの団地



団地名	回収数	構成比
新光北	31	11.9%
新光南	2	0.8%
朝日町	14	5.4%
光陽南	31	11.9%
光陽東	28	10.8%
かえで東	83	31.9%
新望岳	31	11.9%
港町中央	13	5.0%
ウトロ香川	5	1.9%
ウトロ中島	0	0.0%
ウトロ高原	8	3.1%
中斜里	5	1.9%
峰浜	2	0.8%
朱円	0	0.0%
無回答	7	2.7%
合計	260	100.0%

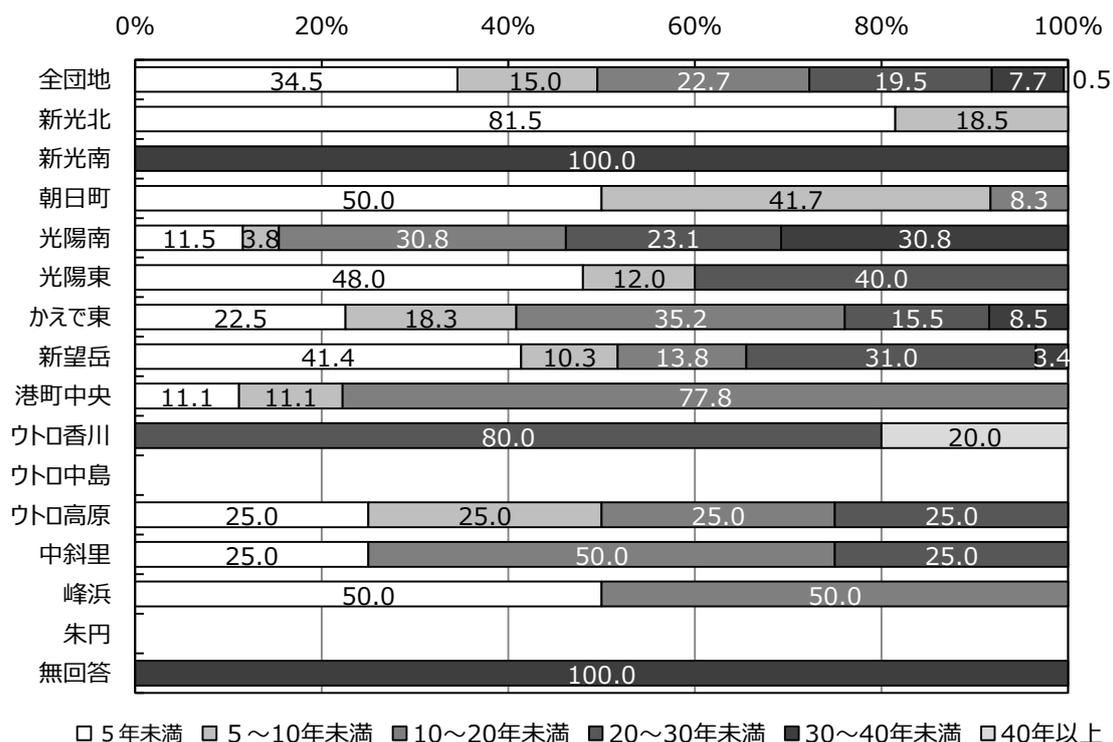
(6) お住いの部屋のタイプ

回答世帯の部屋タイプは、「2LDK」が 39.0%で最も高く、以下「3LDK」が 31.1%、「2DK」が 19.1%、「3DK」が 10.8%です。



(7) 入居時期 (居住年数)

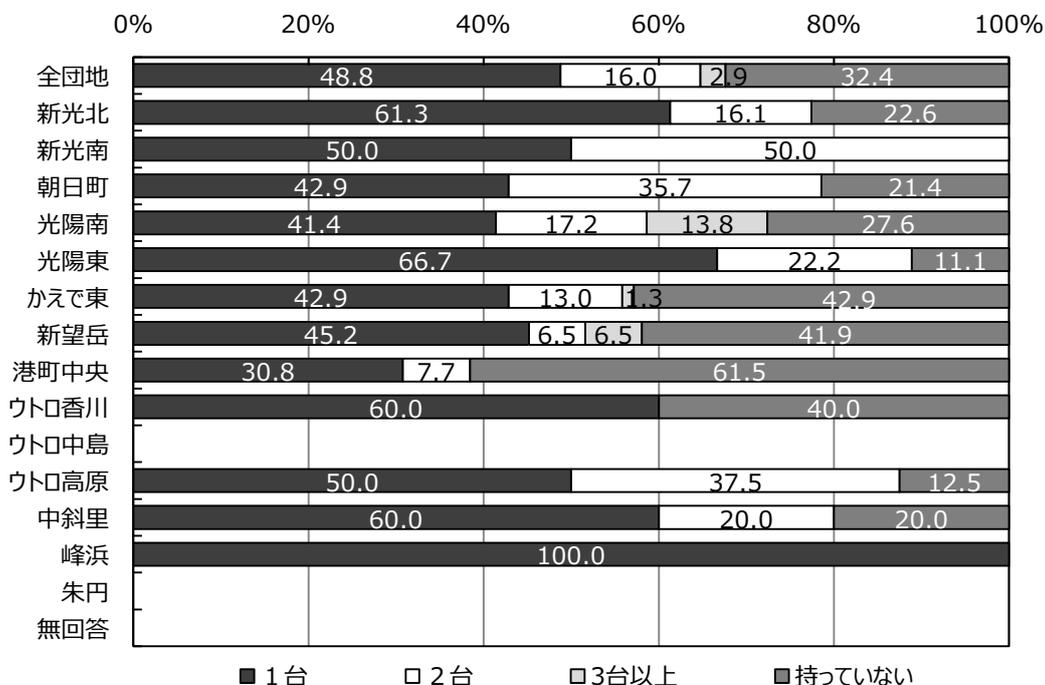
回答世帯の居住年数は、「5年未満」が 34.5%で最も高く、以下「10～20年未満」が 22.7%、「20～30年未満」が 19.5%、「5～10年未満」が 15.0%です。



3 自動車や自転車、車いすの保有状況について

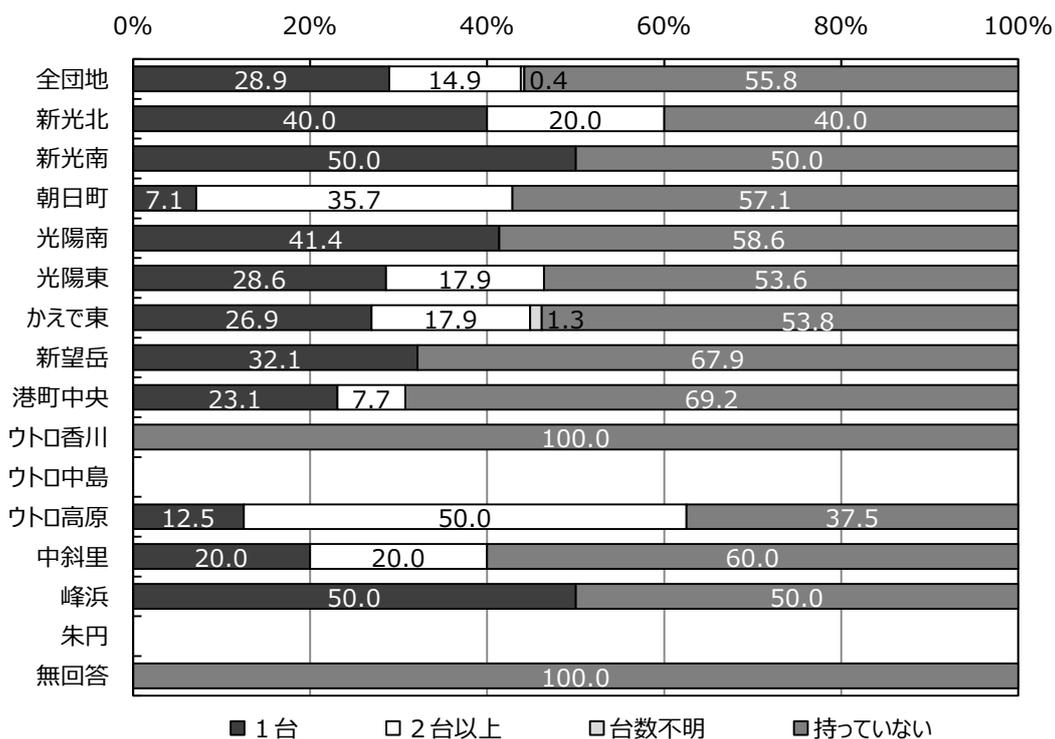
(1) 自動車の保有状況

自動車の所有状況は「持っている」が 67.6%、「持っていない」が 32.4%です。1世帯当たりの平均保有台数は 0.90 台となっています。



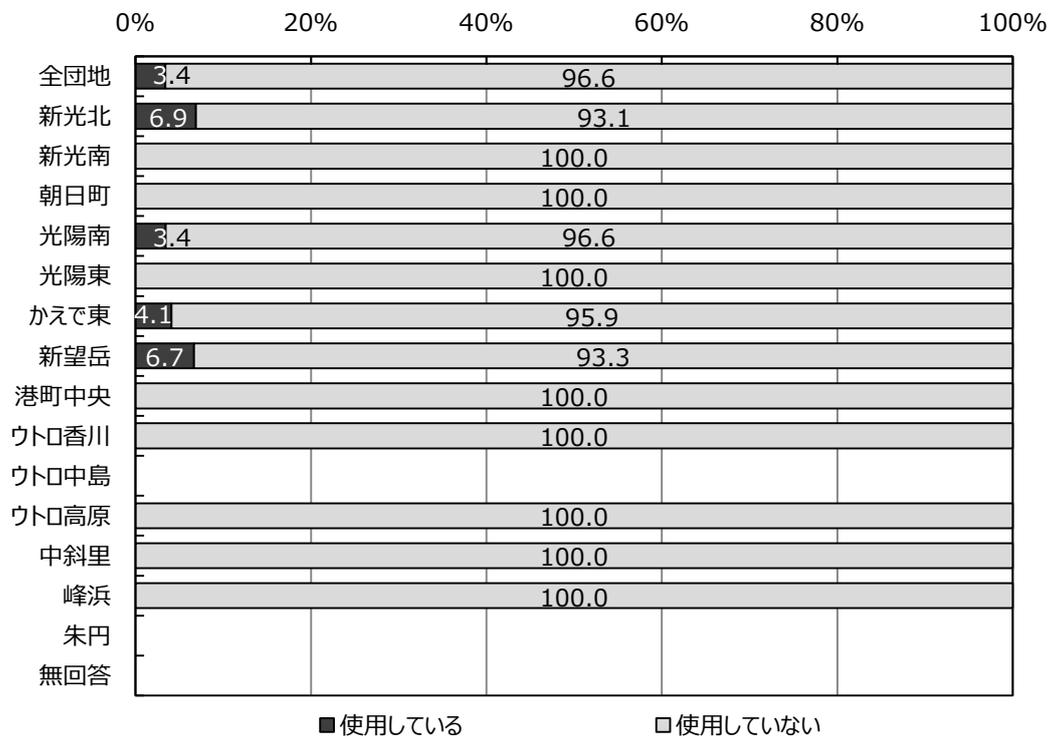
(2) 自転車の保有状況

自転車保有状況は、「持っている」が 44.2%、「持っていない」が 55.8%であり、多くの世帯が自転車を所有せずに生活しています。



(3) 車いすの使用状況

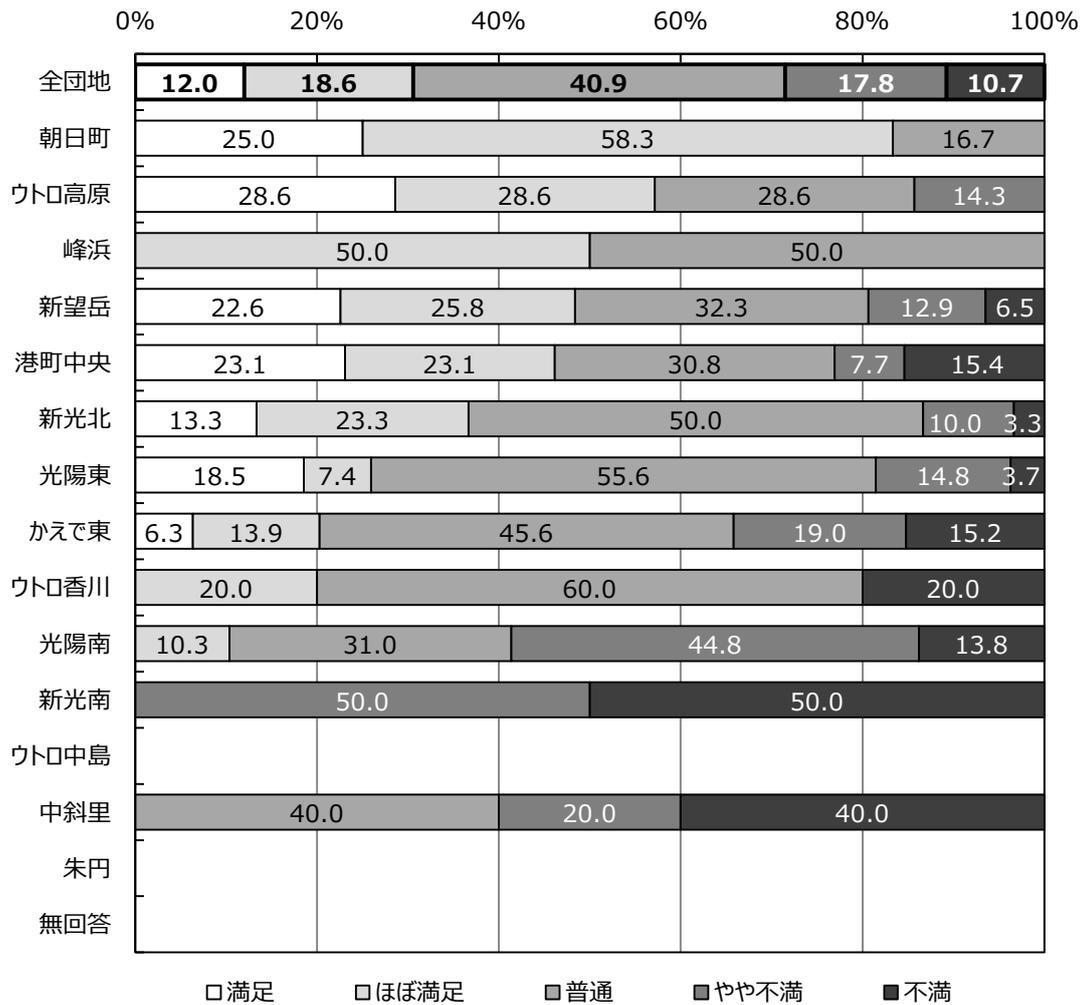
車いす使用状況は、「使用している」が3.4%（8件）です。



4 現在の住まいや周辺環境について

(1) 住宅の全体的な満足度

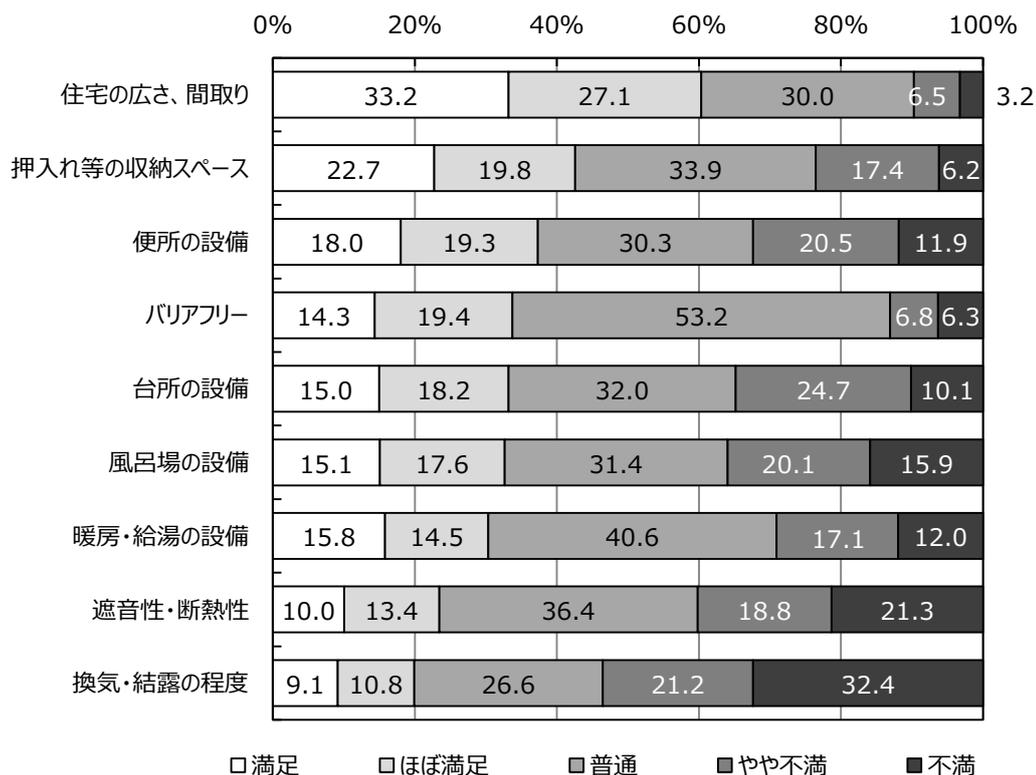
現在の住宅全体での総合的な満足度は、「満足傾向」（以下、満足及びほぼ満足を含わせて「満足傾向」という。）が30.6%、「不満傾向」（以下、やや不満及び不満を含わせて「不満傾向」という。）は28.5%であり、「満足傾向」が「不満傾向」を若干上回っています。



(2) 住宅の具体的な項目別満足度

住宅に関する9項目の満足度を比較すると、9項目のうち5項目で「満足傾向」が「不満傾向」を上回っています。「満足傾向」が高い項目は、高い順に「住宅の広さ、間取り」、「押入れ等の収納スペース」、「便所の設備」、「バリアフリー」、「暖房・給湯の設備」となっています。

一方で、「満足傾向」が「不満傾向」を下回ったのは4項目で、「台所の設備」、「風呂場の設備」、「遮音性・断熱性」及び「換気・結露の程度」です。



住宅の具体的な内容についての満足度（重回帰分析）

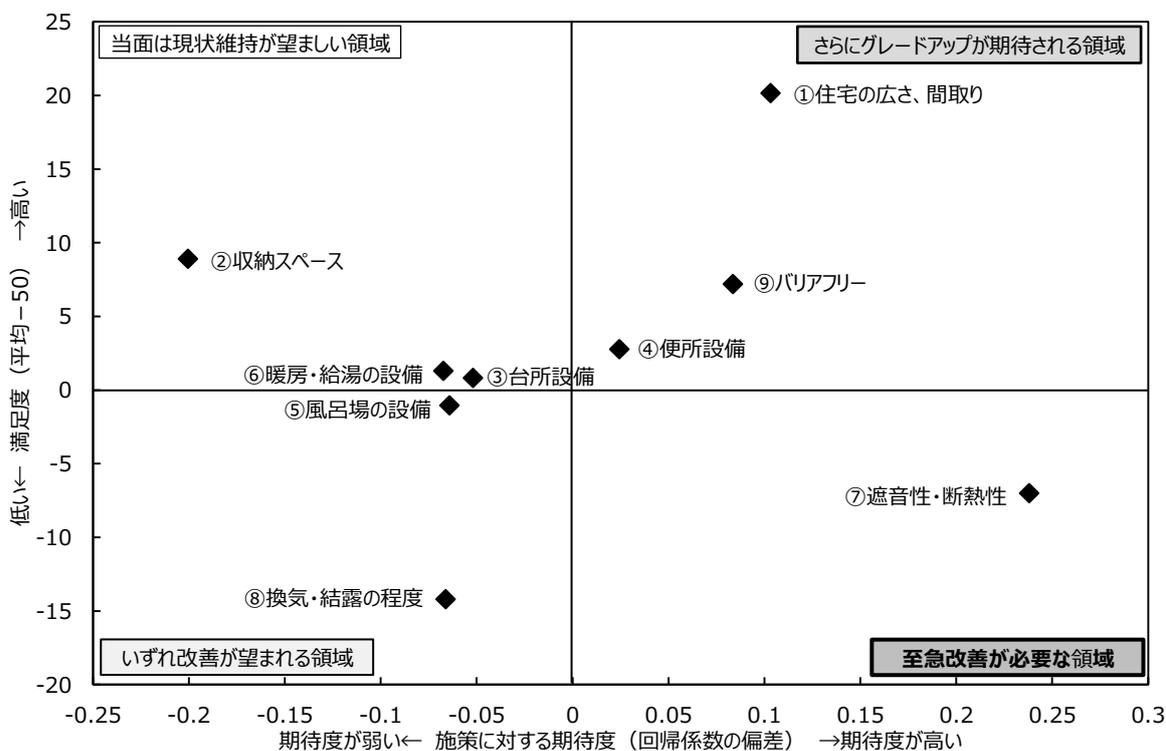
全体満足度及び各項目満足度結果から、現状の満足度平均^{※1}と各項目に対する期待度^{※2}を4つの領域に分類し、回答特性をみると、分析結果の有意性がある項目のうち、満足度が低く、施策の期待度が特に高い項目は「遮音性・断熱性」です。

また、「住宅の広さ、間取り」、「バリアフリー」は満足度が高いものの更なる施策の期待がうかがえます。

※1 満足：100点 やや満足：75点 普通：50点 やや不満：25点 不満：0点として数値化した回答全体の平均値

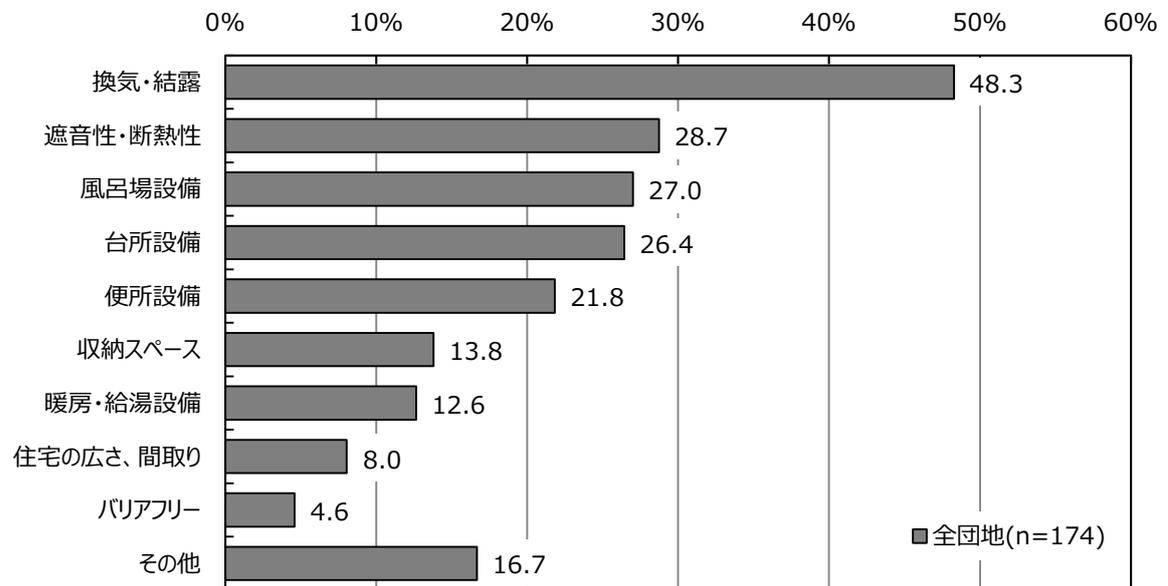
※2 各項目の満足度が全般満足度に与える影響（期待）を重回帰分析により算出
 重回帰分析：1つの目的変数（今回の場合、全般満足度）を複数の説明変数（項目別満足度）で予測する分析手法。要因分析に使われる最もスタンダードな多変量解析。

	R	R ² 乗	修正R ² 乗								
	0.707	0.500	0.477	偏回帰係数	標準誤差	標準偏回帰係数β	t値	P値	満足度の平均値	重視度βの偏差	満足度平均-50
定数	2.348	4.651					0.505	0.614			
①住宅の広さ、間取り	0.224	0.076	0.208	2.949	0.0036	70.1	0.10	20.1			
②押入れ等の収納スペース	-0.094	0.074	-0.096	-1.272	0.2049	58.9	-0.20	8.9			
③台所設備	0.051	0.094	0.053	0.542	0.5882	50.8	-0.05	0.8			
④便所設備	0.116	0.078	0.129	1.494	0.1367	52.8	0.02	2.8			
⑤風呂場の設備	0.037	0.085	0.041	0.435	0.6638	49.0	-0.06	-1.0			
⑥暖房・給湯の設備	0.036	0.073	0.038	0.496	0.6208	51.3	-0.07	1.3			
⑦遮音性・断熱性	0.319	0.060	0.343	5.314	P < 0.001	43.0	0.24	-7.0			
⑧換気・結露の程度	0.034	0.062	0.039	0.554	0.5805	35.8	-0.07	-14.2			
⑨バリアフリー	0.212	0.076	0.188	2.780	0.0060	57.2	0.08	7.2			
平均			0.10								



(3) 住宅内で、特に改善してほしいもの

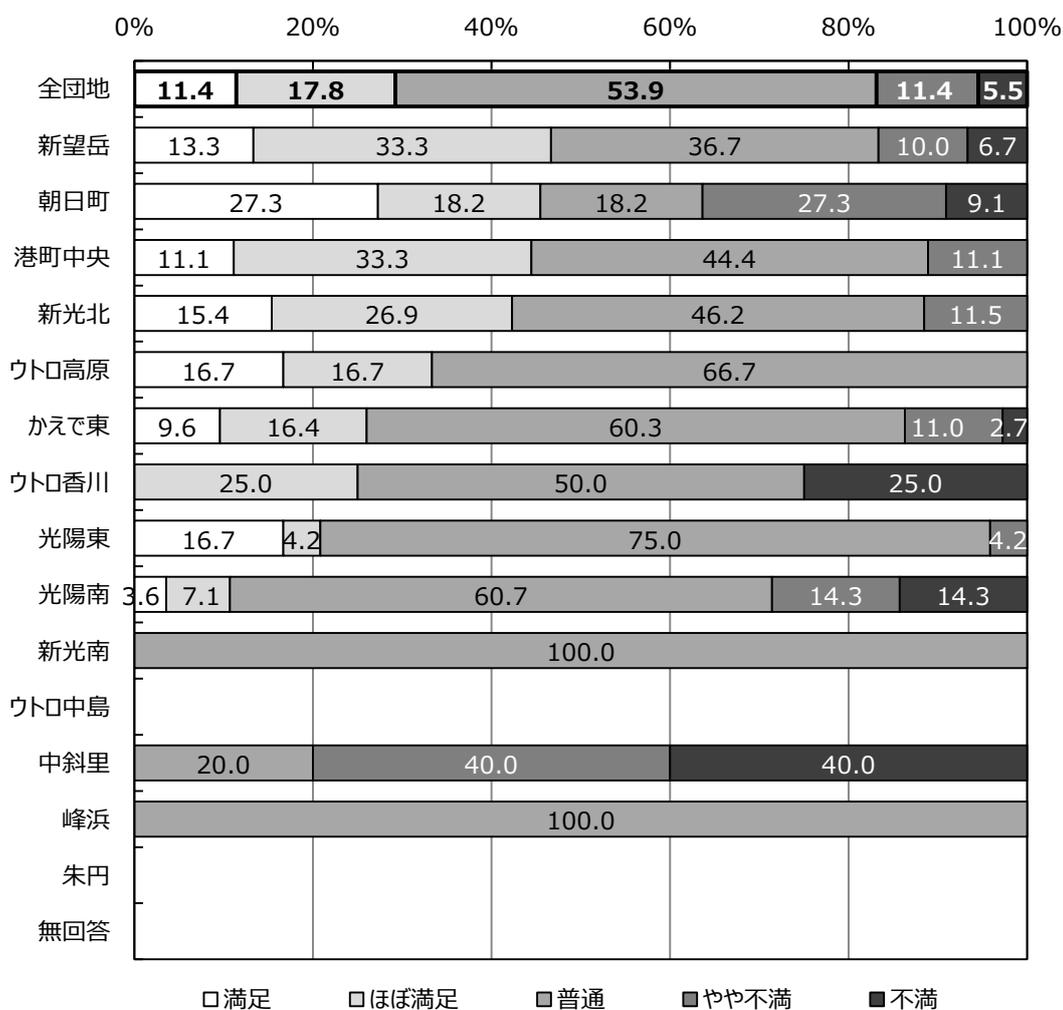
住戸内で特に改善してほしい項目（複数回答）は、「換気・結露」が48.3%で最も高く、以下、「遮音性・断熱性」が28.7%、「風呂場設備」が27.0%、「台所設備」が26.4%となっています。



5 団地の外構などについて

(1) 団地の外構などの全体的な満足度

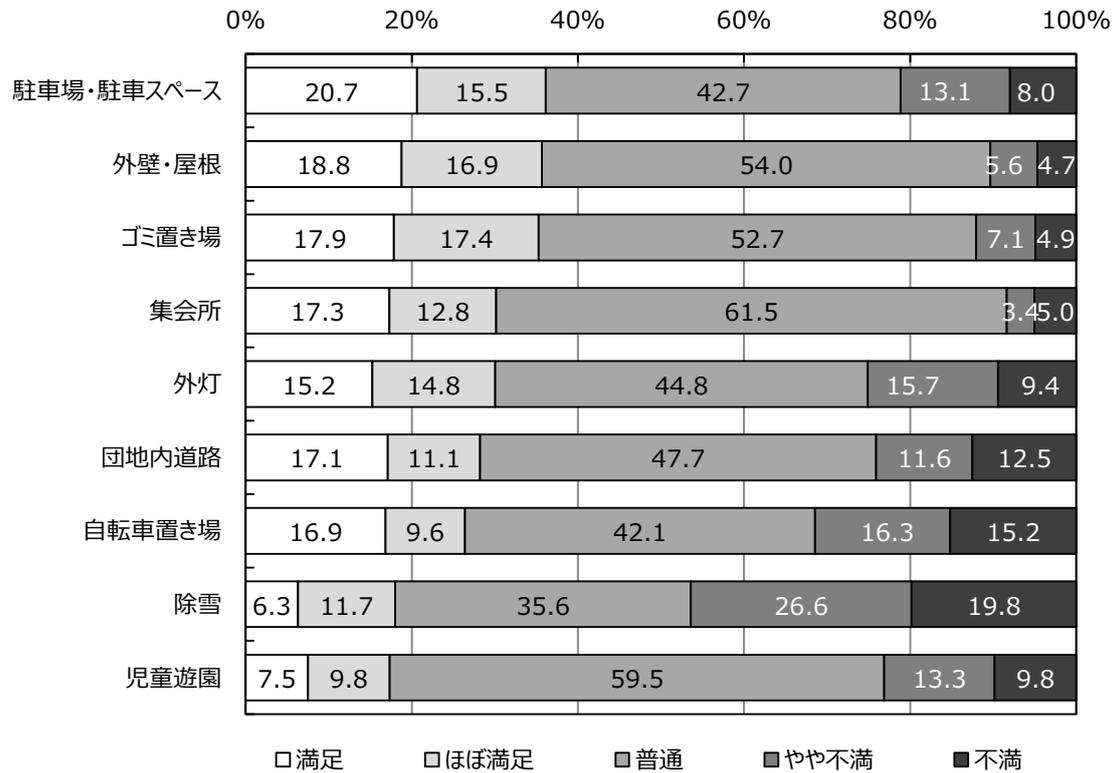
団地の外構などの全体的な総合的な満足度は、「満足傾向」が 29.2%、「不満傾向」が 16.9%であり、「満足傾向」が「不満傾向」を上回っています。



(2) 外構などの具体的な内容についての満足度

団地の外構などに関する9項目の満足度を比較すると、9項目のうち6項目で「満足傾向」が「不満傾向」を上回っています。「満足傾向」が高い項目は、高い順に「駐車場・駐車スペース」、「外壁・屋根」、「ゴミ置き場」となっています。

一方で、「満足傾向」が「不満傾向」を下回った3項目は、「自転車置き場」、「除雪」及び「児童遊園」です。



団地の外構などの具体的な内容についての満足度（重回帰分析）

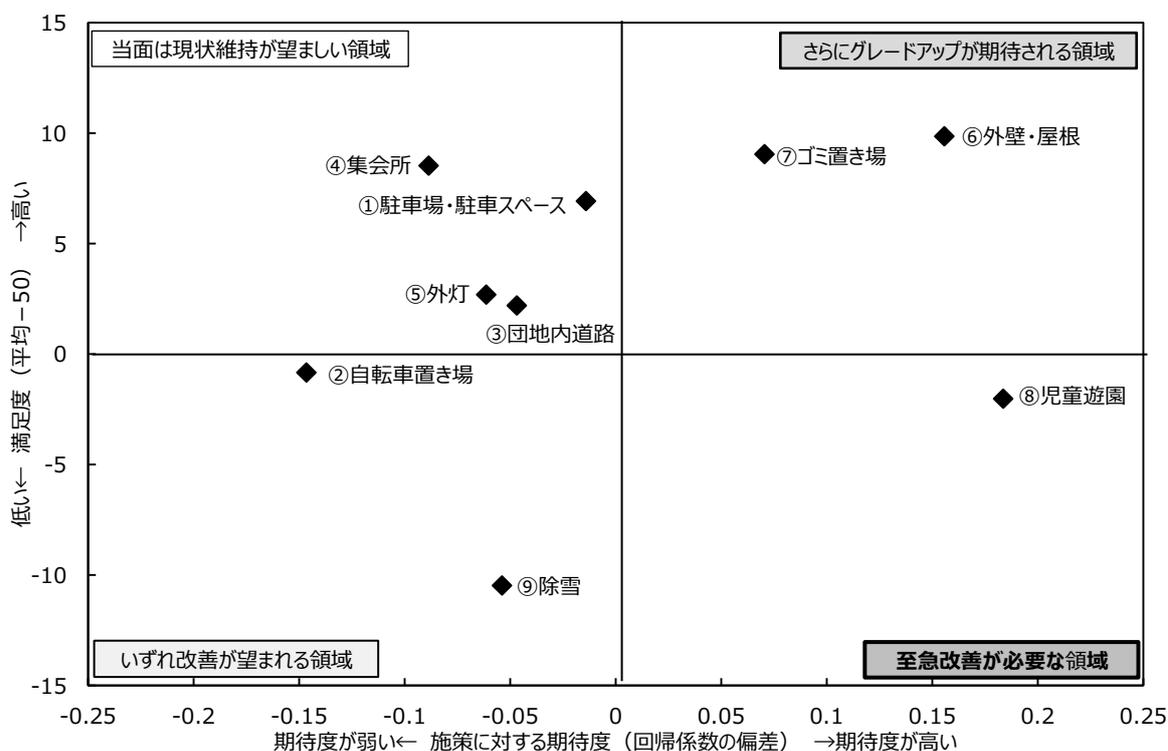
全体満足度及び各項目満足度結果から、現状の満足度平均^{※1}と各項目に対する期待度^{※2}を4つの領域に分類し、回答特性をみると、分析結果の有意性がある項目のうち、満足度が低く、施策の期待度が特に高い項目は「児童遊園」です。

また、「外壁・屋根」、「ゴミ置き場」は満足度が高いものの更なる施策の期待がうかがえます。

※1 満足：100点 やや満足：75点 普通：50点 やや不満：25点 不満：0点として数値化した回答全体の平均値

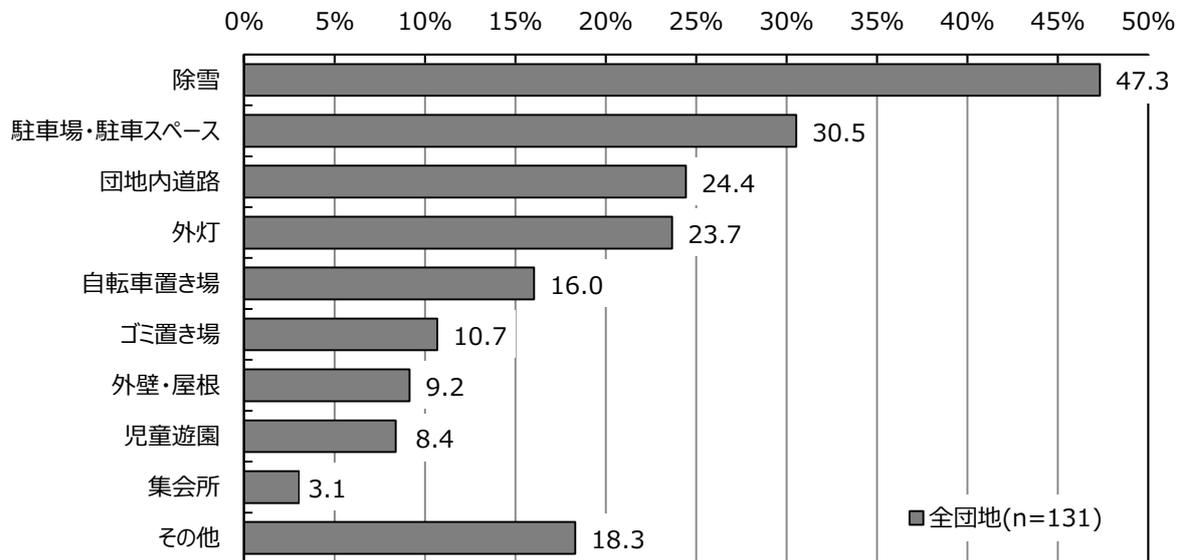
※2 各項目の満足度が全般満足度に与える影響（期待）を重回帰分析により算出
 重回帰分析：1つの目的変数（今回の場合、全般満足度）を複数の説明変数（項目別満足度）で予測する分析手法。要因分析に使われる最もスタンダードな多変量解析。

	R	R ² 乗	修正R ² 乗						
	0.736	0.542	0.509						
	偏回帰係数	標準誤差	標準偏回帰係数β	t 値	P 値	満足度の平均値	重視度βの偏差	満足度平均-50	
定数	-0.909	5.331		-0.171	0.865				
①駐車場・駐車スペース	0.085	0.069	0.09	1.226	0.2225	56.9	-0.01	6.9	
②自転車置き場	-0.034	0.068	-0.04	-0.492	0.6234	49.2	-0.15	-0.8	
③団地内道路	0.054	0.076	0.06	0.714	0.4767	52.2	-0.05	2.2	
④集会所	0.021	0.103	0.02	0.208	0.8354	58.5	-0.09	8.5	
⑤外灯	0.045	0.085	0.05	0.527	0.5995	52.7	-0.06	2.7	
⑥外壁・屋根	0.277	0.094	0.26	2.937	0.0039	59.9	0.16	9.9	
⑦ゴミ置き場	0.197	0.101	0.18	1.953	0.0531	59.0	0.07	9.0	
⑧児童遊園	0.336	0.091	0.29	3.701	P < 0.001	48.0	0.18	-2.0	
⑨除雪	0.051	0.080	0.05	0.639	0.5239	39.5	-0.05	-10.5	
平均			0.11						



(3) 団地の外構などについて、特に改善してほしいもの（複数回答）

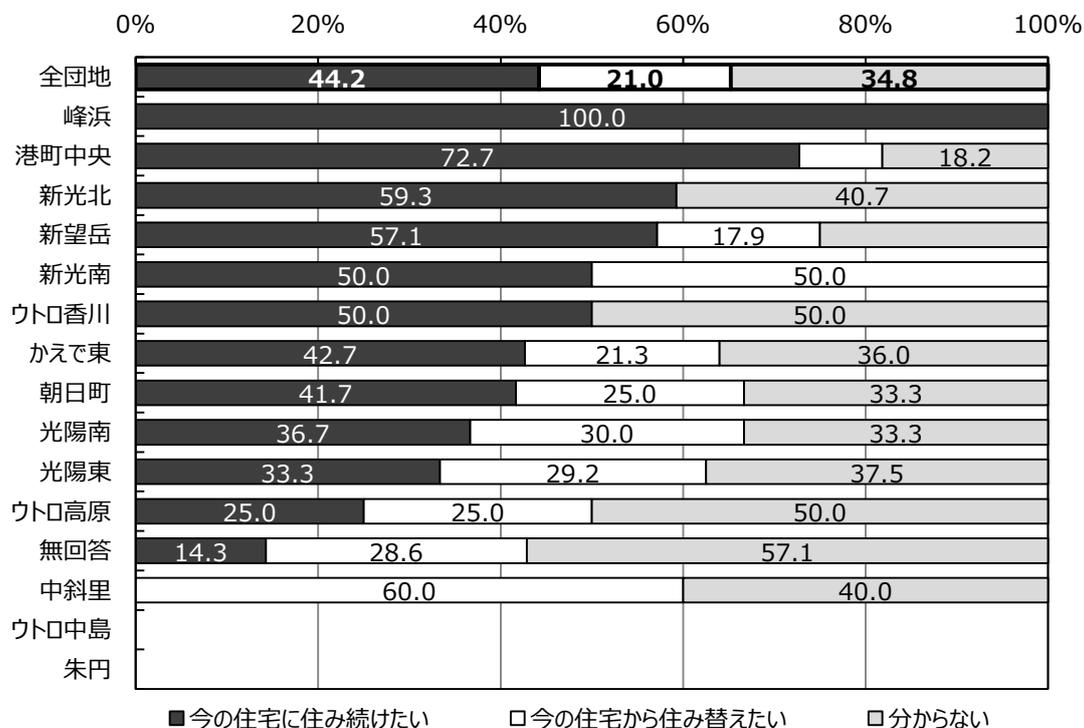
団地の外構などについて特に改善してほしい項目は、「除雪」が 47.3%で最も高く、以下、「駐車場・駐車スペース」が 30.5%、「団地内道路」が 24.4%、「外灯」が 23.7%となっています。



6 住宅の住替え意向について

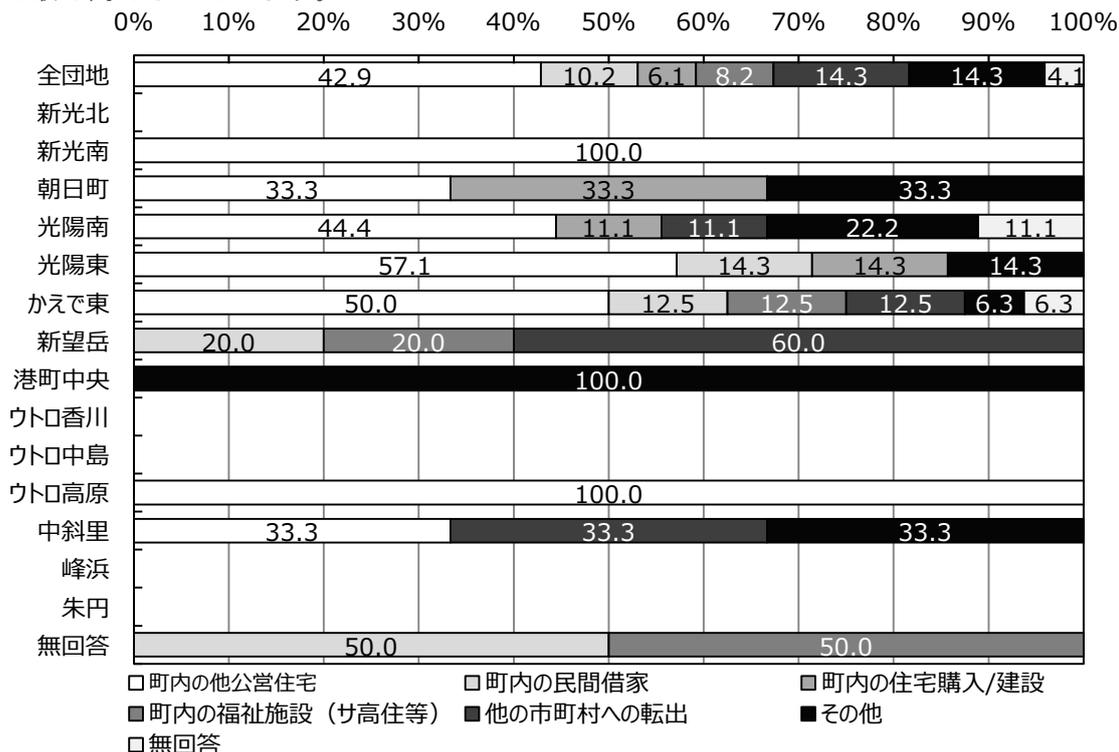
(1) 現在の住宅から10年以内の住替え意向

現在の住宅から10年以内の住替え意向については、「今の住宅に住み続けたい」が44.2%、「今の住宅から住み替えたい」は21.0%です。



(2) 希望の住替え先について（「今の住宅から住み替えたい」回答者）

住み替えたいと回答した世帯の希望の住宅の種類は、「町内の他公営住宅」が42.9%で最も高くなっています。



4章 課題の整理

a. 公営住宅等の適切な管理戸数の設定

令和元年度現在、斜里町は 18 団地 573 戸の町営住宅・一般賃貸住宅、1 団地 36 戸の道営住宅を管理しています。今後 10 年間を見通したときに、今後の町の人口や世帯の動態、需要動向では大きく減少傾向になることが明らかなです。これらの状況を踏まえ、公営住宅、特定公共賃貸住宅（特公賃）、一般賃貸住宅のそれぞれについて役割分担し、適切な管理戸数を設定することが必要です。

b. 耐用年数を経過するストックの解消

令和元年度現在、耐用年数を超過した公営住宅等は 52 戸であり、10 年後の令和 11 年度末では、122 戸に至ります。これらの住宅は構造が主に簡易耐火構造平屋建て（耐用年数 30 年）か二階建て（耐用年数 45 年）であり、断熱・防音の面やバリアフリー化非対応など多くの課題を抱えていることから、建て替え、用途廃止、もしくは改善等有効な整備方法を検討する必要があります。

c. 長期的に活用するストックの適切な維持管理

今後 10 年間で、かえで東、サンコーポラス（一般賃貸）、ウトロ高原 A 棟、中斜里団地が耐用年数の 1/2 を経過することとなります。これまでも外壁・屋根改修、三ヶ所給湯器の設置などの対応を図ってきましたが、長寿命化に向けては設備更新や内装など、入居者の居住環境の向上に向けた改修が必要となります。しかし、入居率が高く、空き家率が低いため、計画的に改修に取り組む必要があります。

d. 高齢者対策、子育て支援対策

公営住宅のうち、高齢者（65 歳以上）のいる世帯は、243 戸（49.8%）とほぼ半数をしめています。今後の建設や改修にあたっては、高齢者の安心や子育て世帯の暮らしやすさに配慮した、バリアフリーやユニバーサルデザインの視点に沿った整備を図る必要があります。

5章 長寿命化に関する基本方針

(1) 活用期間

「ストック重視」の基本的視点のもと、既存住宅については長期的な活用が望まれており、計画的な個別改善、修繕の実施など適切な維持管理を行い、各住宅の耐用年数を踏まえた長期的な活用に取り組みます。

(2) 老朽住宅の計画的な更新

現在 573 戸の町営住宅・一般賃貸住宅の管理戸数を、令和 11 年度の計画最終年では、概ね 500～540 戸と設定し、この管理戸数を目標として計画的な建替、改善、維持管理を実施していくこととします。また、公営住宅全体の質の向上を図るため、新たな建設や大規模改修の際にはバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の視点をもって取り組みます。

(3) ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

a. 定期点検及び日常点検の実施

公営住宅の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検の対象とならない住棟を含めた定期点検を実施します。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位は、必要に応じて日常点検を実施します。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を実行するため、点検結果、修繕周期を踏まえ、本計画とは別に長期修繕計画の策定を今後検討します。

※長期修繕計画：公営住宅等が建て替え又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30 年以上）。（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より）

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

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

(4) 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

改善事業は、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な改善、および仕様のグレードアップ等の耐久性向上に資する改善事業の実施により公営住宅等の長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新よりもライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて改善事業は、効果的・効率的に実施するとともに計画的に行い、事業費・事業量の平準化につなげます。

(5) 用途変更の検討

公営住宅のうち、入居率が低く、長期間に渡り募集しても応募が無いなど、需要が少ないと判断される住宅については、公営住宅としては用途廃止し、新たに地域優良賃貸住宅（公営型）として活用することを検討します。

6章 公営住宅等の事業手法の選定

1 事業手法の内容

公営住宅等ストックの事業手法は、建替え、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替えが公営住宅法による耐用年数とし、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 6-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替え	耐火構造	70年
	準耐火構造※、簡易耐火構造2階建て	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建て	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

※建築基準法（H4改正後）で規定された構造で、壁・柱・床などが一定の耐火性能をもった耐火構造に準ずる構造で造られているもの。

（1）建替え

建替えとは、公営住宅を除却し、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ものを指します。建替えは、耐用年数の1/2を経過した住棟が対象となります。

（2）全面的改善

全面的改善事業については、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ます。躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に、躯体診断、費用対効果について「費用対効果分析に基づく公営住宅改善手法選択マニュアル（平成19年度版）」（（社）建築・設備維持保全推進協会（現 公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）））の実施基準に基づく最適改善手法評価を行い、公的機関により最適な手法であるとの評価を受けることが重要であることから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置付けされていること。
- 建築後30年を経過したものであること。
- 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理する予定のものであること。
- 規模増改善（増築、2戸1等）との組合せが可能。
- 住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択を可能とする。

<改善内容>

- 改善内容として、以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）。

表 6-2 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・設備改修 （給湯方式の変更、流し台及び洗面化粧台の設置）		
福祉対応型	・住戸内部のバリアフリー化 （一定の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修等）等	・共用部分のバリアフリー化 （廊下、階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのE V必置等）	・屋外、外構の一定のバリアフリー化 （団地内通路の危険個所の改善等）
安全性確保型		・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等	

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

(3) 個別改善

個別改善事業については、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。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に位置付けされていること。
- 原則として平成2年度以前の予算により整備された公営住宅であること。（平成2年以前に設計を終了し計画通知を行っているもので、平成2年度以降の予算により順次整備されたものに係る改善事業については「原則」により難しい場合として実施可能。）
- 共用部分改善のうち、耐震改修については昭和56年度以前（ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る）の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、防犯対策に係る改善については平成12年度以前の予算により整備されたもの
- 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については平成14年度以前の予算により整備されたもの
- 共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成14年度以前の予算により整備されたもの
- 長寿命化型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障がい者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又は、P波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、省エネルギー対策に係る改善については、年度要件なし
- 個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね10年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね15年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね20年以上引続き管理するもの）
- 耐用年数が30年、45年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建て、簡易耐火構造2階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置付けられた計画的な改善事業で、かつ平成21年3月31日付け住宅第2061号通知及び平成26年7月2日付け住宅第419号に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が10年未満であっても交付対象となり得る。

＜改善内容＞

表 6-3 主な改善事業メニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 （室内側のプラストサッシ化） ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・灯油集中配管設備設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック 等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性確保	・台所の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄 関扉の錠、補助錠の設置、破 壊が困難なガラスへの取替、 防犯上有効な箇所への面格 子等の防犯建物部品の設置 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去 ・EV かが内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置 等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の 整備 ・屋外通路等の照明設備の照度 確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植 栽の設置 等
D： 長寿命化	・浴室の防水性能の向上に資す る工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性 向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工 事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐 久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に 資する工事 等

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

（４）用途廃止

公営住宅法第 44 条第 3 項の規定である以下の場合に、公営住宅等としての用途を廃止します。

- ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。
- ②耐用年数を勘案して国土交通大臣の定める期間[※]を経過した場合。
- ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建設事業の施行のため必要がある場合。

※公営住宅等の用途廃止基準(平成 8 年 8 月 30 日住総発第 135 号都道府県知事あて住宅局長通知)では、以下の場合において期間を定めている。

- ・建替事業の場合は、建設後、耐用年数の 1/2 を経過している住宅
- ・低額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさない場合は、管理期間が 10 年を経過した住宅

(5) 維持管理

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

尚、修繕は以下の3区分に分類されます。

- ①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を「退去時修繕」とします。
- ②住宅全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

2 事業手法の選定方針

(1) 対象

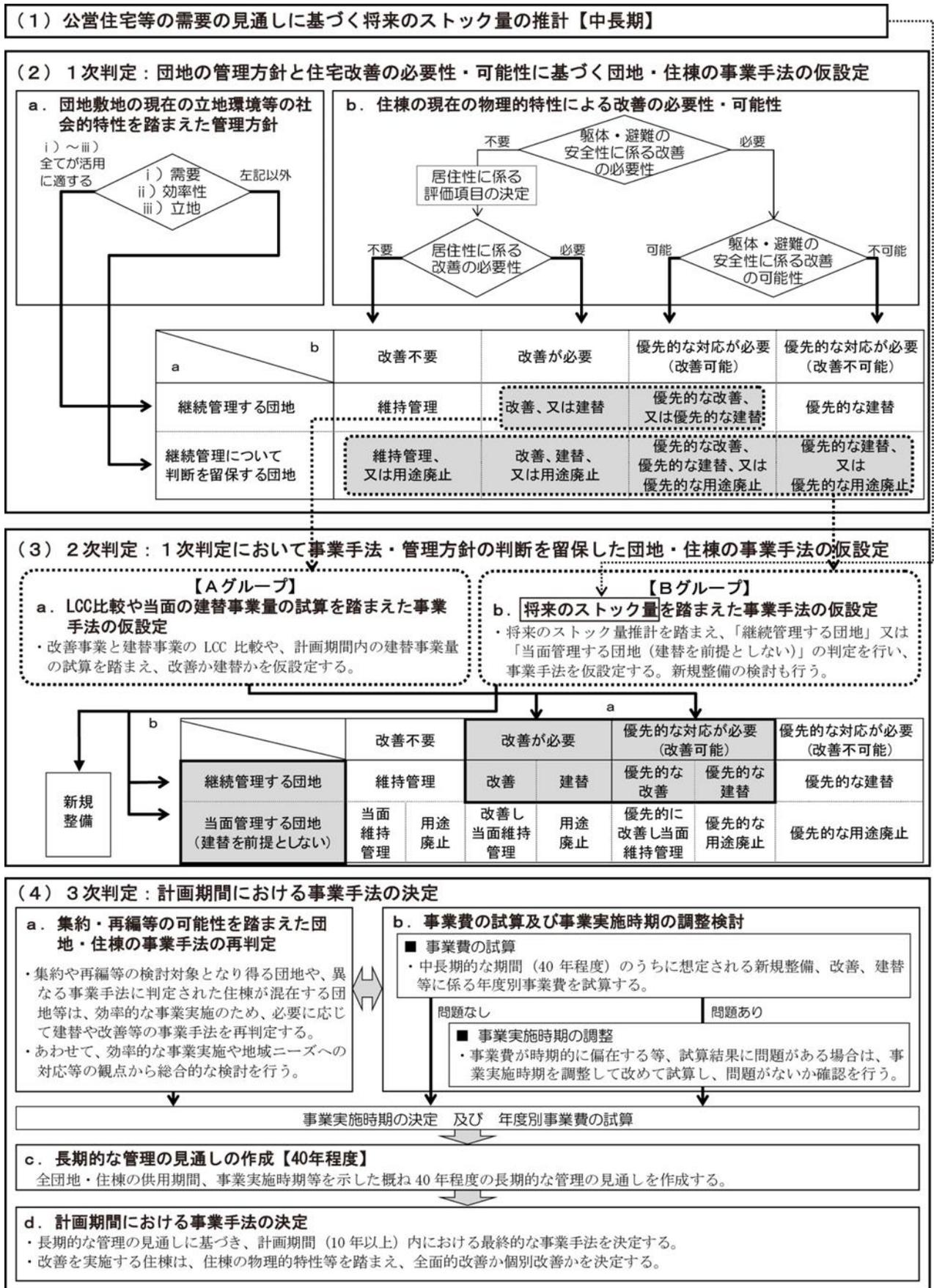
長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和2年3月末時点で町が管理している65棟573戸（公営住宅525戸、特定公共賃貸住宅2戸、一般賃貸住宅46戸）とします。

また、公営住宅団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

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

図 6-1 事業手法の選定フロー



3 事業手法の判定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

a. 総人口

本町の総人口は、平成 27 年国勢調査で 12,231 人です。国立社会保障・人口問題研究所による国勢調査に基づく推計（社人研の平成 27 年国勢調査に基づく推計値）では、今後、減少が続き、令和 7 年 10,660 人、令和 12 年 9,826 人、令和 17 年 9,006 人、令和 22 年 8,191 人としています。

本計画においては、国立社会保障・人口問題研究所の推計値との整合を図ることとします。

表 6-4 将来人口の設定

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22
国勢調査	14,066	13,431	13,045	12,231					
社人研推計値					11,474	10,660	9,826	9,006	8,191

b. 将来世帯数

本町の一般世帯数^{※1}は、平成 27 年国勢調査で 5,537 世帯です。推移をみるとこれまでの増加傾向が平成 27 年に減少に転じています。将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム^{※2}」による世帯主率法で算出します。国立社会保障・人口問題研究所の推計値による将来人口をベースにした一般世帯数では、令和 11 年 4,850 世帯、令和 21 年 4,210 世帯となります。

主世帯^{※3}については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出します。平成 27 年国勢調査結果を勘案して主世帯率を 95%と想定すると、主世帯数は以下のとおりとなります。

※1：一般世帯数＝総世帯数－施設等の世帯

※2：ストック推計プログラム：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成 28 年 8 月）によるプログラム

※3：主世帯数＝持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯

表 6-5 将来世帯数の設定

	国勢調査				推計値						
	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R11	R12	R17	R21	R22
a.一般世帯数	5,631	5,695	5,726	5,537	5,339	5,077	4,850	4,791	4,484	4,210	4,146
b.主世帯率	0.92	0.91	0.91	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
c=a*b.主世帯	5,159	5,207	5,217	5,278	5,090	4,840	4,620	4,570	4,270	4,010	3,950

c. 将来住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数の内訳は、過去の国勢調査における構成比を勘案し、公営借家の割合は11%で推移すると想定します。

その結果、公営借家世帯は、令和11年で510世帯、令和21年で440世帯となります。

表 6-6 住宅所有関係別世帯数の設定

	国勢調査			推計値						
	H17	H22	H27	R2	R7	R11	R12	R17	R21	R22
主世帯	5,207 100.0%	5,217 100.0%	5,278 100.0%	5,090 100%	4,840 100%	4,620 100%	4,570 100%	4,270 100%	4,010 100%	3,950 100%
持ち家	3,171 60.9%	3,235 62.0%	3,176 60.2%	3,050 60%	2,900 60%	2,770 60%	2,740 60%	2,560 60%	2,410 60%	2,370 60%
借家	2,036 39.1%	1,982 38.0%	2,102 39.8%	2,040 40%	1,940 40%	1,850 40%	1,830 40%	1,710 40%	1,600 40%	1,580 40%
公営借家	582 11.2%	561 10.8%	548 10.4%	560 11%	540 11%	510 11%	510 11%	470 11%	440 11%	430 11%
民営借家 給与住宅	1,454 27.9%	1,421 27.2%	1,554 29.4%	1,480 29%	1,400 29%	1,340 29%	1,320 29%	1,240 30%	1,160 29%	1,150 29%

d. 町営住宅管理戸数

斜里町の公営借家は、町営住宅、一般賃貸住宅のほか、道営住宅 36 戸があり、道営住宅については今後も戸数を維持するとして将来（10 年後）の町営住宅管理戸数を積算します。

町営住宅管理戸数は、 $510 \div 0.93$ （入居率）＝548 戸が必要と考えられ、本計画の最終年度では 553 戸を予定していますので、おおむね適正量と考えられます。

e. (参考) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

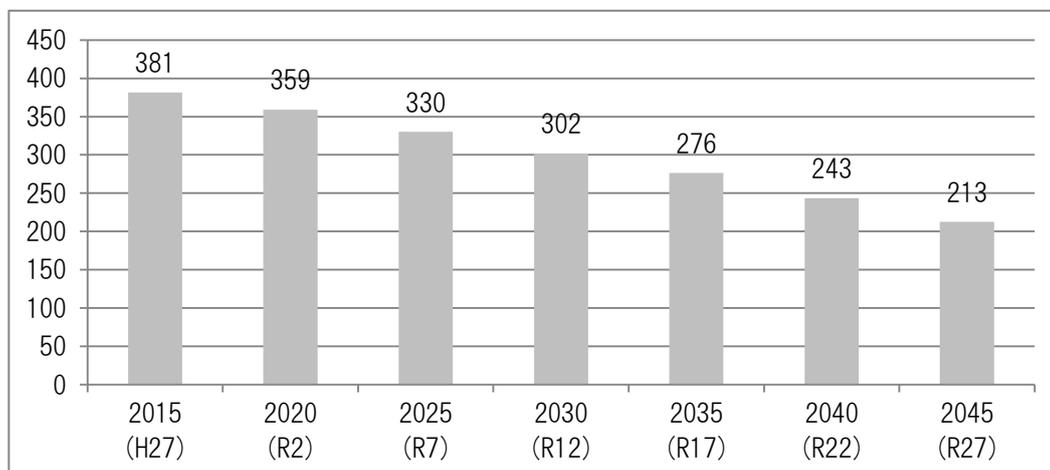
公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土交通省 平成 28 年 8 月）」を用いて算出することとします。当ストック推計プログラムを活用し、斜里町における著しい困窮年収未満の世帯数は、以下のように推計されます。著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少することが予測されます。

平成 27 年現在では 381 世帯、令和 2 年では 359 世帯と推計されています。一方、実績をみると令和元年 7 月現在、町が管理する公営住宅等には収入超過者・高額所得者を除いて 494 世帯が入居しており、また道営住宅の入居率を 100%とすると計 530 世帯となり、約 170 世帯ものかい離があります。

これは、斜里町には民間賃貸住宅が少なく、公営住宅等が民間賃貸住宅の役割の一部を担っていること等が要因と考えられます。そのため、ストック推計プログラムの推計結果を公営住宅等の管理戸数とすることは、短期的には困難な状況にあります。

今後、新たな住宅セーフティネット制度の活用等を検討しながら、民間賃貸住宅の確保に努め、少しずつ公営住宅等から民間賃貸住宅へのシフトを進めていき、長期的にストック推計プログラムの算定結果に近づけていくことを目指します。

図 4 2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



(2) 1次判定

1次判定は、以下 a、b の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 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。

■検討内容（判定基準）

下記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

（需要）

- ・公営住宅等全体の入居率が93.4%（募集停止を除く）であることを踏まえ、団地別入居率が90%未満の場合、需要が低いと判定します。
- ・募集停止中の住宅については、需要の判断ができないことから「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

（効率性）

- ・団地敷地面積が1,000㎡未満の場合、高度利用の可能性が低いいため、建替事業の効率性が低いとします。

（立地）

- ・災害危険区域内等（土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域）に住棟がある場合は、公営住宅等の立地として適さない場合があります。
- ・町内には土砂災害特別警戒区域に位置する住宅はありません。
- ・洪水浸水想定区域については、多くの住宅が区域内に位置していますが、ハード対策、ソフト対策を実施することにより公営住宅の立地場所から除外しないこととします。
- ・生活利便性の観点から用途地域又はウトロ市街地外にある場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

表 6-7 「a. 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」 検討結果

種類	団地名	戸数	需要		効率性		立地			判定結果
				入居率		敷地面積(m ²)		災害区域(洪水浸水想定区域)	利便性(用途地域、ウトロ市街地内)	
公営住宅	新光北	54	○	96.3%	○	17,647	○	2m以上	用途地域内	継続管理
	新光南	28	×	67.9%	○	8,019	○	2m以上	用途地域内	継続管理について判断を留保
	朝日	18	○	100.0%	○	4,836	○	2m	用途地域内	継続管理
	光陽南	64	○	95.3%	○	9,841	○	1m	用途地域内	継続管理
	光陽東	52	○	90.4%	○	11,900	○	2m	用途地域内	継続管理
	かえで東	165	○	95.8%	○	28,621	○	2m	用途地域内	継続管理
	新望岳	72	○	100.0%	○	16,441	○	1m	用途地域内	継続管理
	港町中央	20	○	100.0%	○	2,454	○	区域外	用途地域内	継続管理
	ウトロ香川第2	12	×	50.0%	○	3,127	○	区域外	ウトロ市街地内	継続管理について判断を留保
	ウトロ中島	4	○	100.0%	×	297	○	区域外	ウトロ市街地内	継続管理について判断を留保
	ウトロ高原	24	○	93.8%	○	6,551	○	区域外	ウトロ市街地内	継続管理
	中斜里	12	○	100.0%	○	2,536	×	1m	地域外	継続管理について判断を留保
	峰浜	4	×	75.0%	×	681	×	区域外	地域外	継続管理について判断を留保
朱円	4	×	25.0%	○	1,363	×	区域外	地域外	継続管理について判断を留保	
特公賃	光陽東	2	○	100.0%	○	※	○	2m	用途地域内	継続管理
一般賃貸住宅	サンコーボラス斜里	40	○	97.5%	○		○	区域外	ウトロ市街地内	継続管理について判断を留保
	朱円地区	2	○	100.0%	○		×	区域外	地域外	継続管理について判断を留保
	川上地区	2	○	100.0%	○		×	1m	地域外	継続管理について判断を留保
	大栄地区	2	○	100.0%	○		×	区域外	地域外	継続管理について判断を留保

※特公賃の光陽東団地は、公営住宅と同一敷地

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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。

■ 検討内容（判定基準）

（躯体の安全性の判定）

- ・ 耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。
- ⇒ 昭和 56 年改正後の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟（旧耐震基準）については、耐震診断結果に基づき判定します。
- ・ 上記以外の住棟は、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル（公共住宅建設事業者等連絡協議会）」における予備診断を行った結果耐震性を有しているものとします。

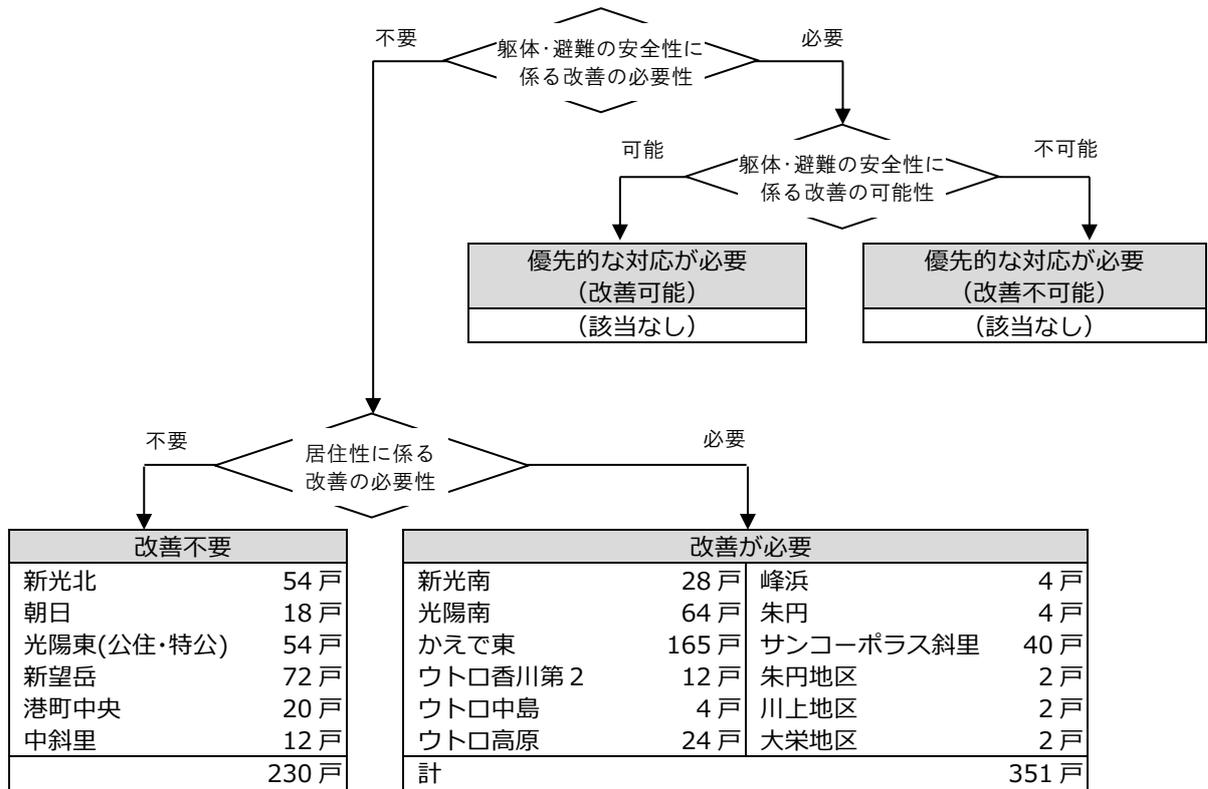
（避難の安全性の判定）

- ・ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・ 確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に係る改善が不要な場合）

- ・ 以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
 - ・ 住戸面積：40 m²以上
 - ・ 住戸内設備：浴室、3 ヲ所給湯設置
 - ・ バリアフリー性：高齢化対応（手摺 2 箇所）

上記の検討項目から、次のフローに示す4区分に分類します。



「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

種類	団地名	構造	建設年度	戸数	躯体		避難	居住性				改善要否		
					安全性	新旧		安全性	面積 40㎡以上	設備			バリアフリー 手摺2箇所	
							浴室			3カ所給湯				
公営住宅	新光北	木造、中耐	H25~29	54	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	新光南	簡平	S51~54	28	○	旧	○	×	○	○	×	×	×	必要
	朝日	木造	H24,25	18	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	光陽南	簡二	S55~59	64	○	旧	○	×	○	○	○	×	×	必要
	光陽東	中耐	H9,10	52	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	かえで東	中耐	S61~H3	165	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	新望岳	中耐	H7	72	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	港町中央	中耐	H16	20	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	ウトロ香川第2	簡平	S51,53,54	12	○	旧	○	×	○	○	×	×	×	必要
	ウトロ中島	簡平	S57	4	○	新	○	×	○	○	○	×	×	必要
	ウトロ高原	耐二	H6,8,R1	24	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
	中斜里	木造	H12	12	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
峰浜	簡平	S47	4	○	旧	○	×	○	○	×	×	×	必要	
朱円	簡平	S46	4	○	旧	○	×	○	○	×	×	×	必要	
特公	光陽東	中耐	H9	2	○	新	○	○	○	○	○	○	○	不要
一般賃貸住宅	サンコーポラス斜里	中耐	H1	40	○	新	○	×	○	○	○	×	×	必要
	朱円地区	木造	H7	2	○	新	○	×	○	○	○	×	×	必要
	川上地区	木造	H8	2	○	新	○	×	○	○	○	×	×	必要
	大栄地区	木造	H9	2	○	新	○	×	○	○	○	×	×	必要

c. 1次判定結果

「a. 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」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性							
		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)		
a. 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	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		
		新光北	7棟	54戸	光陽南	8棟	64戸	(該当なし)	(該当なし)
		朝日	5棟	18戸	サンコーポラス斜里	1棟	40戸	Aグループ	
		光陽東	6棟	54戸					
		かえで東	9棟	165戸					
		新望岳	3棟	72戸					
		港町中央	1棟	20戸					
		ウトロ高原	3棟	24戸					
	計	34棟	407戸	計	9棟	104戸			
	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、 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		
中斜里		3棟	12戸	新光南	7棟	28戸	(該当なし)	(該当なし)	
				ウトロ香川第2	3棟	12戸	Bグループ		
				ウトロ中島	1棟	4戸			
				峰浜	1棟	4戸			
				朱円	2棟	4戸			
				朱円地区	2棟	2戸			
				川上地区	2棟	2戸			
			大栄地区	2棟	2戸				
計	3棟	12戸	計	20棟	58戸				

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・ 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」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善」か「優先的な建替」又は「改善」か「建替」の事業手法の仮設定を行います。

・ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 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：Aグループが対象）

1次判定において、Aグループと判定された9棟104戸（光陽南、サンコーポラス斜里）については、建替事業と改善事業のLCCの比較等を踏まえて、改善又は建替えの事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・建替事業と改善事業のLCCを比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替え」と仮設定します。
- ⇒ ・光陽南は、簡易耐火構造2階建てで令和7～11年度に耐用年数を経過します。そのため、改善による長寿命化は困難であり「建替」とします。
- ・サンコーポラス斜里は改善とします。

下記の事例で検討した結果、1,000万円/戸以上の全面的改善を実施する場合に、全面的改善事業のLCCが建替事業のLCCを超えることとなりました。つまり、前述の金額以上の全面的改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。

全面的改善でエレベーターを設置する場合、概ね1,500万円/戸以上となりますが、エレベーターを設置しない場合については、全面的改善費用上限額以下の改善事業によって一定の居住性能を確保できると判断できます。

表 6-8 建替と全面的改善のLCC比較結果

団地名	建設年度	戸数	階数	EV	LCC（円/戸・年）		全面的改善費用 上限額（円）
					全面的改善	建替（新住棟）	
サンコーポラス斜里	H1	40	5	—	438,008	444,767	10,000,000

全面的改善

① 評価期間 (年)	② 累積修繕費 (円/戸)	③ 全面的改善費 (円/戸)	④ 建設費 (推定再建築費) (円/戸)	⑤ 除却費 (現在価値化) (円/戸)	⑥ LCC (円/戸・年)
70	5,919,321	10,000,000	14,428,800	312,434	438,008

建替（新住棟）

⑦ 評価期間 (年)	⑧ 累積修繕費 (円/戸)	⑨ 長寿命化型改善 費（現在価値 化） (円/戸)	⑩ 建設費 (円/戸)	⑪ 除却費（現在価 値化） (円/戸)	⑫ LCC (円/戸・年)
70	5,581,189	456,148	25,000,000	96,329	444,767

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

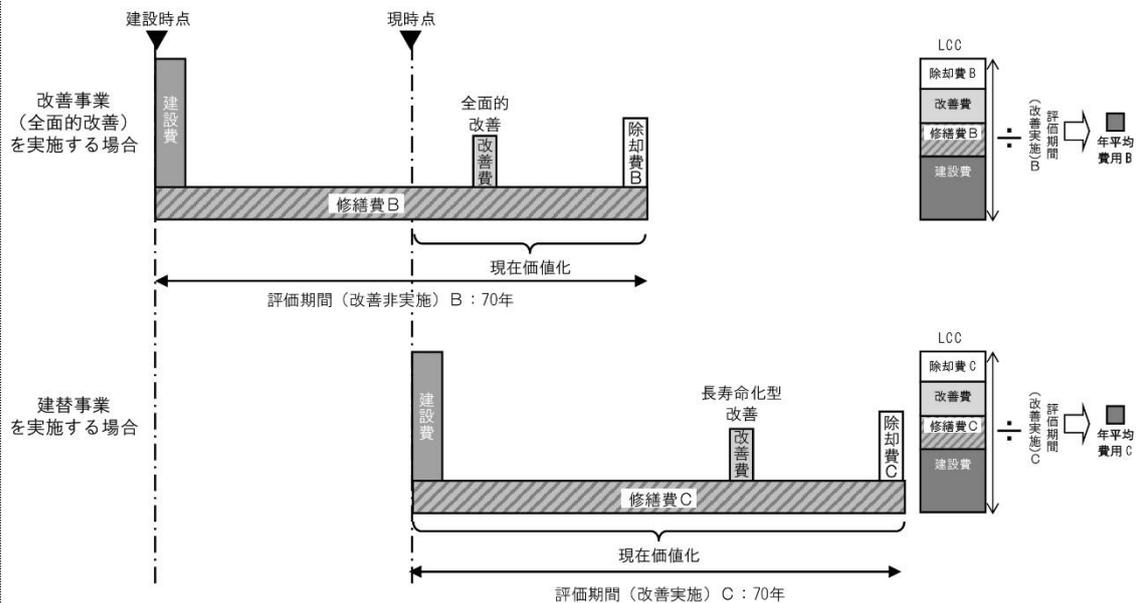
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額（※）。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額（※）

※現時点以後、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、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替えと仮設定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業のLCCの比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A別添02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成30年1月）

b. 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：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された23棟70戸については、ストック推計を踏まえ、「継続管理する団地」、若しくは将来的には他団地との集約等による用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」の判定を行った上で、事業手法を仮設定します。

■ 検討内容（判定基準）

【判定①】

- ・対象住棟について、地区内需要や立地地域を勘案し、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替えを前提としない）」を定めます。
- ・本町のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、原則「当面管理する団地（建替えを前提としない）」としますが、地区内需要や立地地域への影響を踏まえ将来的な活用が必要である場合は、「継続管理する団地」とします。
⇒・建替事業継続中の団地などはないことから、全て「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。

【判定②】

- ・「当面管理する団地（建替えを前提としない）」と判定された団地については、（1）で設定した将来ストック量（令和11年で約510世帯、令和21年で約440世帯）を勘案し、将来的なストックの過不足から事業手法を仮設定します。
- ・Bグループ70戸の構造内訳は、簡易耐火構造平屋建て52戸、木造平屋建て18戸となっています。
⇒・簡易耐火構造平屋建ては耐用年数が30年であり、既に全52戸が耐用年数を経過していることから「用途廃止」とします。
 - ・木造平屋建ての耐用年数は30年ですが、建設年度が平成7年度以降と比較的新しいことから、居住性能が充足しているものは「当面維持管理」とします。居住性能が充足していないものは「用途廃止」とします。

表 6-9 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

種類	団地名	構造	建設年度	戸数	判定①		判定②		
						建替えの必要性		耐用年数 経過年	居住 性能
公営 住宅	新光南	簡平	S51~54	28	当面管理する団地	特になし	用途廃止	既に経過	×
	ウトロ香川第2	簡平	S51,53,54	12	当面管理する団地	特になし	用途廃止	既に経過	×
	ウトロ中島	簡平	S57	4	当面管理する団地	特になし	用途廃止	既に経過	×
	中斜里	木造	H12	12	当面管理する団地	特になし	当面維持管理	R12	○
	峰浜	簡平	S47	4	継続管理する団地	特になし	用途廃止	既に経過	×
	朱円	簡平	S46	4	継続管理する団地	特になし	用途廃止	既に経過	×
一般 賃貸 住宅	朱円地区	木造	H7	2	当面管理する団地	特になし	用途廃止	R7	×
	川上地区	木造	H8	2	当面管理する団地	特になし	用途廃止	R8	×
	大栄地区	木造	H9	2	当面管理する団地	特になし	用途廃止	R9	×

表 6-10 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

種類	団地名	構造	建設年度	戸数	事業手法の仮設定
公営住宅	新光北	木造、中耐	H25~29	54	維持管理
	新光南	簡平	S51~54	28	用途廃止
	朝日	木造	H24,25	18	維持管理
	光陽南	簡二	S55~59	64	建替
	光陽東	中耐	H9,10	52	維持管理
	かえで東	中耐	S61~H3	165	維持管理
	新望岳	中耐	H7	72	維持管理
	港町中央	中耐	H16	20	維持管理
	ウトロ香川第2	簡平	S51,53,54	12	用途廃止
	ウトロ中島	簡平	S57	4	用途廃止
	ウトロ高原	耐二	H6,8,R1	24	維持管理
	中斜里	木造	H12	12	当面維持管理
	峰浜	簡平	S47	4	用途廃止
朱円	簡平	S46	4	用途廃止	
特公賃	光陽東	中耐	H9	2	維持管理
一般賃貸住宅	朱円地区	木造	H7	2	用途廃止
	川上地区	木造	H8	2	用途廃止
	大栄地区	木造	H9	2	用途廃止

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

a. 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

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、改善、建替えと判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

■ 検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・改善、建替えと判定された住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。
⇒ ・該当なし

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・本町のストック推計では将来的なストック量の減少が見込まれることから、公営住宅の集約化を進め、将来管理戸数の縮減を図ります。
⇒ ・一般賃貸住宅のうち、朱円地区、川上地区、大栄地区は、地域の需要等を勘案し、「当面維持管理」とします。
- ・光陽東団地の一部、及びうウトロ高原団地の一部については、需要が少ないと判断し、公営住宅としては用途廃止し、新たに地域優良賃貸住宅（公営型）として活用します。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（令和2～31年度）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業が可能となるよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間における改善事業、建替事業、用途廃止事業に掛かる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期をもとに、令和2～31年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和2～31年度までの長期的な管理の見通しを3区分（計画期間（R2～11年度）、構想期間（R12～21年度）、構想以降（R22～31年度））で示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。
 - ⇒ 各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期
 - ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえた上で見直すこととします。
 - ・長期的に維持管理する団地は、団地の劣化状況、これまでの改善履歴等を踏まえ、適切な時期に長寿命化型改善を行うこととします。

表 6-11 長期的な管理の見通し

種類	団地名	構造	建設年度	戸数	3次判定結果	事業実施時期		
						計画期間 R2-11	構想期間 R12-21	構想以降 R22-31
公営住宅	新光北	木造、中耐	H25～29	54	維持管理		長寿命化	
	新光南	簡平	S51～54	28	用途廃止	用途廃止		
	朝日	木造	H24,25	18	維持管理		長寿命化	
	光陽南	簡二	S55～59	64	建替	建替		
	光陽東	中耐	H9,10	52	維持管理	長寿命化		
	かえで東	中耐	S61～H3	165	維持管理	長寿命化 一部用途変更		
	新望岳	中耐	H7	72	維持管理			
	港町中央	中耐	H16	20	維持管理		長寿命化	
	ウトロ香川第2	簡平	S51,53,54	12	用途廃止	用途廃止		
	ウトロ中島	簡平	S57	4	用途廃止	用途廃止		
	ウトロ高原	耐二	H6,8,R1	24	維持管理	一部用途変更		
	中斜里	木造	H12	12	当面維持管理		長寿命化	
	峰浜	簡平	S47	4	用途廃止	用途廃止		
	朱円	簡平	S46	4	用途廃止	用途廃止		
特公賃	光陽東	中耐	H9	2	維持管理	長寿命化		
一般賃貸住宅	サンコーボラス斜里	中耐	H1	40	改善	個別改善		
	朱円地区	木造	H7	2	当面維持管理		用途廃止	
	川上地区	木造	H8	2	当面維持管理		用途廃止	
	大栄地区	木造	H9	2	当面維持管理		用途廃止	
合計				581				

d. 計画期間における事業手法の選定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業手法を決定します。

表 6-12 本計画期間内における事業手法（団地別）

種類	団地名	構造	建設年度	戸数	計画期間 (R2-11)	R11 未 戸数
公営 住宅	新光北	木造、中耐	H25~29	54	維持管理	54
	新光南	簡平	S51~54	28	用途廃止	12
	朝日	木造	H24,25	18	維持管理	18
	光陽南	簡二	S55~59	64	建替	40
	光陽東	中耐	H9,10	52	長寿命化型改善 用途変更 (4戸)	48
	かえで東	中耐	S61~H3	165	長寿命化型改善	165
	新望岳	中耐	H7	72	維持管理	72
	港町中央	中耐	H16	20	維持管理	20
	ウトロ香川第2	簡平	S51,53,54	12	用途廃止	0
	ウトロ中島	簡平	S57	4	用途廃止	0
	ウトロ高原	耐二	H6,8,R1	24	維持管理 用途変更 (2戸)	22
	中斜里	木造	H12	12	維持管理	12
	峰浜	簡平	S47	4	用途廃止	0
	朱円	簡平	S46	4	用途廃止	0
	特公賃	光陽東	中耐	H9	2	長寿命化型改善 用途変更 (4戸)
ウトロ高原		耐二	H6	-	用途変更 (2戸)	2
般 賃貸 住宅	サンコーポラス斜里	中耐	H1	40	長寿命化型改善、 福祉対応型改善	40
	朱円地区	木造	H7	2	維持管理	2
	川上地区	木造	H8	2	維持管理	2
	大栄地区	木造	H9	2	維持管理	2
合計		-	-	581		517

7章 公営住宅等の事業の実施方針

本章では、公営住宅等の長寿命化に向けた点検事業、修繕事業、改善事業の実施方針と本計画期間で建替を行う団地の建替実施方針を示すとともに、本計画期間の整備プログラムを整理します。

1 点検事業の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

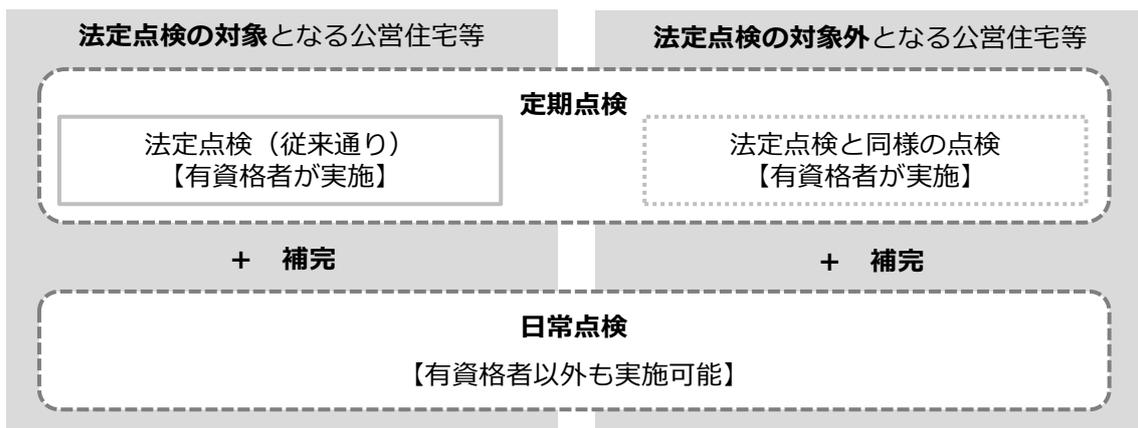
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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

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

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

図 7-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(3) 住宅内部における点検の実施方針

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

(4) 点検結果のデータベース化

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

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

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

(3) 修繕内容のデータベース化

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

表 7-1 (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	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			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
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）			○		
		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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○		
		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			○		
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	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
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開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床（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			○		
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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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	○		○		○
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	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）解放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋、支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、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			○		
	（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			○		

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	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
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、ドアエック等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・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	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
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				○	
	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、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	○				
	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	○				
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				○	
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					○
	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、天井等の塗替等					○
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		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管		○			
	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		○			
		取替	15年			○			

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	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
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		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装交換 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		○			
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交換 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		○			
		取替	50年	鋳鉄管		○			
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		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
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		○			
	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		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15年					○	
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			○			
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			○	○		
	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幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年			○			
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			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			

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	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
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					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年					○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					○	
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					○	
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			○			
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連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消防隊専用栓箱等	取替	25年			○			
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○	
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				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
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	補修	20年				○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年			○		○	
	埋設排水管、排水柵等 ※埋設給水管を除く	取替	20年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
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直接架設		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					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

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

3 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（長寿命化型）では、耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から、屋根・外壁・木部塗装等の仕様を一定の水準まで向上させ耐久性を向上させるなどの予防保全的な改善を行います。

個別改善（福祉対応型）では、誰もが安全・安心に暮らせる居住環境の形成の観点から、浴室・便所・洗面所・玄関等の手すり設置や住戸内外の段差解消などの改善を行います。

実施内容	(長寿命化型) ・ 屋根・外壁の耐久性向上 等
	(福祉対応型) ・ 住戸内の手すり設置 等

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

4 建替事業の実施方針

活用手法の判定結果から、将来必要管理戸数、団地単位での効率的ストック活用、地域単位での効率的ストック活用、財政状況等を勘案して建替団地を設定します。

誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」（平成 27 年 3 月）に準拠し、併せて、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」（平成 21 年 3 月）に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。

具体的には、計画期間内に光陽南団地の現地建替を行います。

5 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては公営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね 5 年後に見直しを行います。