

# 羅白町町営住宅等長寿命化計画

2024(R6)年3月

羅白町



## 目 次

1	計画策定の目的と位置づけ.....	1
2	町営住宅等ストックの状況.....	3
2-1	管理状況 .....	3
2-2	入居者状況.....	10
3	羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査.....	13
3-1	調査概要 .....	13
3-2	回答結果.....	18
4	町営住宅等居住者を対象とした住宅・住環境に関する意向調査.....	35
4-1	調査概要 .....	35
4-2	回答結果.....	40
5	民間賃貸住宅所有者を対象とした住宅・住環境に関する意向調査.....	48
5-1	調査概要 .....	48
5-2	回答結果.....	52
6	長寿命化に関する基本方針の設定 .....	55
6-1	町営住宅等ストック活用の基本目標と基本方針.....	55
6-2	長寿命化に関する基本方針 .....	56
6-3	住宅フレームの検討 .....	57
7	長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	61
7-1	計画の対象と団地別・住棟別状況の把握.....	61
7-2	団地別・住棟別事業手法の選定.....	62
8	長寿命化のための実施方針の設定 .....	79
8-1	点検の実施方針.....	79
8-2	計画修繕の実施方針.....	79
8-3	改善事業の実施方針.....	84
8-4	建替事業の実施方針.....	85
9	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	86
9-1	ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方 .....	86
9-2	ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例.....	89





# 1 計画策定の目的と位置づけ

## (1) 計画策定の目的

人口減少や少子高齢社会の到来と国民の居住ニーズの多様化、環境制約の一層の高まりなど、様々な課題を抱える我が国において、国民の豊かな住生活を実現するため、2006(H18)年に「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る方針が示された。

これを受け、国の住生活基本計画(2006(H18)年9月策定、最新2021(R3)年3月見直し)と、北海道住生活基本計画(2007(H19)年2月策定、最新2022(R4)年3月見直し)において、住宅施策の基本方針や具体的な展開方向が示されることとなった。

さらに、ストック\*重視の社会背景のもと、2009(H21)年度に「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、公営住宅等の長寿命化のための計画策定と改善費用が社会資本整備交付金の交付対象として追加拡充される一方で、公営住宅等の建替え、新規建設、改善、用途廃止などの公営住宅等に係る事業の実施のためには当該計画の策定が必須とされ、その策定指針が2016(H28)年8月に改定されたところである。

羅臼町においては、2013(H25)年度に「羅臼町町営住宅等長寿命化計画」を策定、2018(H30)年度に見直しをしている。

その後、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、急速なデジタル技術の発達その他、近年の気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として生活様式や働き方の変化が広がってきている。

また、緑町団地の建替事業も進捗しているなか、計画策定後5カ年が経過し、これまでの進捗と成果を検証するとともに、見直しを行う。

改定に当たっては、町の財政状況、町営住宅等の状況等を踏まえ、今後の町営住宅の適正な管理運営のあり方及び町営住宅等ストックの有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組み等を明確にし、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画を策定するものである。

\*ストック:既に整備され、管理されている建築物のこと

## 1 計画策定の目的と位置づけ

### (2) 計画の位置づけ

本計画は、国及び北海道の住生活基本計画を踏まえるとともに、羅臼町第8期総合計画や羅臼町人口ビジョン・羅臼町総合戦略、羅臼町住生活基本計画、その他福祉・まちづくりなどの上位・関連計画との連携や整合を図りながら、総合的な住宅施策の推進と町営住宅等の適切な活用をめざす。

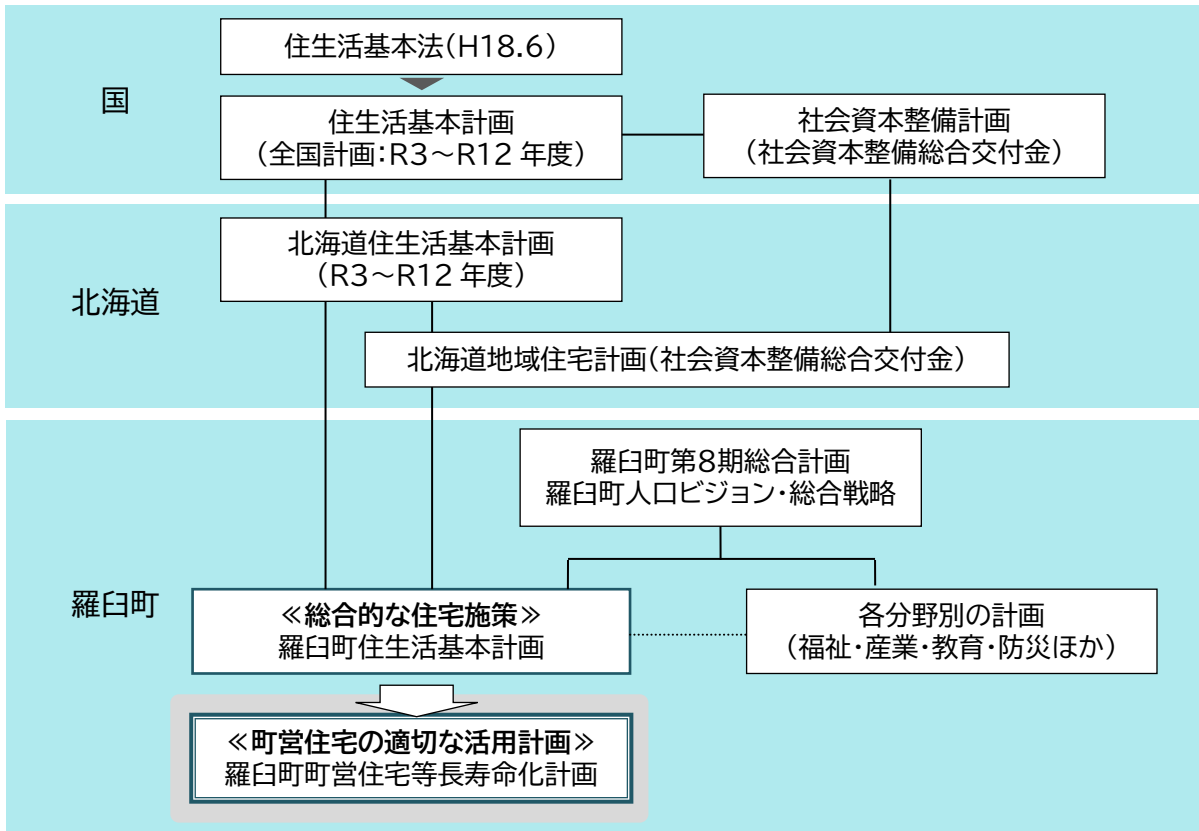


図 羅臼町町営住宅等長寿命化計画の位置づけ

### (3) 計画期間

本計画は、2024(R6)年度～2033(R15)年度の10年間を計画期間とする。

なお、計画期間中においても、社会・経済状況の変化等、住宅・住環境を取り巻く情勢が変化し、住宅施策の変更を必要とする場合には、適宜計画の見直しを行うものとする。

## 2 町営住宅等ストックの状況

### 2-1 管理状況

#### (1)管理状況

羅臼町が管理する町営住宅は 13 団地 54 棟 226 戸あり、そのうち市街地部に 5 団地、それ以外に 8 団地が立地している。

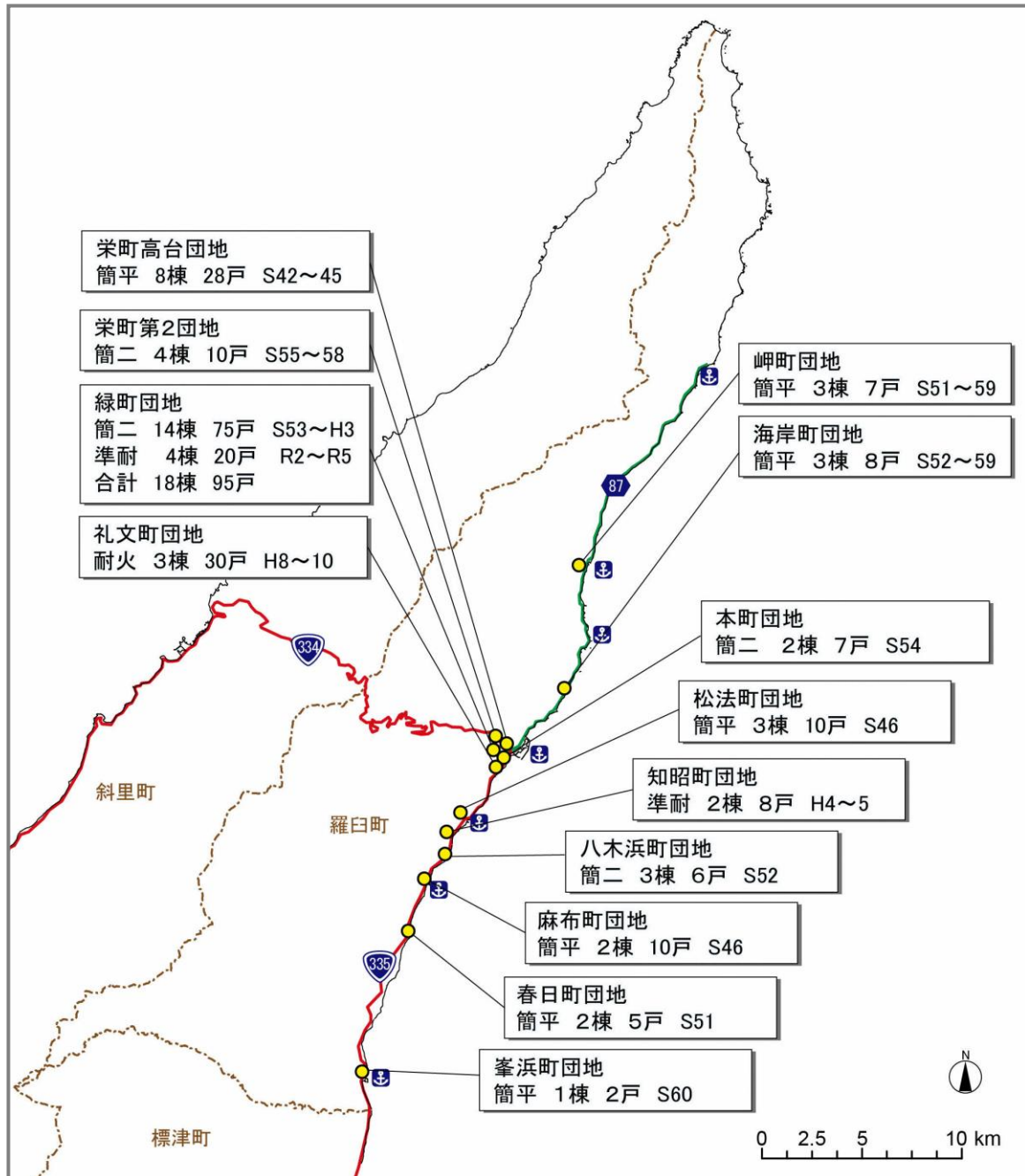


図 町営住宅位置図

## 2 町営住宅等ストックの状況

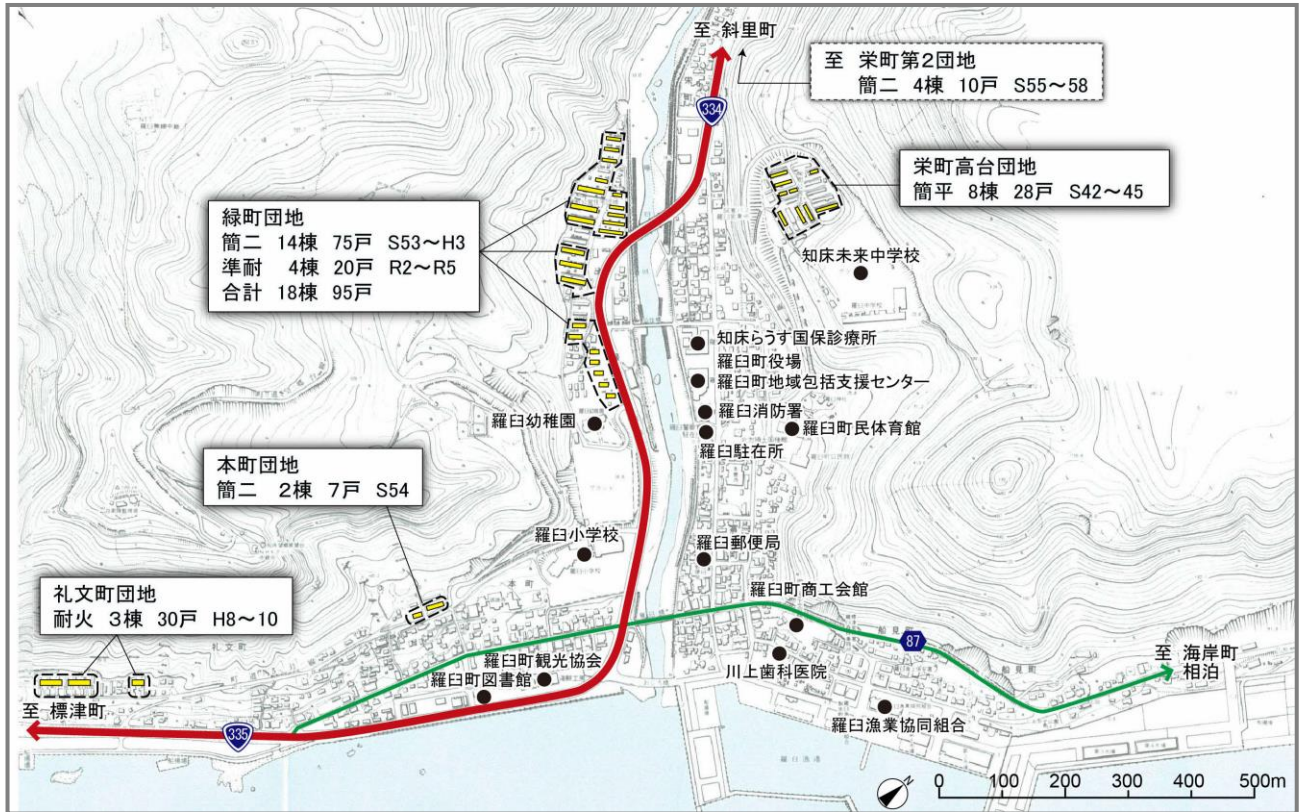


図 町営住宅位置図(市街地部)

表 団地別概要

団地名	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	建設年	構造	階数	住戸型式
町営住宅							
峯浜町団地	380.600	1	2	S60	簡平	1	3LDK
春日町団地	1,659.375	2	5	S51	簡平	1	3DK
麻布町団地	1,641.400	2	10	S46	簡平	1	2DK、3DK
八木浜町団地	1,545.075	3	6	S52	簡二	2	3DK
知昭町団地	1,392.930	2	8	H4~H5	準耐	2	3LDK
松法町団地	2,096.250	3	10	S46	簡平	1	2DK、3DK
礼文町団地	4,456.080	3	30	H8~H10	耐火	3	3LDK
本町団地	728.000	2	7	S54	簡二	2	3DK
緑町団地	14,969.920	18	95	S53~R5	簡二準耐	2	1LDK、2LDK、3DK、3LDK
栄町第2団地	1,742.060	4	10	S55~S58	簡二	2	3DK
栄町高台団地	9,536.315	8	28	S42~S45	簡平	1	2DK、3DK
海岸町団地	1,686.140	3	8	S52~S59	簡平	1	3DK、3LDK
岬町団地	2,073.000	3	7	S51~S59	簡平	1	3DK、3LDK
合計	43,907.145	54	226	-	-	-	-

構造別にみると、簡二が98戸と最も多く、次いで簡平が70戸、耐火が30戸、準耐火が28戸となっている。住戸型式別にみると、3LDKが104戸と最も多く、次いで3DKが71戸、2DKが31戸となっている。建設後の経過年数別にみると、30～39年が74戸と最も多く、30年以上経過した住宅が全体の約8割を占めている。また、建設年次別構造別にみると、簡平の建設年次が最も古くなっている。

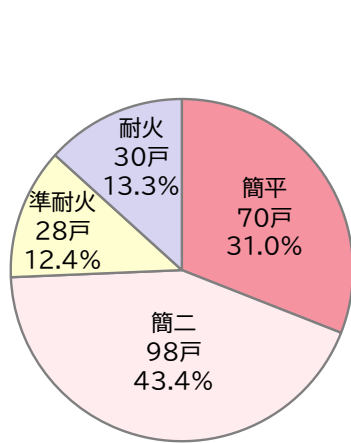


図 構造別住戸数・割合

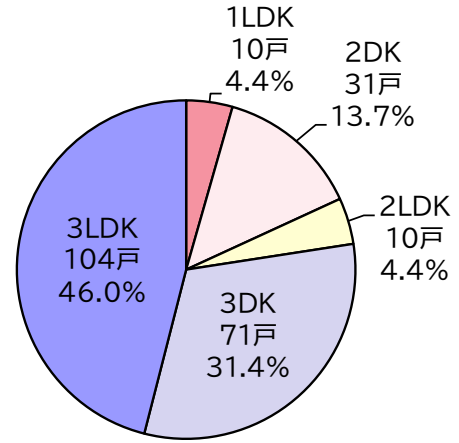


図 住戸型式別住戸数・割合

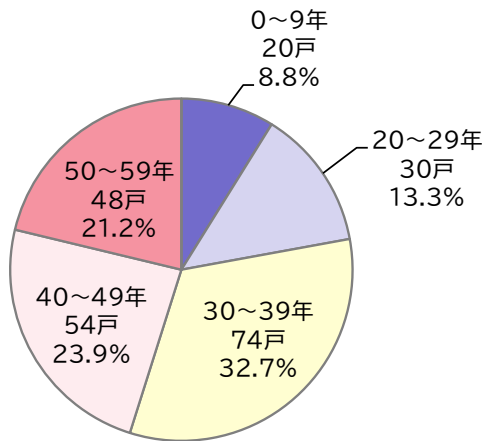


図 経過年数別の住戸数・割合

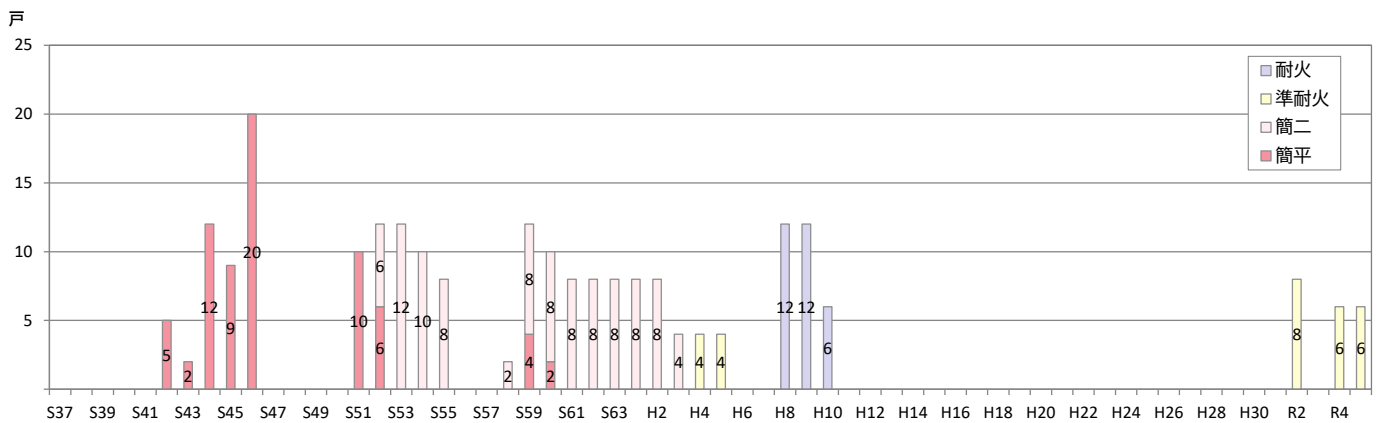


図 建設年次別・構造別住戸数



## 2 町営住宅等ストックの状況

### (2)耐用年数経過状況

町営住宅のうち、耐用年数を経過している住宅は 88 戸と全体の 38.9%にのぼり、耐用年数の 1/2 を経過した住宅と併せると約 8 割を占めている。

団地別にみると、簡平の住棟については全てが耐用年数を経過しており、峯浜町団地、春日町団地、麻布町団地、松法町団地、栄町高台団地、海岸町団地、岬町団地の全部がこれに該当する。また、簡二・準耐火の住棟についてはいずれも耐用年数の 1/2 を経過しており、八木浜町団地、知昭町団地、本町団地、栄町第 2 団地の全部と緑町団地の一部がこれに該当する。

現状のままていくと、計画期間内(2024(R6)年度～2033(R15)年度)で、知昭町団地の準耐火と緑町団地の簡二(12～14 号棟)及び準耐(A1～B2 号棟)、礼文町団地の耐火を除く全ての住棟が耐用年数を経過することとなり、礼文町団地の耐火の 3 棟は計画期間内で耐用年数の 1/2 を経過する。

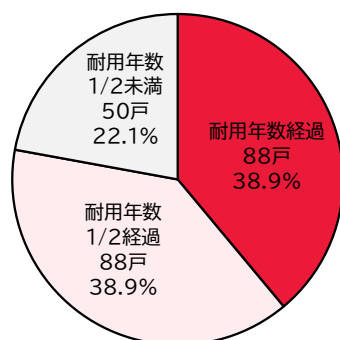


表 耐用年数

構造	耐用年数
簡平	30年
簡二・準耐火	45年
耐火	70年

図 耐用年数経過状況

表 団地別耐用年数経過状況

団地名	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	耐用年数経過			耐用年数1/2経過				
			簡平	簡二 準耐	耐火	簡平	簡二 準耐	耐火		
町営住宅	峯浜町団地	1	2	2	-	-	2	2	-	-
	春日町団地	2	5	5	-	-	5	5	-	-
	麻布町団地	2	10	10	-	-	10	10	-	-
	八木浜町団地	3	6	6	6	-	6	-	6	-
	知昭町団地	2	8	0	-	-	8	-	8	-
	松法町団地	3	10	10	-	-	10	10	-	-
	礼文町団地	3	30	0	-	-	0	-	-	-
	本町団地	2	7	0	-	-	7	-	7	-
	緑町団地	18	95	12	12	-	75	-	75	-
	栄町第2団地	4	10	0	-	-	10	-	10	-
	栄町高台団地	8	28	28	-	-	28	28	-	-
	海岸町団地	3	8	8	-	-	8	8	-	-
	岬町団地	3	7	7	-	-	7	7	-	-
合計	54	226	88	70	18	0	176	70	106	0
		100.0%	38.9%	31.0%	8.0%	0.0%	77.9%	31.0%	46.9%	0.0%







## (3)設備状況

町営住宅のうち浴室が設置されている住宅は178戸、78.8%と約8割を占めている。

水洗トイレが設置されている住宅は86戸と約4割程度にとどまっている。

また、給湯設備が設置されている住宅は20戸、8.8%となっているが、各世帯で個別に、浴室には風呂釜やボイラーが、台所には給湯機が取り付けられている状況となっている。

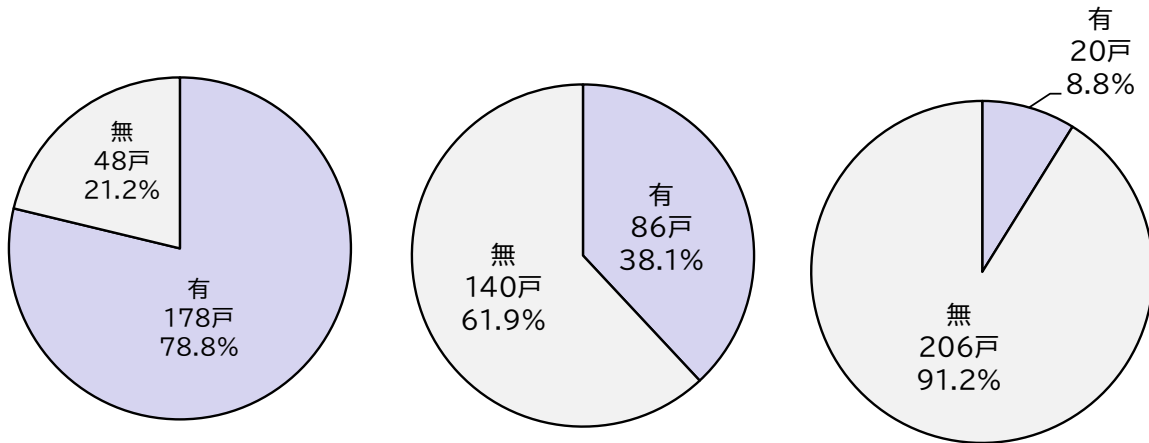


図 浴室の有無

図 水洗トイレの有無

図 給湯の有無

表 団地別設備状況

団地名	管理戸数 (戸)	浴室	水洗	給湯	共同施設	駐車台数 (台)	EV	建替履歴 (有無)	
町営住宅	峯浜町団地	2	○	×	×	-	-	-	無
	春日町団地	5	○	×	×	-	-	-	無
	麻布町団地	10	×	×	×	-	-	-	無
	八木浜町団地	6	○	×	×	-	-	-	有
	知昭町団地	8	○	○	×	-	-	-	有
	松法町団地	10	×	×	×	-	-	-	無
	礼文町団地	30	○	○	×	-	30	-	有
	本町団地	7	○	×	×	-	-	-	有
	緑町団地	95	○	6~9,14号棟と準耐のみ○	準耐のみ○	-	20	-	有
	栄町第2団地	10	○	×	×	-	-	-	無
	栄町高台団地	28	×	×	×	-	-	-	無
	海岸町団地	8	○	×	×	-	-	-	無
岬町団地	7	○	×	×	-	-	-	無	
合計	226	-	-	-	-	50	-	-	

2-2 入居者状況

(1)入居者の属性

町営住宅入居者は、2023(R5)年8月末現在で 159 世帯、273 人となっている。

世帯規模をみると、1人世帯が70世帯(44.0%)と最も多く、次いで2人世帯が68世帯(42.8%)となっており、羅臼町全体の世帯規模(2015(H27)年国勢調査)に比べ、単身と2人世帯が占める割合が多くなっている。

入居者の年齢構成をみると、15歳未満が17人(6.2%)、15~64歳が135人(49.5%)、65歳以上が121人(44.3%)となっており、羅臼町全体の年齢構成(2020(R2)年国勢調査)と比較すると、町営住宅は10代と60代、70代、80代の割合が高く、10歳未満や20代、30代、50代で低くなっている。

団地別に世帯規模や年齢構成をみると、八木浜町団地や礼文町団地では比較的世界規模が大きく、高齢者が少ない状況にある。また、本町団地、栄町高台団地は高齢化率が高い状況であり、単身・2人世帯の高齢者世帯の占める割合が高くなっている。

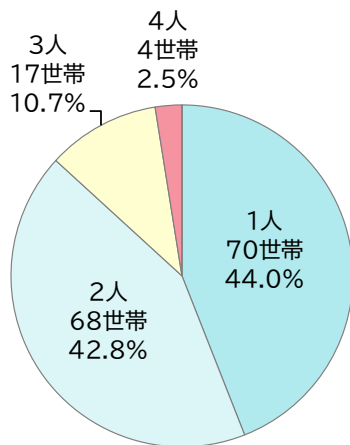


図 入居者の世帯規模

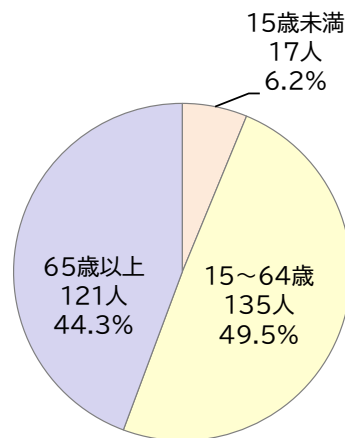


図 入居者の年齢構成

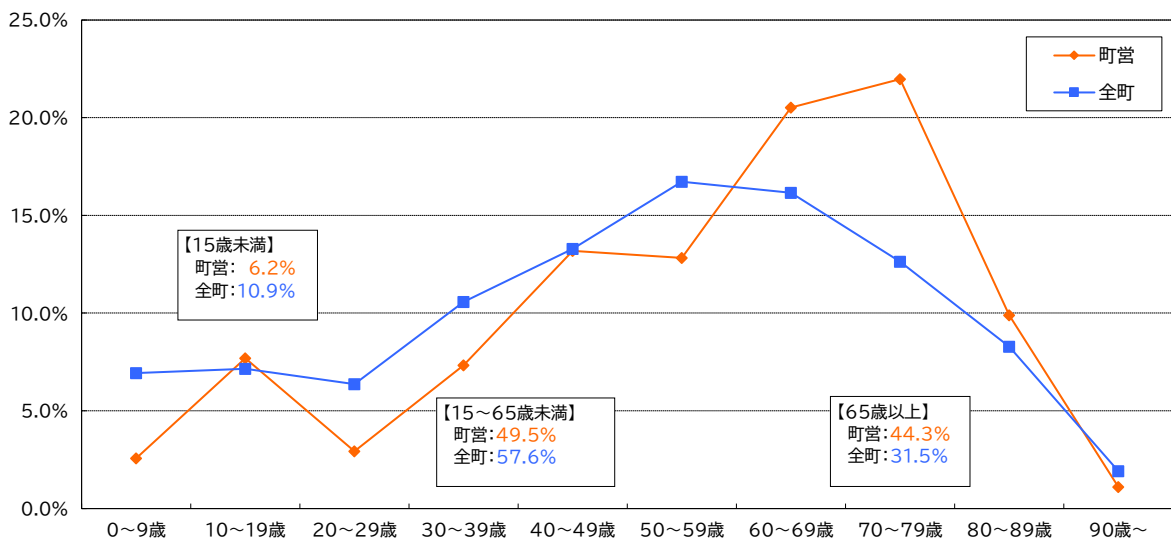


図 全町と町営住宅入居者との年齢構成比較

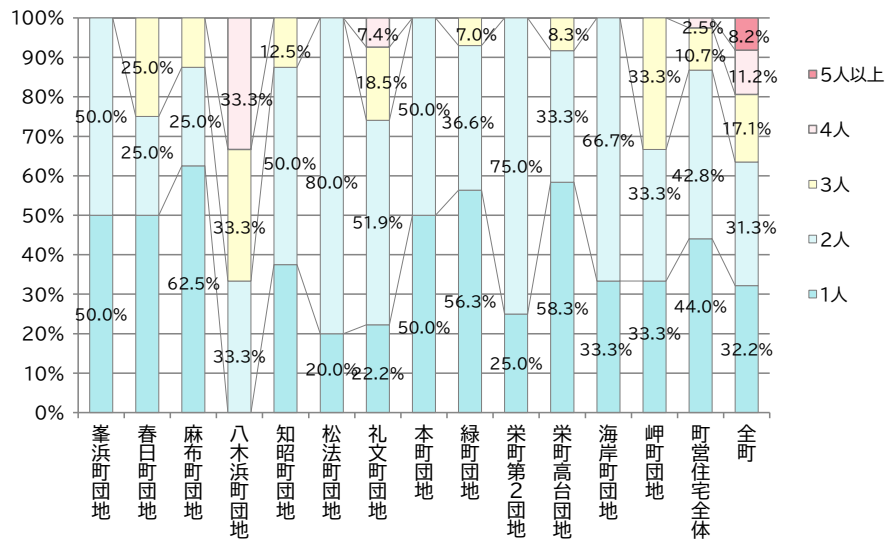


図 団地別世帯規模

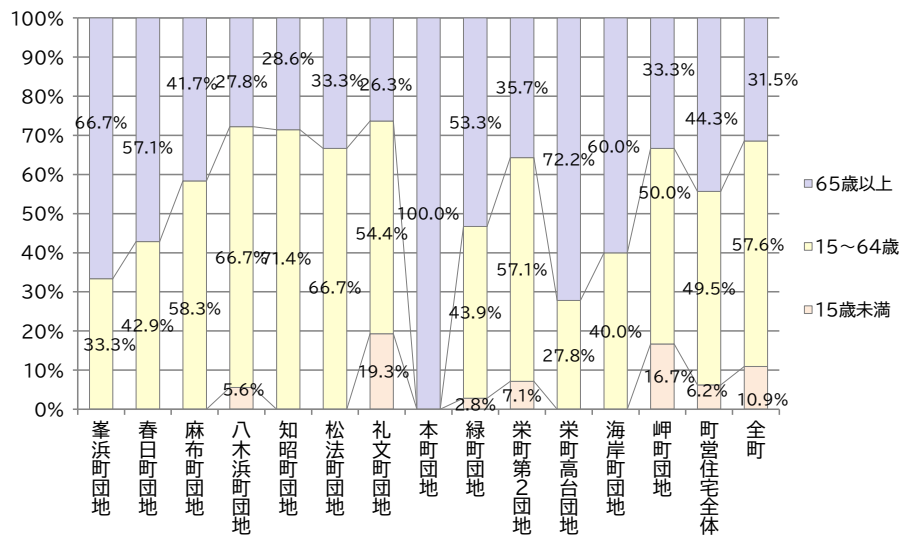


図 団地別年代構成

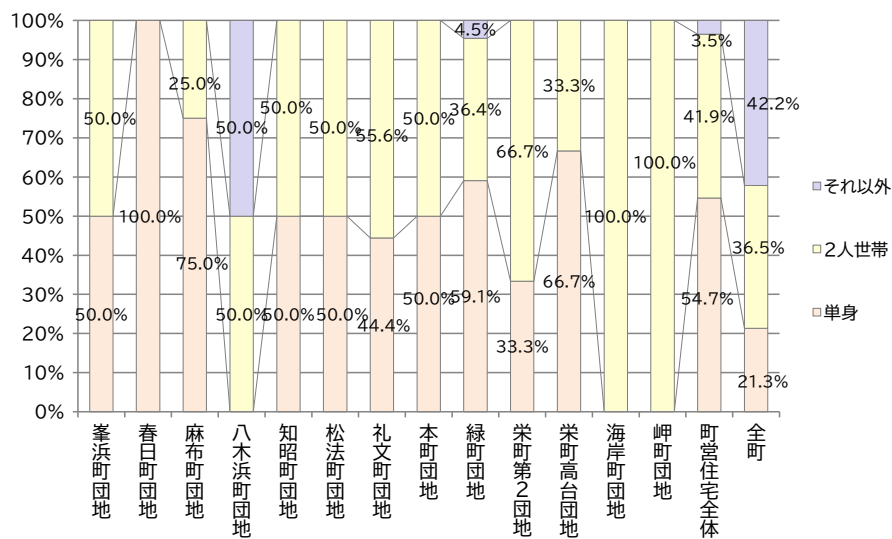


図 団地別高齢者世帯の状況

## 2 町営住宅等ストックの状況

### 表 団地別入居者の状況

団地名	入居者の年齢構成(人)			高齢者(65歳以上)が居る世帯数	高齢者世帯主の世帯数	高齢者単身の世帯数	世帯人員別世帯数(世帯)					
	15歳未満	15~64歳	65歳以上				単身	2人	3人	4人	5人以上	
町営住宅	峯浜町団地	0	1	2	2	2	1	1	1	0	0	0
	春日町団地	0	3	4	3	3	2	2	1	1	0	0
	麻布町団地	0	7	5	4	4	3	5	2	1	0	0
	八木浜町団地	1	12	5	3	3	0	0	2	2	2	0
	知昭町団地	0	10	4	4	4	2	3	4	1	0	0
	松法町団地	0	6	3	2	2	1	1	4	0	0	0
	礼文町団地	11	31	15	11	10	4	6	14	5	2	0
	本町団地	0	0	3	2	2	1	1	1	0	0	0
	緑町団地	3	47	57	45	44	26	40	26	5	0	0
	栄町第2団地	1	8	5	3	3	1	2	6	0	0	0
	栄町高台団地	0	5	13	10	9	6	7	4	1	0	0
	海岸町団地	0	2	3	2	2	0	1	2	0	0	0
	岬町団地	1	3	2	1	1	0	1	1	1	0	0
小計	17	135	121	92	89	47	70	68	17	4	0	
合計	273			-	-	-	159					

資料:羅臼町(2023(R5)年8月末現在)

### (2)収入超過者の状況

町営住宅の入居者のうち、2023(R5)年8月末時点での収入超過世帯は33世帯である。そのうち、高額所得者は11名おり、今後入居の適正化を図っていく必要がある。

### 表 収入超過者の状況

団地名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	収入状況(世帯)			
			収入裁量世帯数	収入超過世帯数	うち高額収入世帯数	
町営住宅	峯浜町団地	2	2	0	1	1
	春日町団地	5	4	0	2	1
	麻布町団地	10	8	0	1	0
	八木浜町団地	6	6	1	1	0
	知昭町団地	8	8	0	2	1
	松法町団地	10	5	0	3	1
	礼文町団地	30	27	0	3	1
	本町団地	7	2	0	0	0
	緑町団地	95	71	3	11	4
	栄町第2団地	10	8	0	3	2
	栄町高台団地	28	12	0	4	0
	海岸町団地	8	3	0	1	0
	岬町団地	7	3	0	1	0
小計	226	159	4	33	11	
合計	-	-	37			

資料:羅臼町(2023(R5)年8月末現在)

## 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

### 3-1 調査概要

#### (1) 調査概要

住宅・住環境に対する住民意識を把握するために、施設や二世帯住宅の重複を除き、無作為に抽出した羅臼町内の居住者 1,000 世帯を対象にアンケート票を配布し、郵送により、382 世帯、WEB により 39 世帯、計 421 世帯から回答を得た。

・対 象	羅臼町民のうち 1,000 世帯を無作為抽出	
・調査期間	2023(R5)年 10 月	
・配布方法	郵送配布	
・回収方法	郵送回収・WEB回答	
・回収数・回収率	郵送回収による有効回答票	382 票
	WEB 回答による有効回答票	39 票
・合計	421 票(回収率 42.1%)	

※調査票に QR コードを記載し、Web 回答も可能とした。

(2)アンケート調査票

## 羅臼町の住宅・住環境に関するアンケート調査

～ご協力をお願い～

日ごろより、本町のまちづくりにつきましては、深いご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、羅臼町では、住宅施策の総合的な推進に向けて「羅臼町住生活基本計画」等の策定作業を進めております。

このアンケートは、町民の皆さんのへ将来の居住等に対するご意見を伺い、今後の住宅施策の参考資料とさせていただくために行うものです。

なお、アンケート結果については、統計的に処理し、本調査の目的以外に使用することはなく、また、個人情報外部に伝わることはございません。

お忙しいところ恐縮ですが、本調査の目的・趣旨をご理解のうえ、ご協力いただけますようお願い致します。

令和5年10月 羅臼町

### <ご回答にあたっての留意事項>

- このアンケート調査は、無作為に抽出した羅臼町内お住まいの各世帯に配布しています。
- ご回答いただくのは、同一世帯の構成員であればどなたでもかまいません。
- ご回答は、設問の説明に沿って、該当する選択肢の番号に○印を付けてください。  
(文字の記入が必要な設問もあります。)
- 設問によって○印を付ける数が異なりますので、ご注意願います。  
(1つに○)と書いていない設問は、複数回答可です。
- ご記入いただいた「アンケート調査回答用紙」は、添付の返信用封筒に入れて、**令和5年10月31日(火)**までに郵便ポストにご投函ください。  
(返信用封筒には、切手を貼る必要も、またお名前を記入する必要もありません)
- インターネットによる回答も可能です。  
以下のURLアドレスを入力していただくか、QRコードを読み取ってご回答ください。インターネットで回答された方は、紙のアンケートの提出は不要です。

<https://forms.office.com/r/tsqXhFVHMP>



### <お問い合わせ先>

羅臼町役場 建設水道課 城戸(きど) 電話：0153-87-2163

\*お問い合わせ時間：土日休日を除く9時～17時

## アンケート調査回答用紙

ご回答後、この用紙を添付の返信用封筒にて郵送願います（切手不要）

問1 あなたについて、それぞれお選びください。（1つに○）

（1）あなたの年齢を教えてください。（1つに○）

- ①10代            ②20代            ③30代            ④40代  
⑤50代            ⑥60代            ⑦70代            ⑧80代以上

（2）あなたの性別を教えてください。（1つに○）

- ①男性            ②女性            ③答えたくない

問2 あなたと同居する家族人数と家族構成をそれぞれお選びください。

（1）あなたを含む家族の人数を教えてください。（1つに○）

- ①1人            ②2人            ③3人  
④4人            ⑤5人            ⑥6人以上

（2）あなたの家族構成を教えてください。（1つに○）

- ①単身            ②夫婦            ③夫婦と子            ④ひとり親と子  
⑤兄弟            ⑥親族            ⑦その他

（3）同居する子供の年齢で該当するものを教えてください。

（該当するもの全てに○）

- ①未就学児            ②小学生            ③中学生            ④高校生

問3 あなたが住んでいる地区をお選びください。（1つに○）

- ①峯浜町            ②幌萌町            ③春日町            ④麻布町  
⑤八木浜町            ⑥知昭町            ⑦松法町            ⑧礼文町南  
⑨礼文町北            ⑩本町            ⑪緑町            ⑫栄町  
⑬栄町高台            ⑭富士見町            ⑮船見町            ⑯共栄町  
⑰海岸町            ⑱岬町

問4 あなたの世帯のおおよその合計年収を教えてください。（1つに○）

- ①100万円未満            ②100～200万円未満  
③200～300万円未満            ④300～350万円未満  
⑤350～400万円未満            ⑥400～450万円未満  
⑦450～500万円未満            ⑧500万円以上  
⑨その他

### 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

問5 将来的に他の住宅に移転・住み替えしたいなど、「住まい」について考えていることをお答えください。(丸付き数字1つに○、及びアイウエの1つに○)

- ①概ね5年以内くらいに町内で住替えたい。住替え先はどこをお考えですか。  
ア. 町営住宅                      イ. 民間アパート                      ウ. 持ち家  
エ. その他 (                      )
- ②概ね5年以内くらいに町外に移転したい。その理由は何ですか。  
ア. 仕事の関係                      イ. 親戚、子ども等の関係  
ウ. 羅臼町よりも生活しやすいため(具体的には:                      )  
エ. その他 (                      )
- ③概ね10年以内には町内で住替えたい。住替え先はどこをお考えですか。  
ア. 町営住宅    イ. 民間アパート    ウ. 持ち家    エ. その他 (                      )
- ④概ね10年以内には町外に移転したい。その理由は何ですか。  
ア. 仕事の関係                      イ. 親戚、子ども等の関係  
ウ. 羅臼町よりも生活しやすいため(具体的には:                      )  
エ. その他 (                      )
- ⑤現在の住まいに住み続ける。
- ⑥将来のことはわからない。考えられない。
- ⑦その他 (                      )

問6 問5の①または③で「ア. 町営住宅」を想定している方にお聞きます。具体的な理由とどの団地への入居を希望しますか。

- ①希望する理由について教えてください。(1つに○)  
ア. 民間の賃貸住宅は高額のため  
イ. 希望する民間住宅がなかったため  
ウ. 高齢等の理由により公営住宅に住む方が安心と考えるため  
エ. 子育て、通勤や通学、通院などに都合の良い地域に住みたいため  
オ. その他 (                      )
- ②希望する団地を教えてください。(該当するものに○)  
ア. 峯浜町団地    イ. 春日町団地    ウ. 麻布町団地    エ. 八木浜町団地  
オ. 知昭町団地    カ. 松法町団地    キ. 礼文町団地    ク. 本町団地  
ケ. 緑町団地    コ. 栄町第2団地    サ. 栄町高台団地    シ. 海岸町団地  
ス. 岬町団地  
セ. 羅臼小学校区域内の団地であればどこでもいい  
ソ. 春松小学校区域内の団地であればどこでもいい  
タ. その他 (                      )



問7 羅臼町で実施している住宅支援事業をご存じですか。また、使ったことがあるかどうか、改善要望を教えてください。

	事業名	1 知っている 2 知らない	1 使ったことがある 2 ない	1 今後利用したい 2 利用予定は無い	改善要望 記入例＝助成対象の要件を〇〇まで広げて欲しい。
	記入例	1 2	1 2	1 2	助成対象の要件を〇〇まで広げて欲しい。
①	空き家・空き地バンク	1 2	1 2	1 2	
②	羅臼町住宅リフォーム補助金	1 2	1 2	1 2	

<解説>

空き家・空き地バンク：空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた空き家等に関する情報を登録、公開し、利用希望者に対し当該物件の情報を提供する。

羅臼町住宅リフォーム補助金：羅臼町内で住宅リフォームを行う者に対して費用の一部を補助

問8 将来の希望、不安、住宅改善に係る支援の要望などご自由にお答えください。

ご協力ありがとうございました

### 3-2 回答結果

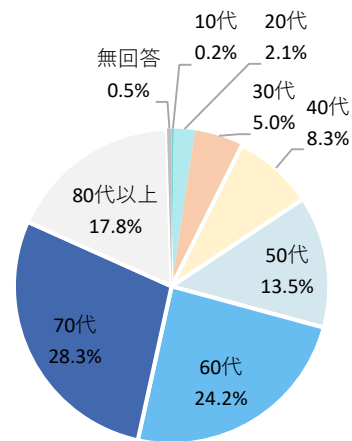
#### (1)回答者属性

##### ①年齢

回答者の年齢は、70代が28.3%と最も多く、次いで、60代24.2%、80代以上17.8%となっており、高齢者が約7割を占める。

図表 年齢

選択肢	回答数	割合
10代	1	0.2%
20代	9	2.1%
30代	21	5.0%
40代	35	8.3%
50代	57	13.5%
60代	102	24.2%
70代	119	28.3%
80代以上	75	17.8%
無回答	2	0.5%
合計	421	100.0%



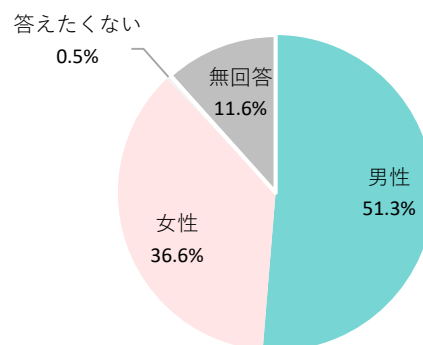
N=421

##### ②性別

回答者の性別は、男性51.3%、女性36.6%であり、男性の割合が高い。

図表 性別

選択肢	回答数	割合
男性	216	51.3%
女性	154	36.6%
答えたくない	2	0.5%
無回答	49	11.6%
合計	421	100.0%



N=421

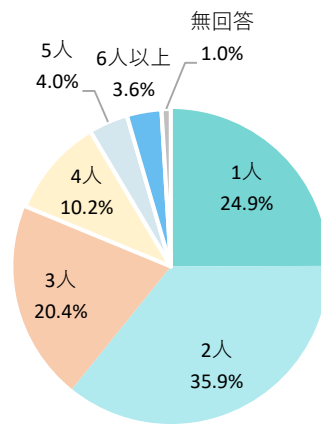
③家族構成

回答者の家族の人数は、2人が35.9%と最も多く、次いで、1人24.9%、3人20.4%となっている。また、家族構成は、夫婦が25.7%と最も多く、次いで、単身20.2%、夫婦と子19.2%と続く。

図表 家族構成

【家族の人数】

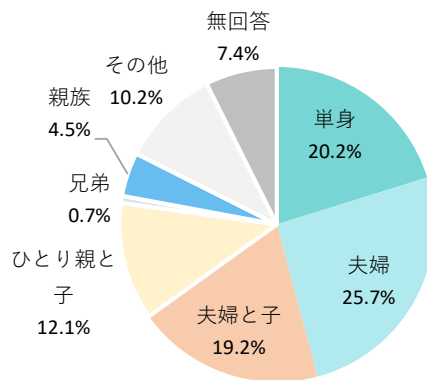
選択肢	回答数	割合
1人	105	24.9%
2人	151	35.9%
3人	86	20.4%
4人	43	10.2%
5人	17	4.0%
6人以上	15	3.6%
無回答	4	1.0%
合計	421	100.0%



N=421

【家族構成】

選択肢	回答数	割合
単身	85	20.2%
夫婦	108	25.7%
夫婦と子	81	19.2%
ひとり親と子	51	12.1%
兄弟	3	0.7%
親族	19	4.5%
その他	43	10.2%
無回答	31	7.4%
合計	421	100.0%



N=421

その他の内容

- ・夫婦と子と孫の4人
- ・親一人と夫婦
- ・娘と孫

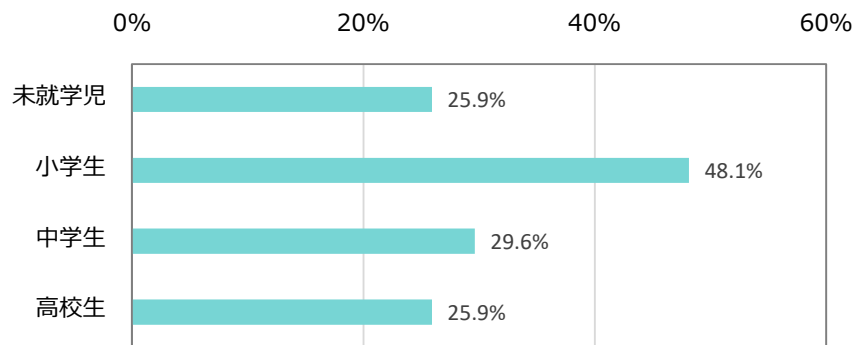
### 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

#### ④子どもの年齢

回答者の子どもの年齢は、小学生が48.1%と最も多く、次いで、中学生29.6%、未就学児と高校生はそれぞれ25.9%となっている。

図表 子どもの年齢

選択肢	回答数	選択率
未就学児	14	25.9%
小学生	26	48.1%
中学生	16	29.6%
高校生	14	25.9%
有効回答者数	54	-
無回答	367	-



※複数回答可のため、数値は選択率  
数値の合計は100%とならない

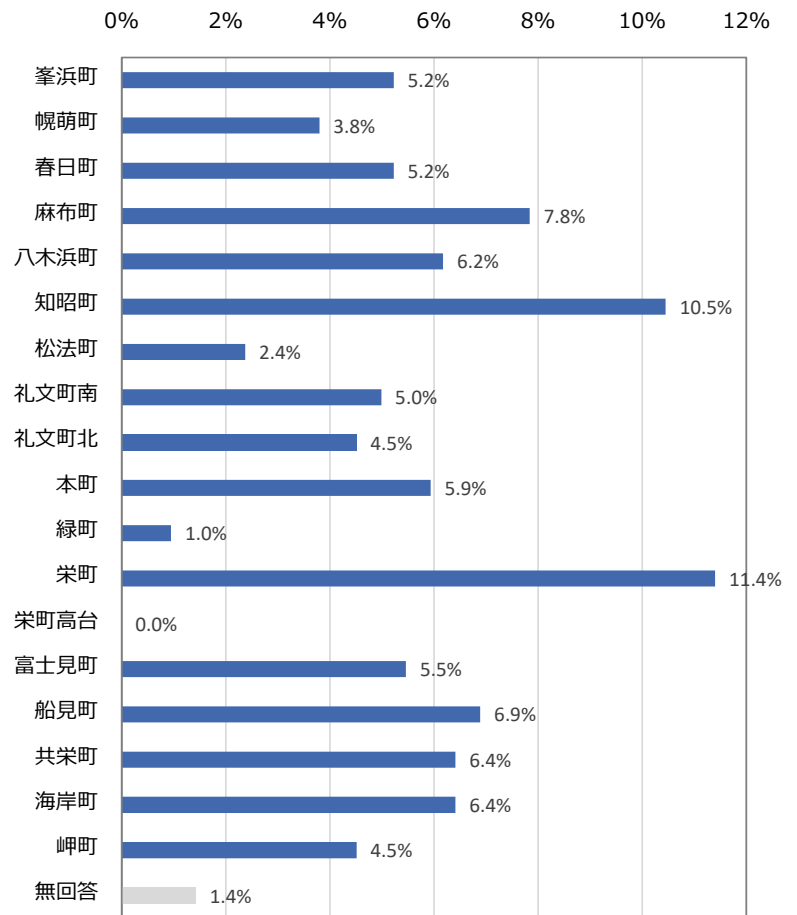
N=54

⑤居住地区

回答者の居住地区は、栄町が 11.4%と最も多く、次いで、知昭町 10.5%、麻布町 7.8%、船見町 6.9%、共栄町と海岸町がそれぞれ 6.4%と続く。

図表 居住地区

選択肢	回答数	割合
峯浜町	22	5.2%
幌萌町	16	3.8%
春日町	22	5.2%
麻布町	33	7.8%
八木浜町	26	6.2%
知昭町	44	10.5%
松法町	10	2.4%
礼文町南	21	5.0%
礼文町北	19	4.5%
本町	25	5.9%
緑町	4	1.0%
栄町	48	11.4%
栄町高台	0	0.0%
富士見町	23	5.5%
船見町	29	6.9%
共栄町	27	6.4%
海岸町	27	6.4%
岬町	19	4.5%
無回答	6	1.4%
合計	421	100.0%



N=421

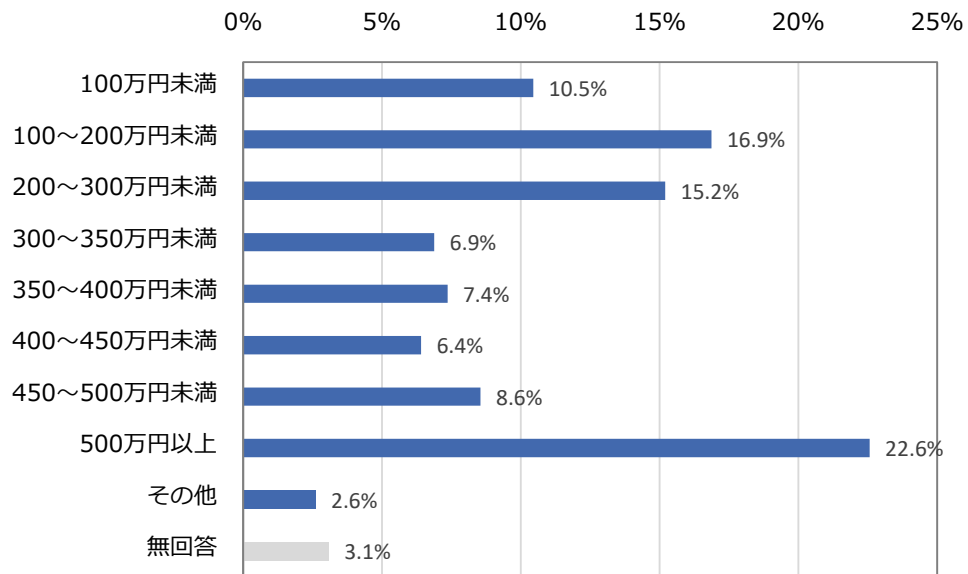
### 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

#### ⑥世帯年収

回答者の世帯年収は、500万円以上が22.6%と最も多く、次いで、100～200万円未満16.9%、200～300万円未満15.2%と続く。

図表 世帯年収

選択肢	回答数	割合
100万円未満	44	10.5%
100～200万円未満	71	16.9%
200～300万円未満	64	15.2%
300～350万円未満	29	6.9%
350～400万円未満	31	7.4%
400～450万円未満	27	6.4%
450～500万円未満	36	8.6%
500万円以上	95	22.6%
その他	11	2.6%
無回答	13	3.1%
合計	421	100.0%



N=421

## (2)移転・住替えについて

## ①移転・住替えの意向

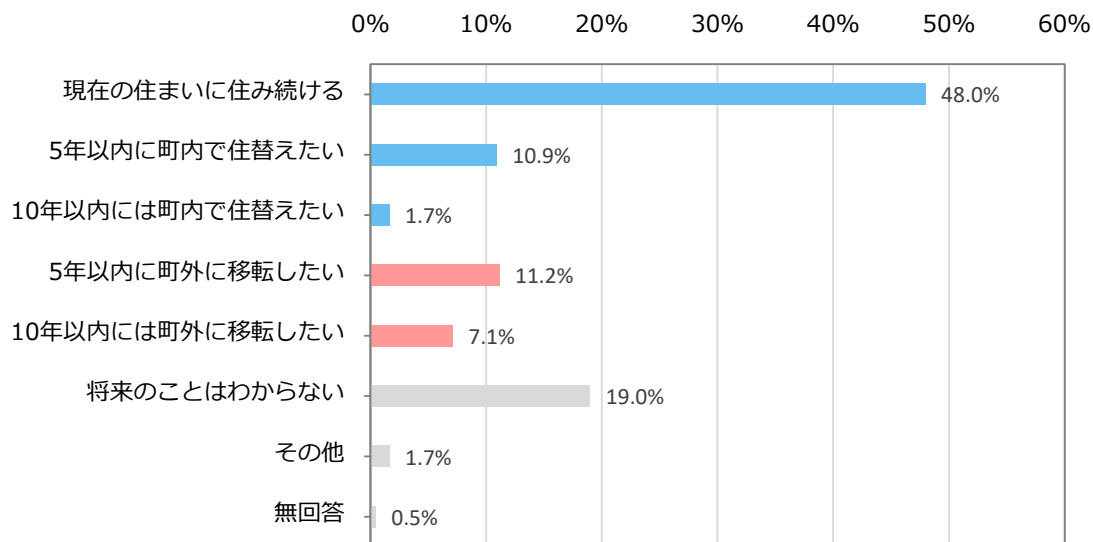
移転・住替えの意向は、現在の住まいに住み続けるが 48.0%と最も多く、次いで、将来のことはわからない 19.0%、5年以内に町内で住替えたい 11.2%、5年以内に町外に移転したい 10.9%と続く。

図表 移転・住み替えの意向

選択肢	回答数	割合
現在の住まいに住み続ける	202	48.0%
5年以内に町内で住替えたい	46	10.9%
10年以内には町内で住替えたい	7	1.7%
5年以内に町外に移転したい	47	11.2%
10年以内には町外に移転したい	30	7.1%
将来のことはわからない	80	19.0%
その他	7	1.7%
無回答	2	0.5%
合計	421	100.0%

## その他の内容

- ・いつまで？どれくらいの健康状態でいられるかによる。
- ・羅臼町に住んでいたい、病院の不安が一番考えさせる。
- ・医療等、老後を考えて、町外移転は今のところわからない(年々後か)。
- ・10年後くらいには現家を建て替えたい。
- ・単身赴任中で中標津に持家有り。



N=421

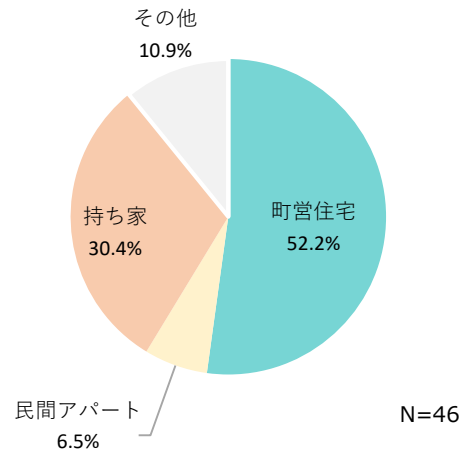
### 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

#### ①概ね5年以内に町内で住替えたいと回答した人の住替え先

概ね5年以内に町内で住替えたいと回答した人の住替え先は、町営住宅が 52.2%と最も多く、次いで、持ち家 30.4%となっている。

図表 概ね5年以内に町内で住替えたいと回答した人の住替え先

選択肢	回答数	割合
町営住宅	24	52.2%
民間アパート	3	6.5%
持ち家	14	30.4%
その他	5	10.9%
無回答	0	0.0%
合計	46	100.0%



#### その他の内容

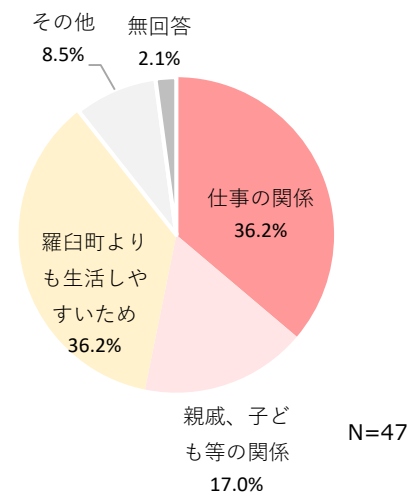
- ・借家
- ・老人ホーム
- ・実家 2件

#### ②概ね5年以内に町外に移転したいと回答した人の理由

概ね5年以内に町外に移転したいと回答した人の理由は、仕事の関係と羅臼町よりも生活しやすいためがそれぞれ 36.2%と最も多く、次いで、親戚、子ども等の関係 17.0%となっている。

図表 概ね5年以内に町外に移転したいと回答した人の理由

選択肢	回答数	割合
仕事の関係	17	36.2%
親戚、子ども等の関係	8	17.0%
羅臼町よりも生活しやすいため	17	36.2%
その他	4	8.5%
無回答	1	2.1%
合計	47	100.0%



#### その他の内容

- ・水道料金なんでも高いから。
- ・一人生活ができなくなった時
- ・通院のため。スーパーが無い。老後の交通手段。
- ・親戚子ども等の関係もあるが、交通面で町外の方が生活しやすく、漁業では生活がなりたない。

#### 羅臼町よりも生活しやすいと考える具体的な内容

- ・医療・福祉 7件
- ・交通 4件
- ・物価 2件
- ・買物 2件
- ・生活に便利。交通機関。趣味など楽しめる場所や選択肢が多い。低額家賃で入居できる住宅があるのならば、このまま町内に住み続けたい。
- ・札幌市
- ・漁業も不安定で、職種が少ない。医療も充実していない。高齢になった時のことを考えると不安しかない。

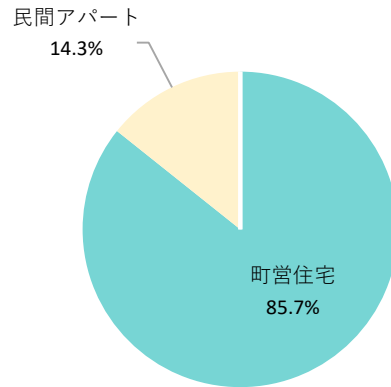


③概ね10年以内に町内で住替えたいと回答した人の住替え先

概ね10年以内に町内で住替えたいと回答した人の住替え先は町営住宅が 85.7%と最も多く、次いで、民間アパートが 14.3%となっている。

図表 概ね10年以内に町内で住替えたいと回答した人の住替え先

選択肢	回答数	割合
町営住宅	6	85.7%
民間アパート	1	14.3%
持ち家	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	7	100.0%



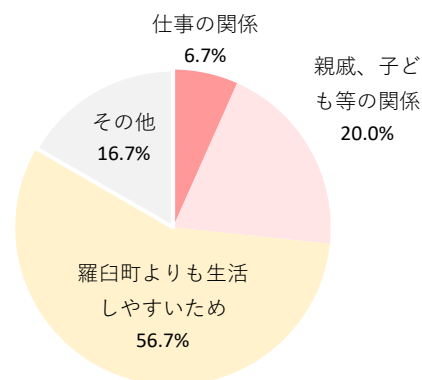
N=7

④概ね10年以内に町外に移転したいと回答した人の理由

概ね10年以内に町外に移転したいと回答した人の理由は、羅臼町よりも生活しやすいが 56.7%と最も多く、次いで、親戚、子ども等の関係 20.0%となっている。

図表 概ね10年以内に町外に移転したいと回答した人の理由

選択肢	回答数	割合
仕事の関係	2	6.7%
親戚、子ども等の関係	6	20.0%
羅臼町よりも生活しやすいため	17	56.7%
その他	5	16.7%
無回答	0	0.0%
合計	30	100.0%



N=30

**その他の内容**

- ・雪が少ないところ。
- ・免許を返納後、移動手段がない。
- ・老後の生活には羅臼町は不安。
- ・充実した医療のため。
- ・将来的に運転が不可能になった場合の交通手段に不安がある。買い物、通院等が不便。

**羅臼町よりも生活しやすいと考える具体的な内容**

- ・医療 6件
- ・買物 3件
- ・札幌市
- ・交通、病院、買物、施設(老後)
- ・金銭面
- ・公共料金高い。病院不安。
- ・ひとり親に対して、市の助成がいろいろ充実している。
- ・病院・税金・交通
- ・死ぬまでこんな田舎に居たくない。

### 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

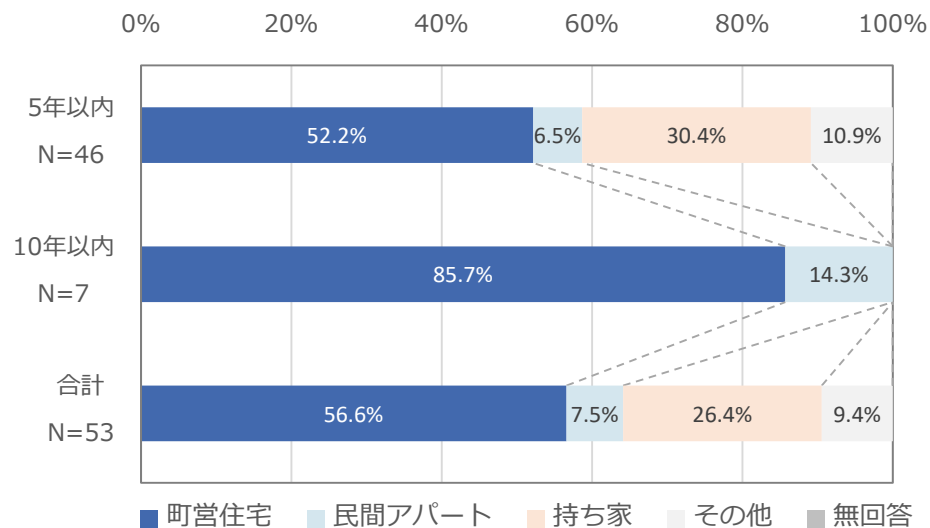
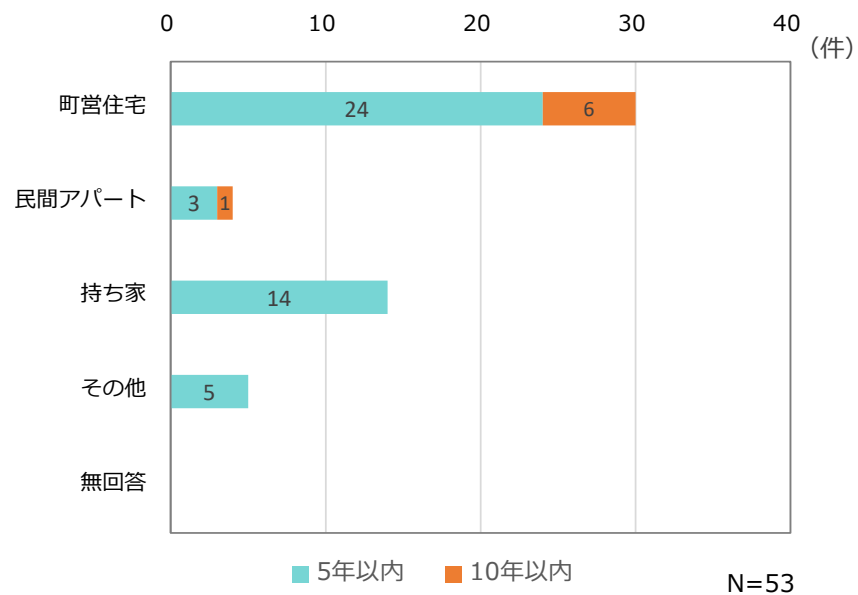
図表 町内の住み替え先まとめ

【回答数(件)】

選択肢	5年以内	10年以内	合計
町営住宅	24	6	30
民間アパート	3	1	4
持ち家	14	0	14
その他	5	0	5
無回答	0	0	0
合計	46	7	53

【割合】

選択肢	5年以内	10年以内	合計
町営住宅	52.2%	85.7%	56.6%
民間アパート	6.5%	14.3%	7.5%
持ち家	30.4%	0.0%	26.4%
その他	10.9%	0.0%	9.4%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%



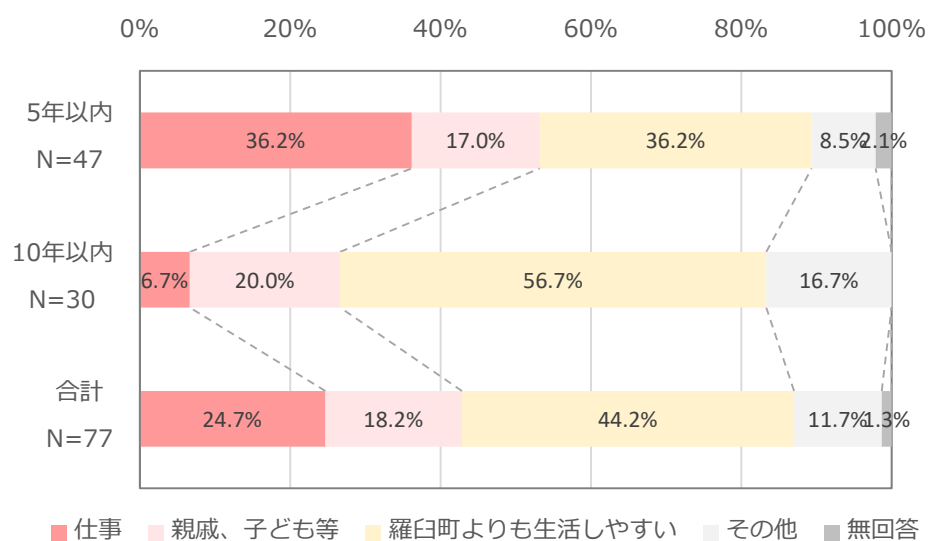
図表 町外の移転先まとめ

## 【回答数(件)】

選択肢	5年以内	10年以内	合計
仕事の関係	17	2	19
親戚、子ども等の関係	8	6	14
羅臼町よりも生活しやすいため	17	17	34
その他	4	5	9
無回答	1	0	1
合計	47	30	77

## 【割合】

選択肢	5年以内	10年以内	合計
仕事	36.2%	6.7%	24.7%
親戚、子ども等	17.0%	20.0%	18.2%
羅臼町よりも生活しやすい	36.2%	56.7%	44.2%
その他	8.5%	16.7%	11.7%
無回答	2.1%	0.0%	1.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%



### 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

#### ⑤町営住宅への移転

町営住宅への移転を希望する理由は、高齢等の理由により公営住宅に住む方が安心と考えるため  
が 58.1%と最も多く、次いで、民間の賃貸住宅は高額のためが 22.6%となっている。

移転先として希望する団地は、緑町団地が 22 件で最も多く、内訳をみると 5 年以内の移転希望  
18 件、10 年以内の移転希望 4 件となっている。

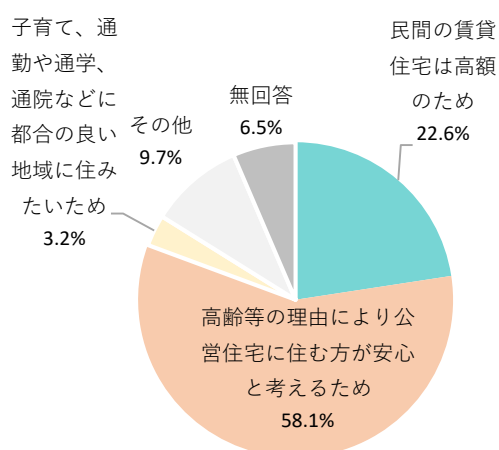
図表 希望する理由

選択肢	回答数	割合
民間の賃貸住宅は高額のため	7	22.6%
希望する民間住宅がなかったため	0	0.0%
高齢等の理由により公営住宅に住む方が安心と考えるため	18	58.1%
子育て、通勤や通学、通院などに都合の良い地域に住みたいため	1	3.2%
その他	3	9.7%
無回答	2	6.5%
合計	31	100.0%

#### 【希望する理由】

##### その他の内容

- ・持ち家の管理がゆるくない。
- ・その時が来てからは遅いがまだ考えていない。



N=31

【希望する団地名】

図表 希望する団地名

【回答数(件)】

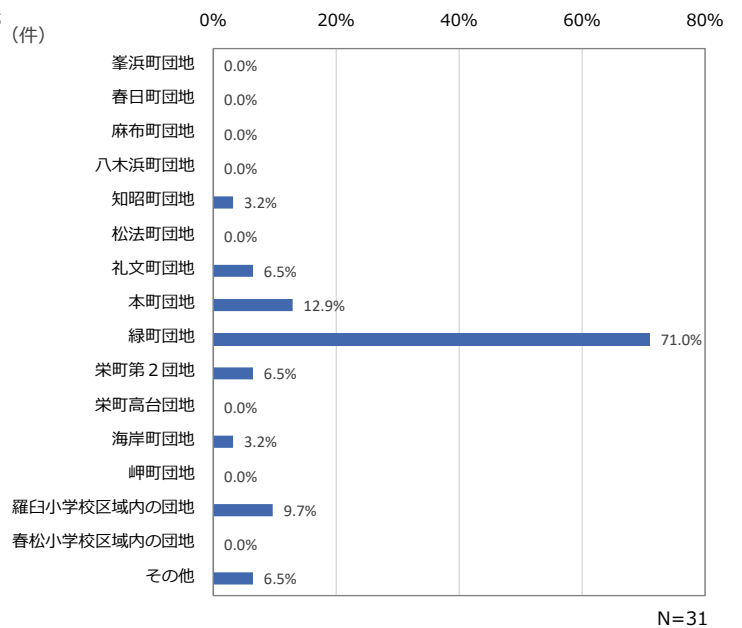
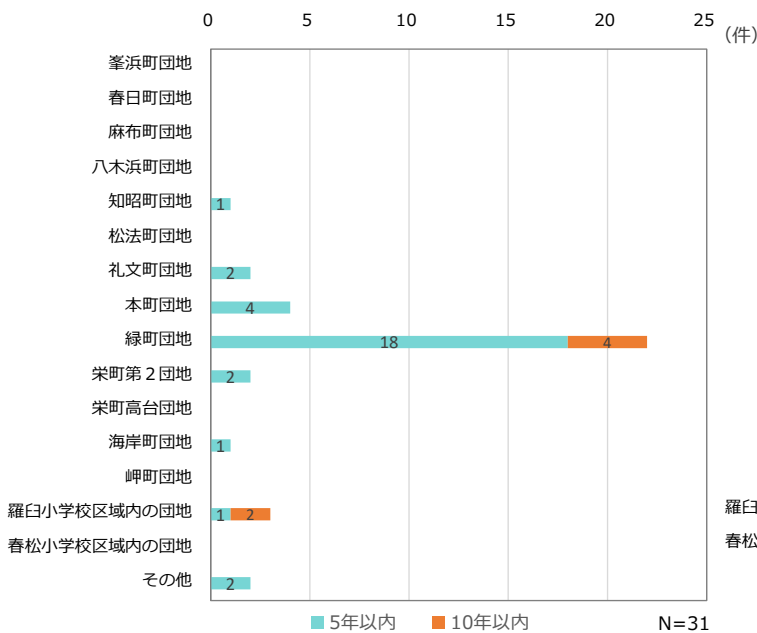
選択肢	5年以内	10年以内	全体
峯浜町団地	0	0	0
春日町団地	0	0	0
麻布町団地	0	0	0
八木浜町団地	0	0	0
知昭町団地	1	0	1
松法町団地	0	0	0
礼文町団地	2	0	2
本町団地	4	0	4
緑町団地	18	4	22
栄町第2団地	2	0	2
栄町高台団地	0	0	0
海岸町団地	1	0	1
岬町団地	0	0	0
羅臼小学校区域内の団地	1	2	3
春松小学校区域内の団地	0	0	0
その他	2	0	2
無回答	0	0	0
有効回答者数	24	6	31

【選択率】

選択肢	5年以内	10年以内	全体
峯浜町団地	0.0%	0.0%	0.0%
春日町団地	0.0%	0.0%	0.0%
麻布町団地	0.0%	0.0%	0.0%
八木浜町団地	0.0%	0.0%	0.0%
知昭町団地	4.2%	0.0%	3.2%
松法町団地	0.0%	0.0%	0.0%
礼文町団地	8.3%	0.0%	6.5%
本町団地	16.7%	0.0%	12.9%
緑町団地	75.0%	66.7%	71.0%
栄町第2団地	8.3%	0.0%	6.5%
栄町高台団地	0.0%	0.0%	0.0%
海岸町団地	4.2%	0.0%	3.2%
岬町団地	0.0%	0.0%	0.0%
羅臼小学校区域内の団地	4.2%	33.3%	9.7%
春松小学校区域内の団地	0.0%	0.0%	0.0%
その他	8.3%	0.0%	6.5%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%
有効回答者数	-	-	-

その他の内容

・部屋数の少ない部屋



### 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

#### (3)住宅支援事業について

##### ①空き家・空き地バンク

空き家・空き地バンクについて、認知度は45.6%と高いが、利用者は1.7%、今後の利用予定ありは12.6%にとどまっている。

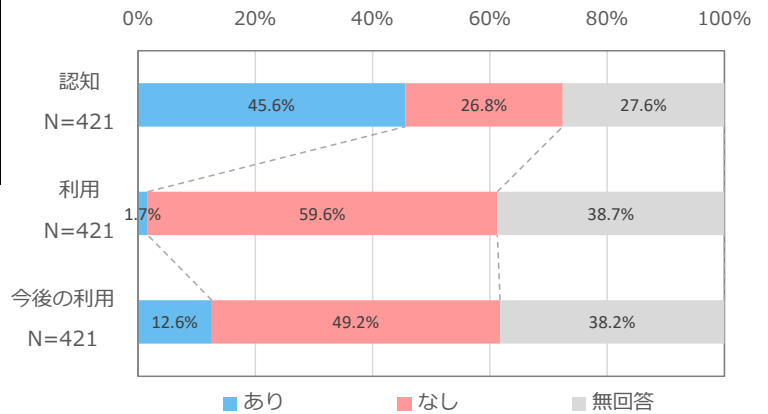
図表 空き家・空き地バンク

##### 【回答数(件)】

設問	あり	なし	無回答	合計
認知	192	113	116	421
利用	7	251	163	421
今後の利用	53	207	161	421

##### 【割合】

設問	あり	なし	無回答	合計
認知	45.6%	26.8%	27.6%	100.0%
利用	1.7%	59.6%	38.7%	100.0%
今後の利用	12.6%	49.2%	38.2%	100.0%



##### 改善要望

- ・子どももないし、二人暮らしだからなりゆきに任せます。
- ・役場の方で一定の金額など教えてほしい。
- ・空家、空き地はもっとあると思う(登録していない)。
- ・制度を詳しく知ってから今後の利用を考えたい。
- ・空家が古すぎる。
- ・そもそも空き家がない。以前空き家バンク利用したが空き家がない。
- ・家賃の値下げ
- ・人が住めるような良い空き家があるならサイトに掲載してほしい。
- ・このまま広げてほしい。
- ・住宅支援事業では、空き家空き地バンクの実施しか知らない。
- ・特になし・わからない→8件

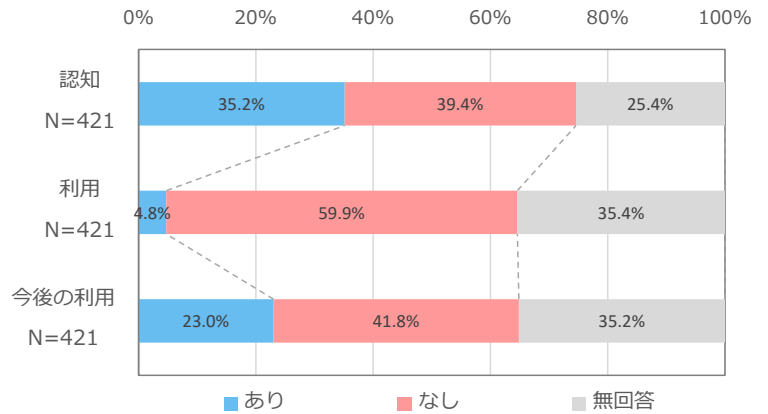
②羅臼町住宅リフォーム補助金

羅臼町住宅リフォーム補助金について、認知度は 35.2%と高いが、利用者は 4.8%、今後の利用予定ありは 23.0%にとどまっている。

図表 羅臼町住宅リフォーム補助金

設問	あり	なし	無回答	合計
認知	148	166	107	421
利用	20	252	149	421
今後の利用	97	176	148	421

設問	あり	なし	無回答	合計
認知	35.2%	39.4%	25.4%	100.0%
利用	4.8%	59.9%	35.4%	100.0%
今後の利用	23.0%	41.8%	35.2%	100.0%



**改善要望**

- ・対象のリフォームがよくわからない。
- ・助成対象要件を現在より広げてほしい。
- ・制度を詳しく知ってから今後の利用を考えたい。
- ・一部補助じゃ少なすぎると思います。
- ・2回目以降の
- ・屋根リフォームをしたときに、町内の業者のみ対象とのことで利用できなかった。  
ただし、町内には板金屋さんがなく、町内の建設業者を介して頼むと高額になるので、それはおかしい。
- ・助成金の額を引き上げてほしい(補助率方式へ)。

### 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

#### (4)意見・要望【自由記述】

No.	意見
1	冬期間雪の排雪について、バイパスと本通りの中間で歩く道がなく、除雪に毎年苦労しています。また、風当たりが強く、夏の間は快適ですが、冬の吹雪は屋根がとばされそうです。でも住めば都と言ひ、やっぱりここが良い！！以上。
2	二人とも高齢になり、病院や買い物が少しでも近い場所がいい。今住んでいる場所は、冬になると除雪車が来ると家の前が雪で埋まってしまい、除雪するのに、手動でも無理です。今まではなんとかできたのですが、自分の足、手術して主人も全然外には出られる状態ではないので、バリアフリーの一階の住宅を望んでいます。とても二階は上がれないので、とても冬は大変です。風も強く海も時化ると波が道路まで上るし。でも、羅臼にいたいしなんとかありませんか。お願いします。
3	今後、羅臼町を出ることがきた時、家を解体しなければならない時、今の私にはその費用等を用意できません。そのことが将来あった場合が不安です。
4	子どものいない人のために、なにか用意してほしいです。
5	将来、持ち家のトイレに合併浄化槽を取り付けたいと思っているが、町からの助成金があるのは知っているが、その後の検査料が二重に徴収されている現状を踏まえると決断しかねている。無駄な行為は改善すべきである（道の検査と業者の検査は行っていることは同じであると感じる）。また、合併浄化槽を推進するのであれば、もう少し助成金を増額すべきである。以上。
6	身体以外に不安はない。
7	車の運転ができなくなったら、家から出ることが少なくなり、こもりがちになる。
8	住宅リフォーム補助金はどのていどでいいのか？
9	人口減、少子高齢化で希望が持てず、先々心配なことが多く不安である。安心して暮らしたい。
10	老朽化や台風、低気圧で家が飛ばされないか心配です。
11	売ることを前提に考えております。高齢なので一日も早く実現したいが難しい。
12	71歳（女）。店が倒産、夫は亡くなり、一人で住んでいます。家は老朽化してきています。土地は借りています。あと4年くらいと思いますが、仕事も体力が限界で働くのが難しくなります。家は大きく、鉄骨です。壊すお金はありません。なにかいい方法があれば教えてほしいです。
13	買物難民。年をとるといろいろとできなくなることの不安。体の老化、マイナス面が多くなってきています。将来の希望はどうもっていけばいいんでしょうか。
14	高齢になり、夫婦どちらか病気になったり、亡くなった時に今の持ち家でなく、公営住宅、老人ホームといった施設に入所することも考えています。冬場の除雪も年齢とともにできなくなると思うので…。
15	将来的に車の免許返納後の生活の不便さを心配しています。
16	風水害時に住宅破損の時の費用捻出が不安。
17	リフォームの優先順位などを判断する相談できるところがほしい。
18	2～3年の寿命だと思っているので、それまでなんとかボケないように努力しなきゃと思っている毎日です。
19	除雪。交通（買物・通院）。
20	身体が自由がきかなくなっている。二人では持ち家は大きすぎる。掃除が大変。屋根のリフォーム代が高くなると思う。何よりもやはり病院と自家用車がなくなると自由がきかない。
21	持ち家だが夫婦二人なので、二人とも亡くなったら、地方に子どもたちが住んでいるので、税金などで迷惑が掛からないか？壊すにしてもお金がかかるし、どうしたらいいか？
22	高齢者になって、車を使えなくなった時のこと。住宅が大きくて困るかも。
23	将来の希望については、今現在あまり考えられませんが、高齢化を含む若者世代の減少等、不安な気持ちがあります。現在住んでいる住宅は持ち家ですが、老朽化が激しくリフォーム等を考えていますが、物価高騰により厳しい状況です。
24	将来のことはお年でわかりません。こんなに緑町に公営住宅が多いのに、また、一人暮らしが多いのに、避難する会館がない。今ある会館は少数しか集まりできない。公民館もない。体育館も遠く。お老人の一人暮らしの人たちは、避難が無理。今の会館のところに建ててほしい。
25	今は夫婦で生活していますが、一人になったら子どものいる町に行きます。羅臼には老後の施設が少ない。
26	地球温暖化が進み、私たち漁業者には毎年不漁続きです。魚が取れない。昆布に不純物がつき、根本から腐って成長していない…など。私には後継者はいないのですが、これからの「らうすの漁業」が心配です。年々、人口も減り、若者の働く場所も少なくなり、高齢者の多い町になりかねません。心配です。
27	持ち家が将来劣化し、解体しなければならない等の時、高齢化し、収入も少なくなることから、住宅解体の補助金を検討願いたい（解体費用が高すぎる）。
28	今の賃貸住宅はかびが多く（湿気）出るので、住みにくい。今年はねずみも多く出る（大家さんには伝えるが、返事はあまり良い返事ではなかった）。住宅をリフォームはできないし、出ていくのにもお金はない。このまま住むしかないのです。
29	一人なのでよくわかりません？
30	古くなった住宅の解体費用の支援。



### 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

No.	意見
31	バスの本数の少なさに不便を感じている。年齢を達しても車を離せない。
32	岬町なので、病院へ行くのが大変です。バス・ハイヤーもっと便利に使いたい。
33	各町内にある公園、草がすごいです。町内会の協力で整備をしては？
34	体の自由がきかなくなったら施設にでも。
35	空家は多いが借家が少ない。
36	来る年齢になると運転免許証の返納による生活環境移動の不備。病気治療による病院の確保を行いたいと思います。
37	家が築45年、どこを直していいか限界（お金がない）。でもどこかに移りたいと思えないので、このまま住み続けるしかない。今の生活（税金払って）でやっとなです。
38	もっと詳しく知らせてください。窓やキッチン（水回り）直したいです。
39	ずっと家に住みたいが、高齢になって冬の雪かきや夏の草刈りなどは大変になるだろうな～と思っている。今は町内会の方が、雪かきもブルでしてくれて草刈りもしてくれたりするが…これからが心配です。
40	年齢によって運転できなくなった人への支援。バリアフリーへの支援。
41	駐車場のないアパートに駐車場を作ったほうがいいですよ。役場裏通り羅臼橋までの通り、道も悪い上に路上駐車のように車も止めていて通行の妨げに近いくらいになっています。このままずっと放置して対処する気はないのですか？
42	高齢になれば車を運転することができなくなり、そうなれば町内の病院などに歩いて行けるところに住みたい。
43	私の家はH2年築であっちこっち痛んできています。以前住宅リフォームを考え、費用の一部補助制度を利用しようと考えたのですが、町内の業者じゃないとダメと言われ、他町の業者を頼みました。羅臼の業者は高額になるので！他町の業者でも一部補助制度の活用をお願いします。
44	アパートが少ない。あったとしても中が古すぎる。駐車場がないなど難しい。空家バンクは届出されたものだけなので、町に建設会社さんに頼むなどした不動産屋があると良いです。
45	住宅改善するほど新しくないし年だし、福祉関係に力を入れてない。不安なことしかない。ずっといるつもりはない。何もなくて不便だし。力入れるところが違う！お金も使い方がもったいない使い方。年寄り多く若い人は皆地方に出ていくし、中年しか残らない。働くところもない。羅臼は住みやすいが、何もなし。仕事もそのうちなくなる。中標津や釧路や札幌に出ていく人が増えると思う。60歳くらいまでに考えてる人が多い。老人ホームも少ない。人もダメな人多いし。それなら旭川とか力入れてるところに行ったらほうが幸せに過ごせる。町長は人の意見に耳を傾けないのでダメだと思う。
46	持ち家の空家の行く末、始末の方法。
47	鉄筋コンクリートの家の固定資産税が高すぎる。建物が何十年経って古くなっても値下がりがしないので、払えなくなる。建物を壊すのにすごいお金がかかるので、助成金を考えてほしい。
48	自分は実家に帰り、親の介護を予定。会社は息子たち（2人）に譲るつもりです。そのため、次男の住宅を考えています。町の空き家、空地バンクを利用したいと思っています。
49	住宅改善の補助金が少なく、改善した後の税金が他よりものすごく高い。
50	複数回の利用を可能に。対象範囲を広く。助成金額を多く。
51	町外に出たいです。
52	高齢になった時に住み続けられるか不安です（買物・通院等）。
53	年金生活なので、町営住宅に入りたいです。
54	空家、空地公開して売れますか？羅臼町で買取が良いと思う。
55	現在は一戸建てに住んでおりますが、浄化槽にかかる費用負担が大きく将来不安に感じております。高齢者世帯には助成等の手助けがないとどんどん生活しやすい町外に出て行ってしまわないのでしょうか。また、空家、空き倉庫の解体の補助金もぜひご検討いただきたいです。羅臼町には崩壊しそうな建物がたくさんあり、特に町中は観光景観的にもいかがなものかと。
56	現在住んでる家が古くなったが、壊す費用がないのでどこにも移らない。
57	健康なうちは、このまま羅臼にいたいですが、冬の除雪が心配です。車の運転ができなくなった時の買物、病院への“足”が心配です。
58	家が古いので不安はたくさんあります。災害や地震など。現実問題、すぐ何かを？とは考えてないですが、問題が起きたら考えなきゃいけないと思います。
59	希望ありません。現在のままでどうにか…不安です。先が見えません。改善考えてません。
60	車の免許を返納した後の買物や通院が不安です。
61	今後、年もとりに、車の運転もできず、交通の便が悪く、病院もなく不安がいっぱいです。いずれは今住んでいる家も出て、都会にとも考えています。人口もだんだんと減り、だんだんと住みづらい町になりました。役所は何か考えているんですか？
62	建物（古くなった家などの）取り壊し補助金などもあればうれしいです。他の町ではあるの…。

### 3 羅臼町民を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

No.	意見
63	子どもたちの遊べる場所がない。買物が不便。ましてや子育て中の家族が引越してきたとき「古い家しかない、町営住宅が狭い古い虫が出てねずみもでる」なんて絶対住みたくないと思います。子どもを増やしたいとか町をアピールして引越してきた人を増やすなんて無理があると思います。まず安心して住める家を増やしてほしいですね。
64	今は一人ですみますが、今後できないこともたくさんあると思うので心配です。子どもも二人いますが、一人暮らしをします。
65	羅臼町、とても素敵な町です。ですが、住むところが古いと「長く羅臼にいたいな…」と思わない。他管から来ると、羅臼は熊も出るし、すごい音の風が吹き怖い思いもあります。住む人のことを思った住宅改善をお願いします。今、私が住んでいる住宅は欠陥住宅で水を落としているのに凍結します。本気でストレス感じています。
66	公共交通が不便。生活必需品が手に入りにくい。年金で暮らせる住宅がない。収入がなくなった年寄りが暮らせない町になっている。公民館がなくなり、文化発展、継承が難しい。娯楽もなく、若い世代～年寄りが集いあう場もない。特定の人たちだけの集まりでは、町に活気が感じられない。小学校や商店がなくなった。岬。海岸町地区は寂れた感じがし、特に道端の草が生え放題。草が生え放題は中標津町へ行く道にも受ける印象です。
67	交通の便。買物。
68	高齢化で買物等、病院等の交通が心配です。
69	峯浜町の教員住宅を賃貸等にできないものか検討いただきたい。
70	住宅リフォームの時が来ると思うので、補助金があると大変ありがたい。
71	①一人で生活できるうちは持ち家で。②羅臼の町の中での土地があれば、町の中、病院、銀行、組合、役場など歩いて行けるところかと思っています。
72	よくわからない。人口が減ってきている。現在、箱物を建てるわけにもいかないだろう。
73	下水道負担金のシステムが理解しにくい（毎月の浄化槽清掃料に加えて、5～6月に万単位の清掃料を負担すること）。一括して毎月の請求にした方がわかりやすいのですが…。
74	住宅の関係に限らず、町には期待しない。
75	高齢化にともない、冬期間の家の周りの除雪など不安。一人暮らしのため、買物が不便。住んでいる場所に巡回式の移動者が来られるような公住を目指してほしい。
76	自分の住む家があるので、要望はありません。
77	将来、子どもたちがいなくなり、年金で暮らさなければならなくなってしまった場合どうなるのか？羅臼の場合、住宅が大きいので、税金は払っていけるのか？リフォームを行う業者さんは町外でも頼めるのか。
78	年齢で借りることでできません。
79	修繕費用の半分くらいの補助金交付だとありがたい。
80	老後、古家の解体の心配をしています。富士見町の元もたらそうとパールのようになるのかと。
81	年をとっても安心して住める環境（病院や交通手段）を整えてもらわないとずっと羅臼には住めない。
82	安心して生活できる医療。町外に進学した子どもたちが帰ってきやすい町。
83	現在の住宅 36 年住んでおりますが、三世帯住宅として建築し、その頃は深く考えず三階住宅にしました。平成 17 年までは親も住んでおりましたが、外階段があり、年齢とともに不自由を感じます。今から冬の積雪が心配です。除雪がづらいです。夏はゴメが住みつき、リフォームにも金額のことを考えると、踏み出せずしております。家の壁などの修理も可能なのでしょうか？
84	知り合い伝手に家を探すのは、かなり難しいので、移住しようと思っている人には家探しのサポートをもっとしてあげた方がよい。自分たちも引越してくるときに何度か役場に問い合わせたが、あまり有益な情報ももらえなかったし、サポートしてもらえなかった印象がある。不動産屋があれば一番いいが、ないのなら民間の借家を町がすべて把握すべき。
85	老朽化した家屋取り壊し費用に対する支援。
86	子どもが羅臼に帰ってきたら二世帯住宅を考えている。
87	高齢になるのですべてに不安。
88	補助金が少なく感じます。物価高がゆえ、リフォーム料も上がっているので…。
89	大病の時に病院が不安
90	町にお金がないからどうもならない
91	教員住宅を新しくするか、リフォームしてほしいです。
92	高齢化に伴い、お年寄りの施設が必要。また、その施設が病院とつながり、お年寄りの体調や健康管理ができるようになることを願います。
93	土地を借りてる場合には空き家バンク登録出来ますか。
94	住宅改善の前に、自宅前の町道と敷地内の境い目が雨で崩れて来ているので直して欲しい。以前、役場の方へ伝えた所、自分で修繕して下さいとの事でした。半分は町のものでは？

## 4 町営住宅等居住者を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

### 4-1 調査概要

#### (1) 調査概要

町営住宅に対する住民意識を把握するために、建替事業中の緑町団地を除く町営住宅入居者 90 世帯にアンケート票を配布し、郵送により 73 世帯から回答を得た。

・対象	羅臼町町営住宅の居住者 90 世帯を対象
・調査期間	2023(R5)年 10 月
・配布方法	訪問配布
・回収方法	郵送回収
・回収数・回収率	有効回答票 73 票(81.1%)

(2)アンケート調査票

羅臼町の町営住宅等に関するアンケート調査  
～ご協力をお願いします～

日ごろより、本町のまちづくりにつきましては、深いご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、羅臼町では、町営住宅の長寿命化に向けて「羅臼町町営住宅等長寿命化計画」等の策定作業を進めております。

このアンケートは、町営住宅に入居されている皆さんに、将来の居住に対するご意見を伺い、今後の町営住宅の管理・運営の参考資料とさせていただくために行うものです。

なお、アンケート結果については、統計的に処理し、本調査の目的以外に使用することはなく、また、個人情報外部に伝わることはございません。

お忙しいところ恐縮ですが、本調査の目的・趣旨をご理解のうえ、ご協力いただけますようお願い致します。

令和5年10月 羅臼町

＜ご回答にあたっての留意事項＞

- このアンケート調査は、町営住宅の入居世帯に配布しています。
- ご回答いただくのは、同一世帯の構成員であればどなたでもかまいません。
- ご回答は、設問の説明に沿って、該当する選択肢の番号に○印を付けてください。  
(文字の記入が必要な設問もあります。)
- 設問によって○印を付ける数が異なりますので、ご注意願います。  
(1つに○)と書いていない設問は、複数回答可です。
- ご記入いただいた「アンケート調査回答用紙」は、**令和5年10月31日(火)**までに、建設水道課職員が回収に伺いますので、ご協力よろしくお願い致します。

＜お問い合わせ先＞

羅臼町役場 建設水道課 城戸(きど) 電話：0153-87-2163

\*お問い合わせ時間：土日休日を除く9時～17時

## アンケート調査回答用紙

問1 あなたが住んでいる団地を教えてください。(1つに○)

- |         |        |        |         |
|---------|--------|--------|---------|
| ①峯浜町団地  | ②春日町団地 | ③麻布町団地 | ④八木浜町団地 |
| ⑤知昭町団地  | ⑥松法町団地 | ⑦本町団地  | ⑧栄町第2団地 |
| ⑨栄町高台団地 | ⑩海岸町団地 | ⑪岬町団地  |         |

問2 あなたの年齢を教えてください。(1つに○)

- |      |      |      |        |
|------|------|------|--------|
| ①10代 | ②20代 | ③30代 | ④40代   |
| ⑤50代 | ⑥60代 | ⑦70代 | ⑧80代以上 |

問3 あなたと同居する家族人数と家族構成をそれぞれお選びください。

(1) あなたを含む家族の人数を教えてください。(1つに○)

- |     |     |       |
|-----|-----|-------|
| ①1人 | ②2人 | ③3人   |
| ④4人 | ⑤5人 | ⑥6人以上 |

(2) あなたの家族構成を教えてください。(1つに○)

- |     |     |       |         |
|-----|-----|-------|---------|
| ①单身 | ②夫婦 | ③夫婦と子 | ④ひとり親と子 |
| ⑤兄弟 | ⑥親族 | ⑦その他  |         |

(3) 同居する子供の年齢で該当するものを教えてください。

(該当するもの全てに○)

- |       |      |      |      |
|-------|------|------|------|
| ①未就学児 | ②小学生 | ③中学生 | ④高校生 |
|-------|------|------|------|

問4 世帯主の職業を教えてください。(1つに○)

- |        |      |      |            |
|--------|------|------|------------|
| ①年金生活  | ②会社員 | ③自営業 | ④パート・アルバイト |
| ⑤水産・漁業 | ⑥無職  |      |            |
| ⑦その他 ( |      |      | )          |

問5 住んでいる住宅の居住年数を教えてください。(1つに○)

- |        |            |           |
|--------|------------|-----------|
| ①10年未満 | ②10年～20年未満 | ③20～30年未満 |
| ④30年以上 |            |           |



問6 公営住宅に入居希望した理由を教えてください。(1つに○)

- ①民間の賃貸住宅は高額のため
- ②希望する民間住宅がなかったため
- ③高齢等の理由により公営住宅に住む方が安心と考えたため
- ④子育て、通勤や通学、通院などに都合の良い地域に住みたかったため
- ⑤その他 ( )

問7 あなたが住んでいる住宅・住棟について、人口減少等による需要等を踏まえて、建替か、他の団地に移転してもらい撤去・解体するかなどの将来的な活用方針を検討する必要があります。

その場合、あなたは、どのようなお考えですか。(1つに○)

※町営住宅等の家賃は、世帯の収入とお住まいの住宅の広さ・建築年数等に応じて決まる応能応益家賃制度が導入されています。参考として、新築建替後の家賃は1LDKで17,800～26,500円前後、2LDKで22,200～35,000円前後、3LDKで23,200～36,900円前後と想定されます。

- ①撤去・解体等を契機に既存の町営住宅等に移転したい(問8以降へお進みください)
- ②撤去・解体等を契機に緑町団地の新築建替された住宅に入りたい(問9以降へお進みください)
- ③撤去・解体等を契機に町営住宅等以外に転居する(問10へお進みください)
- ④現在住んでいる住戸に住み続けたい(問11へお進みください)
- ⑤わからない(問12へお進みください)
- ⑥その他 ( )  
(問12へお進みください)

問8 問7で、「①既存の町営住宅等に移転したい」を選んだ方に質問します。移転したい団地はどこをお考えですか。(該当するものに○)

- ①峯浜町団地      ②春日町団地      ③麻布町団地      ④八木浜町団地
- ⑤知昭町団地      ⑥松法町団地      ⑦礼文町団地      ⑧本町団地
- ⑨緑町団地      ⑩栄町第2団地      ⑪栄町高台団地      ⑫海岸町団地
- ⑬岬町団地
- ⑭羅臼小学校区域内の団地であればどこでもいい
- ⑮春松小学校区域内の団地であればどこでもいい
- ⑯その他 ( )

問9 問7で、「①既存の町営住宅等に移転したい」又は「②緑町団地の新築建替された住宅に入りたい」を選んだ方に質問します。希望する住宅の【階数】と【間取り】は何ですか。(1つに〇)

- 【階数】 ①1階 ②2階 ③1階でも2階でも可 ④わからない  
⑤その他( )
- 【間取り】 ①1LDK…居間兼食事室・台所+寝室1つ  
②2LDK(2DK含む)…居間兼食事室・台所+寝室2つ  
③3LDK(3DK含む)…居間兼食事室・台所+寝室3つ

問10 問7で、「③撤去・解体等を契機に町営住宅等以外に転居する」と選んだ方に質問します。転居先はどこをお考えですか。(1つに〇)

- ①民間の賃貸住宅  
②持ち家を希望(住宅建設又は中古住宅購入)  
③高齢者向け福祉施設等に入居  
④町外に転居予定(転居予定市町村: )  
⑤その他( )

問11 問7で、「④現在住んでいる住戸に住み続けたい」と選んだ方に質問します。住み続けたい理由を教えてください。(1つに〇)

- ①引越作業が困難  
②引越に係る費用支出が困難  
③隣近所の付き合いが最適である  
④住み慣れた地域に住み続けたい  
⑤その他( )

問12 【自由回答】将来の希望、不安、改善要望などご自由にお答えください。

ご協力ありがとうございました

## 4-2 回答結果

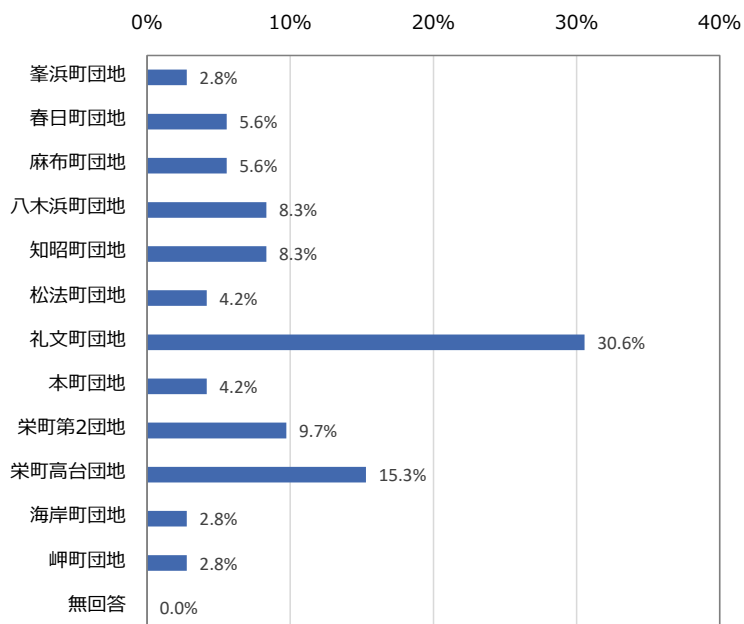
### (1) 回答者属性

#### ① 居住団地

居住団地は礼文町団地が 30.6%と最も多く、次いで、栄町高台団地 15.3%、栄町第 2 団地 9.7%、八木浜町団地と知昭町団地がそれぞれ 8.3%と続く。

図表 居住団地

選択肢	回答数	割合
峯浜町団地	2	2.8%
春日町団地	4	5.6%
麻布町団地	4	5.6%
八木浜町団地	6	8.3%
知昭町団地	6	8.3%
松法町団地	3	4.2%
礼文町団地	22	30.6%
本町団地	3	4.2%
栄町第 2 団地	7	9.7%
栄町高台団地	11	15.3%
海岸町団地	2	2.8%
岬町団地	2	2.8%
無回答	0	0.0%
合計	72	100.0%



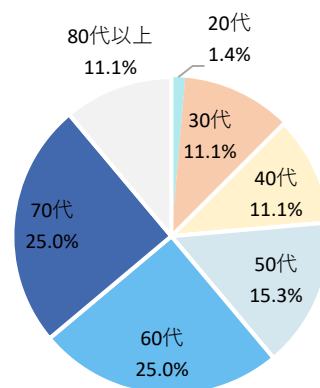
N=72

#### ② 年齢

年齢は、60代と70代がそれぞれ 25.0%と最も多く、次いで、50代が 15.3%と続く。

図表 年齢

選択肢	回答数	割合
10代	0	0.0%
20代	1	1.4%
30代	8	11.1%
40代	8	11.1%
50代	11	15.3%
60代	18	25.0%
70代	18	25.0%
80代以上	8	11.1%
無回答	0	0.0%
合計	72	100.0%



N=72



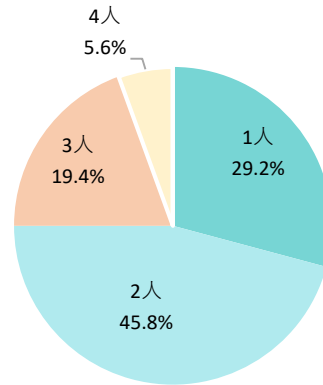
③家族構成

回答者の家族の人数は、2人が45.8%と最も多く、次いで、1人29.2%、3人19.4%となっている。また、家族構成は、ひとり親と子が29.2%と最も多く、次いで、単身27.8%、夫婦22.2%と続く。

図表 家族構成

【家族の人数】

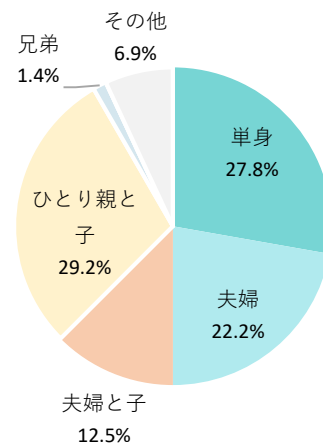
選択肢	回答数	割合
1人	21	29.2%
2人	33	45.8%
3人	14	19.4%
4人	4	5.6%
5人	0	0.0%
6人以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	72	100.0%



N=72

【家族構成】

選択肢	回答数	割合
単身	20	27.8%
夫婦	16	22.2%
夫婦と子	9	12.5%
ひとり親と子	21	29.2%
兄弟	1	1.4%
親族	0	0.0%
その他	5	6.9%
無回答	0	0.0%
合計	72	100.0%



N=72

その他の内容

- ・兄弟と親族
- ・母親とひとり親と子
- ・夫婦と単身

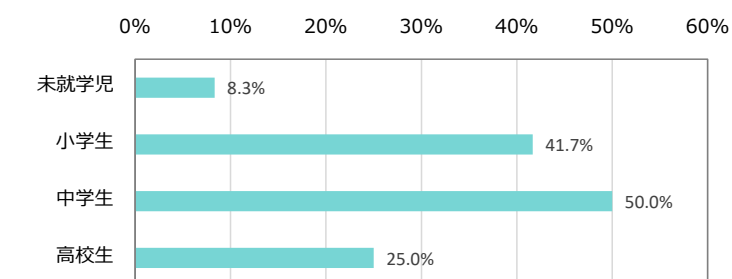
#### 4 町営住宅等居住者を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

##### ④子どもの年齢

子どもの年齢は、中学生が 50.0%と最も多く、次いで、小学生 41.7%、高校生 25.0%と続く。

図表 子どもの年齢

選択肢	回答数	選択率
未就学児	1	8.3%
小学生	5	41.7%
中学生	6	50.0%
高校生	3	25.0%
有効回答者数	12	-
無回答	60	-



※複数回答可のため、数値は選択率  
数値の合計は100%とならない

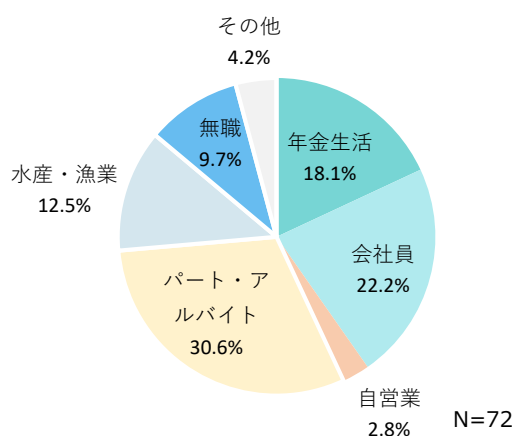
N=12

##### ⑤世帯主の職業

世帯主の職業は、パート・アルバイトが 30.6%と最も多く、次いで、会社員 22.2%、年金生活 18.1%、水産・漁業が 12.5%と続く。

図表 世帯主の職業

選択肢	回答数	割合
年金生活	13	18.1%
会社員	16	22.2%
自営業	2	2.8%
パート・アルバイト	22	30.6%
水産・漁業	9	12.5%
無職	7	9.7%
その他	3	4.2%
無回答	0	0.0%
合計	72	100.0%



N=72

##### その他の内容

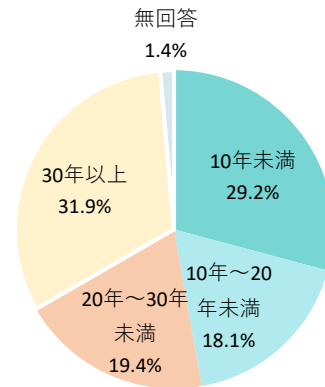
- ・土木
- ・契約職員
- ・水商売

⑥居住年数

居住年数は30年以上が31.9%と最も多く、次いで、10年未満29.2%、20年～30年未満19.4%、10年～20年未満18.1%となっている。

図表 居住年数

選択肢	回答数	割合
10年未満	21	29.2%
10年～20年未満	13	18.1%
20年～30年未満	14	19.4%
30年以上	23	31.9%
無回答	1	1.4%
合計	72	100.0%



N=72

⑦入居理由

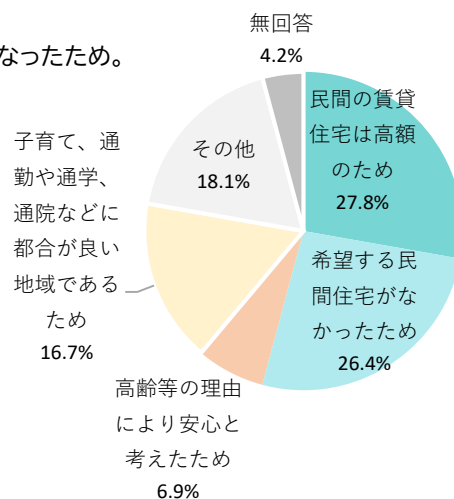
入居理由は、民間の賃貸住宅は高額のためが27.8%と最も多く、次いで、希望する民間住宅がなかったため26.4%、子育て、通勤や通学、通院などに都合が良い地域であるため16.7%と続く。

図表 入居理由

選択肢	回答数	割合
民間の賃貸住宅は高額のため	20	27.8%
希望する民間住宅がなかったため	19	26.4%
高齢等の理由により安心と考えたため	5	6.9%
子育て、通勤や通学、通院などに都合が良い地域であるため	12	16.7%
その他	13	18.1%
無回答	3	4.2%
合計	72	100.0%

その他の内容

- ・入居のタイミングで春日町の募集があったため。
- ・居住していた家の屋根が台風で飛ばされて暮らせなくなったため。
- ・入居したほかの希望住宅に住めなかった。
- ・住み替え(建替)
- ・住んでた場所から退去を求められた。
- ・もともと住んでいた家から転居を求められたため。
- ・住み替え
- ・持ち家の老朽化で解体のため。
- ・祖父(故人)が住んでいたため。
- ・以前の公営住宅の建替のため。
- ・借家が老朽化のため。



N=72

#### 4 町営住宅等居住者を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

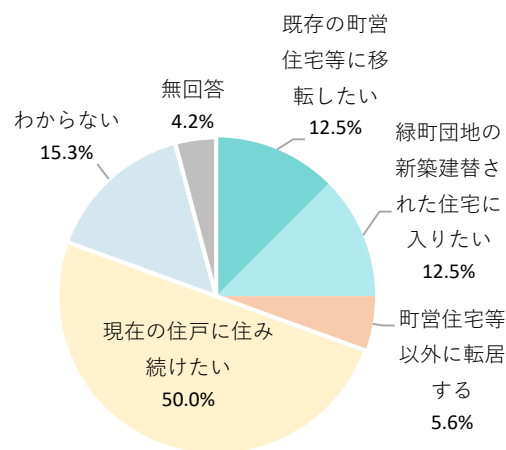
### (2) 今後の移転等の希望

#### ① 撤去・解体された場合の希望

現在居住する町営住宅が撤去・解体された場合の希望は、現在の住戸に住み続けたいが 50.0%と最も多く、次いで、わからない 15.3%、既存の町営住宅等に移転したいと緑町団地の新築建替された住宅に入りたいがそれぞれ 12.5%と続く。

図表 撤去・解体された場合の希望

選択肢	回答数	割合
既存の町営住宅等に移転したい	9	12.5%
緑町団地の新築建替された住宅に入りたい	9	12.5%
町営住宅等以外に転居する	4	5.6%
現在の住戸に住み続けたい	36	50.0%
わからない	11	15.3%
その他	0	0.0%
無回答	3	4.2%
合計	72	100.0%



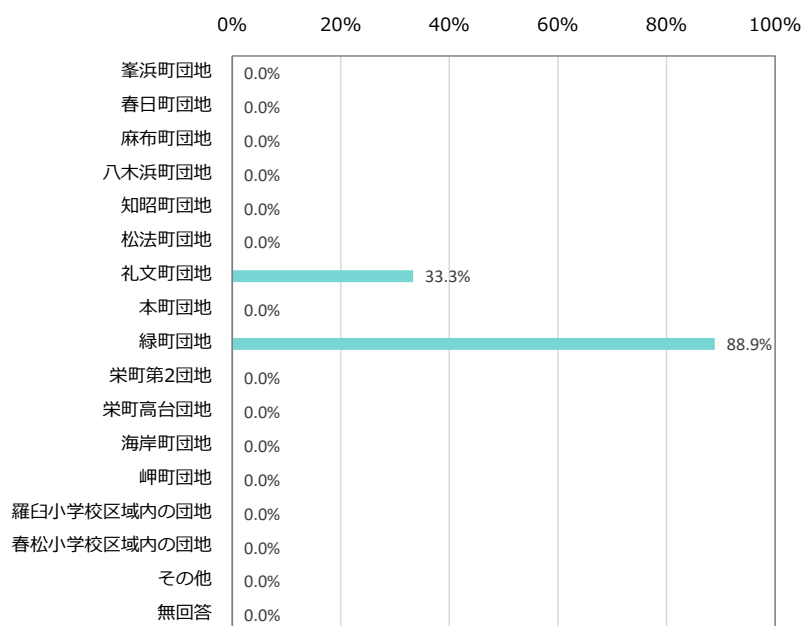
N=72

#### ② 移転先として希望する町営住宅

移転先として希望する既存の町営住宅は、緑町団地が 88.9%と最も多くなっている。

図表 移転先として希望する町営住宅

選択肢	回答数	選択率
峯浜町団地	0	0.0%
春日町団地	0	0.0%
麻布町団地	0	0.0%
八木浜町団地	0	0.0%
知昭町団地	0	0.0%
松法町団地	0	0.0%
礼文町団地	3	33.3%
本町団地	0	0.0%
緑町団地	8	88.9%
栄町第2団地	0	0.0%
栄町高台団地	0	0.0%
海岸町団地	0	0.0%
岬町団地	0	0.0%
羅臼小学校区域内の団地	0	0.0%
春松小学校区域内の団地	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
有効回答者数	9	-



※複数回答可のため、数値は選択率  
数値の合計は100%とならない

N=9

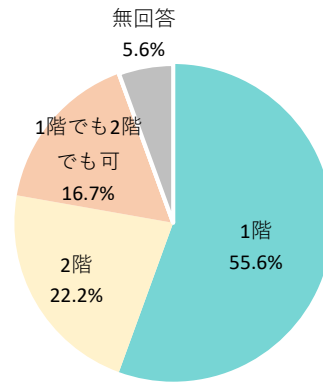
③移転先として希望する町営住宅の間取りなど

移転先として希望する既存の町営住宅(新築建替される緑町団地を含む)の階数は、1階が55.6%と過半数を占めている。間取りは、2LDKと3LDKがそれぞれ38.9%と最も多く、次いで、1LDKが22.2%となっている。

図表 移転先として希望する町営住宅の間取りなど

【階数】

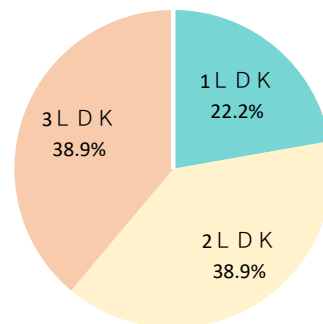
選択肢	回答数	割合
1階	10	55.6%
2階	4	22.2%
1階でも2階でも可	3	16.7%
わからない	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	1	5.6%
合計	18	100.0%



N=18

【間取り】

選択肢	回答数	割合
1LDK	4	22.2%
2LDK	7	38.9%
3LDK	7	38.9%
4LDK	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	18	100.0%



N=18

#### 4 町営住宅等居住者を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

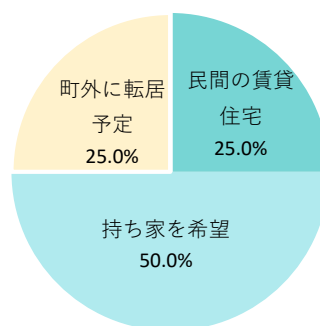
##### ④町営住宅以外の転居先として希望する住宅の種類

転居先として町営住宅以外の希望する住宅の種類は、持ち家を希望が 50.0%と最も多くなっている。

図表 町営住宅以外の転居先として希望する住宅の種類

##### 【住宅の種類】

選択肢	回答数	割合
民間の賃貸住宅	1	25.0%
持ち家を希望	2	50.0%
高齢者向け福祉施設等に入居	0	0.0%
町外に転居予定	1	25.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	4	100.0%



N=4

##### 転居予定市町村

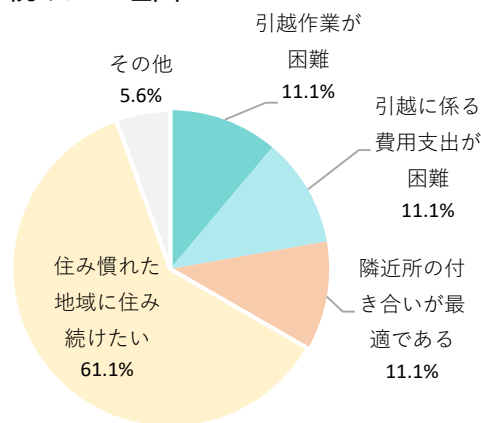
・子どもの進学先に合わせて

##### ⑤現在の町営住宅に住み続けたい理由

現在の町営住宅に住み続けたい理由は、住み慣れた地域に住み続けたいが 61.1%と最も多く、次いで、引越作業が困難、引越に係る費用支出が困難、隣近所の付き合いが最適であるがそれぞれ 11.1%となっている。

図表 現在の町営住宅に住み続けたい理由

選択肢	回答数	割合
引越作業が困難	4	11.1%
引越に係る費用支出が困難	4	11.1%
隣近所の付き合いが最適である	4	11.1%
住み慣れた地域に住み続けたい	22	61.1%
その他	2	5.6%
無回答	0	0.0%
合計	36	100.0%



N=36

##### その他の内容

- ・引越が困難なことや住み慣れていることも当てはまるが、高台が地域的に一番安全だと思うから。
- ・八木浜公営住宅が建て替えできれば済みたい。海側を茶の間にしたら、今と同じ向きで立てれば良いと思う。

## (3)意見・要望【自由記述】

No.	意見
1	1人なので小さなところを希望。近所が空家なので雪と草に困っています。
2	安い家賃で住めるのはありがたいです。今、年金だけで生活するのは大変でそれでもありがたいです。トイレのところ雨漏りをするのと年をとると風呂があるといいな〜とつくづく思います。
3	この地域で生活しやすいが、住宅は古く住み続けられるか。車の台数やペットのことを考えるとこのままの生活が良いと思うが…今後は急な階段のある家では生活しにくくなるのかも。
4	公住前の道路がぼこぼこ。直せたら直してほしい。目の前の公園の草木を整理してほしい。
5	湿気がひどい。
6	どこに住んでも不安や不満など、少しはあると思いますが、建て替えなどの場合は安心安全の場所などをお願いしたいです（例：湿地など）。金銭面で大変な方も多いと思いますので、お風呂やボイラーなど少し免除していただくとありがたいと思います。
7	地方に出たい気持ちあり。高齢になり、新しい住宅への移動は何かとかかる。住宅料も高くなる。下へ下がりたい気持ちはあるが、引っ越しはいろいろと大変になる。
8	防音対策が不十分。
9	ベランダのヒビ割れが発生している。
10	1階に住みたい。年をとって移動が困難（現在3階）。
11	カビ問題（天井・床）
12	古すぎる。
13	長く住んでいるので、建物の経年が気になる。
14	不安や改善要望はあるが、築年数から仕方ないところもあるので諦めている。
15	40年以上経っているので、天井がシミになっていて、できれば直してほしいと思っています。
16	・住宅には関係ないが、町内会費が高すぎる。使用用途が高い。・動物飼えないはずなのに、飼育している家庭が多い。・除雪。
17	今まだ働いていますが、これからどのくらい働けるか、また、その時にどのような形をとればいいのか、今現在まだ考えることができません。
18	カビがすごい！風が吹くと窓から雨が入ってくる。
19	除雪に困っています（将来的に）。今は50歳手前ですが、年齢を重ねていけば何れ体力的にキツくなると思います。近所も高齢ですし…。
20	礼文町公営住宅、緑町公営住宅すぐ山を抱えてるので、災害が多いような気がするので八木浜が良い。緑町はクマも出やすく、日当たりが悪い。緑町公営住宅は新しいところに対して、3棟目の建て方はよいが、1棟目、2棟目の向きが悪い！！礼文町公営住宅は、除雪が行き届いてない！朝早い仕事は…。

## 5 民間賃貸住宅所有者を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

### 5-1 調査概要

#### (1) 調査概要

民間賃貸住宅の動向を把握するために、羅臼町内の民間賃貸住宅所有者 28 名にアンケート票を配布し、郵送により 19 社から回答を得た。

・対象	羅臼町町営住宅の所有者 28 名を対象
・調査期間	令和 5 年 10 月
・配布方法	郵送配布
・回収方法	郵送回収
・回収数・回収率	有効回答票 19 票(67.9%)



(2)アンケート調査票

**羅臼町の民間賃貸住宅に関するアンケート調査**  
～ご協力をお願いします～

日ごろより、本町のまちづくりにつきましては、深いご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、羅臼町では、住宅施策の総合的な推進に向けて「羅臼町住生活基本計画」等の策定作業を進めております。

このアンケートは、民間賃貸住宅所有者の方へ入居実態等を把握し、今後の住宅施策の参考資料とさせていただきますために行うものです。

なお、アンケート結果については、統計的に処理し、本調査の目的以外に使用することはなく、また、個人情報外部に伝わることはございません。

お忙しいところ恐縮ですが、本調査の目的・趣旨をご理解のうえ、ご協力いただけますようお願い致します。

令和5年10月 羅臼町

**<ご回答にあたっての留意事項>**

- このアンケート調査は、羅臼町内の民間賃貸住宅の所有者に配布しています。
- ご回答いただくのは、同一世帯の構成員であればどなたでもかまいません。
- ご回答は、設問の説明に沿って、該当する選択肢の番号に○印を付けてください。  
(文字の記入が必要な設問もあります。)
- ご記入いただいた「アンケート調査回答用紙」は、**令和5年10月31日(火)**までに、建設水道課職員が回収に伺いますので、ご協力よろしくお願い致します。

**<お問い合わせ先>**

羅臼町役場 建設水道課 城戸(きど) 電話：0153-87-2163

\*お問い合わせ時間：土日休日を除く9時～17時

## アンケート調査回答用紙

問1 羅臼町の民間賃貸住宅事情についてお聞きします。(1つに○)

- ①民間賃貸住宅への入居希望は多くあり、現在供給が少ないと感じている。
- ②民間賃貸住宅への入居希望はあるが、現在供給は足りていると感じている。
- ③わからない
- ④その他( )

問2 今後概ね10年のアパート等経営についてお聞きします。(1つに○及び戸数を記入)

- ①今、所有しているアパート等を維持していきたい。(所有戸数： 戸)
- ②今後さらに新築する考えはあり、概ね5年以内には新築したい。  
(所有戸数： 戸、新築戸数 戸)
- ③今後さらに新築する考えはあり、概ね10年以内には新築したい。  
(所有戸数： 戸、新築戸数 戸)
- ④老朽化したアパート等は一部廃止したい。  
(所有戸数： 戸、廃止予定戸数： 戸)
- ⑤廃業したい。(所有戸数： 戸)
- ⑥わからない ⑦その他( )

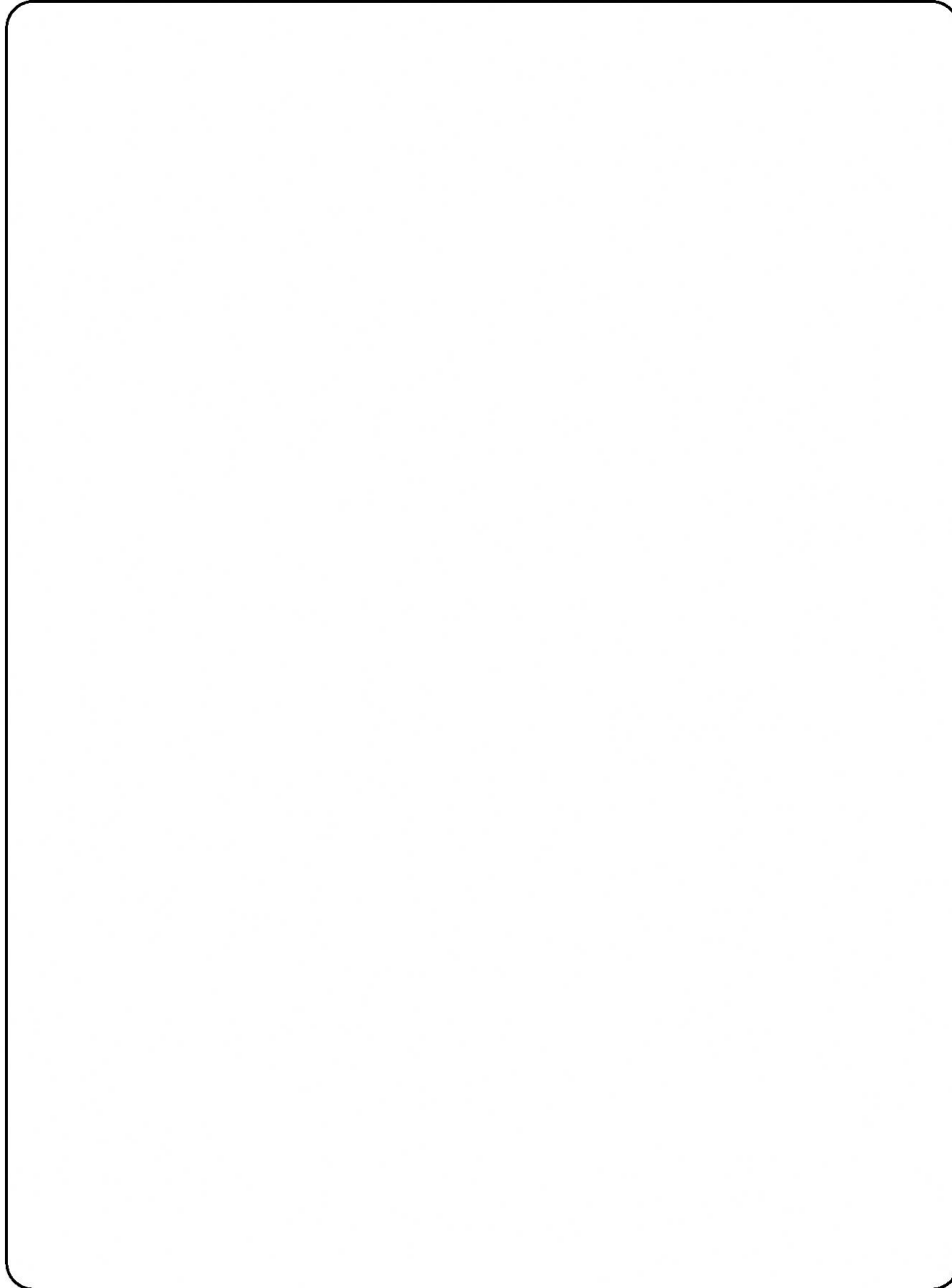
問3 現在の空き部屋についてお聞きします。(1つに○)

- ①空き部屋が10室以上ある  
(空いている理由： )
- ②空き部屋が5～10室ある  
(空いている理由： )
- ③空き部屋が5室以内だがある  
(空いている理由： )
- ④空き室はほとんど無い

問4 今の入居者事情についてお聞きします。(該当全てに○及び世帯数を記入)

- ①若年世帯(世帯主30歳未満)の入居数 (概ね 世帯)
- ②中年世帯(世帯主30歳以上60歳未満)の入居数(概ね 世帯)
- ③高齢世帯(世帯主60歳以上70歳未満)の入居数(概ね 世帯)
- ④高齢世帯(世帯主70歳以上)の入居数 (概ね 世帯)
- ⑤わからない

問5 羅臼町の民間賃貸住宅の今後についてご自由にご意見をお寄せください。



ご協力ありがとうございました

- 3 -

図 アンケート調査票(3/3)

## 5-2 回答結果

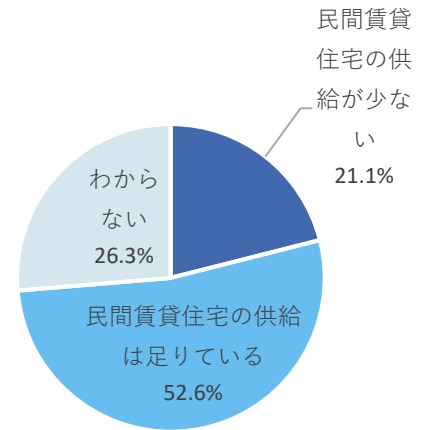
### (1)民間賃貸住宅の状況

#### ①民間賃貸住宅の供給状況

民間賃貸住宅の供給状況は、民間賃貸住宅の供給は足りているが 52.6%、次いで、わからない 26.3%、民間賃貸住宅の供給が少ないが 21.1%となっている。

図表 民間賃貸住宅の供給状況

選択肢	回答数	割合
民間賃貸住宅の供給が少ない	4	21.1%
民間賃貸住宅の供給は足りている	10	52.6%
わからない	5	26.3%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	19	100.0%



N=19

②今後10年の民間賃貸住宅の経営

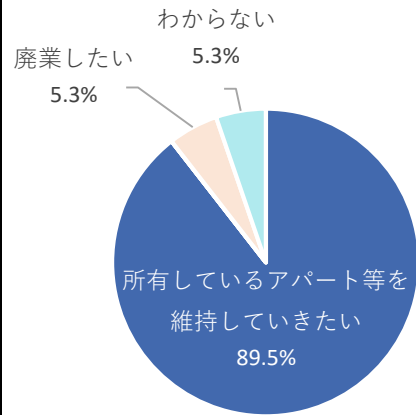
今後概ね10年の民間賃貸住宅の経営の見通しは、所有しているアパート等を維持していきたいが89.5%と大半を占め、廃業したい・わからないはそれぞれ1件のみの回答で5.3%となっている。

民間賃貸住宅の所有戸数等の状況を見ると、所有しているアパート等を維持していきたいと回答した人の総所有戸数は90戸、平均所有戸数は5.3戸であり、廃業したいと回答した人の所有戸数は8戸となっている。新築予定戸数・廃止予定戸数とも具体的な回答はなかった。

図表 今後10年の民間賃貸住宅の経営

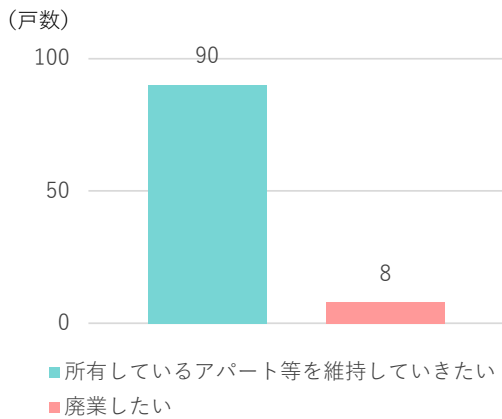
【経営の見通し】

選択肢	回答数	割合
所有しているアパート等を維持していきたい	17	89.5%
概ね5年以内には新築したい	0	0.0%
概ね10年以内には新築したい	0	0.0%
老朽化したアパート等は一部廃止したい	0	0.0%
廃業したい	1	5.3%
わからない	1	5.3%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	19	100.0%

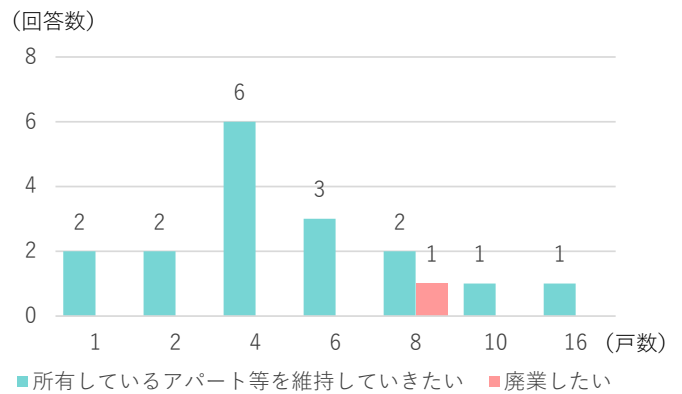


N=19

【民間賃貸住宅の所有戸数と廃止予定戸数】



N=18



N=18

## 5 民間賃貸住宅所有者を対象とした住宅・住環境に関する意向調査

### ③空室状況

空室状況は、空き室はほとんど無いが 100.0%となっている。

図表 空室状況

選択肢	回答数	割合
空き部屋が 10 室以上ある	0	0.0%
空き部屋が 5～10 室ある	0	0.0%
空き部屋が 5 室以内だがある	0	0.0%
空き室はほとんど無い	19	100.0%
無回答	0	0.0%
合計	19	100.0%



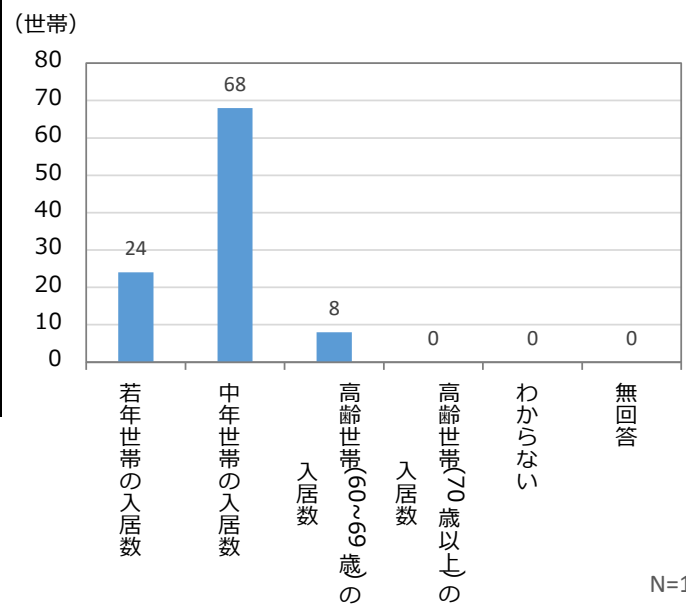
N=19

### ④入居状況

入居状況は、中年世帯の入居数が 68.0%と最も多く、次いで、若年世帯の入居数 24.0%、高齢世帯(60～69 歳)の入居数 8.0%となっている。

図表 入居状況

選択肢	世帯数	割合
若年世帯の入居数	24	24.0%
中年世帯の入居数	68	68.0%
高齢世帯(60～69 歳)の入居数	8	8.0%
高齢世帯(70 歳以上)の入居数	0	0.0%
わからない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	100	100.0%



N=19

## (2) 羅臼町の民間賃貸住宅の今後についての意見

図表 羅臼町の民間賃貸住宅の今後についての意見

No.	意見
1	町営住宅の空き家に外国人労働者を入居させては。

## 6 長寿命化に関する基本方針の設定

### 6-1 町営住宅等ストック活用の基本目標と基本方針

羅臼町住生活基本計画の基本理念や基本目標を踏まえ、羅臼町における町営住宅等ストック活用の基本目標を以下のように設定する。

基本目標：  
安心・安全に住み続けられる良質な町営住宅の形成

「羅臼町住生活基本計画」では、住宅施策の取り組みとして「適正な住宅セーフティネットづくり」を位置づけており、「老朽化が著しい町営住宅等ストックの適正な活用を図るために、計画的な建替えや改善、修繕の実施により、良質な住宅ストックを形成するとともに、適正な供給戸数の確保による住宅セーフティネットづくりを進める」としている。また、住宅施策の方針として「高齢者等が安心・安全に暮らせる住宅・住環境づくり」を掲げていることから、町営住宅等ストック活用の基本目標は「安心・安全に住み続けられる良質な町営住宅の形成」と設定する。

また、上記の基本目標を踏まえた、羅臼町における町営住宅等ストック活用の基本方針を以下のように設定する。

#### (1) 管理戸数の適正化

羅臼町は、今後も人口と世帯数の減少傾向は続き、町営住宅の需要も減少するものと推測されることから、将来世帯数などを考慮し、町営住宅の管理戸数の縮減を図ることとする。

管理戸数の縮減にあたっては、今後人口減少が進む一方で高齢化率は高まることから、建替事業の進捗や入退去の動向を把握しながら緩やかに進めていくこととする。

#### (2) 町営住宅の適正配置

羅臼町は国道 335 号沿いに市街地や漁業集落が分散して立地しており、町営住宅の立地も小規模・分散配置となっている。

今後は市街地から離れた集落に立地する町営住宅の用途廃止を行う一方で、町役場や小中学校などの公共公益施設が集積した利便性の高い中心部への町営住宅の集約化を図り、維持管理の効率化と生活利便性の向上に寄与する町営住宅の適正配置を行う。

ただし、適正配置の検討にあたっては、充分に入居者の意向を踏まえるとともに、既存ストックを活用したライフサイクルコストの縮減を念頭に行う。

#### (3) 居住者ニーズに対応した住宅供給

高齢者世帯や障がい者から子育て世帯など、多様な世帯ニーズに応じた住宅を供給するため、入居者の世帯構成のバランスを考慮した団地環境の整備を行うとともに、子育て・福祉施策とも連携した環境整備を図る。

## 6-2 長寿命化に関する基本方針

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

適切な町営住宅等のストックマネジメントに向けて、町営住宅等のストック状況を的確に把握し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕等の維持管理を推進することが重要である。

そのため、管理する町営住宅等の整備・管理・修繕履歴データを住棟単位で整理し蓄積していくことで、日常的な維持管理に役立てる。

さらに、管理データを活用しながら、町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。

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

対症療法型の維持管理から、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、町営住宅等ストックの長寿命化を図る。

また、仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

さらには、修繕標準周期に先だ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。



## 6-3 住宅フレームの検討

将来目標管理戸数について、下記の2つの推計方式を検討し、総合的に検討する。

1. 羅臼町人口ビジョンの将来人口をもとにした公的借家世帯数の推計
2. アンケートと入居世帯状況をもとにした推計

## (1) 羅臼町人口ビジョンの将来人口をもとにした公的借家世帯数の推計

羅臼町人口ビジョンの将来人口について、令和2年国勢調査の住宅所有関係別世帯数割合をもとに、推計したのが下表である。

目標年である 2033(R15)年の公的借家世帯数の推計値は、152世帯(10.5%)となっている。

(単位: 人、世帯、人/世帯)

		1990年 平成2年 (国勢調査)	1995年 平成7年 (国勢調査)	2000年 平成12年 (国勢調査)	2005年 平成17年 (国勢調査)	2010年 平成22年 (国勢調査)	2015年 平成27年 (国勢調査)	2020年 令和2年 (国勢調査)	2030年 令和12年 (人口ビジョン)	2035年 令和17年 (人口ビジョン)	2050年 令和32年 (人口ビジョン)	2055年 令和37年 (人口ビジョン)	2033年 令和15年 (推計)	2053年 令和35年 (推計)	備考
①総人口		7,805	7,471	6,956	6,540	5,885	5,415	4,722	3,747	3,292	2,644	2,430	3,474	2,516	※1
②総世帯数		2,409	2,341	2,355	2,268	2,177	2,101	1,958					1,510	1,144	①÷③
③平均世帯人員		3.24	3.19	2.95	2.88	2.70	2.58	2.41					2.30	2.20	※2
④総世帯に占める⑤の割合		90.5%	93.0%	92.7%	92.5%	95.2%	93.6%	96.4%					96.0%	96.0%	※3
⑤住宅に住む一般世帯数		2,180	2,178	2,184	2,097	2,073	1,966	1,887					1,450	1,098	②×④
⑥持ち家	⑥' 実数	1,347	1,336	1,320	1,272	1,287	1,246	1,234					943	714	⑤×⑥'
	⑥' 割合	61.8%	61.3%	60.4%	60.7%	62.1%	63.4%	65.4%					65.0%	65.0%	※4
⑦公的借家	⑦' 実数	252	247	255	247	232	218	175					152	116	⑤-(⑥+⑧+⑨+⑩) ※5
	⑦' 割合	11.6%	11.3%	11.7%	11.8%	11.2%	11.1%	9.3%					10.5%	10.6%	⑦÷⑤
	⑧民間借家	⑧' 実数	288	281	316	269	308	259	239				181	137	⑤×⑧'
		⑧' 割合	13.2%	12.9%	14.5%	12.8%	14.9%	13.2%	12.7%				12.5%	12.5%	※4
	⑨給与住宅	⑨' 実数	266	301	275	272	230	216	206				152	115	⑤×⑨'
		⑨' 割合	12.2%	13.8%	12.6%	13.0%	11.1%	11.0%	10.9%				10.5%	10.5%	※4
⑩間借り等	⑩' 実数	27	13	18	37	16	27	33					22	16	⑤×⑩'
	⑩' 割合	1.2%	0.6%	0.8%	1.8%	0.8%	1.4%	1.7%					1.5%	1.5%	※4
借家計	⑪' 実数	833	842	864	825	786	720	653					507	384	
	⑪' 割合	38.2%	38.7%	39.6%	39.3%	37.9%	36.6%	34.6%					35.0%	35.0%	

※1 ①総人口: 羅臼町人口ビジョンの令和12年及び令和17年の人口の将来展望をもとに直線補正  
 ※2 ③平均世帯人員: 各種の施策効果を考慮し、近年の数値を参考に設定  
 ※3 ④総世帯数に占める住宅に住む一般世帯数の割合: 近年の数値を参考に設定  
 ※4 ⑥' 持ち家割合、⑧' 民間借家割合、⑨' 給与住宅割合、⑩' 間借り等割合: 近年の数値を参考に設定  
 ※5 ⑦' 公的借家数は(住宅に住む一般世帯数)-(持家+民間借家+給与住宅+間借り等)世帯数で算出  
 ※6 四捨五入の関係で合計が不一致の場合がある。

## 6 長寿命化に関する基本方針の設定

### (2) アンケートと入居世帯状況をもとにした推計

ここでは、以下の3項目により、実需要を把握する。

#### 1) 入居可能性

①一般町民アンケートから公営住宅への住宅確保要配慮者の把握 ⇒7世帯

#### 2) 退去可能性

②公営住宅入居者アンケートから公営住宅外移転希望世帯数を把握 ⇒4世帯

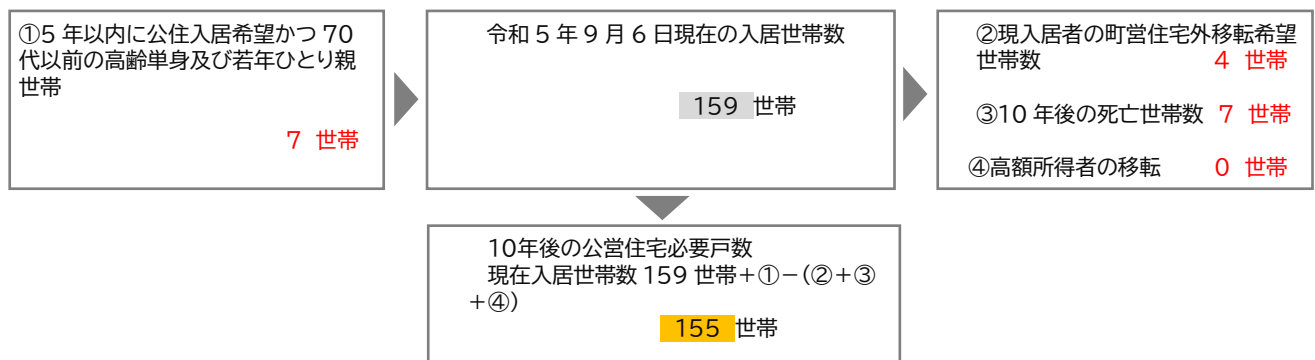
③厚生労働省による年齢別余命年数から10年後の死亡世帯数を把握⇒7世帯

④民賃オーナーアンケートから民賃の空き家状況を把握し、高額所得者(11世帯)の移転先状況を把握⇒0世帯

#### 3) 必要戸数

⑤現入居世帯159世帯+①-(②+③+④)により、10年後の公営住宅必要戸数を把握

⇒159世帯+①7世帯-(②7世帯+③4世帯+④0世帯)=155世帯



## ①一般町民アンケートから公営住宅への新規入居需要の把握

5年以内に公営住宅に入居を希望した25世帯のうち、住宅確保要配慮者として重要と考える、70代以上の高齢単身世帯及び若年ひとり親世帯(下表の色付きの世帯)を新規入居需要として設定した結果、7世帯が該当する。

回答者属性						移転先として希望する団地					
年齢	居住地区	家族構成	家族の人数	子どもの年齢	世帯年収	緑町団地	本町団地	羅臼小学校 区域内	知昭町団地	礼文町団地	海岸町団地
70代	富士見町	単身	1人	-	100~200万円未満			●			
70代	共栄町	夫婦	2人	-	200~300万円未満	●					
70代	海岸町	夫婦	2人	-	100~200万円未満						●
60代	岬町	無回答	1人	-	無回答	●					
70代	共栄町	単身	1人	-	100万円未満					●	
70代	富士見町	夫婦	2人	-	500万円以上	●					
20代	船見町	無回答	1人	-	100~200万円未満						
80代以上	緑町	夫婦と子	4人	-	100~200万円未満	●					
80代以上	船見町	夫婦	2人	-	100~200万円未満		●				
60代	知昭町	ひとり親と子	2人	-	400~450万円未満		●				
70代	本町	単身	1人	-	100~200万円未満	●	●				
70代	海岸町	夫婦と子	3人	-	200~300万円未満	●					
80代以上	知昭町	単身	1人	-	100~200万円未満	●					
80代以上	栄町	ひとり親と子	2人	-	300~350万円未満	●					
60代	知昭町	単身	1人	-	100~200万円未満	●					
40代	富士見町	ひとり親と子	2人	小学生	100万円未満	●					
60代	本町	夫婦	2人	-	300~350万円未満	●					
70代	船見町	単身	1人	-	200~300万円未満	●					
80代以上	麻布町	単身	1人	-	100~200万円未満	●					
70代	海岸町	無回答	2人	-	100~200万円未満	●					
50代	本町	ひとり親と子	2人	-	200~300万円未満	●	●			●	
70代	知昭町	無回答	1人	-	100万円未満				●		
80代以上	知昭町	夫婦	2人	-	100~200万円未満	●					
80代以上	富士見町	夫婦	2人	-	100~200万円未満	●					
70代	知昭町	夫婦	1人	-	100~200万円未満	●					

## 6 長寿命化に関する基本方針の設定

### ②公営住宅入居者アンケートから公営住宅外移転希望世帯数を把握

公営住宅入居者のうち、町営住宅以外の移転を希望している世帯は、4世帯である。

既存の町営住宅への移転を希望									
回答者属性						移転先として希望する団地		住宅形式	
居住団地	居住年数	年齢	家族構成	家族の人数	子どもの年齢	緑町団地	礼文町団地	階数	間取り
岬町団地	10年未満	30代	ひとり親と子	3人	中学生高校生	●	●	1階	3LDK
海岸町団地	30年以上	70代	単身	1人		●		1階	2LDK
礼文町団地	10年未満	30代	ひとり親と子	4人	小学生中学生	●	●	1・2階	3LDK
礼文町団地	10年未満	30代	ひとり親と子	2人	小学生	●		1・2階	2LDK
礼文町団地	10年～20年未満	70代	夫婦	2人		●		無回答	3LDK
栄町高台団地	20～30年未満	70代	ひとり親と子	2人		●		1階	3LDK
礼文町団地	10年未満	30代	ひとり親と子	3人		●		1階	3LDK
峯浜町団地	10年～20年未満	30代	ひとり親と子	2人			●	2階	2LDK
栄町第2団地	10年～20年未満	70代	夫婦	2人		●		1階	3LDK

新築建替された緑町団地への移転を希望									
回答者属性						移転先として希望する団地		住宅形式	
居住団地	居住年数	年齢	家族構成	家族の人数	子どもの年齢	緑町団地	礼文町団地	階数	間取り
本町団地	30年以上	70代	単身	1人		●		1階	1LDK
栄町高台団地	20～30年未満	70代	単身	1人		●		1・2階	1LDK
栄町高台団地	30年以上	70代	単身	1人		●		2階	1LDK
栄町高台団地	30年以上	70代	夫婦	2人		●		2階	2LDK
栄町高台団地	30年以上	80代以上	夫婦	2人		●		1階	2LDK
栄町高台団地	30年以上	60代	単身	1人		●		1階	1LDK
知昭町団地	30年以上	50代	夫婦	2人		●		2階	3LDK
礼文町団地	10年未満	40代	ひとり親と子	2人	小学生	●		1階	2LDK
栄町第2団地	10年未満	50代	ひとり親と子	2人	中学生	●		1階	2LDK

町営住宅等以外への移転を希望									
回答者属性						移転先として希望する住宅の種類			
居住団地	居住年数	年齢	家族構成	家族の人数	子どもの年齢				
松法町団地	10年～20年未満	50代	ひとり親と子	2人		民間賃貸住宅			
栄町第2団地	10年～20年未満	40代	単身	1人		持ち家			
礼文町団地	10年未満	40代	ひとり親と子	2人	高校生	町外へ転居			
礼文町団地	10年未満	20代	夫婦と子	4人	小学生	持ち家			

### ③厚生労働省による年齢別余命年数から10年後の死亡世帯数を把握

10年後の死亡が想定される世帯数は7世帯である。

団地名	年齢別平均余命から10年後に死亡により空き家が想定される世帯数				小計	その他世帯数	合計世帯数
	単身世帯		2人世帯				
	80歳以上男性	85歳以上女性	両方80歳以上男性				
峯浜町団地	0	0	0		0	2	2
春日町団地	0	0	0		0	4	4
麻布町団地	0	0	0		0	8	8
八木浜町団地	0	0	0		0	6	6
知昭町団地	0	0	0		0	8	8
松法町団地	0	0	0		0	5	5
礼文町団地	0	0	0		0	27	27
本町団地	0	0	0		0	2	2
緑町団地	2	3	1		6	65	71
栄町第2団地	0	0	0		0	8	8
栄町高台団地	1	0	0		1	11	12
海岸町団地	0	0	0		0	3	3
岬町団地	0	0	0		0	3	3
計	3	3	1		7	152	159

### ④民賃オーナーアンケートから民賃の空き家状況を把握し、高額所得者の移転先状況を把握

民賃オーナーアンケートからは、現在、空き家がほとんどないと回答されており、高額所得者の移転先は確保できないものと想定される。

## 7 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

## 7-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握

## (1) 計画の対象

長寿命化計画の対象としては、羅臼町が管理する町営住宅13団地、54棟、226戸と、これらの団地に付属する駐車場や今後建替整備で予定する共同施設とする。

## (2) 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的データは下表に示すとおりである。

表 対象住宅の団地別・住棟別基礎的データ

団地名	住棟番号	団地別敷地面積(m <sup>2</sup> )	団地別戸数	戸数(戸)	構造	階数	建設年度	住戸型式(戸数)						浴室	水洗	給湯	EV	空家(直近)	政策空家	改善履歴				
								1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK								有無	有無	有無	有無
町営住宅	峯浜町団地(合計1棟)	1号	380.600	2	2	簡平	1	S60					2	○										
	春日町団地(合計2棟)	1号	1,659.375	5	3	簡平	1	S51			3			○				1						
	2号	2		簡平	1	S51			2				○											
	麻布町団地(合計2棟)	1号	1,641.400	10	5	簡平	1	S46			3	2							1					
		2号		5	簡平	1	S46			3	2									1				
	八木浜町団地(合計3棟)	1号	1,545.075	6	2	簡二	2	S52						○										
		2号		2	簡二	2	S52							○										
		3号		2	簡二	2	S52							○										
	知昭町団地(合計2棟)	1号	1,392.930	8	4	準耐	2	H4					4	○	○									
		2号		4	準耐	2	H5						4	○	○									
	松法町団地(合計3棟)	1号	2,096.250	10	4	簡平	1	S46		2	2								2					
		2号		4	簡平	1	S46			3	1									2				
		3号		2	簡平	1	S46				2										1			
	礼文町団地(合計3棟)	1号	4,456.080	30	12	耐火	3	H8					12	○	○						H27屋上			
		2号		12	耐火	3	H9						12	○	○						H28屋上			
		3号		6	耐火	3	H10						6	○	○						H29屋上			
	本町団地(合計2棟)	1号	728.000	7	2	簡二	2	S54			2			○					1					
		2号		5	簡二	2	S54			5				○						4				
	緑町団地	1号	14,969.920	95	3	簡二	2	S53			3			○						3				
		2号			3	簡二	2	S53			3				○						2	3		
		3号			3	簡二	2	S53			3				○						2	3		
		5号			3	簡二	2	S53			3				○						3	3		
		4号			3	簡二	2	S54					3			○						2	3	
		8号			8	簡二	2	S59							8	○	○					3		
		9号			8	簡二	2	S60							8	○	○					2		
		10号			8	簡二	2	S61							8	○						1		
6号		4			簡二	2	S62							4	○	○					1			
7号		4			簡二	2	S62							4	○	○								
11号		8			簡二	2	S63							8	○									
12号		8			簡二	2	H1							8	○									
13号		8			簡二	2	H2							8	○						1			
14号		4			簡二	2	H3							4	○	○								
A-1号	6	準耐	2	R2			4	2			○	○	○							建替				
A-2号	2	準耐	2	R2				2			○	○	○								建替			
B-1号	6	準耐	2	R4				2	4		○	○	○					1			建替			
B-2号	6	準耐	2	R5				2	4		○	○	○					6			建替			
栄町第2団地(合計4棟)	1号	1,742.060	10	3	簡二	2	S55			3			○											
	2号			2	簡二	2	S55			2				○										
	3号			3	簡二	2	S55			3					○					2				
	4号			2	簡二	2	S58				2				○									
栄町高台団地(合計9棟)	14号	9,536.315	28	5	簡平	1	S42			5									2					
	10号②			2	簡平	1	S43			1	1									1				
	6号①			2	簡平	1	S44			2											1			
	6号②			2	簡平	1	S44			2												1		
	7号			4	簡平	1	S44			3	1											1		
	8号			4	簡平	1	S44			2	2											3		
	1号①			4	簡平	1	S45			2	2											3		
4号	5	簡平	1	S45			3	2											4					
海岸町団地(合計3棟)	1号	1,686.140	8	4	簡平	1	S52			4			○							3				
	2号			2	簡平	1	S52			2				○										
	3号			2	簡平	1	S59					2		○							2			
岬町団地(合計3棟)	1号	2,073.000	7	2	簡平	1	S51			2			○							1				
	2号			3	簡平	1	S51			3				○							2			
	3号			2	簡平	1	S59					2		○								1		
合計	54棟	43,907.145	226	226	-	-	-	0	31	71	10	10	104	-	-	-	-	67	15	-				

## 7-2 団地別・住棟別事業手法の選定

### (1) 事業手法の選定フロー

町営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成 28 年 8 月(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」の事業手法の選定フローにしたがい、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と、②1次判定、③2次判定、④3次判定によって実施することとする。

このうち、②1次判定は、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、②-1団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、②-2住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の 2 つの視点から事業手法を仮設定する。あわせて、改善の必要性の判断のために、改善工事の実施状況を把握する。

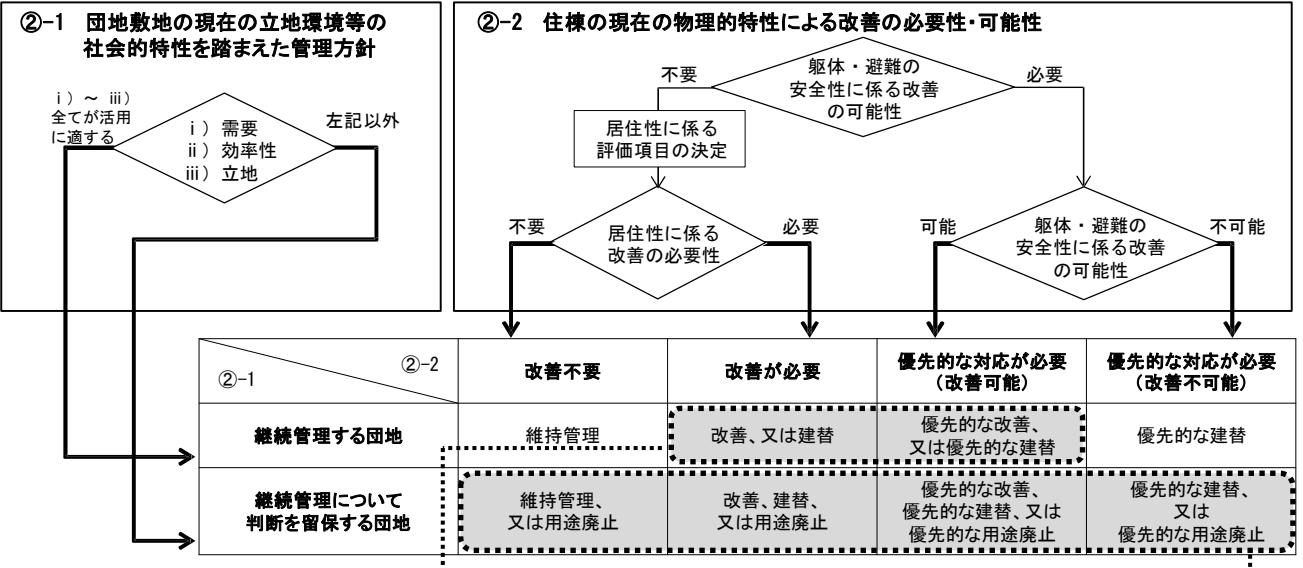
③2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、③-1ライフサイクルコスト(LCC)の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定、③-2将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の 2 つの視点から事業手法を仮設定する。

④3次判定は、④-1集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、④-2事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、④-3長期的な管理の見通しを作成し、④-4計画期間における事業手法の決定を行う。

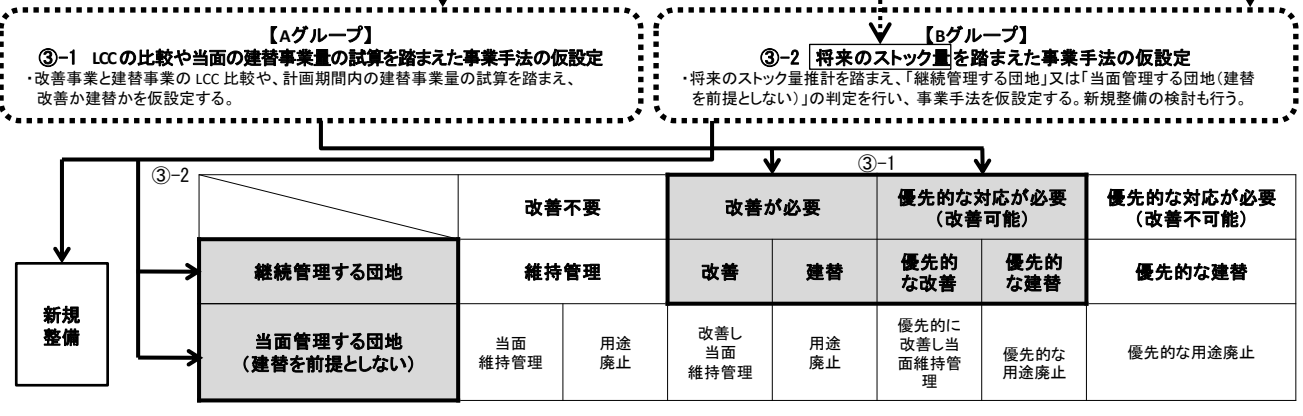
事業手法の選定フローは次ページに示すとおりである。

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

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



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

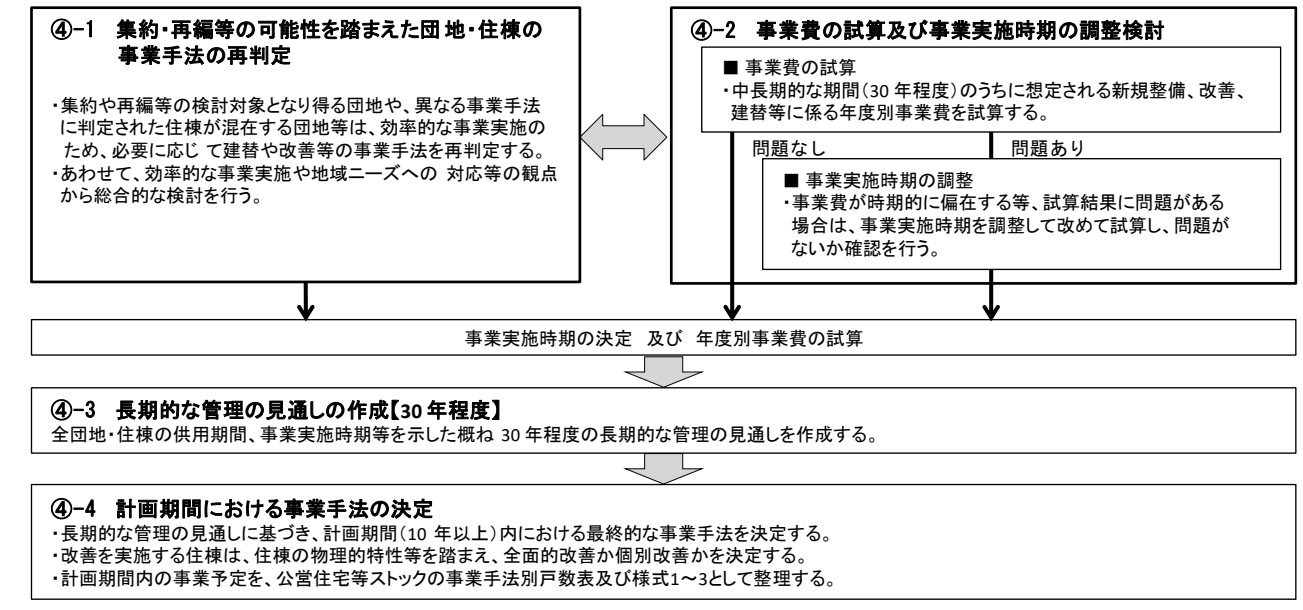


図 事業手法の選定フロー



(2) 選定フローに基づく検討結果

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

ここでは、国の「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」を活用し、将来における世帯数等の推計を基に、公営住宅の入居資格世帯(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を推計する。

この推計結果を踏まえ、計画期間の目標年次における公営住宅等ストック量の検証を行う。

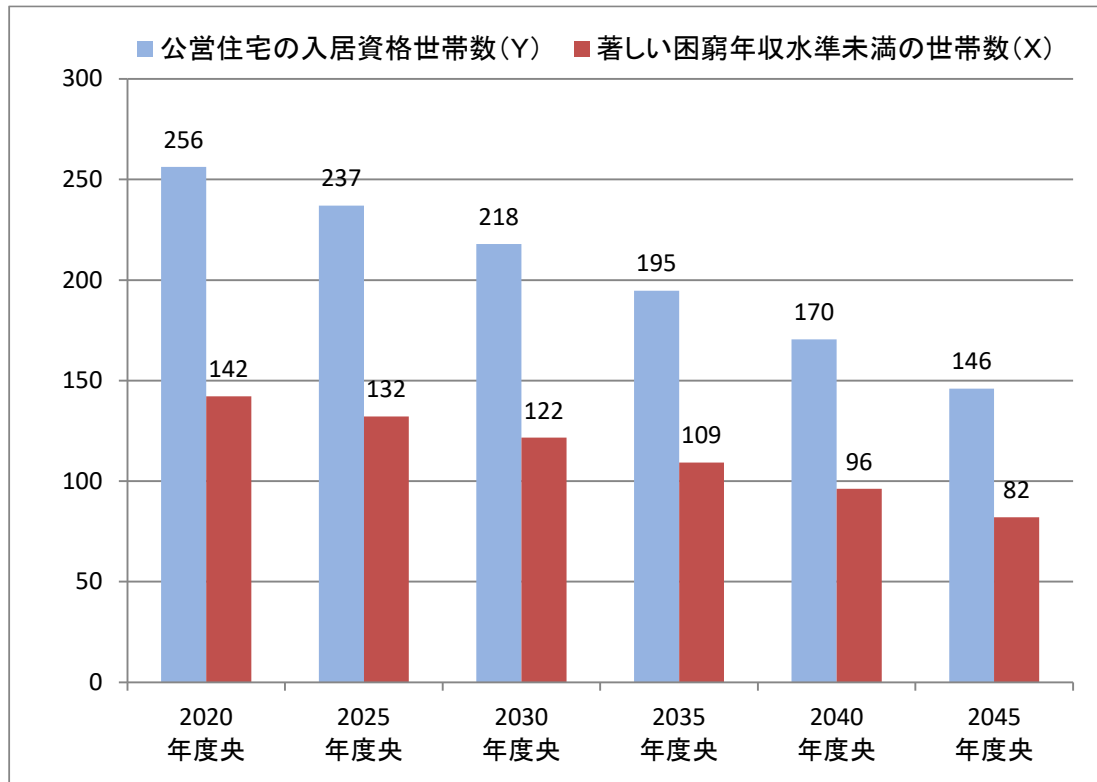
i) 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムによる 2030(R12)年および2035(R17)年の公営住宅入居資格世帯数と、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を以下に示す。

推計結果では、2030(R12)年の公営住宅入居資格世帯数は 218 世帯、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数は 122 世帯、2035(R17)年にはそれぞれ 195 世帯、109 世帯と推計されている。

目標年次である 2033(R15)年については、2030(R12)年から 2030(R17)年にかけての 5 年間の推移から直線補正して算出すると、入居資格世帯は 204 世帯、困窮年収未満世帯は 114 世帯と推計される。

図 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果





## iii) 計画期間の目標年次における公営住宅等の管理戸数について

羅臼町においては、2023(R5)年度現在、226戸の町営住宅を管理しており、159世帯が入居している。

先に推計した2033(R15)年度における公営借家の居住世帯:155世帯について、今後空き家率を低減して5%程度になると想定すれば、目標管理戸数としては160戸程度と想定する。

公営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、少なくとも著しい困窮年収未満の世帯数を収容できる管理戸数が求められる。

一方、公営住宅入居資格世帯は、著しい困窮年収未満の世帯を除けば、民間賃貸需要層と重複する部分もあることから、公営住宅入居資格世帯の全てを公営住宅で対応するのは必ずしも現実的とはいえないと考えられる。

これらのことから、2033(R15)年度の推定目標管理戸数160戸程度は、著しい困窮年収未満世帯数を上回り、かつ公営住宅入居資格世帯数の範囲に収まっていることから、概ね適正と判断される。

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

1次判定では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定する。

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

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する。

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定することを原則とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することも考えられるため、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定する。

i) 需要

- ・空家率の状況により需要を評価する。
- ・空家率が30%(全団地の平均空き家率程度)以下の団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

松法町団地、本町団地、栄町高台団地、海岸町団地、岬町団地の空家率が30%以上となっているほかは、いずれの団地も30%を下回っている状況である。

ii) 効率性

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・団地に係る法規制(指定容積率、建ぺい率等)、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

峯浜町団地のほか、栄町第2団地の一部、海岸町団地の一部、岬町団地の一部が敷地狭小のため、高度利用の可能性が低くなっているほかは、土地の高度利用は可能と考えられる。

iii) 立地

【利便性】

- ・公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

【地域バランス】

- ・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。

【災害危険区域等の内外】

- ・団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内にある場合は、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

羅臼市街に立地する礼文町団地、本町団地、緑町団地、栄町第2団地、栄町高台団地と、公共公益施設等が比較的集積している八木浜町に立地する八木浜町団地、さらにこれらの地区に近接する春日町団地、麻布町団地、知昭町団地、松法町団地は一定の利便性が確保されていると判断する。

一方、郊外に立地する峯浜町団地、海岸町団地、岬町団地は、公共公益施設等の集積が少なく利便性は低くなっている。

また、栄町第2団地は、敷地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている。

#### iv) 判定結果

以上より、春日町団地、麻布町団地、八木浜町団地、知昭町団地、礼文町団地、緑町団地は「継続管理する団地」、峯浜町団地、松法町団地、本町団地、栄町第2団地、栄町高台団地、海岸町団地、岬町団地は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

### 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

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する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。

安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

#### i) 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。

昭和56年以前に建設された住棟については簡易診断済みであり、昭和56年以降に建設された住棟とあわせていずれも問題ないと判断する。

#### ii) 避難の安全性

・二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価する。

どの住棟も基本的に避難の安全性が確保されていると判断する。

## iii) 居住性

・次の項目により、居住性の現状及び改善の必要性について評価する。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第九条に示されている 25 m <sup>2</sup> 以上を基準として居住性を満たすと評価する。
省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境(省エネ)による「原則として住宅性能評価等級 4(平成 25 年省エネ基準相当)を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級 3(平成 4 年省エネ基準相当)を満たすこと」を参考に、平成 4 年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価する。
バリアフリー性	平成 3 年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成 3 年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価する。
住戸内の設備状況	浴室があり、水洗化がなされている住戸については、設備性能を満たすものと評価する。 なお、給湯設備については、浴室に風呂釜やボイラー等が設置されていること、台所には個別の給湯機が取り付けられていることなどから、ここでは改善の対象とはしないこととする。

住戸面積については、どの住棟も基準を満たしている。

省エネルギー性については 1992(H4)年以前、バリアフリー性については 1991(H3)年以前に整備された住棟が基準を満たさないと考えられるが、住戸内バリアフリー改修工事は、入居者の仮移転を伴う工事となること、省エネルギー改修工事は、壁、屋根、窓、換気を含めた全面的な改修工事となることなど、工事内容とコスト、入居者負担等を考慮し、既に耐用年数の 1/2 を経過しているか、または計画期間中に耐用年数の 1/2 を超過し残りの管理期間が短い住棟に関しては、改善事業を実施しないと判断する。

住戸内の設備状況で、浴室有・水洗化済となっているのは知昭町団地と礼文町団地、緑町団地(6～9、14、A-1～B-2号)である。このほか浴室有となっているのは、峯浜町団地、春日町団地、八木浜町団地、本町団地、緑町団地(1～5、10～13号)、栄町第 2 団地、海岸町団地、岬町団地であり、これら以外の住棟を含めて水洗化はなされていない。

このほか、既存住棟においては、防犯に配慮した建物部品の設置等は特になされていない状況にある。

## iv) 改善履歴

・過去10年以内(平成20年以降)に改善事業を実施した住棟は、個別改善事業後の標準管理期間(10年間等)の間は、建替や用途廃止の候補とはせず、維持管理又はその他の改善事業の候補とする。

礼文町団地においては、2015(H27)年～2017(H29)年にかけて屋上防水の長寿命化型改善が実施されている。また、緑町団地(6～9号)においては、2022(R4)年～2023(R5)年にかけて屋根・外壁・断熱サッシ、水洗化の改善が行われている。

## v) 長寿命化型改善の必要性

・町が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要のある項目について、管理担当者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善候補と判定する。

長寿命化型改善の候補としては、本町団地、緑町団地(10～14号)における屋根・外壁改修がある。

## vi) 1次判定結果のまとめ

以上より、1次判定結果を整理すると下表のようになる。

表 1次判定による事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	・知昭町団地 ・礼文町団地 ・緑町団地 (6～9、A、B)	・春日町団地 ・麻布町団地 ・八木浜町団地 ・緑町団地 (1～5、10～14)	Aグループ	
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
		・峯浜町団地 ・松法町団地 ・本町団地 ・栄町第2団地 ・栄町高台団地 ・海岸町団地 ・岬町団地	Bグループ	

**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）の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定**

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

Aグループに該当する団地としては、春日町団地、麻布町団地、八木浜町団地、緑町団地(1～5、10～14)がある。

このうち、春日町団地と麻布町団地、松法町団地は簡平で、いずれも1981(S56)年以前に建設され、既に耐用年数を経過している。また、八木浜町団地と緑町団地(1～5号)は簡二で、いずれも1981(S56)年以前に建設され、既に耐用年数を経過している。

これらについて、簡平は耐用年数を既に20年以上経過しており、長期に活用することは躯体的にも厳しいと考えられ、簡二は改修ではバリアフリー対応が困難であり、長期活用に適さないと判断し、建替と仮設定する。

一方、緑町団地(6～14号)も簡二であるが、いずれも1981(S56)年以降に建設され、計画期間中には耐用年数を経過しないことから、ストックの有効活用を念頭に置き、改善と仮設定する。



## 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・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行うとともに、事業手法を仮設定する。

現在の町営住宅の管理戸数は226戸であるが、本計画においては2033(R15)年の管理戸数を概ね160戸程度と想定しており、今後の人口動向に応じてその削減が求められることから、老朽化が顕著な郊外立地の峯浜町団地に加えて、空家発生率の高い松法町団地、栄町高台団地、海岸町団地、岬町団地については、入居者の動向をみながら順次用途廃止を進める。

また、羅臼市街に立地している栄町第2団地は、敷地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているため、今後改善や建替等は行わず、入居者の動向をみながら順次用途廃止を進めることとする。

本町団地は、立地が羅臼市街地にあることから利便性が高く、他団地からの移転の受け皿として活用可能なことから、継続管理とする団地とし、長期的には建替と仮設定する。

以上の方針に基づき、2次判定において、団地・住棟の事業手法を仮設定すると、次のようになる。

表 2次判定による事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要		
					(改善可能)		(改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・知昭町団地</li> <li>・礼文町団地</li> <li>・緑町団地(6～9、A、B号)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑町団地(10～14号)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・春日町団地</li> <li>・麻布町団地</li> <li>・八木浜町団地</li> <li>・本町団地</li> <li>・緑町団地(1～5号)</li> </ul>			
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
				<ul style="list-style-type: none"> <li>・峯浜町団地</li> <li>・松法町団地</li> <li>・栄町第2団地</li> <li>・栄町高台団地</li> <li>・海岸町団地</li> <li>・岬町団地</li> </ul>			

#### 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、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行う。

##### ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

##### i) 団地単位での効率的活用に関する検討

・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。

2次判定で改善、建替と判定された住棟が混在するのは緑町団地だけである。緑町団地の改善対象住棟は1981(S56)年以降の建設で計画期間中に耐用年数を経過しないが、建替対象住棟は1981(S56)年以前の建設で現時点を含み耐用年数を経過するなど、建設年次にかなりの開きがあるため、特に判定結果の見直しは行わず2次判定通りとする。

##### ii) 集約・再編等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。

本町においては、公共公益施設が集積している羅臼市街地に礼文町団地、本町団地、緑町団地、栄町第2団地、栄町高台団地が立地しており、このうち栄町第2団地は敷地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されていること、栄町高台団地は老朽化が顕著で空き家率も高いことから、これら2団地については緑町団地をはじめ他の団地への移転・集約を進めることとする。

また、松法町以南の春日町団地、麻布町団地、八木浜町団地の建替及び松法町団地の用途廃止にあたっては、春松地区全体で再編・集約をめざすこととする。



## iii) 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医療・福祉施設や生活支援施設等の導入、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、まちづくりの視点から検討する。

・一定の地域において複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅が存する場合は、敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。

今回、該当する団地はない。

## ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

## i) 事業費の試算

中長期的な期間(30年程度)における改善事業、建替事業、用途廃止事業等の事業費を概算する。

概算にあたっての事業費単価は、以下の通り想定する。

事業内容		事業費	備考
簡二住棟	長寿命化型改善	屋根葺替	5,000
		外壁改修	
	脱炭素社会対応型改善	断熱サッシ	1,000
	居住性向上型改善	水洗化(浄化槽)2	2,500
建替		30,000	
用途廃止・除却		2,000	

## ii) 事業実施時期の調整

事業費試算結果をもとに、事業費の平準化に配慮しながら事業実施時期を調整する。

建替事業については、対象住棟の建設年次を考慮して緑町団地→春松地区→本町団地の順に進めるが、改善事業や他の公共事業の動向を踏まえ、計画期間中(当初の10年間)は緑町団地の事業完了をめざす。残りの春松地区及び本町団地は構想期間(11~30年間)に事業実施することとし、八木浜町団地を含め近隣の春日町団地、麻布町団地と本町団地については、計画期間中は修繕対応とする。

このほか計画期間中には、緑町団地(簡二)の個別改善事業の完了をめざして順次進めることとし、土砂災害特別警戒区域の栄町第2団地から入居者の動向をみながら、順次、用途廃止を行う。さらに緑町団地の建替事業の進捗状況とあわせて、栄町第2団地や栄町高台団地等用途廃止予定団地からの移転・集約を進める。

構想期間には、前述の春松地区、本町団地の建替事業を進めるほか、前半に知昭町団地及び礼文町団地の屋根・外壁の長寿命化等の個別改善事業を進める。

## 7 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ④-3 長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期の調整結果を基に、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次ページに示す。

### ④-4 計画期間における事業手法の決定

2024(R6)年度～2033(R15)年度の計画期間における事業手法及び事業プログラムについても、次ページに示す通りである。この結果、目標年次の管理戸数は158戸になると想定され、目標管理戸数とほぼ同様の戸数となる。

また、町営住宅等ストックの事業手法別戸数をまとめると、次のようになる。

表 町営住宅等ストックの事業手法別戸数

事業手法別	1～5年目	6～10年目	合計
・町営住宅管理戸数	226戸	210戸	158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	220戸	204戸	-
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	-
うち改善事業予定戸数	68戸	0戸	68戸
個別改善事業予定戸数	68戸	0戸	68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	152戸	204戸	-
・建替事業予定戸数	6戸	6戸	12戸
・用途廃止予定戸数	16戸	52戸	68戸

表 計画期間における事業手法・事業プログラムと長期的な管理の見通し

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	計画期間における事業戸数(戸)										計画期間末(2028)の管理戸数	備考	構想期間における事業戸数(未定稿)																				構想期間末(2048)の管理戸数								
					事業手法	2024 R6	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			2033	計	事業手法	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050		2051	2052	2053	計				
町営住宅	峯浜町団地	S60	簡平	1	2	用廃・除却												2	2	0	建替後の緑町団地への移転誘導を図り、入居者の動向をみながら用途廃止																							0	0
	春日町団地	S51	簡平	2	5	修繕対応													5	5	緑町団地の建替が完了後、春松地区で集約・建替(構想期間)	建替																						0	0
	麻布町団地	S46	簡平	2	10	修繕対応													10	10	緑町団地の建替が完了後、春松地区で集約・建替(構想期間)	建替																						0	0
	八木浜町団地	S52	簡二	3	6	修繕対応													6	6	緑町団地の建替が完了後、春松地区で集約・建替(構想期間)	建替																						12	12
	知昭町団地	H4 ~ H5	準耐	2	8	修繕対応													8	8	構想期間中に個別改善を行う	個別改善1																					8	8	
	松法町団地	S46	簡平	3	10	用廃・除却													10	10	緑町団地の建替が完了後、春松地区で集約・建替(構想期間)	建替																					0	0	
	礼文町団地	H8 ~ H10	耐火	3	30	修繕対応													30	30		個別改善1																				30	30		
	本町団地	S54	簡二	2	7	修繕対応													7	7	建替は、建設年次等を考慮し、緑町団地⇒春松地区⇒本町団地の順で、構想期間の実施となるため、計画期間中は修繕対応	建替																					4	4	
	緑町団地	S53 ~ S54	簡二	5	15	建替													12	12	計画期間中は耐用年数を経過しないため、個別改善により居住性の確保とストックの有効活用を図る	用廃・除却																						15	15
		S59 ~ H3	簡二	9	60	個別改善1													36	60		修繕対応																				60	60		
						個別改善2													32	20		修繕対応																				20	20		
		R2 ~ R5	準耐	4	20	修繕対応													20	20		修繕対応																				20	20		
	小計	-	-	18	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	小計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92	92				
栄町第2団地	S55 ~ S58	簡二	4	10	用廃・除却												10	0	建替後の緑町団地への移転誘導を図り、入居者の動向をみながら用途廃止																					0	0				
栄町高台団地	S42 ~ S45	簡平	8	28	用廃・除却												28	0	建替後の緑町団地への移転誘導を図り、入居者の動向をみながら用途廃止																					0	0				
海岸町団地	S52 ~ S59	簡平	3	8	用廃・除却												8	0	建替後の緑町団地への移転誘導を図り、入居者の動向をみながら用途廃止																					0	0				
岬町団地	S51 ~ S59	簡平	3	7	用廃・除却												7	0	建替後の緑町団地への移転誘導を図り、入居者の動向をみながら用途廃止																					0	0				
合計				18	86	修繕対応											66	-		修繕対応																		0	-						
				9	60	個別改善1											36	-		個別改善1																		38	-						
				0	0	個別改善2											32	-		個別改善2																			0	-					
				5	15	建替											12	-		建替																			16	-					
				22	65	用廃・除却											80	-		用廃・除却																			28	-					
				54	226	計											158			計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146						

事業費単価(想定)	単位:百万円/戸
個別改善1(屋根・外壁・断熱サッシ)	6.0
個別改善2(水洗化・24戸用)	2.5
建替	30.0
用途廃止・除却	2.0

事業手法	2024 R6	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	計
修繕対応											
個別改善1	48	48	48	48	24	0	0	0	0	0	216
個別改善2	20	20	20	20	0	0	0	0	0	0	80
建替	0	0	180	0	0	180	0	0	0	0	360
用廃・除却	30	0	0	0	14	10	34	22	20	30	160
合計	98	68	248	68	38	190	34	22	20	30	816

事業手法	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	計
修繕対応																					
個別改善1	0	24	24	60	60	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	228
個別改善3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建替	0	0	0	0	0	180	0	180	0	0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	480
用廃・除却	0	0	0	0	0	0	22	0	20	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	56
合計	0	24	24	60	60	240	22	180	20	0	0	0	14	120	0	0	0	0	0	0	764



表 団地別・住棟別判定データ一覧

Table with multiple columns including '団地名', '棟数', '管理戸数', '住棟番号', '敷地面積', '戸数', '構造', '建設年度', '耐用年数', '耐用年数', '浴室', '水洗', '空家', '改善履歴', '1次判定(②-1)', '1次判定(②-2)', '2次判定', and '3次判定'. It contains detailed data for various apartment complexes like 峯浜町団地, 春日町団地, 麻布町団地, etc.



## 8 長寿命化のための実施方針の設定

### 8-1 点検の実施方針

#### (1) 法定点検（定期点検）

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施することとし、対象となる礼文町団地1、2号棟において、2026(R8)年度に予定している。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととする。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」等を参考に、今後検討を図る。

#### (2) 日常点検

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

### 8-2 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に示されている「修繕周期表」を参考に、計画期間内に必要な計画修繕を実施する。

具体的には、屋上・外壁の長寿命化型改善や全面的改善、及び建替の対象とはならない住棟について、屋根・外壁塗装等の修繕を行う。

また、今後は、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について検討する。



8 長寿命化のための実施方針の設定

【参考】修繕周期表（1/4）

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
<b>1. 屋根防水</b>										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルトの防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
<b>2. 床防水</b>										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
<b>3. 外壁塗装等</b>										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替	②	○		○		
<b>4. 鉄部塗装等</b>										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
<b>5. 建具・金物等</b>										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				



## 【参考】修繕周期表 (2/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
		張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 垂鉛メッキ鋼管	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		○			
		取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8. 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①		○			

8 長寿命化のための実施方針の設定

【参考】修繕周期表 (3/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

## 【参考】修繕周期表（4/4）

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
17. 仮設工事										
① 共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
② 直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18. 専用部分										
① 住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
② 設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

## 参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省）

## 8-3 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業としては、長寿命化型改善事業及び居住性向上型改善事業、脱炭素社会対応型改善事業を予定している。それらの実施方針は以下に示す通りである。

## (1) 長寿命化型改善事業の実施方針

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、躯体の劣化の低減、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。

具体的には、緑町団地の10～14号棟において、屋上の耐久性の向上に資する「屋根改修」、外壁の耐久性の向上に資する「外壁改修」を実施する。

計画期間における長寿命化型改善事業の実施概要は、以下に示す通りである。

表 計画期間における長寿命化型改善事業の実施概要

実施予定年度	改善内容	対象団地（住棟番号）
2024(R6)～2028(R10)	屋根・外壁改修	緑町団地（10～14）

## (2) 居住性向上型改善事業の実施方針

引き続き活用を図る住棟について、住戸内設備の機能向上の観点から、居住性を向上させる改善を行う。

具体的には、緑町団地の10～13号において、トイレの水洗化を実施する。

計画期間における居住性向上型改善事業の実施概要は以下に示す通りである。

表 計画期間における居住性向上型改善事業の実施概要

実施予定年度	改善内容	対象団地（住棟番号）
2024(R6)～2027(R9)	水洗化	緑町団地（10～13）

## (3) 脱炭素社会対応型改善事業の実施方針

引き続き活用を図る住棟について、カーボンニュートラルの観点から、省エネルギー性の向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。

具体的には、緑町団地の10～14号棟において、サッシの断熱化対応を実施する。

表 計画期間における福祉対応型改善事業の実施概要

実施予定年度	改善内容	対象団地（住棟番号）
2024(R6)～2028(R10)	断熱サッシ改修	緑町団地（10～14）

#### 8-4 建替事業の実施方針

計画期間内の建替事業としては、緑町団地 12 戸の建設を予定し、住棟は準耐火構造 2 階建てを想定する。

当初の計画では、子育て世帯住宅として整備する予定であったが、近年の住民ニーズ等を勘案し、既存住宅で対応することとし、建替後の住棟には、栄町高台団地や土砂災害警戒区域に含まれる栄町第 2 団地及び郊外団地の入居者の受け入れを想定する。

これらの建替事業にあたっては、羅臼町住生活基本計画の理念を踏まえて、ユニバーサルデザインの導入を図り、高齢者・障がい者から子育て世帯まで誰もが使いやすい住まいづくりをめざすとともに、将来の適正な住宅セーフティネットづくりに貢献する。

また、建設コストの低減と管理効率化の観点を踏まえた整備を図る。

## 9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### 9-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととしている。

①新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出する。

②計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。

これらの算出にあたっては、国土交通省により公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を活用する。

#### （1）ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

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

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・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<sup>※1</sup>（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（注）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（注）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・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み額（注）

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する<6-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>を参照のこと。

（注）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。

## (2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \text{ [単位：千円/棟・年]}$$

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間(改善非実施)}} \text{ [単位：千円/棟・年]}$$

※2：(建設費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・建設費：推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間(改善非実施)未までに実施した修繕工事費(注)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間(構造種別)を評価期間(改善非実施)としてもよい。
- ・除却費：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費(注)。

(注) 現時点以後、将来に発生するコスト(将来の修繕費、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。

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間(改善実施)}} \text{ [単位：千円/棟・年]}$$

※3：(建設費+改善費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額<sup>\*4</sup>(注)
- ・修繕費：建設後、評価期間(改善実施)未までに実施した修繕工事費(注)。以下、②の記載と同じ。



## 9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・ 除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（注）
- ・ 評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※4：修繕費相当額の控除方法については、後述する<6-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>を参照のこと。

（注）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。

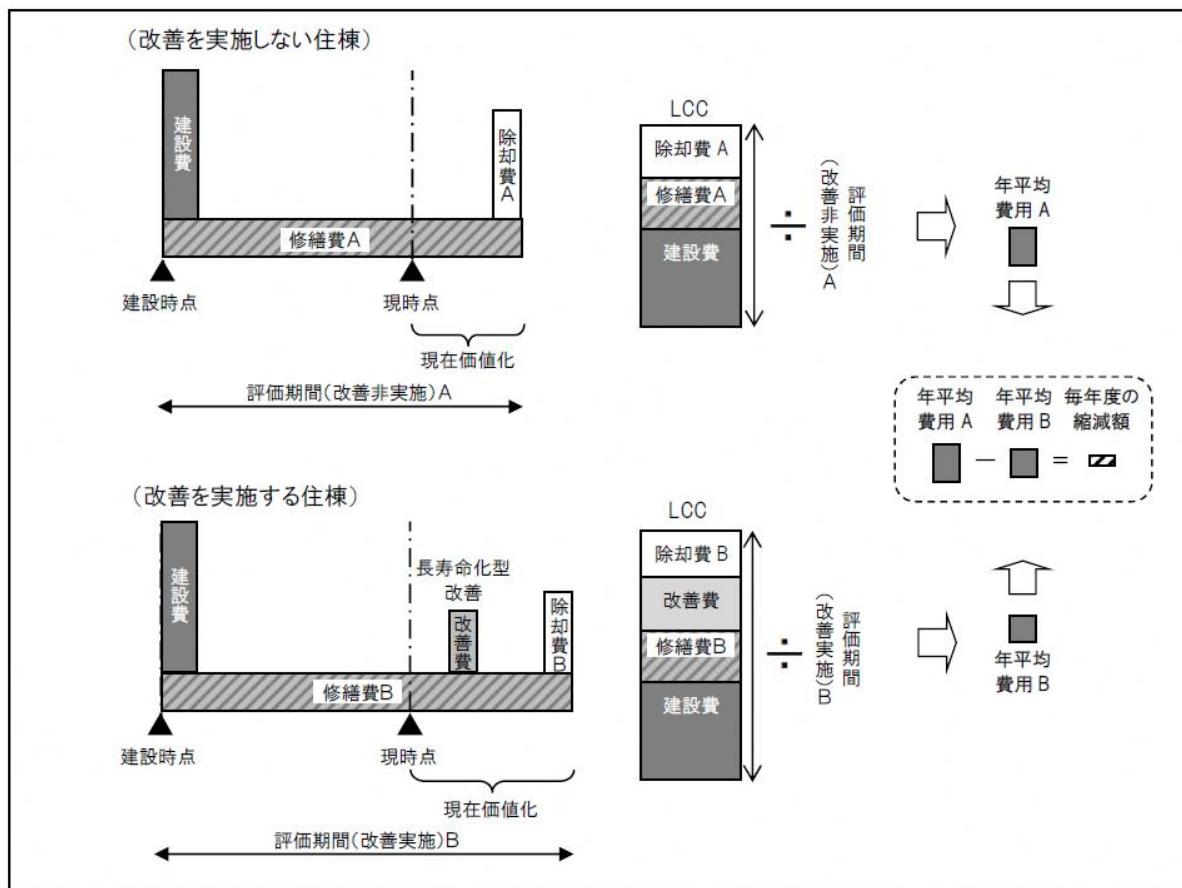


図 ライフサイクルコストの算出イメージ

（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省）



## 9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例

### （1）長寿命化型改善モデルの想定

長寿命化型改善モデルとしては、緑町団地・簡二(10号:1986(S61)年建設、1棟8戸)の耐久性・防水性を向上させる改善(屋根葺替、外壁改修)を、2024(R6)年に実施することを想定する。

この改善に要する工事費は、屋根葺替工事が戸あたり約200万円、外壁改修工事が戸あたり約300万円、合計戸あたり500万円と想定する。

### （2）算出の考え方

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

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、社会的割引コスト4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下の通である。

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

$a$  : 現時点以後の経過年数

$b$  : 将来の改善費、修繕費、除却費

$c$  : 現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

$d$  : 社会的割引率 (0.04 (4%))

### （3）計画前モデルのライフサイクルコスト

#### ①評価期間(改善非実施) A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。簡二構造の住棟の平均的管理期間として45年を想定。

#### ②修繕費 A

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

#### ③建設費

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

#### ④除却費 A

- ・戸当たり200万円と想定する。
- ・評価期間(改善非実施) 末に実施する除却工事費
- ・評価期間(改善非実施) 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

#### ⑤計画前 LCC

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

以上から、計画前(長寿命化型改善を実施しない場合)のライフサイクルコストは、およそ36.9

万円／年・戸となる。

#### (4) 計画後モデルのライフサイクルコスト

##### ⑥評価期間（改善実施）B

- ・当該改善を行うことによって、簡二構造の耐用年数を上回る 60 年を目標管理期間と想定。

##### ⑦修繕費 B

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

##### ⑧長寿命化型改善工事費

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

##### ⑨建設費

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

##### ⑩除却費 B

- ・戸当たり 200 万円と想定する。
- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

##### ⑪計画後 LCC

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

以上から、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコストは、およそ 36.0 万円／年・戸となる。

#### (5) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

##### ⑫年平均縮減額

- ・前述の⑤、⑪より、年平均改善額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC

##### ⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。

年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、年平均戸あたり 8,749 円、住棟あたり約 7.0 万円のコストが縮減されることとなった。

したがって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、対象と

なる緑町団地・簡二(10号:1986(S61)年建設、1棟8戸)について、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断される。

9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

表ーライフサイクルコストのモデル算出例

■住棟諸元

団地名	緑町団地
住棟番号	10号棟
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	S61
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	37

評価時点(和暦)	H35
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	2,000,000 円/戸	38 年
床防水		
外壁塗装等	3,000,000 円/戸	38 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	5,000,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	38 年
床防水		
外壁塗装等	1	38 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

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

## ■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	45年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,725,898円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	584,481円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,310,378円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,841,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.731	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,461,380円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	369,177円/戸・年	—

## ■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	60年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,946,086円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	506,669円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	7,165,314円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	5,000,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	4,807,692円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,841,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.406	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	811,453円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	360,428円/戸・年	—

## ■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	8,749円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	69,994円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断