

増毛町公営住宅等長寿命化計画



平成29年
増毛町

増毛町公営住宅等長寿命化計画目次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
2. 計画期間	2
3. 公営住宅等の状況	3
4. 長寿命化に関する基本方針	8
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	9
6. 点検の実施方策	39
7. 計画修繕の実施方針	40
8. 改善事業の実施方針	43
9. 建替事業の実施方針	44
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	46
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	56

第1章. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

[1] 背景

昭和40年代、昭和50年代に供給したストックが耐用年数に達するなど、更新時期を迎えている。しかしながら、厳しい財政事情により当面建替が困難な状況にあった。

今後、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

また、十分な安全性や居住性を備えており長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

[2] 目的

安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

第2章. 計画期間

計画期間は、「平成29年度から平成38年度」までの10年とする。
また、この計画の内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況に応じ、5年ごとに定期見直しを行う。

第3章. 公営住宅等の状況

本町の公営住宅等は、現在公営住宅244戸、改良住宅44戸、若年単身向け住宅（特定公共賃貸住宅）18戸、単独住宅15戸で、総計321戸を管理している。

■ 公営住宅等と入居者の特性

(1) 管理概要

■ 管理状況

(平成28年10月現在)

地区名	団地名 ・ 団地数	管理 戸数	建設年度	構造	耐用 年限	耐用年 限超過 戸数	耐用年 限1/2超 過戸数
阿分	阿分	5 戸	S 53	簡耐2	45	0	5
舎熊	舎熊いちご	4 戸	H 9	耐火2	70	0	0
市街	すまいる	42 戸	H 11 ~ H 13	耐火3	70	0	0
		28 戸	H 14 ~ H 16	耐火2	70	0	0
	南暑寒2丁目	36 戸	S 46 ~ S 48	簡平	30	36	36
	南暑寒5丁目	48 戸	S 50 ~ S 55	簡耐2	45	0	48
	暑寒共栄	33 戸	S 56 ~ S 61	簡耐2	45	0	29
	アップル	48 戸	S 63 ~ H 6	耐火3	70	0	0
	かもめ (単身)	18 戸	H 6 ~ H 7	耐火3	70	0	0
	かもめ (改良)	44 戸	H 9 ~ H 10	耐火5	70	0	0
	駅前 (単独)	4 戸	H 1	準耐2	45	0	4
	サーモン (単独)	6 戸	H 13 ~ H 14	耐火2	70	0	0
	弁天 (単独)	5 戸	S 46	簡耐2	70	0	5
	11 団地	321 戸				36	127

■ 公的借家率 (平成27年国勢調査)

持ち家	73.3 %
借家	22.8 %
公営借家	14.4 %
民営借家	4.9 %
給与住宅	3.5 %

■ 人口と世帯数

人口	4,457人
世帯数	2,333世帯

(増毛町H28年11月末現在)

■ 耐用年限 (平成28年11月現在)

1/2経過	127 戸	39.6%
全経過	36 戸	11.2%

■ 構造別 (平成28年11月現在)

簡易耐火平屋建	36戸	11.2%
簡易耐火2階建	91戸	28.3%
準耐火2階建	4戸	1.2%
耐火2階建	38戸	11.8%
中層耐火建	152戸	47.4%
計	321戸	

■ 水洗化率 (平成28年11月現在)

280 戸	87.2 %
-------	--------

■ 風呂設置率 (平成28年11月現在)

199 戸	62.0%	(設備+スペース有り)
122 戸	38.0%	(スペースのみ)

(2) 公営住宅棟の概要

区分	団地名	建設年度	棟番号	構造	住宅規模	建築面積	延べ面積	管理戸数	空家戸数	団地別 入居率	応募状況	応募倍率	法規制	備考
公営住宅	阿分	S53	53	簡二 CB	3DK	157.95	314.70	5	2	60.0%	随時	0.5	区域外	敷地面積 715.07㎡
	舎熊	H9	9	耐二 RC	3LDK	180.70	321.40	4	1	75.0%	随時	1.0	区域外	敷地面積 1,944.79㎡
	南暑寒2丁目	S46	46-1	簡平 CB	3DK 2DK	166.50	166.50	4	2	63.9%	政策空き家	募集停止	第1種 住居 200% 60%	敷地面積 715.07㎡
		S46	46-2	簡平 CB	3DK 2DK	156.70	156.70	4	3					
		S46	46-3	簡平 CB	3DK 2DK	156.70	156.70	4	2					
		S47	47-1	簡平 CB	3DK 2DK	165.50	165.50	4	2					
		S47	47-2	簡平 CB	3DK 2DK	165.50	165.50	4	1					
		S47	47-3	簡平 CB	3DK 2DK	165.50	165.50	4	1					
		S47	47-4	簡平 CB	3DK 2DK	165.50	165.50	4	0					
		S48	48-1	簡平 PC	3DK 2DK	177.80	177.80	4	1					
	S48	48-2	簡平 PC	3DK 2DK	177.80	177.80	4	1						
	南暑寒5丁目	S50	50-1	簡二 PC	3DK	180.00	718.80	6	0	91.7%	随時	1.0	第1種 住居 200% 60%	敷地面積 5,708.44m2
		S50	50-2	簡二 PC	3DK	180.00	718.80	6	0					
		S51	51-1	簡二 PC	3DK	184.10	367.80	6	0					
		S51	51-2	簡二 PC	3DK	175.80	351.00	6	1					
		S52	52	簡二 PC	3DK	180.00	360.00	6	0					
		S53	53	簡二 PC	3DK	188.30	377.40	6	2					
		S54	54	簡二 PC	3DK	196.70	393.00	6	0					
	S55	55	簡二 PC	3DK	200.90	401.40	6	1						
	暑寒共栄	S56	56	簡二 PC	2LDK	213.40	405.60	6	0	97.0%	随時	1.0	第1種 住居 200% 60%	敷地面積 3,523.14m2
		S57	57	簡二 B	2LDK	213.40	416.40	6	0					
		S58	58	簡二 B	2LDK	213.40	416.40	6	0					
		S59	59	簡二 B	2LDK	177.90	347.00	5	0					
		S60	60	簡二 B	2LDK	213.40	416.40	6	0					
		S61	61	簡二 B	2LDK	142.30	277.60	4	1					
	アップル	S63	S63	耐三 B	3LDK	330.00	896.60	12	1	91.7%	随時	2.0	無指定 200% 60%	敷地面積 6,921.11m2
H2		H2	耐三 B	3LDK	330.00	896.60	12	0						
H4		H4	耐三 B	3LDK	347.70	947.60	12	2						
H6		H6	耐三 B	3LDK	397.70	1,023.00	12	1						
すまいる	H11	11	耐三 RC	2LDK	439.60	997.70	12	1	97.1%	随時	7.0	無指定 200% 60%	敷地面積 10,374.31m2	
	H12	12	耐三 RC	3LDK 2LDK	473.30	1,005.00	12	1						
	H13	13	耐三 RC	2LDK 1LDK	644.20	1,268.10	18	0						
	H14	14	耐二 RC	3LDK 2LDK	449.00	670.70	8	0						
	H15	15	耐二 RC	3LDK 2LDK 1LDK	418.70	655.10	8	0						
	H16	16	耐二 RC	3LDK 2LDK 1LDK	609.10	641.50	12	0						

区分	団地名	建設年度	棟番号	構造	住宅規模	建築面積	延べ面積	管理戸数	空家戸数	団入居率	応募状況	応募倍率	法規制	備考
特 公 賃	かもめ	H6	A	耐三 RC	1LDK	110.06	325.80	6	1	88.9%	随時	3.0	準工業 200/60	敷地面積 3,021.2m ²
		H7	B	耐三 RC	1LDK	110.06	325.80	6	1					
		H7	C	耐三 RC	1LDK	110.06	325.80	6	0					
改 良	かもめ	H9	D	耐五 RC	3LDK 2LDK	452.10	2,133.0	22	0	100.0%	随時	13.0	準工業 200/60	敷地面積 4,085.45m ²
		H10	E	耐五 RC	3LDK 2LDK	452.10	2,133.0	22	0					
単 独	駅前	H元	—	簡二 CB	3LDK	143.50	284.40	4	0	100.0%	随時	1.0	第1種 住居 200/60	敷地面積 687.1m ²
	サー モン	H13	A	耐二 RC	3LDK	171.50	339.60	4	0	100.0%	随時	4.0	準住居 200/60	敷地面積 1,983.47m ²
		H14	B	耐二 RC	3LDK	93.50	184.60	2	0					
	弁天	S45	—	簡二 PC	2LDK	128.30	264.58	5	0	100.0%	随時	1.0	第1種 住居 200/60	敷地面積 396.7m ²

(3) 入居状況

(平成28年12月現在)

団地名	管理戸数	空き家戸数	入居率	入居戸数	老年単身世帯	老年同居世帯	老年世帯率	単身世帯 及2人	単身世帯率	収入超過 世帯	収入超過 世帯率	収入超過 老年世帯	収入超過 老年世帯率	高額所得者	高額所得 老年
阿 分	5	2	60.0%	3	2	0	66.6%	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
舎熊いちご	4	1	75.0%	3	0	3	100.0%	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
南暑寒2丁目	36	13	63.9%	23	11	2	56.5%	18	78.2%	4	17.3%	1	9.0%	0	0.0%
南暑寒5丁目	48	4	91.7%	44	11	8	43.1%	33	75.0%	6	13.6%	0	0.0%	0	0.0%
暑寒共栄	33	1	97.0%	32	3	3	18.7%	18	56.2%	3	9.3%	0	0.0%	0	0.0%
アップル	48	4	91.7%	44	0	3	6.8%	18	40.9%	20	45.4%	0	0.0%	2	4.5%
すまいる	70	2	97.1%	68	30	10	58.8%	53	77.9%	7	10.2%	0	0.0%	1	1.4%
かもめ (若年単身)	18	2	88.9%	16	0	0	0.0%	16	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	—	—
かもめ (改良)	44	0	100.0%	44	14	5	43.1%	32	72.7%	20	45.4%	2	4.5%	0	0.0%
駅前 (単 独)	4	0	100.0%	4	0	1	25.0%	2	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
サーモン (単 独)	6	0	100.0%	6	0	0	0.0%	2	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
弁 天 (単 独)	5	0	100.0%	5	0	0	0.0%	5	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
11団地	321	29	91.0%	292	106	35	48.2%	203	69.5%	60	18.6%	3	1.0%	3	1.0%
若年単 身除く	303	27	91.1%	276	106	35	51.0%	187	67.7%	60	21.7%	3	1.0%	0	0.0%

(4) 入居者特性について

- ・単身・2人世帯の割合が高い。(68.0%)
- ・入居者の高齢化率が高い。(51.2%) 特に阿分・舎熊いちご・南暑寒2丁目・南暑寒5丁目団地、かもめ団地が高い。(すまいる団地は4団地の建替入居したもので、60.0%と非常に高くなっている。)

(5) 応募倍率等について

- ・空家戸数は29戸と管理戸数の10%程度となっているが、ほとんどが新しい住宅(すまいる団地等)に集中し応募倍率を上昇させている。
- ・(空家戸数は29戸あるが、市街地以外の住宅・単身住宅・政策空き家を除くと11戸の募集となり、応募者数は39戸となっているため、応募倍率は3.5倍となる。)
- ・公営住宅等入居者のうち入居資格に当てはまらない収入超過(5分位以上)の世帯は21.8%に対し高齢者世帯は1.0%である。
- ・収入超過者に対しては、収入認定後発行する次年度家賃通知書において収入超過者であることを通知し明渡すよう指導する。
- ・高額所得者に対しても、上記と同じものを発行し、さらに勧告書を発行し期限を設けて明渡すよう指導する。

(6) 公営住宅等のストック状況等

	1) 躯体の安全性		2) 避難の安全性					3) 居住性					4) 点検状況					5) 備考					
	建設年度	耐震性		2方(ハッチ共)方向避難	防火区画		火災警報器	バリアの状況	住戸内					共用部	外壁・屋根	テレビ・プロパン庫	受水槽	E/V設備	消防設備	ゴミ庫			
		方法	評価		現状	必要性			浴室の有無	3箇所給湯	水洗化	高齢化対応											
公営住宅	阿分	S53	現調	○	問題無	○	○	済	×	△	×	×	×	-	×	△	-	-	-	-	浴室スペースのみ TVアンテナは入居者		
	含熊 いちご	H9	-	○	問題無	○	-	済	○	○	○	○	-	○	○	-	-	○	○				
	南暑寒2丁目	S46	現調	○	問題無																	浴室スペースのみ	
		S46	現調	○	問題無																		
		S46	現調	○	問題無																		
		S47	現調	△	問題無	○	○	済	×	△	×	×	×	-	×	×	-	-	-	○			
		S47	現調	○	問題無																		
		S47	現調	○	問題無																		
		S47	現調	○	問題無																		
		S48	現調	○	問題無																		
	南暑寒5丁目	S50	現調	○	問題無																	浴室スペースのみ 階段手摺設置 TVアンテナは入居者	
		S50	現調	○	問題無																		
		S51	現調	○	問題無																		
		S51	現調	○	問題無																		
		S52	現調	○	問題無																		
		S53	現調	○	問題無																		
		S54	現調	○	問題無																		
	暑寒共栄	S56	-	○	問題無																	浴室スペースのみ 階段手摺設置 TVアンテナは入居者	
		S57	-	○	問題無																		
		S58	-	○	問題無																		
		S59	-	○	問題無																		
		S60	-	○	問題無																		
		S61	-	○	問題無																		
	アップ・ル	S63	-	○	問題無																		
H2		-	○	問題無																			
H4		-	○	問題無																			
H6		-	○	問題無																			
すまいる	H11	-	○	問題無																			
	H12	-	○	問題無																			
	H13	-	○	問題無																			
	H14	-	○	問題無																			
	H15	-	○	問題無																			
	H16	-	○	問題無																			
特公賃	かもめ	H6	-	○	問題無																		
		H7	-	○	問題無																		
		H7	-	○	問題無																		
改良	かもめ	H9	-	○	問題無																		
		H10	-	○	問題無																		
単独住宅	駅前	H1	-	○	問題無																ゴミ庫は自治会		
	サモン	H13	-	○	問題無																		
		H14	-	○	問題無																		
弁天	S45	現調	○	問題無																	ゴミ庫は自治会		

第4章. 長寿命化に関する基本方針

[1] ストックの状態の把握（定期点検及び日常的点検）・修繕の実施・ データ管理に関する方針

- 公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- 公営住宅等において、目視等簡易的な日常点検も実施し、修繕対応・計画修繕の位置づけを行う。
- 定期点検等により修繕対応・計画修繕の判断を行い、修繕対応はその都度修繕・維持管理を実施し、計画修繕については長寿命化計画に盛り込み計画的に修繕を実施する。
- 公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。
- 管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。

[2] 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の 縮減に関する方針

- 点検・修繕・データ管理により、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- 修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。
- 改修にあたりグレード等が低い住宅等は、安全性の確保・居住性の向上・省エネルギー対応・福祉対応・躯体等の長寿命化を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図り修繕周期の延長による建替事業を基本とする短いサイクルの更新をせず、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る。

第5章. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象

(1). 対象住宅等

1) 公営住宅

団地名	棟数	戸数
①阿分団地	1棟	5戸
②舎熊いちご団地	1棟	4戸
③南暑寒2丁目団地	9棟	36戸
④南暑寒5丁目団地	8棟	48戸
⑤暑寒共栄団地	6棟	33戸
⑥アップル団地	4棟	48戸
⑦すまいる団地	6棟	70戸
合計	35棟	244戸

2) 特定公共賃貸住宅（単身住宅）

団地名	棟数	戸数
①かもめ団地	3棟	18戸
合計	3棟	18戸

3) 改良住宅

団地名	棟数	戸数
①かもめ団地	2棟	44戸
合計	2棟	44戸

4) 単独住宅

団地名	棟数	戸数
①駅前団地	1棟	4戸
②サーモン団地	2棟	6戸
③弁天団地	1棟	5戸
合計	4棟	15戸

(2). 共同施設

施設名	棟数	
合計		

2. 団地別・住棟別状況の把握

(1) 団地別基礎的項目

①. 公営住宅

団地名	棟	戸数	階数	構造	用途	防火	住所	敷地面積	備考
①阿分	S53	5戸	簡二	PC	区域外	22条	増毛町阿分53番地の6	592.6 m ²	
②舎熊いちご	H9	4戸	耐二	WRC	区域外	22条	増毛町舎熊606番地	891.6 m ²	
③南暑寒2丁目	S46-1	4戸	簡平	CB	第1種 住居地域	22条	増毛町南暑寒町2丁目 37番地の4	479.0 m ²	
	S46-2	4戸	"	"				958.0 m ²	
	S46-3	4戸	"	"				1,905.5 m ²	
	S47-1	4戸	"	"					
	S47-2	4戸	"	"					
	S47-3	4戸	"	"					
	S47-4	4戸	"	"					
	S48-1	4戸	"	PC				999.8 m ²	
S48-2	4戸	"	"						
④南暑寒5丁目	S50-1	6戸	簡二	PC	第1種 住居地域	22条	増毛町南暑寒町5丁目 75番地の1	1,091.4 m ²	
	S50-2	6戸	"	"				525.8 m ²	
	S51-1	6戸	"	"				501.9 m ²	
	S51-2	6戸	"	"				573.7 m ²	
	S52	6戸	"	"				582.5 m ²	
	S53	6戸	"	"				576.9 m ²	
	S54	6戸	"	"				540.2 m ²	
	S55	6戸	"	"					
⑤暑寒共栄	S56	6戸	簡二	SB	第1種 住居地域	22条	増毛町暑寒町5丁目204	503.3 m ²	
	S57	6戸	"	"			増毛町暑寒町4丁目56	506.4 m ²	
	S58	6戸	"	"			増毛町暑寒町4丁目206	521.5 m ²	
	S59	5戸	"	"			増毛町暑寒町4丁目208	572.9 m ²	
	S60	6戸	"	"			増毛町暑寒町4丁目209	610.5 m ²	
	S61	4戸	"	"			増毛町暑寒町4丁目210	488.6 m ²	
	⑥アップル	S63	12戸	耐三			SB	白地地域	-
H2		12戸	"	"	992.3 m ²				
H4		12戸	"	"	1,140.5 m ²				
H6		12戸	"	"	1,090.7 m ²				
⑦すまいる	H11	12戸	耐三	WRC	白地地域	-	増毛町南島中町7丁目 85番地の1	790.2 m ²	
	H12	12戸	"	"				844.0 m ²	
	H13	18戸	"	"				1,136.0 m ²	
	H14	8戸	耐二	"				730.7 m ²	
	H15	8戸	"	"				642.6 m ²	
	H16	12戸	"	"				953.1 m ²	
合計	35棟	244戸							

※ CBはコンクリートブロック造を示す。

SBはセラミックブロック造を示す。

PCは軽量コンクリートブロック造を示す。

RCは鉄筋コンクリート造（ラーメン構造）を示す。

WRCは壁式鉄筋コンクリート造を示す。

敷地面積は住宅用地のみとし、公園・駐車場等は除く。

②. 特定公共賃貸住宅（単身住宅）

団地名	棟	戸数	階数	構造	用途	防火	住 所	敷地面積	備 考
かもめ（単身）	H6A	6戸	耐三	WRC	準工業地域	22条	増毛町暑寒海岸町70番地の1	177.0 m ²	
	H7B	6戸	〃	〃				530.9 m ²	
	H7C	6戸	〃	〃					
合 計	3棟	18戸							

③. 改良住宅

団地名	棟	戸数	階数	構造	用途	防火	住 所	敷地面積	備 考
かもめ（改良）	H9D	22戸	耐五	RC	準工業地域	22条	増毛町暑寒海岸町70番地の1	923.0 m ²	
	H10E	22戸	〃	〃				1,035.4 m ²	
合 計	2棟	44戸							

④. 単独住宅

団地名	棟	戸数	階数	構造	用途	防火	住 所	敷地面積	備 考
①駅前	H1	4戸	簡二	CB	準工業地域	22条	増毛町弁天町2丁目45番地の1	687.1 m ²	
②サーモン	H13A	4戸	耐二	RC	準住居地域	22条	増毛町南暑寒町5丁目75番地の2	1,010.4 m ²	
	H14B	2戸	〃	〃				973.0 m ²	
③弁天	S45	5戸	簡二	RC	第1種住居地域	22条	増毛町弁天町3丁目59番地	396.7 m ²	
合 計	2棟	15戸							

※ CBはコンクリートブロック造を示す。

SBはセラミックブロック造を示す。

PCは軽量コンクリートブロック造を示す。

RCは鉄筋コンクリート造（ラーメン構造）を示す。

WRCは壁式鉄筋コンクリート造を示す。

敷地面積は住宅用地のみとし、公園・駐車場等は除く。

2) 団地別等事業手法の選定に必要な項目

区分	団地名	住棟		需要				効率性				立地				備考			
		建設年度	棟番号	管理戸数	空家戸数	団地別入居率	応募状況	応募倍率	用途積率・地域	敷地面積	建築面積	延べ面積	容積率	交通施設	生活施設		公益施設	教育施設	
公営住宅	阿分	S53	53	5	2	60.0%	随時	0.5	区域外	593	158	315	53%	○	×	×	×	交通施設はバス停	
	舎熊	H9	9	4	1	75.0%	随時	1.0	区域外	892	181	321	36%	○	△	×	×	交通施設はバス停	
	南暑寒2丁目	S46	46-1	4	2	63.9%	政策空き家	募集停止	第1種 住居 200% 60%	1,906	479	167	167	35%	○	○	○	○	
		S46	46-2	4	3						958	157	157	33%	○	○	○	○	
		S46	46-3	4	2							157	157		○	○	○	○	
		S47	47-1	4	2						35%	166	166	35%	○	○	○	○	
		S47	47-2	4	1							166	166		○	○	○	○	
		S47	47-3	4	1							166	166		○	○	○	○	
		S47	47-4	4	0							166	166		○	○	○	○	
		S48	48-1	4	1						1,000	178	178	36%	○	○	○	○	
		S48	48-2	4	1							178	178		○	○	○	○	
	南暑寒5丁目	S50	50-1	6	0	91.7%	随時	1.0	第1種 住居 200% 60%	1,091	180	719	132%	○	○	○	○		
		S50	50-2	6	0						180	719		○	○	○	○		
		S51	51-1	6	0						526	184	368	70%	○	○	○	○	
		S51	51-2	6	1						502	176	351	70%	○	○	○	○	
		S52	52	6	0						574	180	360	63%	○	○	○	○	
		S53	53	6	2						582	188	377	65%	○	○	○	○	
		S54	54	6	0						577	197	393	68%	○	○	○	○	
		S55	55	6	1						540	201	401	74%	○	○	○	○	
	暑寒共栄	S56	56	6	0	97.0%	随時	1.0	第1種 住居 200% 60%	503	213	406	81%	○	○	○	○		
		S57	57	6	0					506	213	416	82%	○	○	○	○		
		S58	58	6	0					522	213	416	80%	○	○	○	○		
		S59	59	5	0					573	178	347	61%	○	○	○	○		
		S60	60	6	0					611	213	416	68%	○	○	○	○		
		S61	61	4	1					489	142	278	57%	○	○	○	○		
	アップル	S63	S63	12	1	91.7%	随時	2.0	無指定 200% 60%	1,078	330	897	83%	○	○	○	○		
		H2	H2	12	0					992	330	897	90%	○	○	○	○		
H4		H4	12	2	1,140					348	948	83%	○	○	○	○			
H6		H6	12	1	1,091					398	1,023	94%	○	○	○	○			
すまいる	H11	11	12	1	97.1%	随時	7.0	無指定 200% 60%	790	440	998	126%	○	○	○	○			
	H12	12	12	1					844	473	1,005	119%	○	○	○	○			
	H13	13	18	0					1,136	644	1,268	112%	○	○	○	○			
	H14	14	8	0					731	449	671	92%	○	○	○	○			
	H15	15	8	0					643	419	655	102%	○	○	○	○			
	H16	16	12	0					953	609	642	67%	○	○	○	○			

区分	団地名	住棟		需要				効率性				立地				備考		
		建設年度	棟番号	管理戸数	空家戸数	団地別 入居率	応募状況	応募倍率	用途積率・ 地域	敷地面積	建築面積	延べ面積	容積率	交通施設	生活施設		公益施設	教育施設
特公賃	かもめ	H6	6A	6	1	80.0%	随時	3.0	準工業 地域 200% 60%	177	110	325	184%	○	○	○	○	
		H7	7B	6	1	75.0%				530	110	325	123%	○	○	○	○	
		H8	7C	6	0	100.0%				110	325	○		○	○	○		
改良	かもめ	H9	9D	22	0	100.0%	随時	13.0	準工業 地域 200% 60%	922	452	2,133	231%	○	○	○	○	
		H10	10D	22	0	100.0%				1,035	452	2,133	206%	○	○	○	○	
単独	駅前	H元	—	4	0	100.0%	随時	1.0	準工業 地域 200% 60%	687	143	284	41%	○	○	○	○	
	サーモン	H13	A	4	0	100.0%	随時	4.0	準住居 地域 200% 60%	1,010	171	339	34%	○	○	○	○	
		H14	B	2	0	100.0%				973	93	184	19%	○	○	○	○	
	弁天	S45	—	5	0	100.0%	随時	1.0	第1種 住居地域 200% 60%	396	128	264	67%	○	○	○	○	

入居者特性（再掲）

区分	団地名	入居者属性														
		管理戸数	空き戸数	入居率	入居戸数	老年単身世帯	老年同居世帯	老年世帯率	世帯単身及2人	単身世帯率	収入世帯超過	収入世帯超過率	老年世帯超過	老年世帯超過率	高額所得者	老年所得
公営住宅	阿 分	5	2	60.0%	3	2	0	66.6%	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	舎熊いちご	4	1	75.0%	3	0	3	100.0%	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	南暑寒2丁目	36	13	63.9%	23	11	2	56.5%	18	78.2%	4	17.3%	1	9.0%	0	0.0%
	南暑寒5丁目	48	4	91.7%	44	11	8	43.1%	33	75.0%	6	13.6%	0	0.0%	0	0.0%
	暑寒共栄	33	1	97.0%	32	0	3	9.3%	18	56.2%	20	62.5%	0	0.0%	2	6.2%
	アップル	48	4	91.7%	44	0	0	0.0%	16	36.3%	0	0.0%	0	0.0%	—	—
	すまいる	70	2	97.1%	68	0	0	0.0%	16	23.5%	0	0.0%	0	0.0%	—	—
特公賃改良	かもめ(単身)	18	2	88.9%	16	14	5	118.7%	32	200.0%	20	125.0%	2	12.5%	0	0.0%
特公賃改良	かもめ(改良)	44	0	100.0%	44	14	5	43.1%	32	72.7%	20	45.4%	2	4.5%	0	0.0%
単独住宅	駅前(単独)	4	0	100.0%	4	0	1	25.0%	2	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	サーモン(単独)	6	0	100.0%	6	0	0	0.0%	2	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	弁天(単独)	5	0	100.0%	5	0	0	0.0%	5	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%

団地特性（再掲）

区分	団地名	地域属性等			仮住居の確保		備 考
		周辺地域の状況	高齢者等支援施設の充足	子育て支援施設の充足	時々の連携	建替や改善	
公営住宅	阿 分	○	×	×	×	・周辺地域の状況は、住宅環境にて判断する。 ・高齢者支援施設は、施設が近隣にあるか似て判断する。 ・（施設は官庁・民間施設のケアマネジャー等の支援・サービスが受けられるかにて判断。） ・子育て支援施設も、施設が近隣にあるかにて判断する。 ・（子育て支援（保育所内）施設の利用しやすさで判断。） ・仮住居の確保については、建替・改善事業等における仮住居として連携が可能か判断する。	
	舎熊いちご	○	×	×	×		
	南暑寒2丁目	○	○	○	×		
	南暑寒5丁目	○	○	○	○		
	暑寒共栄	○	○	○	○		
	アップル	○	○	○	○		
	すまいる	○	○	○	○		
特公賃改良	かもめ(単身)	○	○	○	○		
特公賃改良	かもめ(改良)	○	○	○	○		
単独住宅	駅前(単独)	○	○	○	○		
	サーモン(単独)	○	○	○	○		
	弁天(単独)	○	○	○	○		

住棟別事業手法の選定に必要な項目 (再掲)

	躯体の安全性		避難の安全性					居住性								備考				
	建設年度	耐震性		2方(ハッチ共)方向避難	防火区画		火災警報器	防火区画	住戸内								共用部			
		方法	評価		現状	必要性			住戸面積	省エネルギー	フリー化バリア	浴室の有無	3箇所給湯	水洗化	高齢化対応					
																		問題無	問題無	問題無
公営住宅	阿分	S53	現調	○	問題無	○	○	済	○	○	×	×	△	×	×	×	×	—	浴室スペースのみ TVアンテナは入居者	
	いちご舎熊	H9	—	○	問題無	○	—	済	○	○	×	○	○	○	○	○	○	—		
	南暑寒2丁目	S46	現調	○	問題無															
		S46	現調	○	問題無															
		S46	現調	○	問題無															
		S47	現調	△	問題無	○	○	済	○	△	×	×	△	×	×	×	×	—	浴室スペースのみ TVアンテナは入居者	
		S47	現調	○	問題無															
		S47	現調	○	問題無															
		S47	現調	○	問題無															
		S48	現調	○	問題無															
	南暑寒5丁目	S50	現調	○	問題無															
		S50	現調	○	問題無															
		S51	現調	○	問題無	○	○	済	○	○	×	×	△	×	○	△	—	浴室スペースのみ 階段手摺設置 TVアンテナは入居者		
		S51	現調	○	問題無															
		S52	現調	○	問題無															
		S53	現調	○	問題無															
		S54	現調	○	問題無															
		S55	現調	○	問題無															
	暑寒共栄	S56	—	○	問題無															
		S57	—	○	問題無															
		S58	—	○	問題無	○	○	済	○	○	×	×	△	×	○	△	—	浴室スペースのみ 階段手摺設置 TVアンテナは入居者		
		S59	—	○	問題無															
		S60	—	○	問題無															
		S61	—	○	問題無															
	アツフル	S63	—	○	問題無															
		H2	—	○	問題無	○	○	済	○	○	×	×	○	○	○	○	—			
		H4	—	○	問題無															
		H6	—	○	問題無															
	すまいる	H11	—	○	問題無															
		H12	—	○	問題無															
H13		—	○	問題無	○	—	済	○	○	×	○	○	○	○	○	—				
H14		—	○	問題無																
H15		—	○	問題無																
H16		—	○	問題無																
特公賃	かもめ	H6	—	○	問題無															
	H7	—	○	問題無	○	—	済	○	○	×	○	○	○	○	—	—				
	H7	—	○	問題無																
改良	かもめ	H9	—	○	問題無															
	H10	—	○	問題無	○	—	済	○	○	×	○	○	○	○	○	—				
単独住宅	駅前	H1	—	○	問題無	○	—	済	○	○	×	○	○	○	○	×	—			
	サーン	H13	—	○	問題無	○	—	済	○	○	×	○	○	○	○	○	—			
		H14	—	○	問題無															
	弁天	S46	現調	○	問題無	○	—	済	○	○	×	×	○	○	○	×	—			

3) 維持管理の計画に必要な項目

【団地単位】

現状 団地名	共用施設						供給処理					備考			
	集会所		駐車場	児童遊園	物置	ゴミ置き場	給水方式		排水方式		受電方式		ガス設備	TV方式	
	箇所	面積					直圧	受水槽	下水道	未下水					
公営住宅	阿分	0	—	—	—	—	自治会	○			○	低圧	LPG	個別	
	舎熊いちご	0	—	4	○	○	○	○		△		低圧	LPG	集中	排水方式は浄化槽
	南暑寒2丁目	0	—	—	—	—	自治会	○			○	低圧	LPG	個別	
	南暑寒5丁目	0	—	—	—	—	自治会	○			○	低圧	LPG	個別	
	暑寒共栄	0	—	—	—	—	○	○			○	低圧	LPG	個別	
	アップル	0	—	68	○	○	○		○	○		低圧	LPG	集中	
すまいる	0	—	70	○	○	○		○	○		低圧	LPG	集中		
特公賃	かもめ	0	—	18	—	○	○					低圧	LPG	集中	TVはBSも装備
改良	かもめ	2	各32㎡	44	○	○	○		○	○		低圧	LPG	集中	
単独住宅	駅前	0	—	—	—	○	自治会	○			○	低圧	LPG	集中	
	サーモン	0	—	6	—	○	自治会	○			○	低圧	LPG	集中	
	弁天	0	—	—	—	○	自治会	○			○	低圧	LPG	集中	

履歴 団地名	点検履歴					修繕履歴				改善履歴				備考	
	法定点検					計画・緊急等修繕				位置					
	水質	浄化槽	消防設備	エレベータ	受水槽	建築	電気	機械	その他	建築	電気	機械	その他		
公営住宅	阿分	—	—	—	—	—	—	—	—	—	H21	—	—	電気は火災警報器	
	舎熊いちご	—	○	—	—	—	—	—	—	—	H21	—	—		
	南暑寒2丁目	—	—	—	—	—	—	—	—	—	H20	—	—		
	南暑寒5丁目	—	—	—	—	—	—	—	—	24~28 外壁改善	H21	H13 下水	—	H14~20屋根改修 (増毛町単費)	
	暑寒共栄	—	—	—	—	—	H24 風除室	—	—	—	21~22 屋根改善	H21	H12 下水	—	H21~22屋根改修 (増毛町単費)
	アップル	○	—	—	—	—	—	—	—	—	H22	H16 下水	—		
すまいる	○	—	○	—	○	—	—	H27 受水槽 ポンプ	—	—	H22	—	—		
特公賃	かもめ	—	—	○	—	—	—	—	—	23~25 外壁改善	H21	H15 下水	—		
改良	かもめ	○	—	○	○	—	—	H27 受水槽 ポンプ	—	24~25 外壁改善	H22	H21 下水	—		
単独住宅	駅前	—	—	—	—	—	—	—	—	—	H24	H20	—	H24北海道より移管	
	サーモン	—	—	—	—	—	—	—	—	—	H24	—	—	H24北海道より移管	
	弁天	—	—	—	—	—	—	—	—	H27 内部 H28 外部 改修	H27 全面 改修	H27 全面 改修	—	長寿命化計画に記載なく単費施工	

【住棟単位】

	建設年度	仕様・劣化状況等													備考							
		躯体・外装							設備					機器								
		外壁	屋根防水	ベランダ	ベランダ手摺	廊下階段	階段手摺	窓サッシ	玄関建具	外部給水管	排水管	汚水管	雨水管	ガス管		浴室	給湯器	流し台	洗面化粧台	受水槽		
公営住宅	阿分	S53	×	×	-	-	-	×	△	○	○	○	-	-	○	-	-	△	-	-		
	い ち じ 舎 熊	H9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	
	南 暑 寒 2 丁 目	S46	×	△	-	-	-	-	○	×	△	△	-	-	○	-	-	△	-	-		
		S46	×	△	-	-	-	-	○	×	△	△	-	-	○	-	-	△	-	-		
		S46	×	△	-	-	-	-	○	×	△	△	-	-	○	-	-	△	-	-		
		S47	×	△	-	-	-	-	○	×	△	△	-	-	○	-	-	△	-	-		
		S47	×	△	-	-	-	-	○	×	△	△	-	-	○	-	-	△	-	-		
		S47	×	△	-	-	-	-	○	×	△	△	-	-	○	-	-	△	-	-		
		S47	×	△	-	-	-	-	○	×	△	△	-	-	○	-	-	△	-	-		
		S48	×	△	-	-	-	-	○	×	△	△	-	-	○	-	-	△	-	-		
	S48	×	△	-	-	-	-	○	×	△	△	-	-	○	-	-	△	-	-			
	南 暑 寒 5 丁 目	S50	○	○	-	-	-	○	△	△	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S50	○	○	-	-	-	○	△	△	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S51	○	○	-	-	-	○	△	△	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S51	○	○	-	-	-	○	△	△	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S52	○	○	-	-	-	○	△	△	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S53	○	○	-	-	-	○	△	△	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S54	○	○	-	-	-	○	△	△	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
	S55	○	○	-	-	-	○	△	△	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-			
	暑 寒 共 栄	S56	△	○	-	-	-	○	△	○	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S57	△	○	-	-	-	○	△	○	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S58	△	○	-	-	-	○	△	○	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S59	△	○	-	-	-	○	△	○	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S60	△	○	-	-	-	○	△	○	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
		S61	△	○	-	-	-	○	△	○	○	○	○	-	○	-	-	△	-	-		
	ア ツ フ 。 ル	S63	△	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		H2	△	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		H4	△	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		H6	△	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	す ま い る	H11	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
H12		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
H13		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
H14		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
H15		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
H16		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
特 公 賃	かもめ	H6	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	-	○	○	△	○	○	○			
	H6	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	-	○	○	△	○	○	○			
	H7	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	-	○	○	△	○	○	○			
改 良	かもめ	H9	○	△	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○			
	H10	○	△	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○			
単 独 住 宅	駅前	H1	○	○	○	○	○	×	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	-			
	サ ー ン	H13	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-		
		H14	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-		
	弁 天	S46	○	○	-	-	-	-	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	-	-		

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

①. 公営住宅等ストック事業手法別戸数

対 象		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数		244 戸	228 戸	— 戸
・新規整備事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数		208 戸	208 戸	416 戸
うち計画修繕対応戸数		191 戸	162 戸	353 戸
うち改善予定戸数		17 戸	46 戸	63 戸
個別改善事業予定戸数		17 戸	46 戸	63 戸
全面的改善事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・建替予定戸数		20 戸	0 戸	20 戸
・用途廃止予定戸数		36 戸	0 戸	36 戸

②. 改良住宅等ストック事業手法別戸数

対 象		1～5年目	6～10年目	合計
改良住宅管理戸数		44 戸	44 戸	— 戸
・新規整備事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数		44 戸	44 戸	88 戸
うち計画修繕対応戸数		0 戸	44 戸	44 戸
うち改善予定戸数		44 戸	0 戸	44 戸
個別改善事業予定戸数		44 戸	0 戸	44 戸
全面的改善事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・建替予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸

③. 特定公共賃貸住宅等ストック事業手法別戸数

対 象		1～5年目	6～10年目	合計
特定公共賃貸住宅管理戸数		18 戸	18 戸	— 戸
・新規整備事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数		18 戸	18 戸	36 戸
うち計画修繕対応戸数		18 戸	0 戸	18 戸
うち改善予定戸数		0 戸	18 戸	18 戸
個別改善事業予定戸数		0 戸	18 戸	18 戸
全面的改善事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・建替予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸

④. 単独住宅等ストック事業手法別戸数

対 象		1～5年目	6～10年目	合計
単独住宅管理戸数		15 戸	15 戸	— 戸
・新規整備事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数		15 戸	15 戸	30 戸
うち計画修繕対応戸数		15 戸	15 戸	30 戸
うち改善予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・建替予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

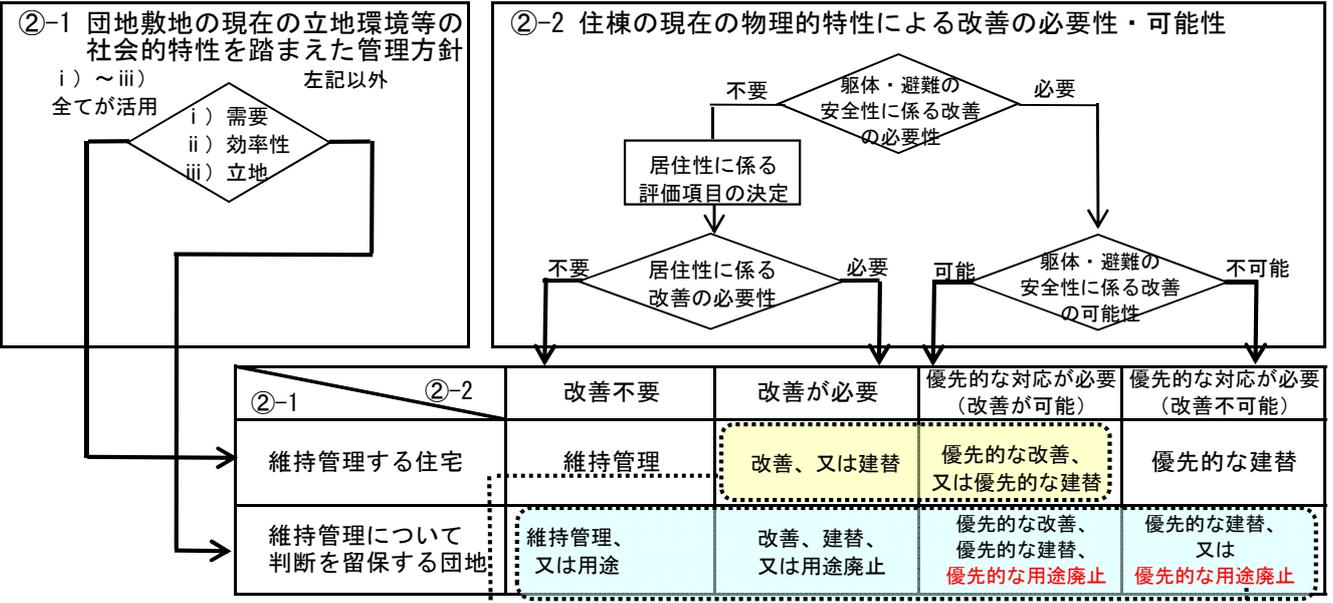
注2) 5年単位での記載を基本とする。

注3) 団地別・住棟別に事業手法を選定し、その結果を記載する

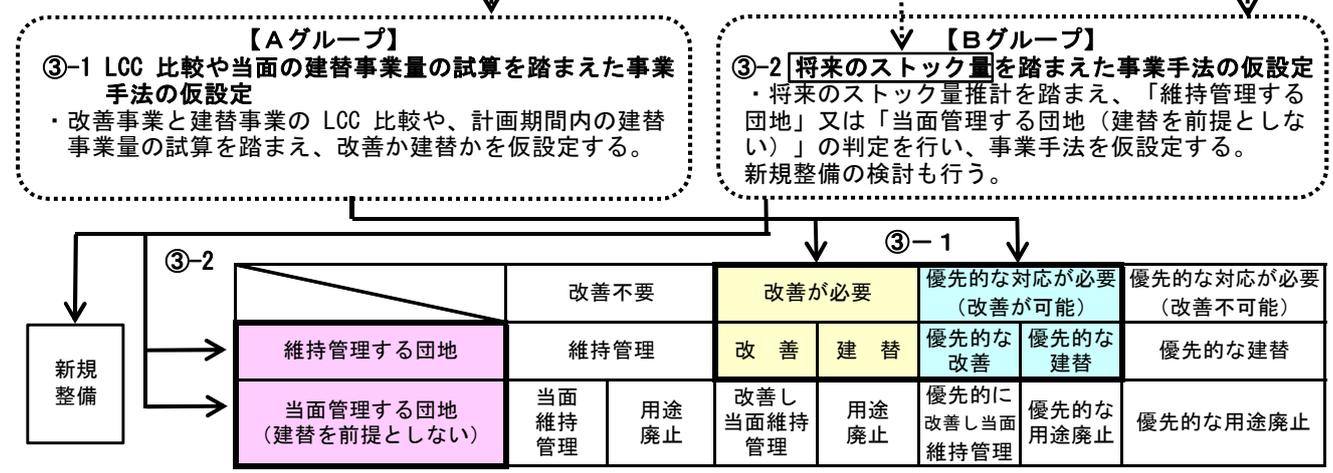
3. 事業手法の選定フロー

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】

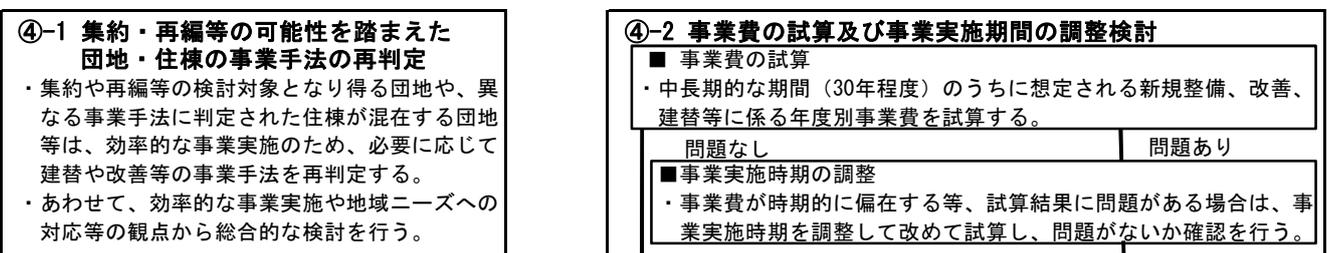
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可燃性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



事業実施期間の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の共用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表、及び様式1～3として整理する。

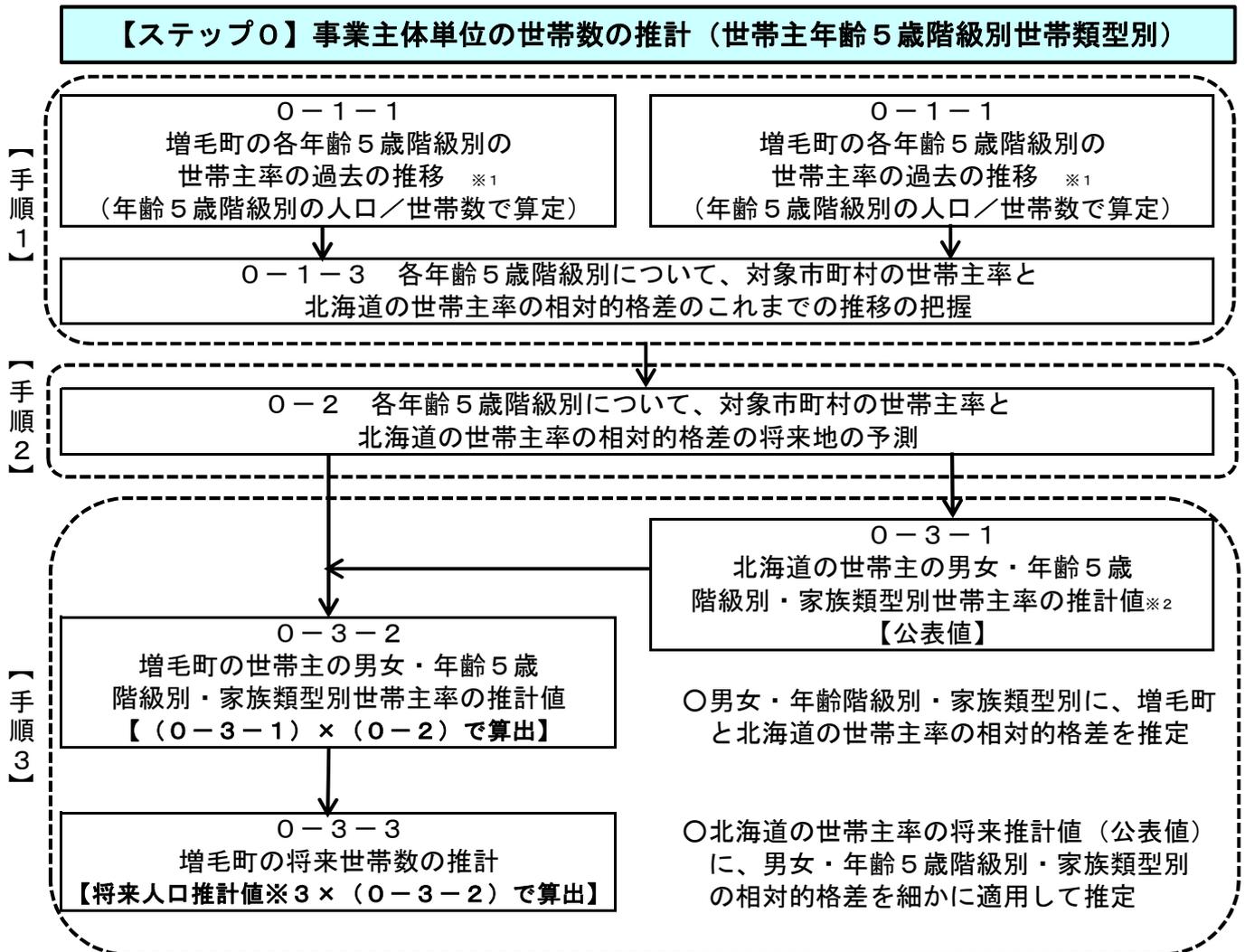
4. 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

(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】

- 上位計画の増毛町住生活基本計画では、総人口想定値等により、総世帯数・平均人員・住宅所有関係を推計しているが、長寿命化計画では「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28年8月」に沿って計画することとする。
- 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」とする。
- ストック推計方法は、「ストック推計プログラム」を用いて算出する。

a) 検討内容

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】



<使用データ>

※1：総務省『国勢調査』（平成7年、12年、17年、22年）

・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数

※2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』

・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数

(2014(平成26)年4月推計)

・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率

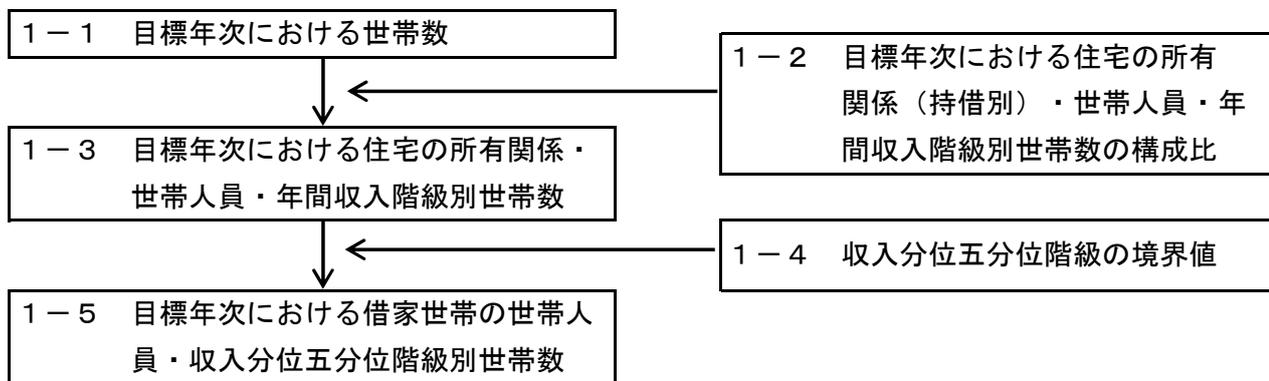
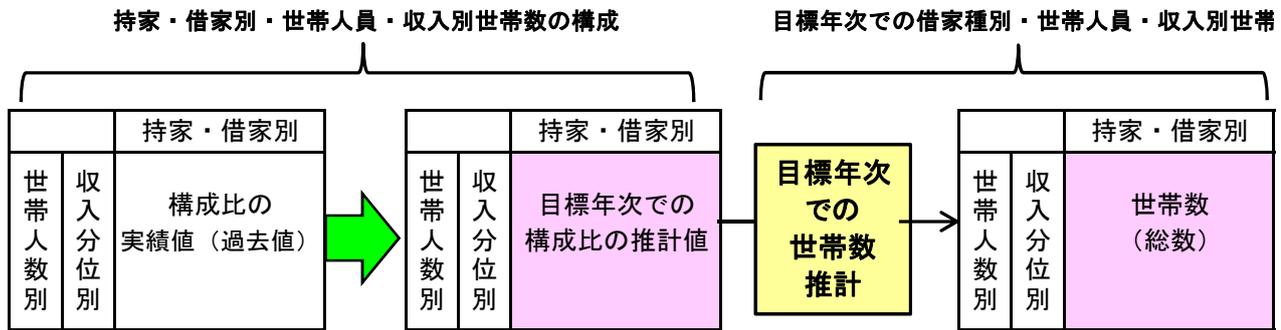
※3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2013(平成25)年3月推計)

・男女・年齢（5歳）階級別の推計結果

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推移

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



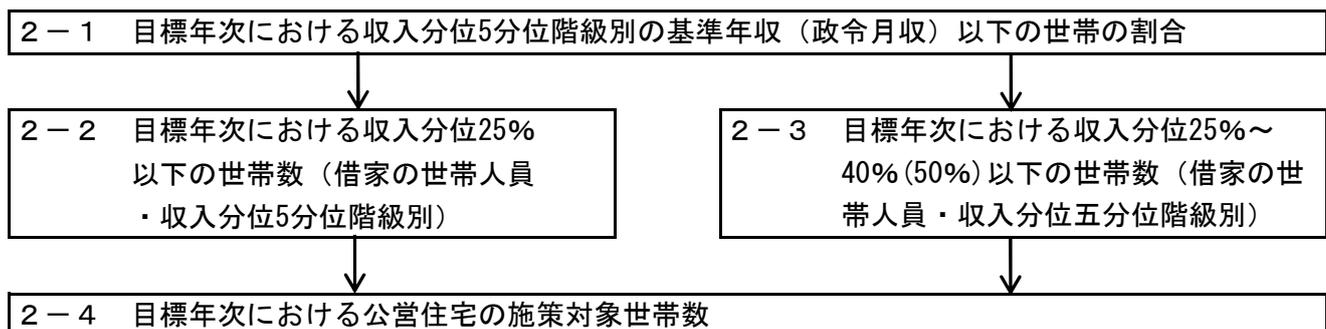
<使用データ>

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（2003（平成15年）年、2008（平成20年）、2013（平成25年）年）
- ・家計調査年報（総務省統計局）（2002（平成14年）年から2014（平成26年）年まで）

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推移

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

3-1 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価



3-2 目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延べ面積）を満たす民間賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃



3-3 目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収



3-4 必要年収未満の世帯数の割合



3-5 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」

<使用データ>

・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（1998（平成10）年、2003（平成15）年、2008（平成20）年）

b) 世帯数の推計結果

○ストック推計プログラムを使用した、増毛町の世帯数推計結果は以下のとおりである。

【2010年】

世帯主の年齢	総数						世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
総数	2,201	563	512	529	205	393	258	512	529	60	333	305	0	0	144	60
20歳未満	7	7	0	0	0	0	5	0	0	0	0	2	0	0	0	0
20～24歳	43	36	1	2	1	2	19	1	2	0	1	17	0	0	1	1
25～29歳	40	23	5	9	1	1	16	5	9	0	1	7	0	0	1	0
30～34歳	51	16	7	21	5	2	12	7	21	1	2	5	0	0	3	0
35～39歳	99	23	10	49	9	7	17	10	49	2	6	6	0	0	7	1
40～44歳	107	22	8	52	13	12	17	8	52	3	10	5	0	0	9	1
45～49歳	133	27	10	56	17	22	20	10	56	6	20	7	0	0	12	2
50～54歳	131	24	14	47	16	30	17	14	47	7	28	7	0	0	9	2
55～59歳	176	36	28	49	21	42	21	28	49	7	36	15	0	0	14	6
60～64歳	280	52	70	71	23	64	29	70	71	8	57	23	0	0	15	7
65～69歳	242	48	79	52	19	44	20	79	52	5	37	28	0	0	14	7
70～74歳	329	76	112	58	27	57	22	112	58	6	47	53	0	0	21	10
75～79歳	278	72	93	38	22	52	20	93	38	6	43	52	0	0	16	9
80～84歳	183	57	53	19	16	37	15	53	19	6	30	42	0	0	10	7
85歳以上	103	43	21	6	14	20	8	21	6	3	14	35	0	0	10	6

【2015年】

世帯主の年齢	総数						世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
総数	2,117	584	502	491	212	329	263	502	491	65	278	321	0	0	147	51
20歳未満	7	7	0	0	0	0	5	0	0	0	0	2	0	0	0	0
20～24歳	45	38	1	2	1	2	20	1	2	0	1	19	0	0	1	1
25～29歳	33	20	3	6	2	1	12	3	6	0	1	8	0	0	2	0
30～34歳	58	19	8	24	5	2	14	8	24	1	2	5	0	0	3	0
35～39歳	69	16	7	33	8	5	12	7	33	2	3	5	0	0	6	1
40～44歳	134	29	12	64	16	13	22	12	64	5	12	7	0	0	12	1
45～49歳	109	23	10	48	14	14	17	10	48	5	13	6	0	0	9	1
50～54歳	129	28	15	47	17	22	20	15	47	7	20	8	0	0	10	2
55～59歳	136	28	24	40	17	27	19	24	40	8	24	9	0	0	9	2
60～64歳	199	44	45	45	22	42	22	45	45	7	36	22	0	0	15	6
65～69歳	266	58	84	55	20	50	28	84	55	6	44	30	0	0	14	6
70～74歳	346	81	120	63	28	55	27	120	63	7	45	55	0	0	21	9
75～79歳	205	58	66	29	19	33	15	66	29	5	26	43	0	0	14	7
80～84歳	219	67	69	26	21	36	17	69	26	7	29	50	0	0	14	7
85歳以上	163	66	37	10	21	28	14	37	10	6	21	52	0	0	15	7

【2020年】

世帯主の年齢	総数						世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
総数	2,006	586	493	440	207	280	260	492	440	65	236	326	1	0	142	44
20歳未満	8	8	0	0	0	0	6	0	0	0	0	2	0	0	0	0
20～24歳	44	38	1	2	1	1	23	1	2	0	1	15	0	0	1	0
25～29歳	26	16	2	5	2	0	9	2	5	0	0	7	0	0	2	0
30～34歳	42	15	6	15	5	1	9	6	15	0	1	6	0	0	5	0
35～39歳	66	16	7	33	7	3	12	7	33	1	3	5	0	0	6	0
40～44歳	87	19	8	41	12	8	14	8	41	3	7	5	0	0	8	1
45～49歳	120	27	12	51	16	14	20	12	51	6	13	7	0	0	10	1
50～54歳	100	24	13	37	13	13	17	13	37	6	12	7	0	0	7	1
55～59歳	131	30	24	38	19	20	20	24	38	9	17	10	0	0	9	2
60～64歳	148	33	37	35	16	27	20	37	35	8	24	13	0	0	8	2
65～69歳	183	48	52	34	17	31	20	52	34	5	27	28	0	0	13	5
70～74歳	521	128	177	92	40	85	48	176	92	10	72	80	1	0	29	13
75～79歳	158	44	53	23	14	23	13	53	23	3	19	31	0	0	10	5
80～84歳	170	58	51	20	17	23	13	51	20	5	17	45	0	0	13	6
85歳以上	202	81	49	14	28	30	17	49	14	8	22	64	0	0	20	8

【2025年】

世帯主の年齢	総数						世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
総数	1,966	628	484	394	212	249	266	483	394	64	205	362	1	0	148	44
20歳未満	7	7	0	0	0	0	5	0	0	0	0	2	0	0	0	0
20～24歳	63	55	1	3	1	2	31	1	3	0	1	23	0	0	1	1
25～29歳	22	14	2	5	1	0	9	2	5	0	0	5	0	0	1	0
30～34歳	37	14	5	13	5	1	8	5	13	0	1	6	0	0	5	0
35～39歳	47	13	5	20	7	2	8	5	20	1	2	5	0	0	6	0
40～44歳	88	20	8	42	12	7	15	8	42	3	6	5	0	0	8	1
45～49歳	73	16	7	31	10	8	12	7	31	3	7	5	0	0	7	1
50～54歳	106	27	14	38	14	13	19	14	38	6	12	8	0	0	8	1
55～59歳	103	26	20	30	15	13	17	20	30	8	12	8	0	0	7	1
60～64歳	149	37	37	35	19	21	22	37	35	9	19	15	0	0	9	2
65～69歳	131	34	42	26	10	20	17	42	26	3	17	16	0	0	7	2
70～74歳	587	174	180	91	53	88	56	179	91	12	71	119	1	0	42	17
75～79歳	183	52	60	27	16	27	17	60	27	5	22	35	0	0	12	5
80～84歳	174	58	56	21	17	22	14	56	21	5	17	44	0	0	13	5
85歳以上	195	81	47	13	30	24	15	47	13	8	17	66	0	0	22	7

【2030年】

世帯主の年齢	総数					世帯主:男					世帯主:女					
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
総数	1,975	628	530	379	206	233	277	529	379	69	193	351	1	0	137	40
20歳未満	9	9	0	0	0	0	6	0	0	0	0	3	0	0	0	0
20～24歳	51	45	1	2	1	1	28	1	2	0	1	17	0	0	1	0
25～29歳	27	16	3	5	1	1	10	3	5	0	1	6	0	0	1	0
30～34歳	34	12	5	14	2	1	8	5	14	0	1	3	0	0	2	0
35～39歳	40	12	3	16	7	1	7	3	16	1	1	5	0	0	6	0
40～44歳	64	16	5	27	12	5	10	5	27	2	3	6	0	0	9	1
45～49歳	69	16	7	29	9	7	12	7	29	3	6	5	0	0	6	1
50～54歳	64	17	8	22	9	7	12	8	22	5	6	6	0	0	5	1
55～59歳	109	28	21	33	16	12	19	21	33	9	10	9	0	0	7	1
60～64歳	121	31	31	29	15	14	20	31	29	8	13	12	0	0	7	1
65～69歳	133	37	42	26	12	16	19	42	26	5	14	19	0	0	7	2
70～74歳	738	200	255	123	58	102	83	253	123	19	87	117	1	0	40	15
75～79歳	115	38	35	15	12	15	10	35	15	2	12	28	0	0	9	3
80～84歳	200	65	65	24	19	27	17	65	24	6	21	48	0	0	13	6
85歳以上	202	84	49	14	33	23	16	49	14	8	16	67	0	0	24	7

【2035年】

世帯主の年齢	総数					世帯主:男					世帯主:女					
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
総数	2,488	810	727	437	244	270	344	724	437	79	223	466	2	0	165	47
20歳未満	8	8	0	0	0	0	5	0	0	0	0	3	0	0	0	0
20～24歳	48	42	1	2	1	1	23	1	2	0	1	19	0	0	1	0
25～29歳	19	12	2	3	1	0	8	2	3	0	0	3	0	0	1	0
30～34歳	43	15	6	16	5	1	10	6	16	1	1	5	0	0	3	0
35～39歳	35	9	3	16	5	1	7	3	16	1	1	2	0	0	3	0
40～44歳	56	14	5	22	10	5	9	5	22	2	3	5	0	0	8	1
45～49歳	45	12	3	17	8	5	7	3	17	2	3	5	0	0	6	1
50～54歳	56	15	7	20	8	6	10	7	20	3	5	5	0	0	5	1
55～59歳	65	16	12	19	12	7	10	12	19	7	6	6	0	0	5	1
60～64歳	133	36	35	31	16	14	22	35	31	9	13	14	0	0	7	1
65～69歳	108	33	35	20	9	12	17	35	20	3	10	15	0	0	6	1
70～74歳	1,422	426	491	228	112	166	174	488	228	36	140	251	2	0	76	27
75～79歳	73	22	26	10	6	9	8	26	10	1	8	14	0	0	5	1
80～84歳	156	59	45	16	16	19	13	45	16	3	14	47	0	0	13	5
85歳以上	222	92	56	15	35	24	19	56	15	8	17	73	0	0	27	7

【2040年】

世帯主の年齢	総数					世帯主:男					世帯主:女					
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
総数	2,420	791	723	420	230	256	367	721	420	79	216	423	2	0	151	40
20歳未満	9	9	0	0	0	0	6	0	0	0	0	3	0	0	0	0
20～24歳	45	40	1	2	1	1	22	1	2	0	1	17	0	0	1	0
25～29歳	14	9	1	2	1	0	6	1	2	0	0	3	0	0	1	0
30～34歳	33	12	5	13	2	1	8	5	13	0	1	3	0	0	2	0
35～39歳	42	12	5	19	6	1	8	5	19	1	1	3	0	0	5	0
40～44歳	55	13	5	24	8	5	9	5	24	2	3	3	0	0	6	1
45～49歳	40	10	3	14	8	3	6	3	14	2	2	5	0	0	6	1
50～54歳	40	13	5	12	7	3	7	5	12	2	2	6	0	0	5	1
55～59歳	63	17	12	16	12	6	12	12	16	7	5	6	0	0	5	1
60～64歳	85	26	21	19	12	8	15	21	19	7	7	10	0	0	5	1
65～69歳	116	36	37	22	10	10	20	37	22	5	9	16	0	0	6	1
70～74歳	1,467	440	512	237	107	172	213	509	237	40	150	227	2	0	67	22
75～79歳	70	21	24	10	6	8	8	24	10	1	7	13	0	0	5	1
80～84歳	122	40	42	15	12	14	12	42	15	3	12	28	0	0	8	2
85歳以上	220	94	51	14	38	22	16	51	14	8	15	78	0	0	30	7

〈まとめ〉世帯数の推計結果(推移)

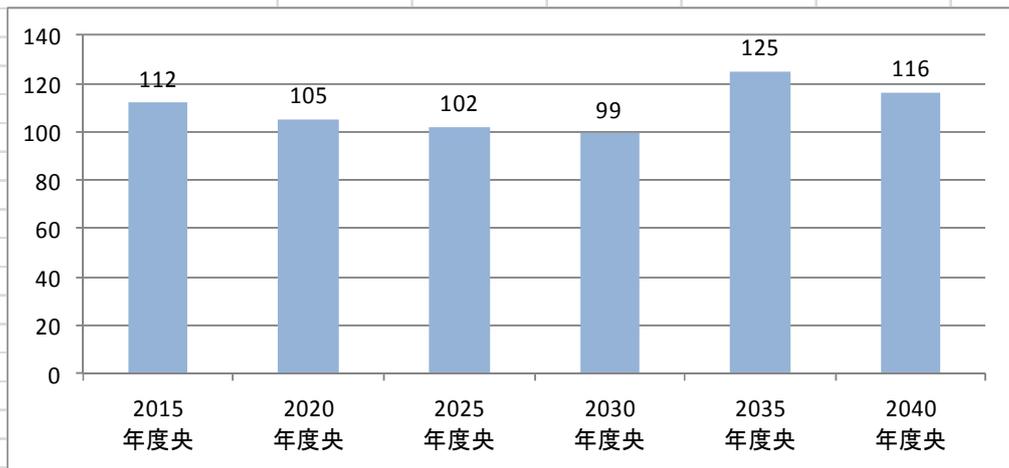
世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	2,201	2,117	2,006	1,966	1,975	2,488	2,420
20歳未満	7	7	8	7	9	8	9
20～24歳	43	45	44	63	51	48	45
25～29歳	40	33	26	22	27	19	14
30～34歳	51	58	42	37	34	43	33
35～39歳	99	69	66	47	40	35	42
40～44歳	107	134	87	88	64	56	55
45～49歳	133	109	120	73	69	45	40
50～54歳	131	129	100	106	64	56	40
55～59歳	176	136	131	103	109	65	63
60～64歳	280	199	148	149	121	133	85
65～69歳	242	266	183	131	133	108	116
70～74歳	329	346	521	587	738	1,422	1,467
75～79歳	278	205	158	183	115	73	70
80～84歳	183	219	170	174	200	156	122
85歳以上	103	163	202	195	202	222	220

c) 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（まとめ）

○ストック推計プログラムによる増毛町の「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計結果は、以下のとおりである。

①著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	112	105	102	99	125	116



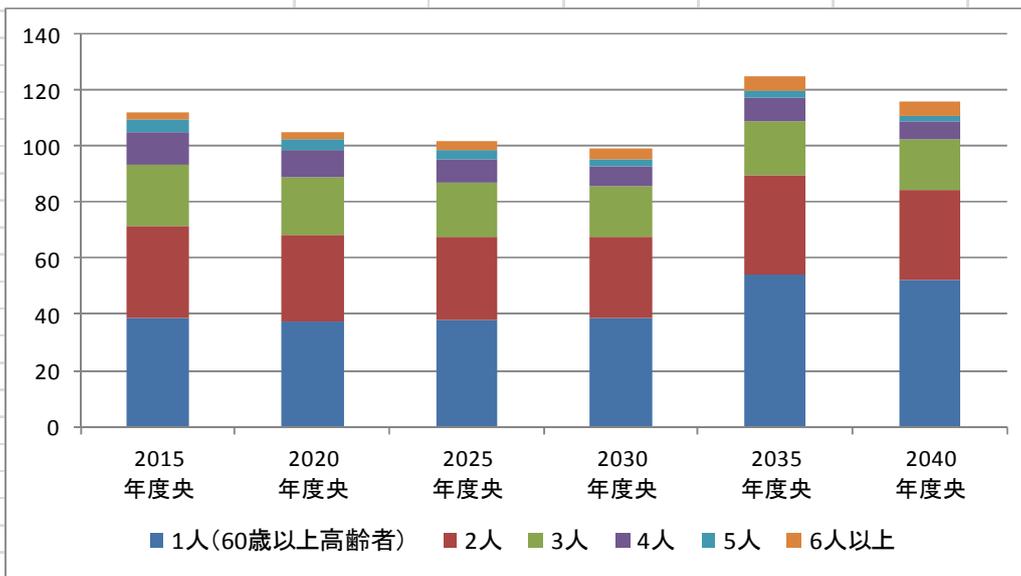
②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	38	38	38	39	54	52
2人	33	31	30	29	35	33
3人	22	20	19	18	20	18
4人	12	10	9	8	8	7
5人	4	4	3	3	3	2
6人以上	2	3	3	4	5	5
合計	112	105	102	99	125	116

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	34.4%	35.8%	37.3%	39.3%	43.6%	44.7%
2人	29.6%	29.3%	29.0%	29.0%	28.0%	28.2%
3人	19.6%	19.3%	18.9%	17.9%	15.7%	15.2%
4人	10.6%	9.5%	8.6%	7.6%	6.6%	5.7%
5人	3.6%	3.4%	2.9%	2.5%	2.2%	1.8%
6人以上	2.2%	2.7%	3.3%	3.6%	3.9%	4.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



【推計条件】

1-①. 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計	⇒	A. 線形近似による推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計	⇒	A. 線形近似による推計	を適用
2-①a. 公営住宅収入基準	本来階層	25%以下	
	⇒ 裁量階層	25%以上	40% 以下
2-①. 世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計	⇒	A. 線形近似による推計	を適用
2-④. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	⇒	60歳以上	を対象
3-①. 著しい困窮年収未満の世帯(必要年収未満世帯)の割合の推計	⇒	a. 「線形近似」による推計値	を適用

d) 公営住宅等の必要戸数について

○ストック推計プログラムより、増毛町の世帯数は下表の結果となった。

〈まとめ〉世帯数の推計結果(推移)							
増毛町							
世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	2,201	2,117	2,006	1,966	1,975	2,488	2,420
20歳未満	7	7	8	7	9	8	9
20～24歳	43	45	44	63	51	48	45
25～29歳	40	33	26	22	27	19	14
30～34歳	51	58	42	37	34	43	33
35～39歳	99	69	66	47	40	35	42
40～44歳	107	134	87	88	64	56	55
45～49歳	133	109	120	73	69	45	40
50～54歳	131	129	100	106	64	56	40
55～59歳	176	136	131	103	109	65	63
60～64歳	280	199	148	149	121	133	85
65～69歳	242	266	183	131	133	108	116
70～74歳	329	346	521	587	738	1,422	1,467
75～79歳	278	205	158	183	115	73	70
80～84歳	183	219	170	174	200	156	122
85歳以上	103	163	202	195	202	222	220

○著しい困窮年収未満の世帯数は下表の結果となった。

①著しい困窮年収未満の世帯の総数						
	2015年度 年度央	2020年度 年度央	2025年度 年度央	2030年度 年度央	2035年度 年度央	2040年度 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	112	105	102	99	125	116

○長寿命化計画期間は平成29年から平成38年までの計画のため、長寿命化計画の終了年である平成38年度の世帯数は1,968世帯（平成37年度と平成42年度より按分）となり、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数は106世帯と推計される。

○増毛町の生活保護受給世帯は、95世帯で（平成28年4月現在）うち公営住宅等の入居者は45世帯のため、必要住宅数は50戸と設定する。

○増毛町住生活基本計画では、公的借家率は13.0～15.0パーセントと位置づけているため、平成38年度では、予想世帯数1,968世帯×15.0%＝295世帯と設定する。

■増毛町の公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量（中長期）は、295世帯とし、295戸の公営住宅等の需要があると位置づける。

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

①. 1次判定では、以下の2段階から事業手法を仮設定する。

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

■ 検討内容

①) 需要

- ・応募倍率2倍未満の場合、需要が低いと判断する。
- ・需要が低いと判断した場合でも、最終的に判断する。

②) 効率性

- ・敷地の高度利用の可能性を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・高度利用の可能性が低いと判断される第1種低層、第2種低層と北側斜線制限が低い第1種中高層、第2種中高層地域は、建替事業の効率性が低いと判断する。

③) 立地

- ・利便性、地域バランス、災害危険区域について検討する。
- ・交通機関施設・公益施設・生活便利施設・教育施設が近接しているなど、利便性が高い場合は、団を継続管理することに適するものと評価する。
- ・団地敷地が「災害危険区域等」にある場合は、公営住宅等に適しないと判断する。

1次判定 「団地敷地の現在の立地環境棟の社会的特性を踏まえた管理方針」の検討

団地名	検討内容				判定判断	
	需要	効率性	立地			
阿分	×	0.5倍	○	都市計画区域外	×	継続管理について判断を留保する団地
舎熊いちご	×	1.0倍	○	都市計画区域外	△	継続管理する団地
南暑寒2丁目	—	募集停止	○	第1種住居地域	○	継続管理について判断を留保する団地
南暑寒5丁目	×	1.0倍	○	第1種住居地域	○	継続管理について判断を留保する団地
暑寒共栄	×	1.0倍	○	第1種住居地域	○	継続管理について判断を留保する団地
アップル	○	2.0倍	○	無指定	○	継続管理する団地
すまいる	○	7.0倍	○	無指定	○	継続管理する団地
かもめ単身	○	3.0倍	○	準工業地域	○	継続管理する団地
かもめ改良	○	13.0倍	○	準工業地域	○	継続管理する団地
駅前	×	1.0倍	○	準工業地域	○	継続管理する団地
サーモン	○	4.0倍	○	準住居地域	○	継続管理する団地
弁天	×	1.0倍	○	第1種住居地域	○	継続管理する団地

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

■ 検討内容

1. 【躯体の安全性】

- ・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については、耐震性を有するものとする。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する。

2. 【避難の安全性】

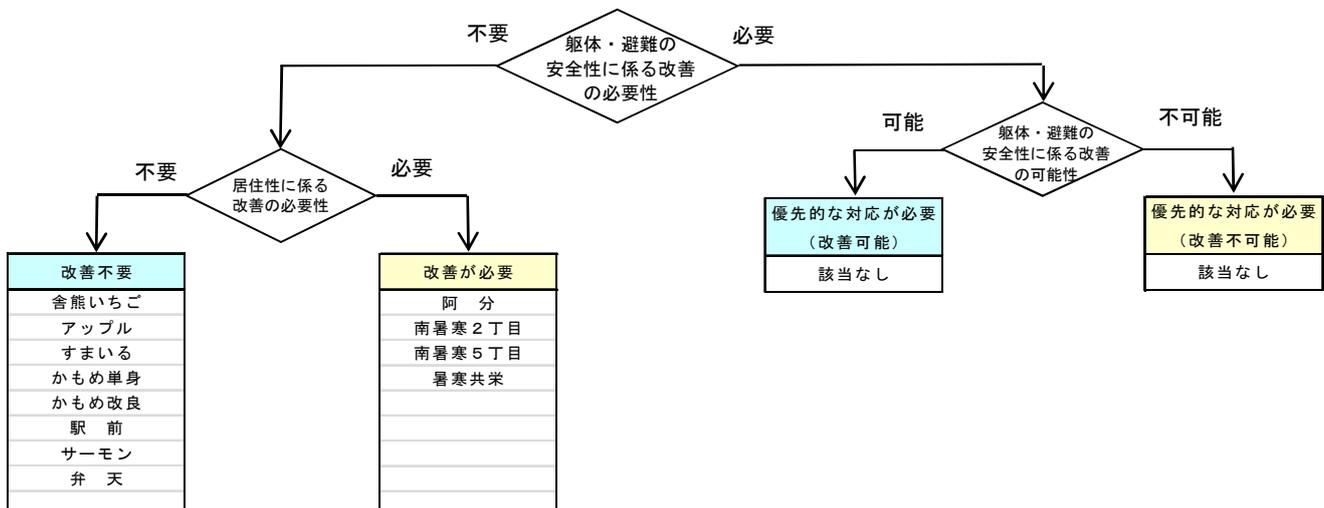
- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估する。
- ・確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

3. 【居住性】

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性进行评估する。
 - 1) 住戸面積：30㎡以上
 - 2) バリアフリー性：住戸内、共用部分の高齢化対応（手摺等も）
 - 3) 住戸内の設備状況：浴室・浴槽の設置、3箇所給湯
- ・居住性について課題がある場合は、改善の必要性を判定する。
- ・残りの耐用年数が短い住宅は場合は、改善を行うか判断する。

1次判定 「住棟の物理的特性による改善の必要性」検討

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性			判定結果	
					新・旧耐震	安全性	安全性	面積	バリアフリー	設備		
										浴槽		給湯
阿分	簡二	S53	1	5	旧	○	○	○	×	△	×	改善必要
舎熊いちご	耐二	H9	1	4	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
南暑寒2丁目	簡平	S46~48	9	36	旧	○	○	○	×	△	×	改善必要
南暑寒5丁目	簡二	S50~55	8	48	旧	○	○	○	△	△	×	改善必要
暑寒共栄	簡二	S56~61	6	33	新	○	○	○	△	△	×	改善必要
アップル	耐三	S63~H6	4	48	新	○	○	○	△	○	○	改善不要
すまいる	耐二・耐三	H11~H16	6	70	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
かもめ単身	耐三	H6~H7	3	18	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
かもめ改良	耐五	H9~H10	2	44	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
駅前	簡二	H元	1	4	新	○	○	○	△	○	○	改善不要
サーモン	耐二	H13~14	1	6	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
弁天	簡二	S45	1	5	旧	○	○	○	△	○	○	改善不要



■ 1次判定結果

「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」と「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」の検討結果を総合的に判断し、事業手法を仮設定する。

1次判定結果：事業手法の仮設定

		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 (改善が可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
団地敷地の現在の立地環境等も社会的特性を踏まえた管理方針	維持管理する住宅	維持管理 ・ 舎熊いちご 1棟 4戸 ・ アップル 4棟 48戸 ・ すまいる 6棟 70戸 ・ かもめ単身 3棟 18戸 ・ かもめ改良 2棟 44戸 ・ 駅前 1棟 4戸 ・ サーモン 2棟 6戸 ・ 弁天 1棟 5戸	改善・又は建替 (該当なし)	優先的な改善、 又は優先的な建替 Aグループ	優先的な建替 (該当なし)
	維持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 (該当なし)	改善、建替、又は用途廃止 ・ 阿分 1棟 5戸 ・ 南暑寒2丁目 9棟 36戸 ・ 南暑寒5丁目 8棟 48戸 ・ 暑寒共栄 6棟 33戸	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 Bグループ	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 (該当なし)

上記の結果から事業手法を仮設定できないA・Bグループについては、以下の通りです。

・ 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）」または「改善が必要」評価された住棟については、改善か建替の判断は留保する。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」または「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う事とする。

・ 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「継続する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」かを、改めて判定する。

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

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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

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

- ・1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、改善または建替の事業手法を選定する。

■検討内容

【Aグループの事業手法の仮設定方法】

- ・判定は、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ライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がLCCを首位苦言出来る場合に、事業手法を建替と仮設定する。

<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局住宅総合整備室 平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとする。（一部で平成21年3月の策定指針を使用）
- ・算定プログラムは、中耐～高耐以上にしか対応していないため、その他の場合の修繕料は増毛町の修繕台帳より算定することとする。
- ・LCC算定の基本的な考え方は以下のとおりとする。

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

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費（標準建設費×23条の率）
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み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（修繕率は長寿命化計画策定指針平成21年3月版を使用）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・除却費：想定される管理期間が経過したあとの除却工事費の見込み額

2次判定「③-1. LCCを踏まえた事業手法の仮設定」の検討

団地名	建設年度	棟番号	戸数	構造	使用 予定 年数	耐用 年数 完了年	耐用 年数 経過年	LCCの検討				判定結果
								建 替		改 善		
								個別	全体	個別	全体	
(該当なし)												

Aグループの該当団地はないので、判定はなし。

③-2将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ Bグループの団地を対象として、「継続管理する団地」とするか、将来的には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。さらに、事業手法を仮設定する。

■検討内容

【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

- ・ Bグループに該当する4団地（24棟122戸）の住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性等により、「継続管理する団地」または「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定める。・・・・・・・・・・・・・・・・（判定A）
- ・ 現在の管理戸数とフロー①で推計した将来のストック量を比較すると、将来的には減少後若干増加することが見込まれ、著しい困窮年収未達の世帯数も増加することが見込まれるため、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定し「改善が必要」である団地・住棟のうち、すでに耐用年数を経過している住棟は、「建替」と仮設定する。その他の団地・住棟は「改善し、当面維持管理」と仮設定する・・・・・・・・（判定B）

2次判定「③-2. 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

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定 A	H28年度末残耐用年数	判定 B
阿分	簡二	S53	1	5	阿分地区に住宅は必要だが、現在は特になし	当面管理する団地	7年	改善し、当面維持管理
南暑寒2丁目	簡平	S46~48	9	36	耐用年数を15年経過、老朽化も著しく建替が必要	継続管理する団地	14年経過	建替
南暑寒5丁目	簡二	S50~55	8	48	改善事業終了がH28年のため、H43年まで管理予定	当面管理する団地	5年	改善が終了したため、当面維持管理
暑寒共栄	簡二	S56~61	6	33	耐用年数はH43年度のため、建替の必要なし	当面管理する団地	11年	改善し、当面維持管理

■2次判定結果

【2次判定結果 団地・住棟の事業手法の仮設定】

		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
		維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備	継続管理する団地	(該当なし)		(該当なし)	南暑寒2丁目 9棟36戸	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
該当なし	南暑寒5丁目 8棟48戸	(該当なし)	阿分 1棟5戸	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
			暑寒共栄 6棟33戸					

【1次・2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】

・1次判定・2次判定の検討結果を次のようにまとめる。

	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法
公営住宅	阿分	簡二	S53	1	5	改善し当面維持管理
	舎熊	耐二	H9	1	4	維持管理
	南暑寒2丁目	簡平	S46～48	9	36	建替
	南暑寒5丁目	簡二	S50～55	8	48	当面維持管理
	暑寒共栄	簡二	S56～61	6	33	改善し当面維持管理
	アップル	耐三	S63～H6	4	48	維持管理
	すまいる	耐二・耐三	H11～16	6	70	維持管理
特公賃	かもめ単身	耐三	H6～7	3	18	維持管理
改良住宅	かもめ改良	耐五	H9～10	2	44	維持管理
単独住宅	駅前	簡二	H1	1	4	維持管理
	サーモン	耐二	H13～14	2	6	維持管理
	弁天	簡二	S45	1	5	維持管理
合 計				48	321	

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

- ・3次判定においては、1次・2次判定を踏まえ団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、必要に応じて建替や改善事業等の再判定を行い、実施内容や時期を設定する。

④-1 集約一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次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

■検討内容基準

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・改善または建替と判定された住棟が混在する場合において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定を見直す。
- ・棟が改善として判定された団地において、建設時期や修繕・改善実績により新たな改善を行うにあたり分散させることが妥当と見えても、同時発注によりコストダウンが見込める場合は同時発注も検討する。

【集約・再編棟の可能性に関する検討】

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替を行う場合に有効利用に限界があるため、中規模団地に集約して有効利用を図ることを検討する。
- ・建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転等を減少させることで、負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能等の場合、非現地建替を検討する。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域のネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

④-2 事業費の試算および事業実施時期の検討

- ・今計画期間の10年で想定される事業の事業費を算出し、事業量・事業費が偏在する等、問題がある場合は、事業実施時期を調整する。

■検討内容基準

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（30年程度）における建替・改善事業費を試算する。

【事業実施期間の調整】

- ・事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中する等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、事業実施時期を調整する。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

- ・④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

■検討内容基準

- ・長期的（30年程度）な管理の見通しを全団地・住棟を対象として作成する。
- ・各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替等）の実施時期・事業費等を作成する。
- ・計画の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具現化があることを前提としており、長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

④-1から④-3についての検討

阿分団地

- ・阿分団地は、S53年建設の簡二住宅で1次・2次判定では「改善」と判定されたため、早急に対応が必要な長寿命化型の改善（屋根・外壁）と福祉対応型（階段手すり）を計画する。
- ・居住性向上については、今後の建替も視野に入れ検討し、今回の計画期間内では実施しない。
期間はH30年度と計画する。

舎熊団地

- ・舎熊団地は、H9年建設の耐二住宅で1次・2次判定では「維持管理」と判定されたため、当面は維持管理し、将来は長寿命化型の改善（屋根・外壁）を計画する。
期間はH37年度以降と計画する。

南暑寒2丁目団地

- ・南暑寒2丁目団地は、S46～48年度建設の簡平住宅で、耐用年数も15年を経過し、1次・2次判定では「建替」とされたため早急な建替を計画する。
- ・増毛町では過去に4団地を新たな土地を用意し、非現地建替として集約建設を行った。今回の建替は現地建替と非現地建替を検討したが、集約する同時期に建設する住宅がないため、新たな土地を用意し集約することが困難であることと、現在入居している世帯のほとんどが高齢者であるため仮住居と建替住宅への2度の移転による負担軽減と、建替が可能な町有地があり、その地域の高齢化・過疎化により住民より新たな住宅建設の要望もあることから、現在の9棟36戸を2棟と計画し1棟を新たな町有地に建設し移転させ、既設住宅を除却しもう1棟を現地建替することと計画する。
期間はH29年～33年度と計画する。

南暑寒5丁目団地

- ・南暑寒5丁目団地は、S50～55年度建設の簡二住宅で、屋根・外壁等の長寿命化型改善も完了し、1次・2次判定で「当面維持管理」と判定したため、当面維持管理とする。
- ・居住性向上については、緊急性があった改善事業が終了し当面維持管理の予定であり、計画の見直し時には、建替等も含め検討することとし、今回の計画期間内では実施しない。

暑寒共栄団地

- ・暑寒共栄団地は、S56～61年度建設の簡二住宅で、1次・2次判定で「改善し当面維持管理」と判定されたため、緊急性がある長寿命化型改善（外壁）を計画する。
- ・居住性向上については、計画の見直し時には、建替等も含め検討することとし、今回の計画期間内では実施しない。
期間はH38年度以降と計画する。

アップル団地

- ・アップル団地は、S63～H6年度建設の耐三住宅で、1次・2次判定で「維持管理」と判定されたため、当面維持管理し将来は長寿命化型の改善（屋上防水・外壁）を計画する。
期間はH33年度以降と計画する。

すまいる団地

- ・すまいる団地は、H11～16年度建設の耐三～耐二住宅で、1次・2次判定で「維持管理」と判定されたため、当面維持管理し将来は長寿命化型の改善（屋上防水・外壁）を計画する。
期間はH41年度以降と計画する。

かもめ団地単身住宅（特定公共賃貸住宅）

- ・かもめ団地は、H6～7年度建設の耐三住宅で、1次・2次判定で「維持管理」と判定されたため当面維持管理し将来は長寿命化型の改善（屋上防水）を計画する。
期間はH37年度以降と計画する。

かもめ団地改良住宅（改良住宅）

- ・かもめ改良団地は、H9～10年度建設の耐五住宅で、1次・2次判定で「維持管理」と判定されたため当面維持管理し将来は長寿命化型の改善（屋上防水）を計画する。
期間はH31年度以降と計画する。

駅前団地 (単独住宅)

- ・駅前団地は、H元年度建設の簡二住宅で、1次・2次判定で「維持管理」と判定されたため、当面維持管理と計画する。H40年度以降に効果促進事業にて屋根改修を計画する。

サーモン団地 (単独住宅)

- ・サーモン団地は、H13～14年度建設の耐二住宅で、1次・2次判定で「維持管理」と判定されたため、当面維持管理し将来は効果促進事業にて、屋上防水・外壁改修を計画する。

弁天団地 (単独住宅)

- ・弁天団地は、S45年度建設の簡二住宅で、1次・2次判定で「維持管理」と判定され、長寿命化型(屋根・外壁)居住性向上(3カ所給湯・浴槽)改善も完了しているため維持管理と計画する。

④-1から④-3についての検討のまとめ

	団地名	構造	建設年度	管理棟数	管理戸数	管理年数	事業手法				将来戸数	備考
							建替	改善	維持	用途廃止		
公営住宅	阿分	簡二	S53	1	5	45		○			5	改善事業と仮設定する。屋根・外壁の改善と、階段手摺を計画する。
	舎熊	耐二	H9	1	4	70		○			4	改善事業と仮設定する。屋根・外壁の改善を計画する。
	南暑寒2丁目	簡平	S46～48	9	36	30	○			○	20	建替と仮設定する。9棟36戸を2棟20戸で計画し、16戸は用途廃止と計画する。
	南暑寒5丁目	簡二	S50～55	8	48	60			○		48	H28年度で改善事業が終了。当面維持管理と計画する。
	暑寒共栄	簡二	S56～61	6	33	45		○			33	改善事業と仮設定する。外壁の改善を計画する。
	アップル	耐三	S63～H6	4	48	70		○			48	改善事業と仮設定する。屋上防水・外壁の改善を計画する。
	すまいる	耐二 耐三	H11～16	6	70	70			○		70	改善事業と仮設定する。屋上防水・外壁の改善を計画する。
特公賃	かもめ単身	耐三	H6～7	3	18	70		○			18	改善事業と仮設定する。屋上防水の改善を計画する。
改良住宅	かもめ改良	耐五	H9～10	2	44	70		○			44	改善事業と仮設定する。屋上防水の改善を計画する。
単独住宅	駅前	簡二	H1	1	4	45			○		4	北海道より譲渡時に改善終了。当面維持管理と計画する。
	サーモン	耐二	H13～14	2	6	70			○		6	改善事業と仮設定する。屋上防水の改善を計画する。
	弁天	簡二	S45	1	5	60			○		5	H27～28年に屋根・外壁改修と、内部給湯・上下水道等設備全面改修済。当面維持管理と計画する。
合計				48	321						305	現在48棟321戸を、41棟305戸と計画する。

④-4計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、個別改善か全面的改善かを決定する。

■検討内容

- ・中長期的な管理のうち当初10年程度の間での改善について、個別改善か全面的改善かを決定する。個別改善については、改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断する。

	団地名	構造	建設年度	棟数	管理戸数	管理年数	事業手法				将来戸数	備考
							建替	改善	維持	用途廃止		
公営住宅	阿分	簡二	S53	1	5	45		H30			5	個別改善 長寿命化型(屋根・外壁) 福祉対応型(階段手摺)
	舎熊	耐二	H9	1	4	70		H37			4	個別改善 長寿命化型(屋根・外壁)
	南暑寒2丁目	簡平	S46~48	9	36	30	H29~33			H33	20	建替(9棟36戸を2棟20戸)
	南暑寒5丁目	簡二	S50~55	8	48	60			○		48	改善終了、当面維持管理
	暑寒共栄	簡二	S56~61	6	33	45		H38~43			33	長寿命化型(外壁)
	アップル	耐三	S63~H6	4	48	70		H33~36			48	長寿命化型(屋上防水・外壁)
	すまいる	耐二 耐三	H11~16	6	70	70			○		70	長寿命化型(屋上防水・外壁)
特公賃	かもめ単身	耐三	H6~7	3	18	70		H37~39			18	長寿命化型(屋上防水)
改良住宅	かもめ改良	耐五	H9~10	2	44	70		H31~32			44	長寿命化型(屋上防水)
単独住宅	駅前	簡二	H1	1	4	45			○		4	長寿命化型(屋根改修)
	サーモン	耐二	H13~14	2	6	70			○		6	長寿命化型(屋上防水)
	弁天	簡二	S45	1	5	60			○		5	改善終了、当面維持管理
合 計				48	321						305	

点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

- ・ 建築基準法に基づく法定点検は、引続き法令に基づき適切な点検を実施する。
- ・ 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する。

(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事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う。
- ・ 日常点検は年1回程度とし、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）を参考にする。
- ・ 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、役場技術職員または外部技術者にて、調査・修繕等適切な対応をする。

(3) 住宅内部における点検の実施方針

- ・ 住宅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家になった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施する。

(4) 点検結果のデータベース化

- ・ 定期点検、法定点検、入退去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事とする。

第7章. 計画修繕の実施方針

計画修繕の内容と修繕周期

(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）により対応する。

計画修繕等の修繕周期は概ね以下の通りとする。

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										
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、露出防水等	③			○		
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	既存材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
2 床防水										
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			○		
3 外壁塗装等										
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	○		○		○
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										
鉄部塗装	鉄柱、遊具	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
非鉄部塗装	サッシ、面格子、手すり、避難ハッチ、換気口等 (ボード、樹脂、木製等) 隔て板	清掃・取替	18年	洗浄の上コーティング、取替	-			○		
		塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
建具関係	住戸ドア、共用部ドア	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	○				
手すり	廊下・階段、バルコニーの手すり	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
金物類	集合郵便受、掲示板等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、階段・ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、支持金物、隔て板、物干金物	取替	24年	取替	③	○				
6 共用内部										
共用内部	集会室、内部廊下、内部階段等の内装	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
7 給水設備										
給水管	共用給水立管 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	-		○			
給水ポンプ	加圧給水ポンプ	取替	15年		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
8 排水設備										
雑排水管	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	排水用硬質塩化ビニル管	① ④	○				
汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	炭素鋼鋼管、硬質塩化ビニル2重 管、硬質塩化ビニル管	① ④	○				
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	○				
9 ガス設備										
ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
10 空調換気設備										
換気設備	換気システム	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
電灯設備	廊下・ホール等の照明器具、非 常照明、誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
12 消防用設備										
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	○				
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、消火 隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
13 昇降機設備										
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				○	
14 外構・附属施設										
外構	平面駐車場、車路一步道等の舗 装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック活用計画（公共賃貸住宅ストック活用計画）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9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）

(2) 日常点検の実施方針

- ・ 計画修繕の実施に当たっては、残りの共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する。
- ・ 計画修繕のほか改善事業を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うえで両方を同時に実施するなど効率的な修繕を行う。
- ・ 計画修繕は、点検結果を踏まえて行う事とし、点検の結果建物の安全性が確保された場合は、修繕の実施時期を延長するなど柔軟に対応する。

(3) 修繕内容のベース化

- ・ 修繕を実施した際は、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向け履歴を台帳作りに活用する。

改善事業の実施方針について

■安全性確保型

- ・ 非常時に円滑に避難出来るよう避難設備や経路の整備・確保を行う。
- ・ 防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

実施内容：外壁等落下防止改修 など

■長寿命化型

- ・ 一定の居住性や安全性等が確保されており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予防保全的な改善を行う。

実施内容：屋根・外壁耐久性向上 など

■福祉対応型

- ・ 引き続き活用を図る50年代以降のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

実施内容：住戸内部手摺り取り付け など

■居住性向上型

- ・ 引き続き活用を図る住棟について、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上の観点から、間取りの変更・給湯設備・ユニットバス・樹脂建具などを検討する。

実施内容：_____

第9章. 建替事業の実施方針

1. 建替え事業の実施方針

- ・団地～住棟については、中長期的な住宅の需要見通しを踏まえ、維持管理・建替事業・用途廃止などを検討することとし、基本的には改善事業により長寿命化を図ることを優先し、耐用年限を経過し躯体等が著しく劣化している場合や、現行の耐震基準を満たさないなど、安全性に課題のある住棟などは建替事業を選定する。
- ・建替事業に当たっては過去にすまいる団地へ4団地を集約したことから、他の団地との集約・再編等についても検討する。
- ・検討に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28.8」の手順に沿って検討し、ライフサイクルコスト（LCC）縮減を目標にする。

2. 地域における公営住宅の需要について

増毛町の公共賃貸住宅は321戸、現状入居戸数は292戸となっております。平成27年度国勢調査では、借家率22.8%でこのうち全体の公的借家率は14.4%を占めてる状況にある。

本町の総人口は平成27年国勢調査では4,497人で、平成7年からの20年で2,155人（32.4%）減少しているものの総世帯数は2,041世帯で平成7年から471世帯（18.8%）と微減傾向です。

また、本町の高齢化率は平成27年調査で43.0%と全国平均26.6%をはるかに超えている。

増毛町老人福祉計画のうち高齢者の意向調査では住環境に関する問題は、除雪・住宅の老朽化が多くなっており、また、近年の公共賃貸住宅応募者の動向は借家の老朽化によるものや定年後の移住・移転によるものが微増しており、今後公共賃貸住宅への入居ニーズが予想される。

以上のことから将来とも公的借家率は14～15%の需要があるものと推計される。

3. ストック活用を推進する上で踏まえるべき公営住宅ストックに係わる施策の基本的方向性

(1) 供給目標戸数の設定

- ・世帯数の将来推計や高齢化の進行の対応など配慮した供給目標の設定を行う。

(2) 既存ストックの活用を最大限に図った供給方針の設定

- ・各団地の世帯の特性、動向を踏まえたきめ細かな供給方針の設定を行う。

(3) 高齢者対応の住宅の展開

- ・バリアフリーを採用し、幼児から高齢者まで誰にでも優しい住宅づくりを図る。
- ・新規に建設する公営住宅は、すべて高齢化対応とする。
- ・シルバーハウジング等高齢者向住宅の検討を行う。

(4) 老朽化した町営住宅の円滑な建替事業の推進

- ・入居者の効率的な住替えと、生活サイクル・生活環境・地域コミュニティとの連携を考慮し、また地域の住民減少・高齢化・高齢者から若年者層のバランス調整の観点からも、現地での建替のみならず他地区への移転も検討し、円滑な建替事業の推進を図る。

(5) ゆとりのある住環境の整備

- ・快適な生活のための居住環境の向上、冬季堆雪スペースや駐車スペースの確保などの住環境の形成を目指すとともに、地域住民との交流を育むコミュニティ空間の形成を目指し、ゆとりある居住環境の整備を図る。

(6) 特定公共賃貸住宅の事業との連携

- ・入居年数の長期化に伴い公営住宅の入居基準を超えた入居不適格世帯は、適切な借家の受け皿がない。このため入居不適格世帯や、高額所得者の円滑な退去を進めるため、公営住宅の入居基準を超えた階層の受け皿となる住宅として、民間住宅市場の動向を踏まえた特定公共賃貸住宅・民間建設管理型住宅等（補助金交付）などの供給方針を検討する。

(7) 現実的な建設プログラムの設定

- ・多様な事業手法の活用や、他の事業との調整を図った、財源確保に無理の生じない、現実可能な建設プログラムの設定を行う。

4. 整備水準の目標

増毛町における今後の目標とすべき公営住宅の整備水準は、国や北海道における公営住宅等整備基準及び、北海道における北海道ユニバーサルデザイン整備指針等に準拠する住宅・住戸基準とし「増毛町住生活基本計画」で設定した、ましけ型住宅、住宅地づくり原則を踏まえ、特に今後進行が確実となっている居住者の高齢化や積雪寒冷地域という地域の気象条件などを配慮し設定する。

また、建設時だけではなく、管理期間を通じた自然環境との共生、環境への付加の低減、コスト縮減に配慮した住宅整備を図る。

(1) 環境共生への配慮

- ・環境共生型次世代省エネルギー基準を採用し、年間暖房負荷の低減を図る。
- ・自然エネルギーの利用、緑化の対応、除排雪や団地内資源回収への対応を考慮する。
- ・建替の際はリサイクル建材、廃棄物の再利用しやすい材料、構造、工法等の採用を考慮する。

(2) 住棟の水準

- ・敷地内に積雪、落雪を考慮した適切な空間を確保する。
- ・冬季の吹き溜まりを考慮した、住棟配置とする。
- ・敷地内通路は段差を解消する等安全な移動に考慮する。
- ・日照、通風、採光等を総合的に勘案し、良好な居住環境を確保する。
- ・団地周囲の住宅地が眺望の損なわれないように配置及び階数等配慮する。
- ・周辺環境に配慮した色彩、デザインをし入居者間や地域とのコミュニケーションの容易性を図る。
- ・主たる居住室は、解放性や眺望に配慮するとともに、プライバシーを適切に配慮する。
- ・高断熱・高气密化するとともに、運用エネルギーとメンテナンスを抑える設備の採用を考慮する。
- ・ユニバーサルの視点にたった全てに位置、高さ、巾等を配慮する。

(3) 住戸の水準

- ・床面積の合計（共用部分の床面積を除く）は、37㎡以上80㎡のものとする。
- ・専用の台所その他家事スペース、水洗便所、洗面所及び浴室を確保する。
- ・適切な収納スペースを確保する。

(4) 住戸内の水準

- ・床は、段差の無い構造のものとし、便所・浴室等には手摺を設ける。
- ・住戸内から住戸外に通報できる非常用ブザー等の設置を検討する。
- ・ユニバーサルの視点にたった位置、高さ、巾等を配慮する。

(5) 共用部分の水準

- ・ユニバーサルの視点にたった位置、高さ、巾等を配慮する。
- ・廊下等には補助手すりを設けるか、少なくとも補助手摺を設けることが出来る事とする。
- ・廊下及び階段は、手すりの設置等落下防止のための措置を講じる。

(6) 附帯施設

- ・敷地内には、必要な自転車置き場、物置、ゴミ置き場等の付帯設備を設ける。

(7) 共同施設の水準

- ・児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
- ・集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置、並びに周辺の集会施設等の状況に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保するよう配慮する。
- ・上記共同施設の整備・管理にあたっては、住民のコミュニケーションが図られるよう配慮する。

(8) 駐車場

- ・駐車場の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置に応じて入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
- ・原則的に住戸数以上の駐車場を確保するとともに、その適切かつ合理的な管理を行う。

5. 目標戸数

(計画期間最終年度における公営住宅等管理戸数)

年 度	(平成29年度～平成38年度)
	最 終 年 度
	3 0 5 戸

長寿命化のための事業実施予定一覧として、次の様式1～3にしたがって、一覧を作成する。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 増毛町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
南暑寒2丁目	46-1	4	CB造	S46	—	—			用途廃止									122	今後建替
南暑寒2丁目	46-2	4	CB造	S46	—	—			用途廃止									122	今後建替
南暑寒2丁目	46-3	4	CB造	S46	—	—					用途廃止							122	今後建替
南暑寒2丁目	47-1	4	CB造	S47	—	—			用途廃止									123	今後建替
南暑寒2丁目	47-2	4	CB造	S47	—	—			用途廃止									123	今後建替
南暑寒2丁目	47-3	4	CB造	S47	—	—					用途廃止							116	今後建替
南暑寒2丁目	47-4	4	CB造	S47	—	—					用途廃止							116	今後建替
南暑寒2丁目	48-1	4	PC造	S48	—	—					用途廃止							124	今後建替
南暑寒2丁目	48-2	4	PC造	S48	—	—					用途廃止							124	今後建替

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 増毛町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38				
阿分	53	5	PC造	S53	—	H30		耐力度調査 屋根改修 外壁改修 (長寿命化) 手摺設置 (福祉対応)											33	
舎熊いちご	H9	4	RC造	H9	—	H30											外壁改修 屋根改修 (長寿命化)		273	
南暑寒5丁目	50-1	6	PC造	S50	—	H30	修繕対応												257	建替予定
南暑寒5丁目	50-2	6	PC造	S50	—	H30	修繕対応												257	建替予定
南暑寒5丁目	51-1	6	PC造	S51	—	H30	修繕対応												323	建替予定
南暑寒5丁目	51-2	6	PC造	S51	—	H30	修繕対応												323	建替予定
南暑寒5丁目	52	6	PC造	S52	—	H30	修繕対応												321	建替予定
南暑寒5丁目	53	6	PC造	S53	—	H30	修繕対応												312	建替予定
南暑寒5丁目	54	6	PC造	S54	—	H30	修繕対応												357	建替予定
南暑寒5丁目	55	6	PC造	S55	—	H30	修繕対応												365	建替予定

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 増毛町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
暑寒共栄	56	6	PC造	S56	—	H30											外壁改修 (長寿命化)	316	H38年度外壁改善
暑寒共栄	57	6	セラミック	S57	—	H30	修繕対応											343	H39年度外壁改善
暑寒共栄	58	6	セラミック	S58	—	H30	修繕対応											363	H40年度外壁改善
暑寒共栄	59	5	セラミック	S59	—	H30	修繕対応											305	H41年度外壁改善
暑寒共栄	60	6	セラミック	S60	—	H30	修繕対応											381	H42年度外壁改善
暑寒共栄	61	4	セラミック	S61	—	H30	修繕対応											255	H43年度外壁改善
アップル	63	12	セラミック	S63	—	H30					外壁改修 屋上防水 (長寿命化)							643	
アップル	2	12	セラミック	H2	—	H30					外壁改修 屋上防水 (長寿命化)							556	
アップル	4	12	セラミック	H4	—	H30						外壁改修 屋上防水 (長寿命化)						499	
アップル	6	12	セラミック	H6	—	H30							外壁改修 屋上防水 (長寿命化)				947		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 増毛町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
すまいる	11	12	RC造	H11	—	H30	修繕対応											1,116	H41年度改善事業予定
すまいる	12	12	RC造	H12	—	H30	修繕対応											1,133	H42年度改善事業予定
すまいる	13	18	RC造	H13	H29	H30	修繕対応											1,728	H43年度改善事業予定
すまいる	14	8	RC造	H14	—	H30	修繕対応											692	H44年度改善事業予定
すまいる	15	8	RC造	H15	—	H30	修繕対応											688	H45年度改善事業予定
すまいる	16	12	RC造	H16	—	H30	修繕対応											1,044	H46年度改善事業予定

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 増毛町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
かもめ(单身)	A	6	PC造	H6	—	H30										屋上防水 (長寿命化)	544		
かもめ(单身)	B	6	RC造	H7	—	H30										屋上防水 (長寿命化)	567		
かもめ(单身)	C	6	PC造	H7	—	H30	修繕対応										546	H39年度改善事業予定	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 増毛町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
かもめ	D	22	RC造	H9	H29	H30			屋上防水 (長寿命化)									2,169	
かもめ	E	22	RC造	H10	H29	H30			屋上防水 (長寿命化)									2,184	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 増毛町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
舎熊いちご	児童遊園 (コンビネーション)	H9	—	H30	修繕対応												
アップル	児童遊園 (コンビネーション)	H2	—	H30	修繕対応												
かもめ	児童遊園 (滑り台)	H9	—	H30	修繕対応												
すまいる	児童遊園 (木柵・コンビネーション)	H12	—	H30	修繕対応												

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第11章. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

建替事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出し結果を記載する。また、改善事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し、その結果を記載する。

■公営住宅

- | | | |
|---------------------------|-------|--------------|
| 1. 阿分団地 | 1棟5戸 | |
| 2. 舎熊いちご団地 | 1棟4戸 | |
| 3. 南暑寒2丁目団地
（現況のLCCのみ） | 9棟36戸 | （建替事業後は用途廃止） |
| 4. 南暑寒5丁目団地 | 8棟48戸 | |
| 5. 暑寒共栄団地 | 6棟33戸 | |
| 6. アップル団地 | 4棟48戸 | |
| 7. すまいる団地 | 6棟70戸 | |

■特定公共賃貸住宅

- | | | |
|--------------|-------|--|
| 1. かもめ団地（単身） | 3棟18戸 | |
|--------------|-------|--|

■改良住宅

- | | | |
|--------------|-------|--|
| 1. かもめ団地（改良） | 2棟44戸 | |
|--------------|-------|--|

■単独住宅

- | | | |
|-----------|------|--|
| 1. 駅前団地 | 1棟4戸 | |
| 2. サーモン団地 | 2棟6戸 | |
| 3. 弁天団地 | 1棟5戸 | |

※増毛町HPには、LCC算定は掲載しません。