

津別町公営住宅等長寿命化計画

平成29年8月

津別町

目 次

1章 はじめに	1
1 計画の目的.....	1
2 計画期間.....	1
2章 津別町の住宅事情	2
1 津別町の概況.....	2
2 人口・世帯の特性.....	4
3 住宅ストック・フローの特性.....	7
3章 公共賃貸住宅の特性	9
1 公共賃貸住宅の供給状況.....	9
2 公共賃貸住宅の整備状況.....	15
3 入居世帯の特性.....	24
4章 入居者意向の特性	31
1 調査の概要.....	31
2 回答者の属性.....	32
3 現在の住宅、団地まわりの評価.....	33
4 住戸改善に関する要望.....	35
5章 課題の整理	37
6章 公営住宅等の整備活用方針	38
1 住宅施策の基本理念と基本目標.....	38
2 建替えに関する基本方針.....	40
3 長寿命化に関する基本方針.....	46
4 入居者等の適正管理に関する基本方針.....	47
7章 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定	49
1 改善手法の内容.....	49
2 手法選定のフロー.....	54
3 活用手法の判定.....	55
8章 長寿命化のための維持管理計画	70
1 点検の実施方針.....	70
2 修繕の実施方針.....	71
3 改善事業の実施方針.....	72
4 建替事業の実施方針.....	73
5 成果指標.....	74
6 整備プログラム.....	75
7 ライフサイクルコストの縮減効果.....	76

1章 はじめに

1 計画の目的

国の住宅政策は、平成 17 年度から公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行し、平成 18 年度に住生活基本法が立法化されています。本町は、平成 20 年度に計画期間を平成 21～31 年度とする「津別町住生活基本計画」を策定しています。同計画は本町における住宅施策の目標、推進方針、公営住宅の整備活用の方針を定めており、同計画に基づき、具体的な住宅施策及び公営住宅の整備活用を推進してきました。

また国は、平成 21 年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」を図り、「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となることとしました。こうした背景を踏まえ、町は平成 22 年度に、「津別町公営住宅等長寿命化計画」を策定しています。

しかしながら、住生活基本計画策定後5年が経過し、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、津別町を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込めます。また、両計画は、社会経済動向の変化に対応し必要に応じて、中間年次に見直すこととしています。

こうした中、国は平成 23 年3月に住生活基本計画（全国計画）、道は平成 24 年3月に北海道住生活基本計画の見直しを行い、新たにサービス付き高齢者向け住宅の供給促進など高齢者の安定した住まいの確保、省エネ住宅の供給など住宅分野での低炭素型社会に向けた取り組みの推進、既存住宅が円滑に活用される市場の整備などに取り組むこととしています。

さらに、平成 23 年3月 11 日に発生した東日本大震災では、巨大な地震・津波による太平洋沿岸等の被害、電力や燃料などのエネルギー供給の悪化や物流網の寸断による住民生活や企業活動への大きな影響、加えて東京電力福島第一原子力発電所事故の深刻化などの様々な課題が浮き彫りとなったことから、住宅の耐震化や省エネ対策の一層の促進や再生可能エネルギー導入の取組をはじめ、これまでの住生活に対する意識改革やライフスタイルの変革が求められています。

こうした背景を踏まえ、町は平成 26 年度に「津別町公営住宅等長寿命化計画」を見直し策定しました。当計画は、効率的かつ円滑な住宅の更新、長寿命化を図るため、既存公営住宅等の建替え、用途廃止、改善等適切な整備活用方針を定めたものです。しかし、その後、公営住宅整備の考え方に一部、変更が出たことから、「津別町公営住宅等長寿命化計画」を見直すこととしました。

2 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10 年間（平成 29～38 年度）を計画期間として策定します。

なお、公営住宅等長寿命化計画は、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直すことも考えられます。

2章 津別町の住宅事情

1 津別町の概況

(1) 土地利用

津別町は、北海道の東部、東経 143 度 46 分から東経 144 度 14 分、北緯 43 度 27 分から北緯 43 度 45 分に位置し、北東から北にかけて美幌町と、北西から西にかけて北見市と訓子府町、西から南西にかけて陸別町、南を足寄町と釧路市、東を弟子屈町に隣接しています。

地形は扇状に広がる河川と、これによって刻まれた山地によって形成されています。山地は東南部と東部の境界になっている阿寒・屈斜路の両カルデラ外輪山地、南西部と西部、北見に隣接する町界山地からなり、総面積の約 89%を国・道有林等の山林が占めています。平地は網走川本流に沿った中央流域に細長く展開し、そこから大小 21 の集落が散在しています。

図 2-1 津別町の位置

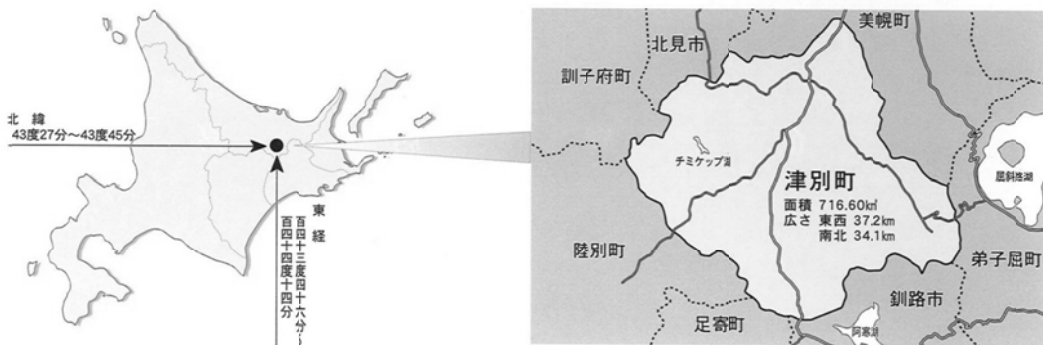


表 2-1 地目別面積

(単位：km²)

	田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	0.25	59.68	2.84	1.23	622.66	3.88	4.91	2.01	19.14	716.60
	0.0%	8.3%	0.4%	0.2%	86.9%	0.5%	0.7%	0.3%	2.7%	100.0%

資料：津別町町勢要覧 2015 年 3 月版（平成 26 年固定資産概要調査）

(2) 気候

道東地区、北見内陸気候帯に属しているため、夏は相当な高温を記録しますが、冬はオホーツク海に比較的近いいため、寒さは厳しく、夏冬の寒暖の差は非常に大きくなっています。年平均気温（平成 24～28 年）は 6.0℃と札幌近郊に比べ、かなり低くなっています。また、降水量は全国的に見ても少なく年平均降水量（平成 24～28 年）は 858 mmで、晴天日が多く、日照率は全国有数を誇っています。

表 2-2 月別気象概要（平成 28 年）

	降水量 (mm)	気温			平均 風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (°C)	最高気温 (°C)	最低気温 (°C)				
1月	54.0	-8.7	3.5	-22.6	1.8	135.1	138	105
2月	28.5	-7.4	9.5	-23.1	2.0	157.5	67	87
3月	7.5	-1.6	14.5	-20.7	2.4	205.9	31	92
4月	33.0	4.6	21.5	-2.6	3.0	153.4	34	30
5月	25.0	13.6	32.4	-2.5	3.0	246.8	0	2
6月	125.5	13.6	31.2	2.1	2.5	156.9	0	0
7月	102.5	18.7	30.4	8.2	2.3	184.3	0	0
8月	365.0	21.7	31.9	12.2	2.2	180.3	0	0
9月	139.5	16.2	29.2	6.3	1.9	134.8	0	0
10月	25.5	7.4	23.9	-4.9	2.2	165.1	0	0
11月	32.5	-1.1	14.1	-13.6	1.8	135.6	27	12
12月	69.0	-5.6	11.0	-19.7	2.0	119.7	120	62
全年	1,007.5	6.0	32.4	-23.1	2.3	1,975.4	417	105

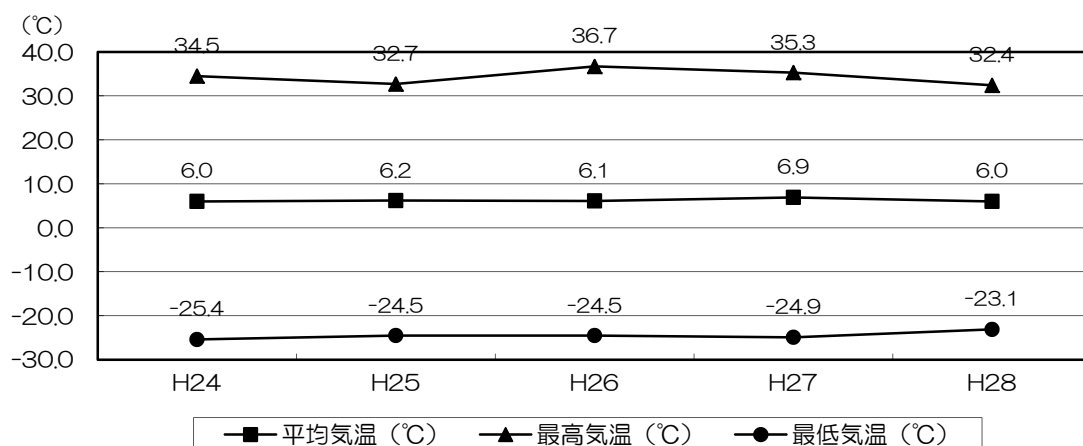
資料：気象庁ホームページ

表 2-3 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均 風速 (m/s)	年間 日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (°C)	最高気温 (°C)	最低気温 (°C)				
H24	904.0	6.0	34.5	-25.4	2.2	1,791.3	316	72
H25	834.0	6.2	32.7	-24.5	2.3	1,803.1	345	84
H26	696.0	6.1	36.7	-24.5	2.2	2,012.5	425	107
H27	847.5	6.9	35.3	-24.9	2.3	1,864.2	409	117
H28	1,007.5	6.0	32.4	-23.1	2.3	1,975.4	362	105
平均	857.8	6.2	34.3	-24.5	2.3	1,889.3	371	97

資料：気象庁ホームページ

図 2-2 年次別気温概要



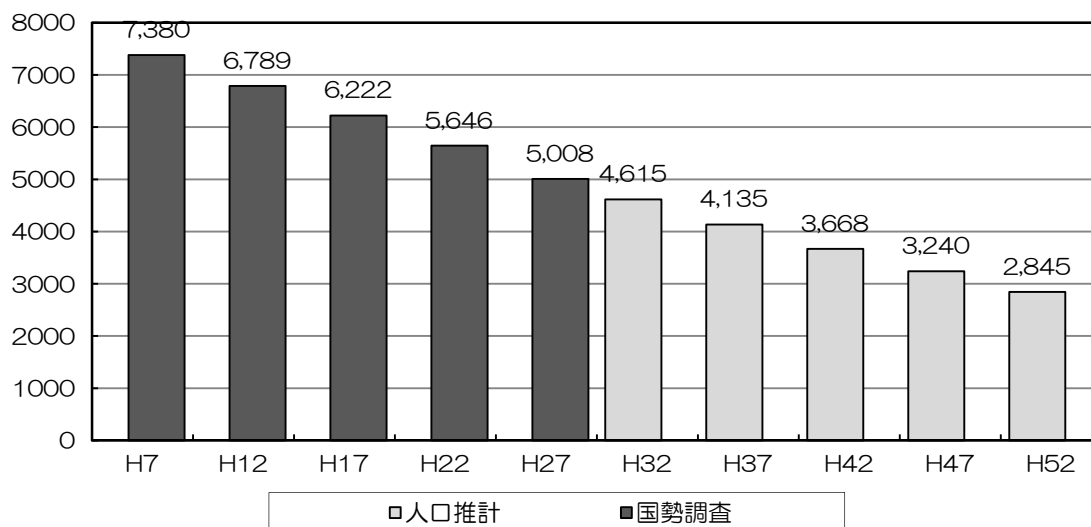
2 人口・世帯の特性

(1) 総人口

津別町の人口は平成 27 年国勢調査で 5,008 人、20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると 32%の減少となっています。

国立社会保障・人口問題研究所では、平成 22 年国勢調査に基づき、本町の人口は平成 32 年で 4,615 人、平成 37 年で 4,135 人まで減少すると推計しています。

図 2-3 津別町の人口推移及び国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計
(人)

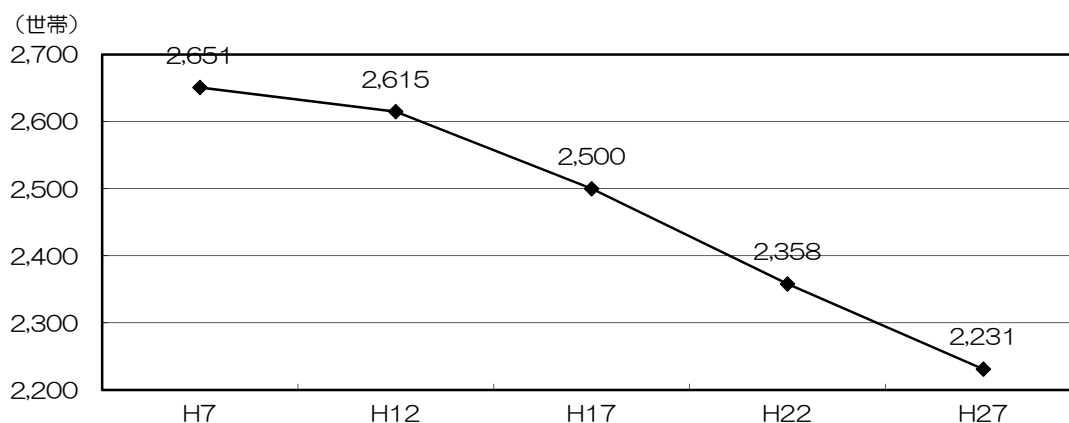


資料：H7～27 は各年国勢調査、H32～52 は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

(2) 総世帯数

津別町の世帯数は平成 27 年国勢調査で 2,231 世帯です。20 年間(平成 7～27 年)の推移をみると 16%の減少となっています。

図 2-4 津別町の世帯数の推移



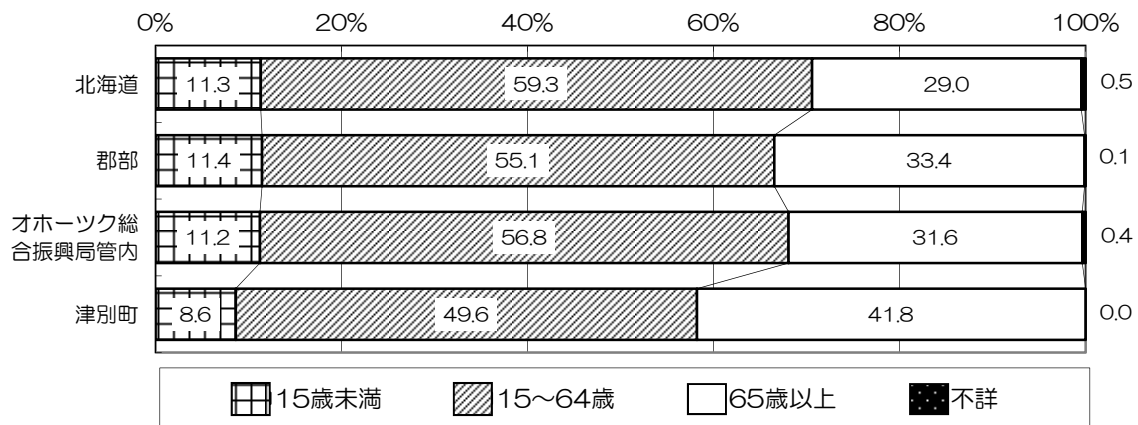
資料：各年国勢調査

(3) 年齢別人口

年齢別人口構成比をみると、平成 27 年国勢調査で、年少人口（15 歳未満）8.6%、生産年齢人口（15～64 歳）49.6%、高齢人口（65 歳以上）41.8%となっています。高齢人口率は、全道、郡部平均、オホーツク管内と比較して最も高くなっています。

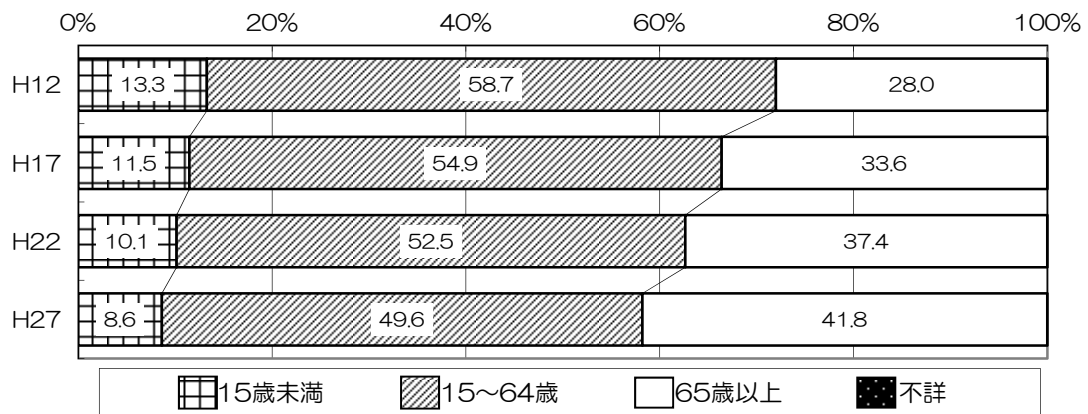
15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、年少人口と生産年齢人口は実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は増加傾向にあります。高齢人口は総人口が減少する中 15 年間で 1.1 倍と急速に増加しています。

図 2-5 年齢別人口構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査

図 2-6 年齢別人口構成比の推移



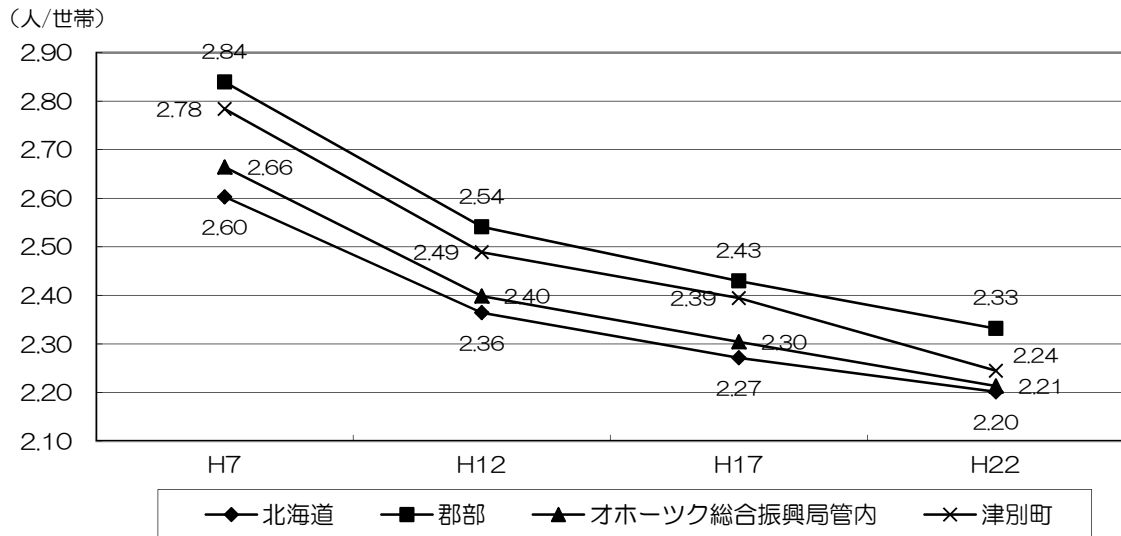
資料：各年国勢調査

(4) 世帯特性

a. 平均世帯人員

平均世帯人員は平成 27 年国勢調査で 2.24 人/世帯です。15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、全道、郡部、オホーツク管内とともに世帯規模の縮小化が見られます。

図 2-7 平均世帯人員の推移の比較



資料：各年国勢調査

3 住宅ストック・フローの特性

(1) 住宅数、耐震化率

津別町における住宅（平成 21 年現在）は 2,151 棟あり、うち昭和 56 年以前に建設された住宅は 1,335 棟あります。

住宅の耐震化の現状は、昭和 56 年以前に建設された住宅のうち 500 棟が耐震性のある住宅と推計されます。昭和 57 年以降建設された 816 棟と合わせて 1,316 棟の住宅が昭和 56 年以前に改正された建築基準法に基づく新耐震基準に適合する耐震性を有していると推計され、耐震化率は 61.2%となっています。また、耐震性のない住宅は 835 棟となっています。

表 2-4 住宅の耐震化の現状

(単位：棟)

	総棟数	S57 以降建築	S56 以前建築		耐震性がありと推計される棟数	耐震化率
			内耐震性あり	内耐震性なし		
木造	2,088	792	1,296	466	830	60.2%
非木造	63	24	39	34	5	92.1%
合計	2,151	816	1,335	500	835	61.2%

資料：津別町住宅・建築物耐震改修促進計画

* 「H21 課税台帳」によります

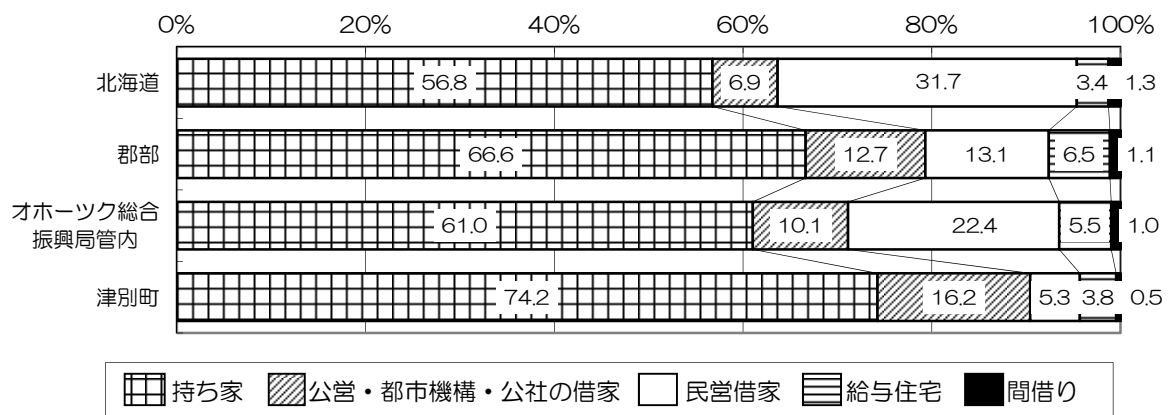
* S56 年以前建築住宅の内「耐震性有り」の数値は、北海道が実施した戸建て住宅における耐震診断実績値（木造住宅：36%程度、非木造住宅：89%程度）に基づく推計値です。

(2) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は平成 27 年国勢調査で、持ち家 74.2%、公営借家 16.2%、民営借家 5.3%、給与住宅 3.8%となっています。

北海道、郡部、オホーツク管内と比較すると、持ち家率、公営借家率が最も高く、民営借家率が最も低くなっています。持ち家と公営借家で約 9 割を占めています。

図 2-8 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査

(3) 新築住宅の供給状況

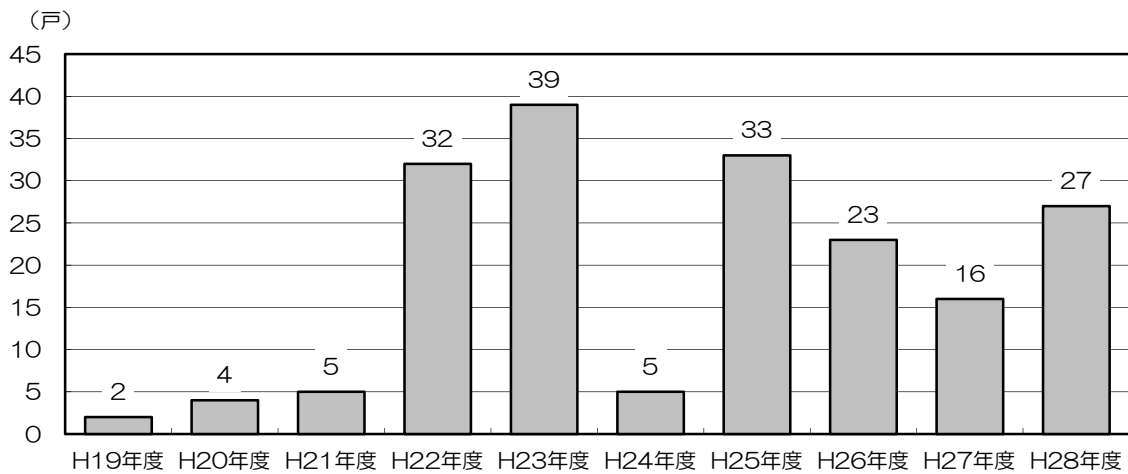
10年間で年平均 18.6 戸（持ち家 5.9 戸、貸家 12.5 戸、給与住宅 0.2 戸）の住宅が建設されています。

表 2-5 年度別新築住宅の建設状況

	合計	持ち家		貸家	給与住宅
		注文	分譲		
H19年度	2	2	0	0	0
H20年度	4	3	0	0	1
H21年度	5	5	0	0	0
H22年度	32	5	0	27	0
H23年度	39	8	0	31	0
H24年度	5	4	0	0	1
H25年度	33	12	0	21	0
H26年度	23	7	0	16	0
H27年度	16	6	0	10	0
H28年度	27	7	0	20	0
平均	18.6	5.9	0.1	12.5	0.2

資料：各年建築統計年報

図 2-9 年度別新設住宅の建設状況



3章 公共賃貸住宅の特性

1 公共賃貸住宅の供給状況

平成 28 年度現在、津別町内には公共賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）が、26 団地、136 棟、440 戸あります。種別の内訳は、公営住宅が 17 団地、114 棟、326 戸（74.1%、戸数ベース）、特定公共賃貸住宅が 9 団地、22 棟、114 戸（25.9%、戸数ベース）となっています。

その他に、町有住宅を 47 戸管理しており、公的借家全体では 487 戸となります（公営住宅 66.9%、特定公共賃貸住宅 23.4%、町有住宅 9.7%、戸数ベース）。

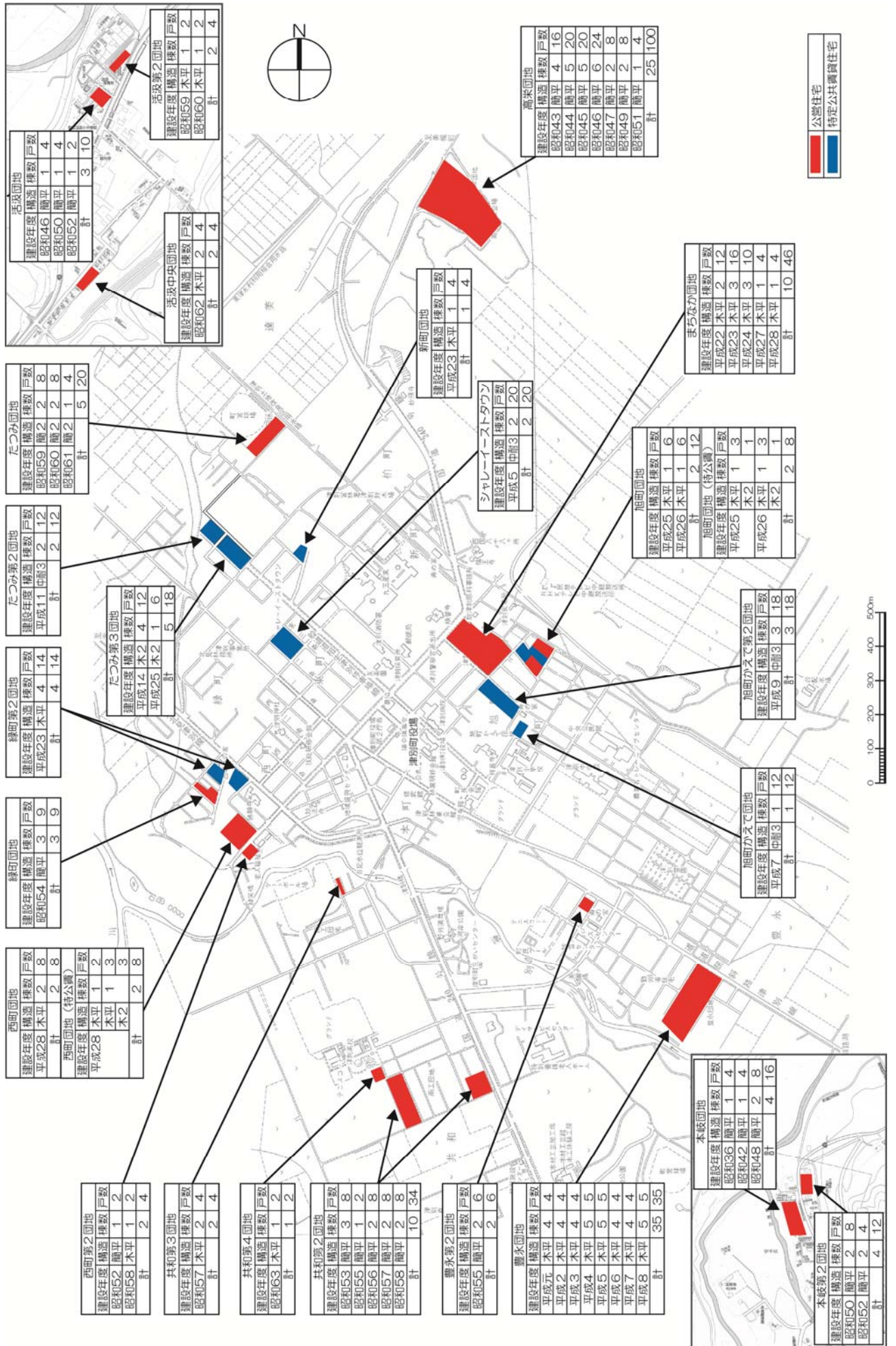
表 3-1 公共賃貸住宅の概要

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	
公営住宅	高栄団地	簡平	S43~51	25	100	
	たつみ団地	簡二	S59~61	5	20	
	豊永団地	木平	H元~8	35	35	
	豊永第2団地	簡平	S55	2	6	
	西町第2団地	木平、簡平	S52,58	2	4	
	緑町団地	簡平	S54	3	9	
	共和第2団地	簡平	S53~58	10	34	
	共和第3団地	木平	S57	2	4	
	共和第4団地	木平	S63	1	2	
	活汲団地	簡平	S46,50,52	3	10	
	活汲第2団地	木平	S59,60	2	4	
	活汲中央団地	木平	S62	2	4	
	本岐団地	簡平	S36,42,48	4	16	
	本岐第2団地	簡平	S50,52	4	12	
	まちなか団地	木平	H22~24,27,28	10	46	
	旭町団地	木平	H25,26	2	12	
	西町団地	木平	H28	2	8	
	小計			114	326	
	特公賃	シャレーイースタウン	耐火3	H5	2	20
		旭町かえで団地	耐火3	H7	1	12
旭町かえで第2団地		耐火3	H9	3	18	
たつみ第2団地		耐火3	H11	2	12	
たつみ第3団地		木二	H14,25	5	18	
緑町第2団地		木平	H23	4	14	
新町団地		木平	H23	1	4	
旭町団地		木平、木二	H25,26	2	8	
西町団地		木平、木二	H28	2	8	
小計				22	114	
合計			136	440		

平成 29 年 3 月末現在

			解説	戸数
公的借家	公共賃貸住宅	公営住宅	「公営住宅法」に基づき、事業主体が整備し管理運営される住宅困窮者向け賃貸住宅。家賃は入居者の収入や住宅の規模等により決定される。	326 戸
		特定公共賃貸住宅	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設・供給する住宅。申し込みには同居家族などの条件の他に世帯所得の上限と下限がある。	114 戸
	町有住宅	「公営住宅法」によらない町の独自施策住宅	47 戸	
合計				487 戸

図 3-1 公共賃貸住宅の位置



津別町 公共賃貸住宅団地現況写真（その1）



公営住宅：高栄



公営住宅：たつみ



公営住宅：豊永



公営住宅：豊永第2



公営住宅：西町第2



公営住宅：緑町



公営住宅：共和第2



公営住宅：共和第3

津別町 公共賃貸住宅団地現況写真（その2）



公営住宅：共和第4



公営住宅：活汲



公営住宅：活汲第2



公営住宅：活汲中央



公営住宅：本岐



公営住宅：本岐第2



公営住宅：まちなか



公営住宅：旭町

津別町 公共賃貸住宅団地現況写真（その3）



西町団地



特公賃：シャレーシースタウン



特公賃：旭町かえで



特公賃：旭町かえで第2



特公賃：たつみ第2



特公賃：たつみ第3



特公賃：緑町第2



特公賃：新町

津別町 公共賃貸住宅団地現況写真（その4）



地優賃：旭町（メゾネット住戸）



地優賃：西町

2 公共賃貸住宅の整備状況

(1) 構造、建設年度

公共賃貸住宅 440 戸の構造は、木造住宅 169 戸、38.4%、簡易耐火構造平屋建て住宅 189 戸、43.0%、耐火構造 2 階建て住宅 20 戸、4.5%、耐火構造住宅 62 戸、14.1%となっています。

木造住宅は昭和 57～平成 28 年、簡易耐火構造平屋建て住宅は、昭和 36～58 年、耐火構造住宅は、平成 5～11 年の建設です。

図 3-2 構造別整備戸数

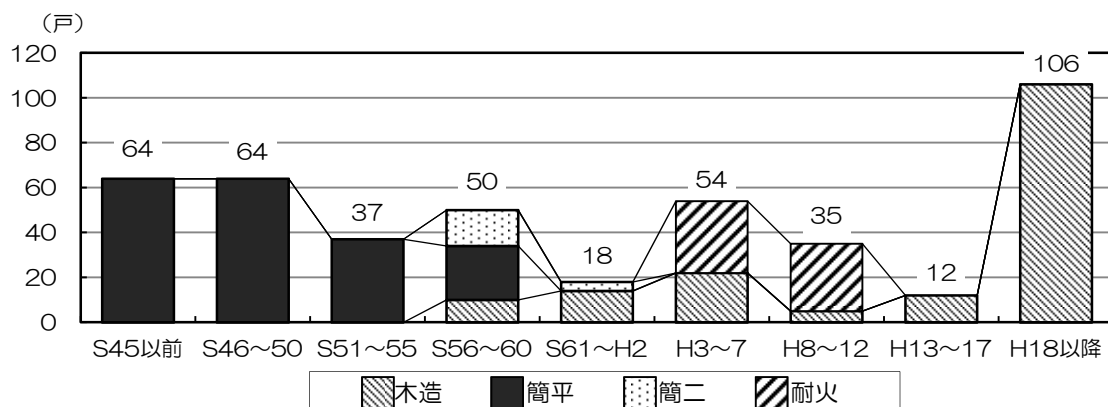


表 3-2 構造別整備戸数

(単位：戸)

	公営住宅			特公賃			
		木造	簡平	簡二		木造	耐火
昭和 36~40 (1961~1965)	4 1.2%		4 1.2%				
昭和 41~45 (1966~1970)	60 18.4%		60 18.4%				
昭和 46~50 (1971~1975)	64 19.6%		64 19.6%				
昭和 51~55 (1976~1980)	37 11.3%		37 11.3%				
昭和 56~60 (1981~1985)	50 15.3%	10 3.1%	24 7.4%	16 4.9%			
昭和 61~平成 2 (1986~1990)	18 5.5%	14 4.3%		4 1.2%			
平成 3~7 (1991~1995)	22 6.7%	22 6.7%			32 28.1%		32 28.1%
平成 8~12 (1996~2000)	5 1.5%	5 1.5%			30 26.3%		30 26.3%
平成 13~17 (2001~2005)					12 10.5%	12 10.5%	
平成 18以降 (2006~)	66 20.2%	66 20.2%			40 35.1%	40 35.1%	
合計	326 100.0%	117 35.9%	189 58.0%	20 6.1%	114 100.0%	52 45.6%	62 54.4%

	合計				
		木造	簡平	簡二	耐火
昭和 36~40 (1961~1965)	4 0.9%		4 0.9%		
昭和 41~45 (1966~1970)	60 13.6%		60 13.6%		
昭和 46~50 (1971~1975)	64 14.5%		64 14.5%		
昭和 51~55 (1976~1980)	37 8.4%		37 8.4%		
昭和 56~60 (1981~1985)	50 11.4%	10 2.3%	24 5.5%	16 3.6%	
昭和 61~平成 2 (1986~1990)	18 4.1%	14 3.2%		4 0.9%	
平成 3~7 (1991~1995)	54 12.3%	22 5.0%			32 7.3%
平成 8~12 (1996~2000)	35 8.0%	5 1.1%			30 6.8%
平成 13~17 (2001~2005)	12 2.7%	12 2.7%			
平成 18以降 (2006~)	106 24.1%	106 24.1%			
合計	440 100.0%	169 38.4%	189 43.0%	20 4.5%	62 14.1%

平成 29 年 3 月末現在

(2) 耐用年数の経過状況

平成 28 年度現在、公共賃貸住宅 440 戸のうち既に耐用年数を経過しているのは 199 戸、45.2%を占めています。今後建替えや除却を行わないと、5年後の平成 33 年度には 222 戸、50.5%、10 年後の平成 38 年度には 240 戸、54.5%となります。

図 3-3 耐用年数経過状況

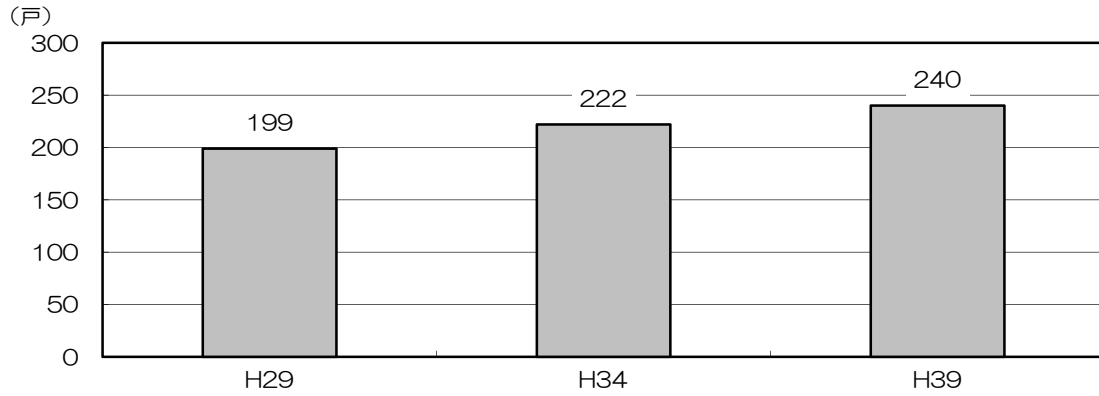


表 3-3 耐用年数経過状況（公営住宅）

構造	団地名	管理戸数	耐用年数経過戸数		
			H28	H33	H38
木造	豊永団地	35	0 0.0%	17 48.6%	35 100.0%
	西町第2団地	2	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%
	共和第3団地	4	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	共和第4団地	2	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%
	活汲第2団地	4	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	活汲中央団地	4	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%
	まちなか団地	46	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭町団地	12	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	西町団地	8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	117	10 8.5%	33 28.2%	51 43.6%
簡平	高栄団地	100	100 100.0%	100 100.0%	100 100.0%
	豊永第2団地	6	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
	西町第2団地	2	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%
	緑町団地	9	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%
	共和第2団地	34	34 100.0%	34 100.0%	34 100.0%
	活汲団地	10	10 100.0%	10 100.0%	10 100.0%
	本岐団地	16	16 100.0%	16 100.0%	16 100.0%
	本岐第2団地	12	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
	小計	189	189 100.0%	189 100.0%	189 100.0%
簡二	たつみ団地	20	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計		326	199 61.0%	222 68.1%	240 73.6%

平成 29 年 3 月末現在

表 3-4 耐用年数経過状況（特公賃）

構造	団地名	管理戸数	耐用年数経過戸数		
			H28	H33	H38
木造	たつみ第3団地	18	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	緑町第2団地	14	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	新町団地	4	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭町団地	8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	西町団地	8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	52	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
耐火	シャレーイースタウン	20	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭町かえで団地	12	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭町かえで第2団地	18	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	たつみ第2団地	12	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	62	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計		114	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

平成 29 年 3 月末現在

(3) 住戸内の整備状況

a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプは、1LDK又は2DKが41.1%、2LDK又は3DKが43.9%、3LDKが15.0%となっています。住戸規模は50㎡台が最も多く26.1%、次いで60㎡台24.8%、40㎡未満は13.0%となっています。

図 3-4 種別タイプ別戸数の割合

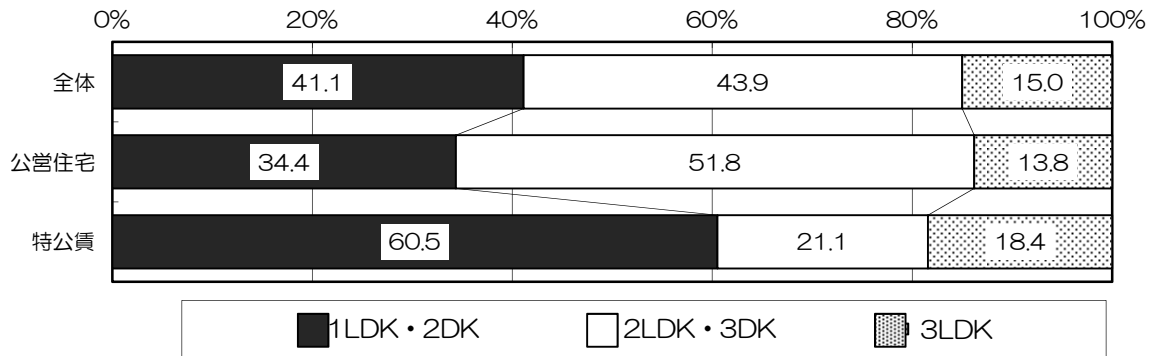
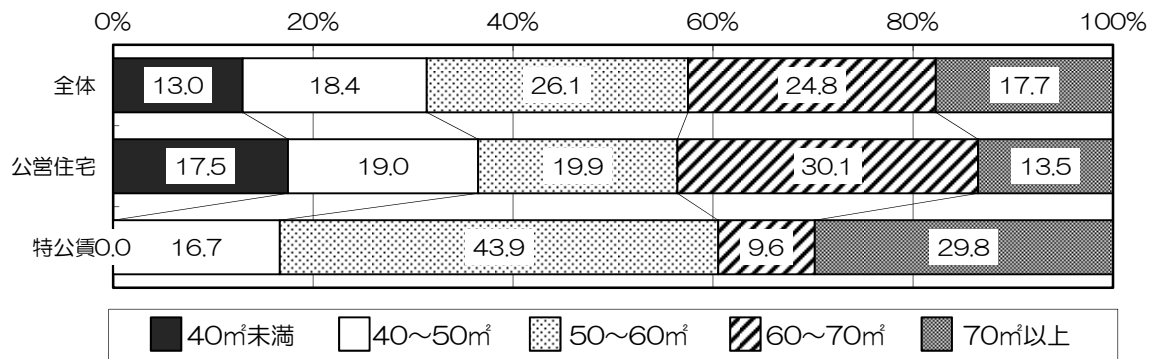


図 3-5 種別住戸規模別戸数の割合



b. 設備

浴室有り・浴槽有りは54.8%、浴室有り・浴槽無しは31.6%で残り13.6%は浴室無しとなっています。3箇所給湯設備の整備率は45.5%。水洗化率は86.4%です。

c. バリアフリー化

住戸内のバリアフリー化（居室間の段差解消、玄関・便所・浴室・洗面所等の手すり設置）の状況をみると、43.9%が対応済みとなっています。

表 3-5 団地別住戸タイプ別戸数

		1LDK	2DK	計	2LDK	3DK	計	3LDK	合計
公営住宅	高栄団地	0 0.0%	69 69.0%	69 69.0%	0 0.0%	31 31.0%	31 31.0%	0 0.0%	100 100.0%
	たつみ団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%
	豊永団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 11.4%	0 0.0%	4 11.4%	31 88.6%	35 100.0%
	豊永第2団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%
	西町第2団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
	緑町団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	9 100.0%	9 100.0%	0 0.0%	9 100.0%
	共和第2団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	34 100.0%	34 100.0%	0 0.0%	34 100.0%
	共和第3団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
	共和第4団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%
	活汲団地	0 0.0%	1 10.0%	1 10.0%	0 0.0%	9 90.0%	9 90.0%	0 0.0%	10 100.0%
	活汲第2団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
	活汲中央団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
	本岐団地	0 0.0%	14 87.5%	14 87.5%	0 0.0%	2 12.5%	2 12.5%	0 0.0%	16 100.0%
	本岐第2団地	0 0.0%	2 16.7%	2 16.7%	0 0.0%	10 83.3%	10 83.3%	0 0.0%	12 100.0%
	まちなか団地	19 41.3%	0 0.0%	19 41.3%	19 41.3%	0 0.0%	19 41.3%	8 17.4%	46 100.0%
	旭町団地	5 41.7%	0 0.0%	5 41.7%	4 33.3%	0 0.0%	4 33.3%	3 25.0%	12 100.0%
	西町団地	2 25.0%	0 0.0%	2 25.0%	3 37.5%	0 0.0%	3 37.5%	3 37.5%	8 100.0%
	小計	26 8.0%	86 26.4%	112 34.4%	30 9.2%	139 42.6%	169 51.8%	45 13.8%	326 100.0%
特公賃	シャレーイースタウン	10 50.0%	0 0.0%	10 50.0%	10 50.0%	0 0.0%	10 50.0%	0 0.0%	20 100.0%
	旭町かえで団地	9 75.0%	0 0.0%	9 75.0%	3 25.0%	0 0.0%	3 25.0%	0 0.0%	12 100.0%
	旭町かえで第2団地	12 66.7%	0 0.0%	12 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 33.3%	18 100.0%
	たつみ第2団地	6 50.0%	0 0.0%	6 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 50.0%	12 100.0%
	たつみ第3団地	14 77.8%	0 0.0%	14 77.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 22.2%	18 100.0%
	緑町第2団地	10 71.4%	0 0.0%	10 71.4%	4 28.6%	0 0.0%	4 28.6%	0 0.0%	14 100.0%
	新町団地	2 50.0%	0 0.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%	4 100.0%
	旭町団地	4 50.0%	0 0.0%	4 50.0%	2 25.0%	0 0.0%	2 25.0%	2 25.0%	8 100.0%
	西町団地	2 25.0%	0 0.0%	2 25.0%	3 37.5%	0 0.0%	3 37.5%	3 37.5%	8 100.0%
	小計	69 60.5%	0 0.0%	69 60.5%	24 21.1%	0 0.0%	24 21.1%	21 18.4%	114 100.0%
合計	95 21.6%	86 19.5%	181 41.1%	54 12.3%	139 31.6%	193 43.9%	66 15.0%	440 100.0%	

平成 29 年 3 月末現在

表 3-6 団地別住戸規模別戸数

		40㎡ 未満	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 70㎡	70㎡ 以上	合計	
公営住宅	高栄団地	49 49.0%	47 47.0%	4 4.0%	0 0.0%	0 0.0%	100 100.0%	
	たつみ団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 60.0%	8 40.0%	20 100.0%	
	豊永団地	0 0.0%	0 0.0%	1 2.9%	12 34.3%	22 62.9%	35 100.0%	
	豊永第2団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	
	西町第2団地	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%	4 100.0%	
	緑町団地	0 0.0%	0 0.0%	9 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	9 100.0%	
	共和第2団地	0 0.0%	0 0.0%	8 23.5%	26 76.5%	0 0.0%	34 100.0%	
	共和第3団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
	共和第4団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	
	活汲団地	0 0.0%	5 50.0%	5 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	
	活汲第2団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
	活汲中央団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	
	本岐団地	8 50.0%	8 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	
	本岐第2団地	0 0.0%	2 16.7%	10 83.3%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	
	まちなか団地	0 0.0%	0 0.0%	19 41.3%	19 41.3%	8 17.4%	46 100.0%	
	旭町団地	0 0.0%	0 0.0%	5 41.7%	4 33.3%	3 25.0%	12 100.0%	
	西町団地	0 0.0%	0 0.0%	2 25.0%	3 37.5%	3 37.5%	8 100.0%	
	小計	57 17.5%	62 19.0%	65 19.9%	98 30.1%	44 13.5%	326 100.0%	
	特公賃	シャレーイーストタウン	0 0.0%	10 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 50.0%	20 100.0%
		旭町かえで団地	0 0.0%	9 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 25.0%	12 100.0%
旭町かえで第2団地		0 0.0%	0 0.0%	12 66.7%	0 0.0%	6 33.3%	18 100.0%	
たつみ第2団地		0 0.0%	0 0.0%	6 50.0%	0 0.0%	6 50.0%	12 100.0%	
たつみ第3団地		0 0.0%	0 0.0%	14 77.8%	0 0.0%	4 22.2%	18 100.0%	
緑町第2団地		0 0.0%	0 0.0%	10 71.4%	4 28.6%	0 0.0%	14 100.0%	
新町団地		0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%	4 100.0%	
旭町団地		0 0.0%	0 0.0%	4 50.0%	2 25.0%	2 25.0%	8 100.0%	
西町団地		0 0.0%	0 0.0%	2 25.0%	3 37.5%	3 37.5%	8 100.0%	
小計		0 0.0%	19 16.7%	50 43.9%	11 9.6%	34 29.8%	114 100.0%	
合計		57 13.0%	81 18.4%	115 26.1%	109 24.8%	78 17.7%	440 100.0%	

平成 29 年 3 月末現在

表 3-7 団地別設備の状況

		管理戸 数	浴室有 浴槽有	浴室有 浴槽無	浴室無 浴槽無	水洗化済	3カ所給 湯	段差解消	手摺設置
公営住宅	高栄団地	100	0 0.0%	56 56.0%	44 44.0%	56 56.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	たつみ団地	20	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	豊永団地	35	35 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	35 100.0%	0 0.0%	13 37.1%	13 37.1%
	豊永第2団地	6	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	西町第2団地	4	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	緑町団地	9	0 0.0%	9 100.0%	0 0.0%	9 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	共和第2団地	34	0 0.0%	34 100.0%	0 0.0%	34 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	共和第3団地	4	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	共和第4団地	2	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	活汲団地	10	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	活汲第2団地	4	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	活汲中央団地	4	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	本岐団地	16	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	本岐第2団地	12	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	まちなか団地	46	46 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	46 100.0%	46 100.0%	46 100.0%	46 100.0%
	旭町団地	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
	西町団地	8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	小計	326	127 39.0%	139 42.6%	60 18.4%	266 81.6%	86 26.4%	79 24.2%	79 24.2%
	特公賃	シャレーイースタウン	20	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%
旭町かえで団地		12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
旭町かえで第2団地		18	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%
たつみ第2団地		12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
たつみ第3団地		18	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%
緑町第2団地		14	14 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	14 100.0%	14 100.0%	14 100.0%	14 100.0%
新町団地		4	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
旭町団地		8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
西町団地		8	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
小計		114	114 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	114 100.0%	114 100.0%	114 100.0%	114 100.0%
合計	440	241 54.8%	139 31.6%	60 13.6%	380 86.4%	200 45.5%	193 43.9%	193 43.9%	

平成 29 年 3 月末現在

3 入居世帯の特性

(1) 入居率

平成 29 年 6 月末現在、政策空き家を除く 369 戸のうち入居世帯は 312 世帯で入居率は 84.6%です。種別にみると公営住宅 82.0%、特定公共賃貸住宅 90.4%です。

団地別にみると、最も入居率が低いのは活汲中央団地で 25.0%、次いで本岐第 2 団地 33.3%となっています。

表 3-8 団地別入居率の状況

種類	団地名	a.戸数	b.政策 空家	c=a-b. 政策空 家を除 く戸数	d. 入居世 帯数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率 (政策空 家除く)
公営住宅	高栄団地	100	56	44	35	35.0%	79.5%
	たつみ団地	20	0	20	17	85.0%	85.0%
	豊永団地	35	0	35	32	91.4%	91.4%
	豊永第 2 団地	6	0	6	5	83.3%	83.3%
	西町第 2 団地	4	0	4	4	100.0%	100.0%
	緑町団地	9	1	8	5	55.6%	62.5%
	共和第 2 団地	34	0	34	28	82.4%	82.4%
	共和第 3 団地	4	0	4	4	100.0%	100.0%
	共和第 4 団地	2	0	2	2	100.0%	100.0%
	活汲団地	10	0	10	6	60.0%	60.0%
	活汲第 2 団地	4	0	4	4	100.0%	100.0%
	活汲中央団地	4	0	4	1	25.0%	25.0%
	本岐団地	8	6	2	2	25.0%	100.0%
	本岐第 2 団地	12	0	12	4	33.3%	33.3%
	まちなか団地	46	0	46	43	93.5%	93.5%
	旭町団地	12	0	12	12	100.0%	100.0%
	西町団地	8		8	5	62.5%	62.5%
	小計	318	63	255	209	65.7%	82.0%
特公賃	シャレーイースタウン	20	0	20	18	90.0%	90.0%
	旭町かえで団地	12	0	12	11	91.7%	91.7%
	旭町かえで第 2 団地	18	0	18	15	83.3%	83.3%
	たつみ第 2 団地	12	0	12	10	83.3%	83.3%
	たつみ第 3 団地	18	0	18	17	94.4%	94.4%
	緑町第 2 団地	14	0	14	13	92.9%	92.9%
	新町団地	4	0	4	3	75.0%	75.0%
	旭町団地	8	0	8	8	100.0%	100.0%
	西町団地	8		8	8	100.0%	100.0%
		小計	114	0	114	103	90.4%
	合計	432	63	369	312	72.2%	84.6%

資料：町調べ、平成 29 年 6 月末現在

(2) 高齢世帯

入居世帯 312 世帯のうち、高齢世帯(65 歳以上の高齢者のいる世帯)は 120 世帯、38.5%です。種別にみると公営住宅 56.0%、特定公共賃貸住宅 2.9%です。

(3) 収入超過・高額所得者

入居世帯 209 世帯(特定公共賃貸住宅を除く)のうち、収入超過者は 20 世帯、6.4%、高額所得者 3 世帯、1.0%、合計 23 世帯、7.4%です。

(4) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数構成比は、単身世帯が最も多く 45.5%、次いで2人世帯 27.6%、3人世帯 13.8%となっています。

特に高齢世帯では、単身世帯 50.0%、2人世帯 40.0%と小規模世帯がほとんどです。

図 3-6 種別世帯人員別世帯割合の比較

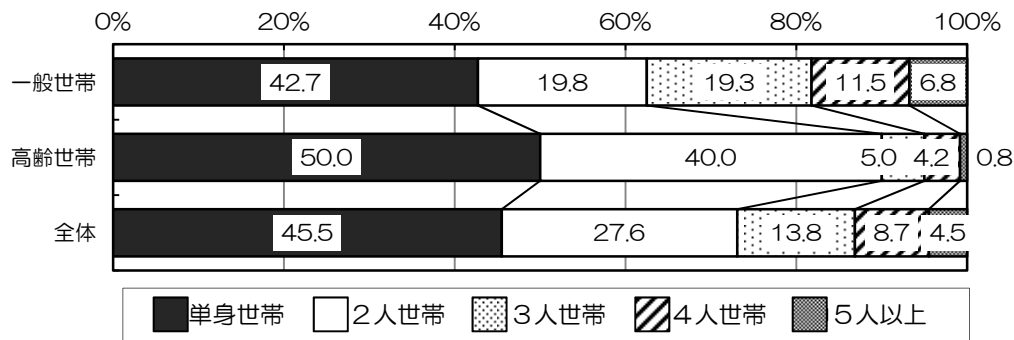


表 3-9 種別団地別高齢世帯・収入超過者・高額所得者の状況

(単位：世帯)

種類	団地名	入居世帯	高齢者のいる世帯		障がい者のいる世帯	生活保護世帯	収入超過者	高額所得者
			60歳以上	65歳以上				
公営住宅	高栄団地	35	29 82.9%	28 80.0%	7 20.0%	5 14.3%	1 2.9%	0 0.0%
	たつみ団地	17	7 41.2%	7 41.2%	3 17.6%	2 11.8%	2 11.8%	1 5.9%
	豊永団地	32	10 31.3%	10 31.3%	1 3.1%	0 0.0%	6 18.8%	0 0.0%
	豊永第2団地	5	4 80.0%	4 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%
	西町第2団地	4	2 50.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%
	緑町団地	5	2 40.0%	2 40.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%
	共和第2団地	28	18 64.3%	17 60.7%	3 10.7%	0 0.0%	6 21.4%	1 3.6%
	共和第3団地	4	3 75.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%
	共和第4団地	2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	活汲団地	6	4 66.7%	4 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	活汲第2団地	4	3 75.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
	活汲中央団地	1	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	本岐団地	2	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%
	本岐第2団地	4	3 75.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	まちなか団地	43	24 55.8%	23 53.5%	6 14.0%	4 9.3%	3 7.0%	0 0.0%
	旭町団地	12	10 83.3%	9 75.0%	5 41.7%	2 16.7%	0 0.0%	0 0.0%
	西町団地	5	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計	209	121 57.9%	117 56.0%	29 13.9%	16 7.7%	20 9.6%	3 1.4%
	特公賃	シャレーイースタウン	18	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
旭町かえで団地		11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
旭町かえで第2団地		15	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
たつみ第2団地		10	1 10.0%	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
たつみ第3団地		17	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
緑町第2団地		13	1 7.7%	1 7.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
新町団地		3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
旭町団地		8	1 12.5%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
西町団地		8	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
小計		103	3 2.9%	3 2.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計	312	124 39.7%	120 38.5%	29 9.3%	16 5.1%	20 6.4%	3 1.0%	

資料：平成 29 年 3 月末現在

表 3-10 団地別世帯人員別世帯数（その1）

（単位：世帯）

種類	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
公営住宅	高栄団地	一般世帯	3	1	2	1	0	7
		高齢世帯	20	5	1	2	0	28
		計	23	6	3	3	0	35
	たつみ団地	一般世帯	3	4	2	0	1	10
		高齢世帯	3	3	1	0	0	7
		計	6	7	3	0	1	17
	豊永団地	一般世帯	2	5	3	5	7	22
		高齢世帯	2	6	2	0	0	10
		計	4	11	5	5	7	32
	豊永第2団地	一般世帯	0	0	0	0	1	1
		高齢世帯	1	3	0	0	0	4
		計	1	3	0	0	1	5
	西町第2団地	一般世帯	0	0	2	0	0	2
		高齢世帯	1	1	0	0	0	2
		計	1	1	2	0	0	4
	緑町団地	一般世帯	2	0	1	0	0	3
		高齢世帯	2	0	0	0	0	2
		計	4	0	1	0	0	5
	共和第2団地	一般世帯	2	4	1	4	0	11
		高齢世帯	4	10	1	1	1	17
		計	6	14	2	5	1	28
	共和第3団地	一般世帯	0	0	1	0	0	1
		高齢世帯	0	3	0	0	0	3
		計	0	3	1	0	0	4
	共和第4団地	一般世帯	0	1	1	0	0	2
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	0	1	1	0	0	2
	活汲団地	一般世帯	2	0	0	0	0	2
		高齢世帯	2	1	1	0	0	4
		計	4	1	1	0	0	6
	活汲第2団地	一般世帯	0	0	0	0	1	1
		高齢世帯	1	2	0	0	0	3
		計	1	2	0	0	1	4
活汲中央団地	一般世帯	0	0	0	1	0	1	
	高齢世帯	0	0	0	0	0	0	
	計	0	0	0	1	0	1	
本岐団地	一般世帯	0	0	0	0	0	0	
	高齢世帯	1	1	0	0	0	2	
	計	1	1	0	0	0	2	
本岐第2団地	一般世帯	0	1	0	0	0	1	
	高齢世帯	1	1	0	1	0	3	
	計	1	2	0	1	0	4	
まちなか団地	一般世帯	3	7	5	4	1	20	
	高齢世帯	16	6	0	1	0	23	
	計	19	13	5	5	1	43	
旭町団地	一般世帯	0	0	2	1	0	3	
	高齢世帯	5	4	0	0	0	9	
	計	5	4	2	1	0	12	
西町団地	一般世帯	2	0	1	2	0	5	
	高齢世帯	0	0	0	0	0	0	
	計	2	0	1	2	0	5	
小計	一般世帯	19	23	21	18	11	92	
	高齢世帯	59	46	6	5	1	117	
	計	78	69	27	23	12	209	

表 3-11 団地別世帯人員別世帯数（その2）

（単位：世帯）

種類	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
特公賃	シャレーイースタウン	一般世帯	9	3	5	1	0	18
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	9	3	5	1	0	18
	旭町かえで団地	一般世帯	8	1	2	0	0	11
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	8	1	2	0	0	11
	旭町かえで第2団地	一般世帯	11	3	1	0	0	15
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	11	3	1	0	0	15
	たつみ第2団地	一般世帯	4	1	1	1	2	9
		高齢世帯	1	0	0	0	0	1
		計	5	1	1	1	2	10
	たつみ第3団地	一般世帯	14	1	2	0	0	17
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	14	1	2	0	0	17
	緑町第2団地	一般世帯	9	1	2	0	0	12
		高齢世帯	0	1	0	0	0	1
		計	9	2	2	0	0	13
	新町団地	一般世帯	2	0	1	0	0	3
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	2	0	1	0	0	3
旭町団地	一般世帯	4	1	0	2	0	7	
	高齢世帯	0	1	0	0	0	1	
	計	4	2	0	2	0	8	
西町団地	一般世帯	2	4	2	0	0	8	
	高齢世帯	0	0	0	0	0	0	
	計	2	4	2	0	0	8	
小計	一般世帯	63	15	16	4	2	100	
	高齢世帯	1	2	0	0	0	3	
	計	64	17	16	4	2	103	
合計	一般世帯	82	38	37	22	13	192	
	高齢世帯	60	48	6	5	1	120	
	計	142	86	43	27	14	312	

注) 一般世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含まない世帯

高齢世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含む世帯

資料：町調べ、平成29年3月末現在

表 3-12 団地別世帯人員別世帯数構成比（その1）

（単位：％）

種類	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
公営住宅	高栄団地	一般世帯	8.6	2.9	5.7	2.9	0.0	20.0
		高齢世帯	57.1	14.3	2.9	5.7	0.0	80.0
		計	65.7	17.1	8.6	8.6	0.0	100.0
	たつみ団地	一般世帯	17.6	23.5	11.8	0.0	5.9	58.8
		高齢世帯	17.6	17.6	5.9	0.0	0.0	41.2
		計	35.3	41.2	17.6	0.0	5.9	100.0
	豊永団地	一般世帯	6.3	15.6	9.4	15.6	21.9	68.8
		高齢世帯	6.3	18.8	6.3	0.0	0.0	31.3
		計	12.5	34.4	15.6	15.6	21.9	100.0
	豊永第2団地	一般世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0	20.0
		高齢世帯	20.0	60.0	0.0	0.0	0.0	80.0
		計	20.0	60.0	0.0	0.0	20.0	100.0
	西町第2団地	一般世帯	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0
		高齢世帯	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	50.0
		計	25.0	25.0	50.0	0.0	0.0	100.0
	緑町団地	一般世帯	40.0	0.0	20.0	0.0	0.0	60.0
		高齢世帯	40.0	0.0	0.0	0.0	0.0	40.0
		計	80.0	0.0	20.0	0.0	0.0	100.0
	共和第2団地	一般世帯	7.1	14.3	3.6	14.3	0.0	39.3
		高齢世帯	14.3	35.7	3.6	3.6	3.6	60.7
		計	21.4	50.0	7.1	17.9	3.6	100.0
	共和第3団地	一般世帯	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0	25.0
		高齢世帯	0.0	75.0	0.0	0.0	0.0	75.0
		計	0.0	75.0	25.0	0.0	0.0	100.0
	共和第4団地	一般世帯	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
		高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		計	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
	活汲団地	一般世帯	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3
		高齢世帯	33.3	16.7	16.7	0.0	0.0	66.7
		計	66.7	16.7	16.7	0.0	0.0	100.0
	活汲第2団地	一般世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	25.0
		高齢世帯	25.0	50.0	0.0	0.0	0.0	75.0
		計	25.0	50.0	0.0	0.0	25.0	100.0
	活汲中央団地	一般世帯	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	100.0
		高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		計	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	100.0
本岐団地	一般世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	高齢世帯	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	100.0	
	計	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	100.0	
本岐第2団地	一般世帯	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	25.0	
	高齢世帯	25.0	25.0	0.0	25.0	0.0	75.0	
	計	25.0	50.0	0.0	25.0	0.0	100.0	
まちなか団地	一般世帯	7.0	16.3	11.6	9.3	2.3	46.5	
	高齢世帯	37.2	14.0	0.0	2.3	0.0	53.5	
	計	44.2	30.2	11.6	11.6	2.3	100.0	
旭町団地	一般世帯	0.0	0.0	16.7	8.3	0.0	25.0	
	高齢世帯	41.7	33.3	0.0	0.0	0.0	75.0	
	計	41.7	33.3	16.7	8.3	0.0	100.0	
西町団地	一般世帯	40.0	0.0	20.0	40.0	0.0	100.0	
	高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	計	40.0	0.0	20.0	40.0	0.0	100.0	
小計	一般世帯	9.1	11.0	10.0	8.6	5.3	44.0	
	高齢世帯	28.2	22.0	2.9	2.4	0.5	56.0	
	計	37.3	33.0	12.9	11.0	5.7	100.0	

表 3-13 団地別世帯人員別世帯数構成比（その2）

（単位：％）

種類	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
特公賃	シャレーイースタウン	一般世帯	50.0	16.7	27.8	5.6	0.0	100.0
		高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		計	50.0	16.7	27.8	5.6	0.0	100.0
	旭町かえで団地	一般世帯	72.7	9.1	18.2	0.0	0.0	100.0
		高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		計	72.7	9.1	18.2	0.0	0.0	100.0
	旭町かえで第2団地	一般世帯	73.3	20.0	6.7	0.0	0.0	100.0
		高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		計	73.3	20.0	6.7	0.0	0.0	100.0
	たつみ第2団地	一般世帯	40.0	10.0	10.0	10.0	20.0	90.0
		高齢世帯	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	10.0
		計	50.0	10.0	10.0	10.0	20.0	100.0
	たつみ第3団地	一般世帯	82.4	5.9	11.8	0.0	0.0	100.0
		高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		計	82.4	5.9	11.8	0.0	0.0	100.0
	緑町第2団地	一般世帯	69.2	7.7	15.4	0.0	0.0	92.3
		高齢世帯	0.0	7.7	0.0	0.0	0.0	7.7
		計	69.2	15.4	15.4	0.0	0.0	100.0
	新町団地	一般世帯	66.7	0.0	33.3	0.0	0.0	100.0
		高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		計	66.7	0.0	33.3	0.0	0.0	100.0
旭町団地	一般世帯	50.0	12.5	0.0	25.0	0.0	87.5	
	高齢世帯	0.0	12.5	0.0	0.0	0.0	12.5	
	計	50.0	25.0	0.0	25.0	0.0	100.0	
西町団地	一般世帯	25.0	50.0	25.0	0.0	0.0	100.0	
	高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	計	25.0	50.0	25.0	0.0	0.0	100.0	
小計	一般世帯	61.2	14.6	15.5	3.9	1.9	97.1	
	高齢世帯	1.0	1.9	0.0	0.0	0.0	2.9	
	計	62.1	16.5	15.5	3.9	1.9	100.0	
合計	一般世帯	26.3	12.2	11.9	7.1	4.2	61.5	
	高齢世帯	19.2	15.4	1.9	1.6	0.3	38.5	
	計	45.5	27.6	13.8	8.7	4.5	100.0	

注) 一般世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含まない世帯

高齢世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含む世帯

資料：町調べ、平成29年3月末現在

4章 入居者意向の特性

1 調査の概要

(1) 調査の目的

公営住宅等入居者向けアンケート調査は、現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、住生活基本計画、及び公営住宅等長寿命化計画策定の参考とすることを目的としています。

(2) 調査期間、配布回収方法

調査時点を平成 26 年 9 月 1 日現在とし、回収期限を 9 月 30 日としました。配布は町が訪問による投函、回収は回答者による役場への持参としました。

(3) 調査対象、質問内容

公営住宅等に入居する全世帯（321 世帯）を対象としました。回収数 78 票、回収率は 24.3%となりました。団地別の回収状況は以下の通りです。

表 4-1 団地別配布、回収状況

	団地名	配布数	回収数	回収率
公営住宅	高栄団地	50	8	16.0%
	たつみ団地	17	6	35.3%
	旭町団地（公住）	6	2	33.3%
	豊永団地	32	10	31.3%
	豊永第2団地	5	4	80.0%
	西町第2団地	4	3	75.0%
	緑町団地	8	2	25.0%
	共和第2団地	31	11	35.5%
	共和第3団地	3	1	33.3%
	共和第4団地	1	0	0.0%
	活汲団地	8	2	25.0%
	活汲第2団地	4	1	25.0%
	活汲中央団地	2	2	100.0%
	本岐団地	6	0	0.0%
	本岐第2団地	4	1	25.0%
	まちなか団地	38	4	10.5%
		小計	219	57
特公賃	シャレーイーストタウン	20	2	10.0%
	旭町かえで団地	12	2	16.7%
	旭町かえで第2団地	18	4	22.2%
	たつみ第2団地	12	4	33.3%
	たつみ第3団地	18	6	33.3%
	緑町第2団地	14	2	14.3%
	新町団地	4	1	25.0%
	旭町団地（地優賃）	4	0	0.0%
		小計	102	21
	合計	321	78	24.3%

2 回答者の属性

- 家族人数は、多い順に「1人」が34.6%、「2人」が32.1%、「4人」が15.4%、「3人」が14.1%です。
- 世帯主の年齢は、多い順に「30歳代」が25.0%、「40歳代」、「70歳代」がともに15.8%、「20歳代」、「80歳以上」が11.8%です。
- 自動車の保有状況は、「持っている」が76.9%であり、平均保有台数は1.12台/世帯となっています。
- 自転車の保有状況は、「持っている」が57.7%であり、平均保有台数は1.05台/世帯となっています。
- 車椅子の使用状況は、「使用している」の回答はなく、「できれば使用したい」が2.6%となっています。

図 4-1 自動車の保有状況

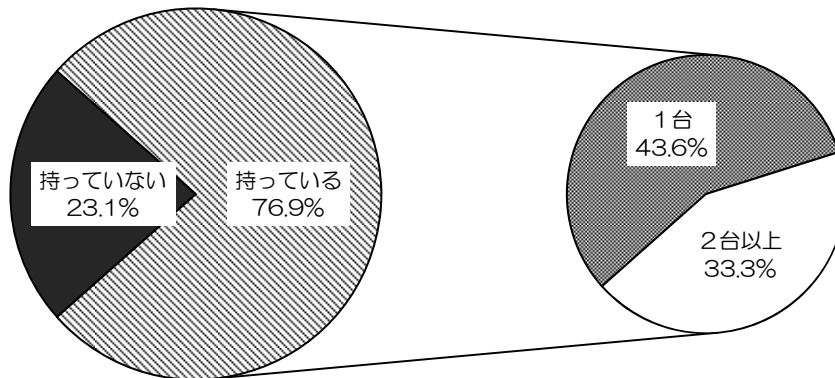
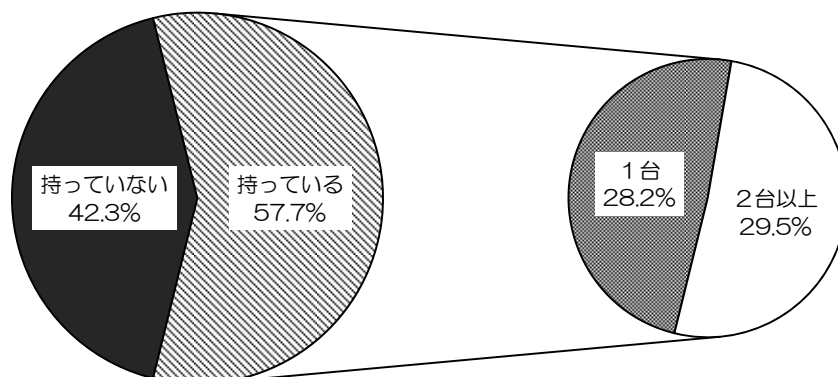


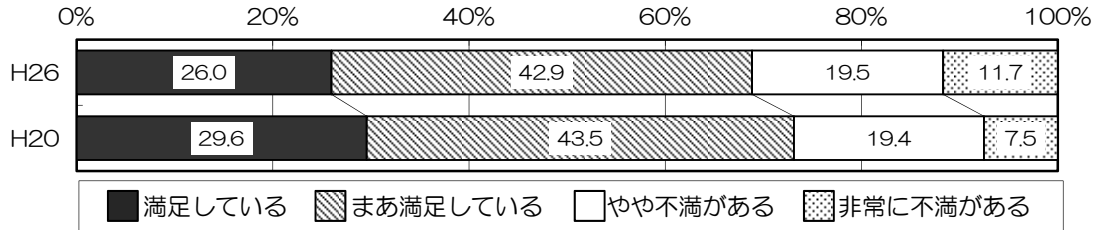
図 4-2 自転車の保有状況



3 現在の住宅、団地まわりの評価

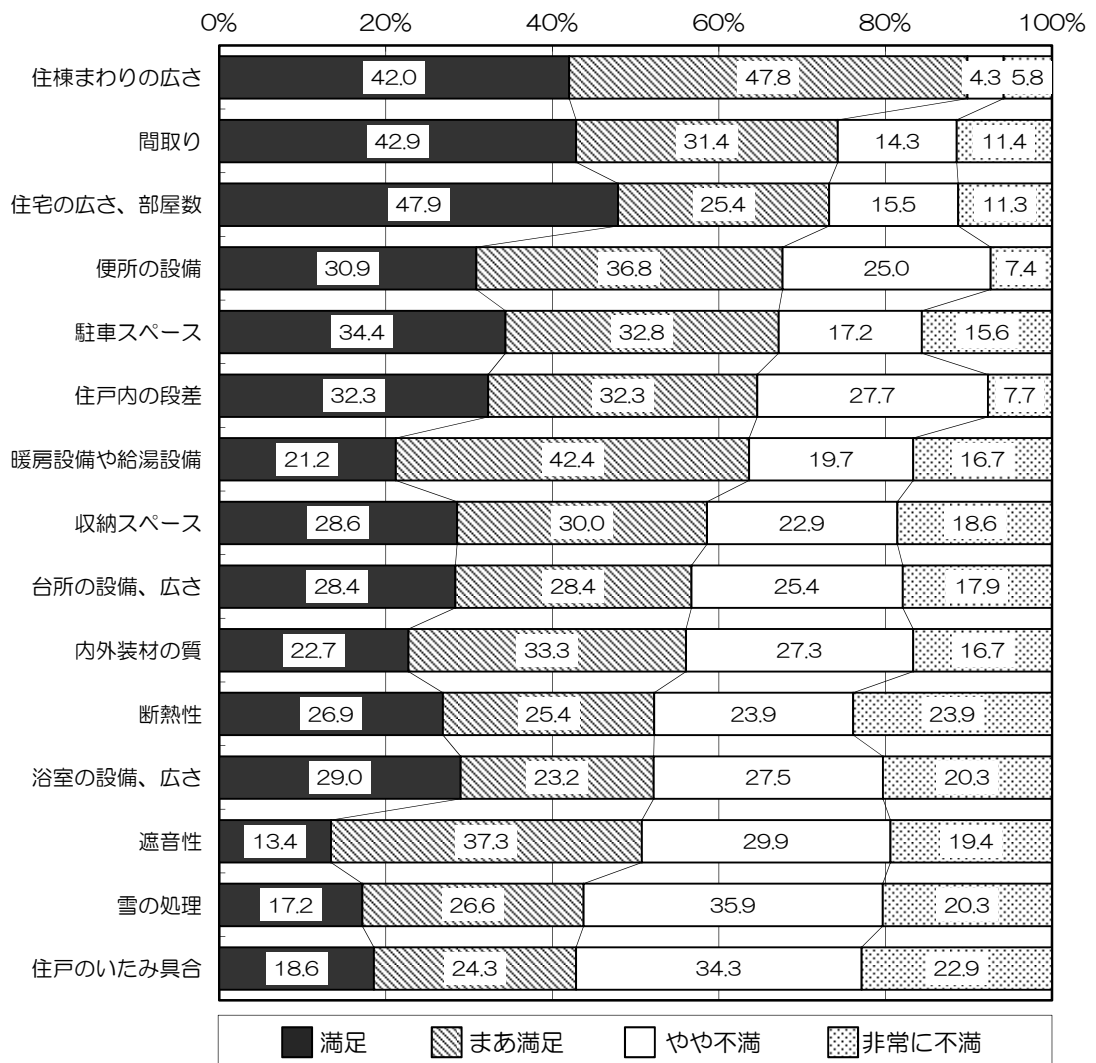
- 現在の住宅の満足度は、68.9%が「満足している」及び「まあ満足している」（以下、「満足傾向」という）にあり、内訳は「満足している」が26.0%、「まあ満足している」が42.9%です。平成20年調査と比較すると、満足傾向の割合が4.2%減少しています。

図 4-3 団地全体の満足度



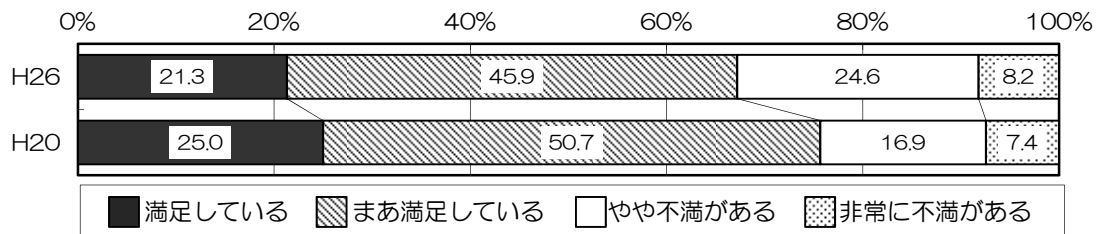
- 現在の住宅に関する15項目の満足度を比較すると、多くの項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。満足傾向の割合は「住棟まわりの広さ」でもっとも高く89.8%となっています。平成20年調査と比較すると、全体的に満足傾向の割合が減少しています。

図 4-4 住宅の各項目の満足度の比較



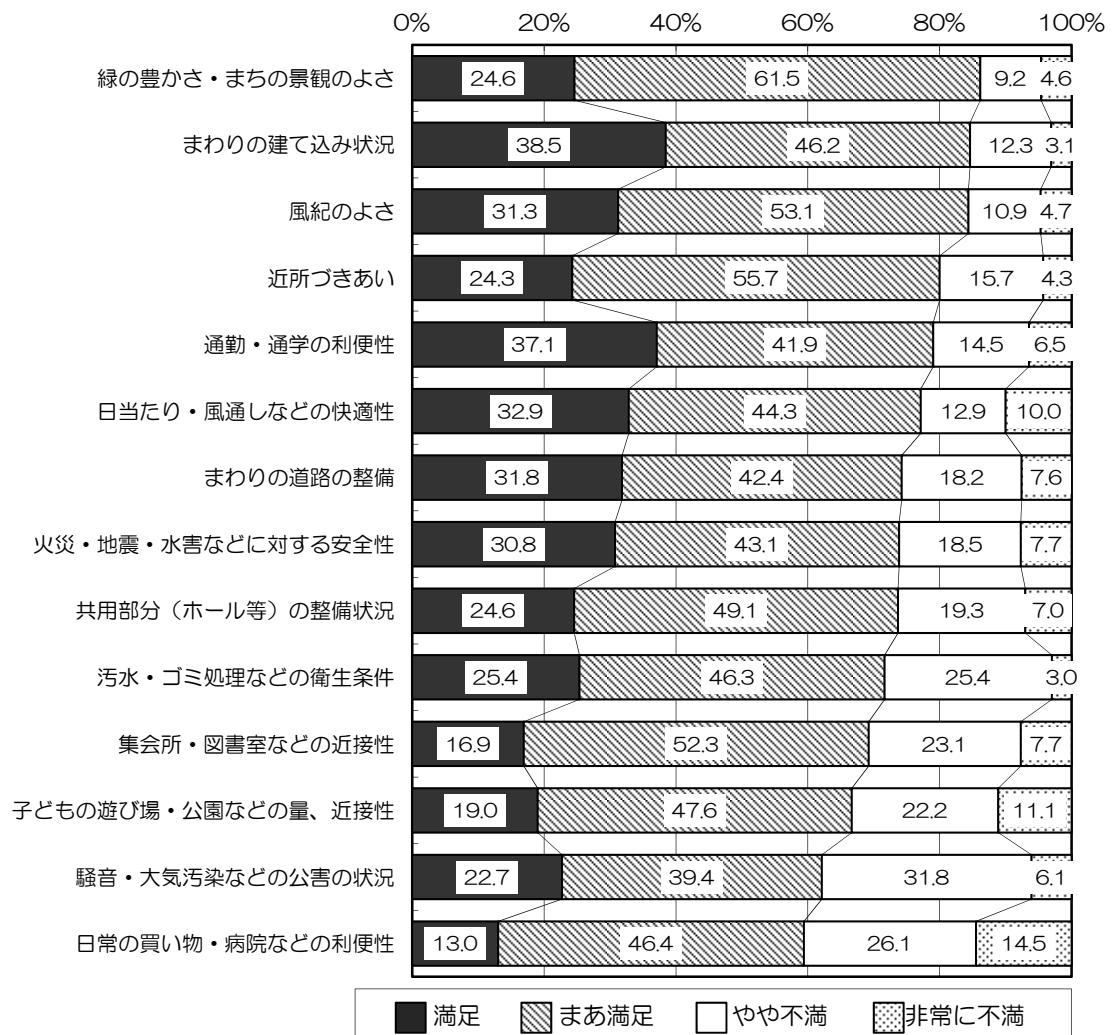
- 現在の住宅や団地の環境・周辺の施設の満足度は、67.2%が満足傾向にあり、内訳は「満足している」が21.3%、「まあ満足している」が45.9%です。平成20年調査と比較すると、満足傾向の割合が8.5%減少しています。

図 4-5 住宅周辺の環境や設備に対する全般的な満足度



- 住宅や団地の環境・周辺の施設などに関する14項目の満足度を比較すると、全ての項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。満足傾向の割合は「緑の豊かさ・まちの景観のよさ」がもっとも高く86.1%となっています。平成20年調査と比較すると、全体的に満足傾向の割合が減少しています。

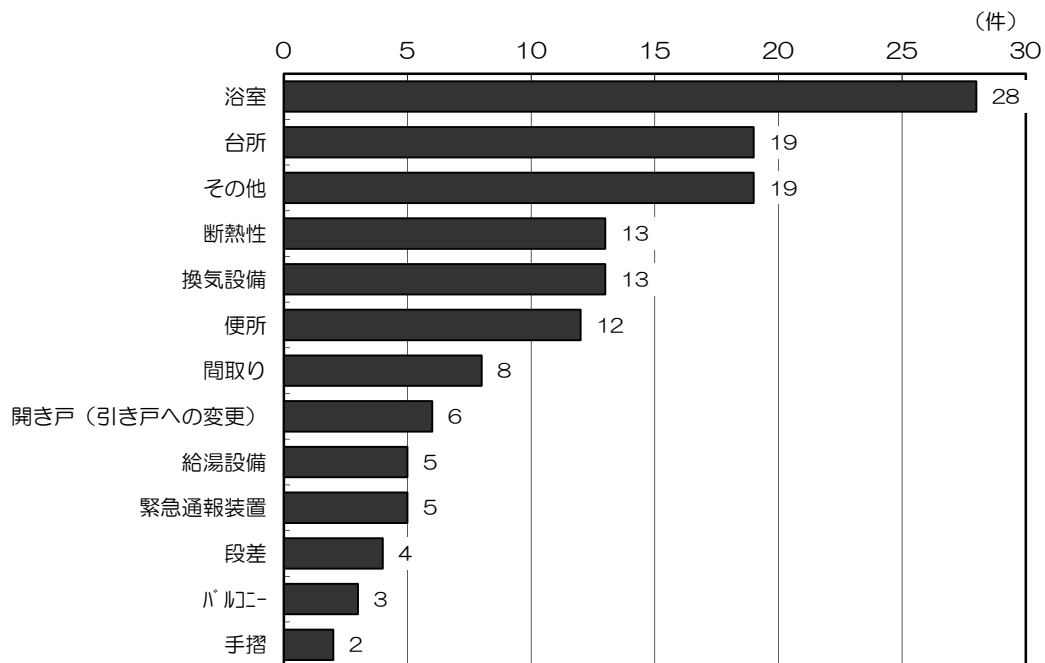
図 4-6 住宅周辺の環境や設備に対する各項目の満足度の比較



4 住戸改善に関する要望

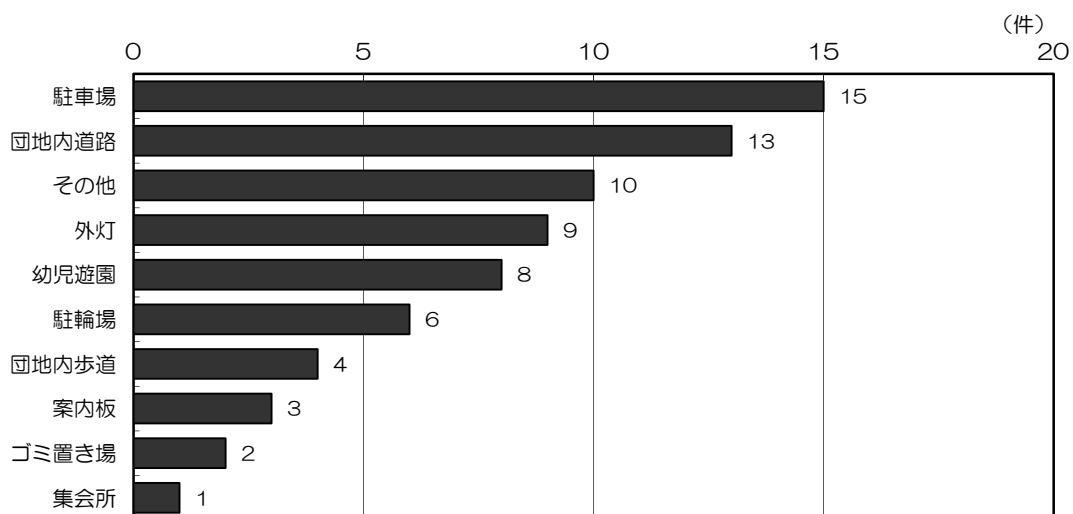
- 住戸内の改善要望（複数回答）は、多い順に「浴室」が28件（20.4%）、「台所」及び「その他」が19件（13.9%）、「断熱性」及び「換気設備」が13件（9.5%）となっています。

図 4-7 住戸内について特に改善してほしいもの



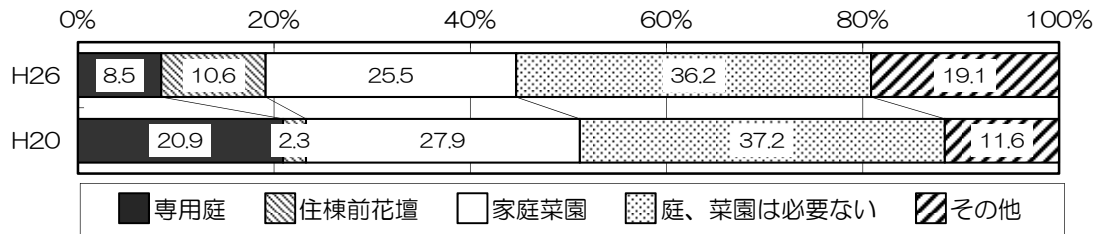
- 周辺環境に対する改善要望（複数回答）は、多い順に「駐車場」が15件（21.1%）、「団地内道路」が13件（18.3%）、「その他」が10件（14.1%）、「外灯」が9件（12.7%）となっています。

図 4-8 団地の周辺環境について特に改善してほしいもの



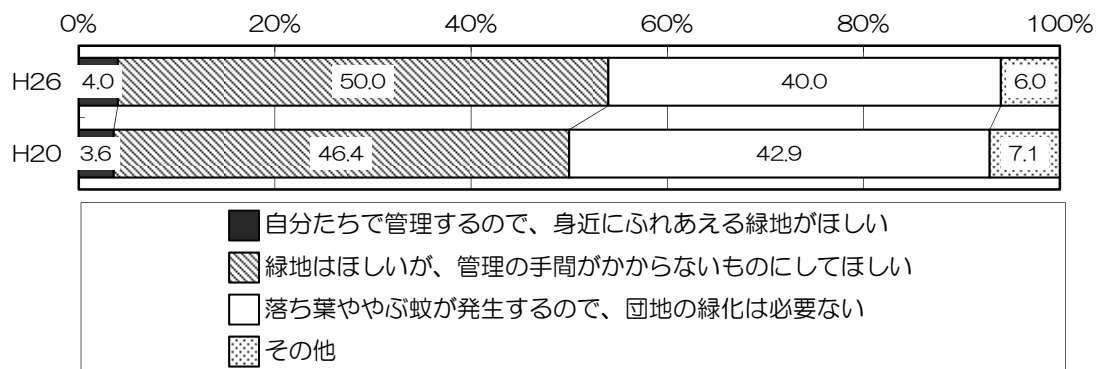
- ・団地内の庭や家庭菜園等について整備してほしいものは、多い順に、「必要ない」が36.2%、「家庭菜園」が25.5%、「その他」が19.1%となっています。

図 4-9 庭や家庭菜園の要望



- ・団地全体の緑化について望むものは、多い順に、「緑地はほしいが、管理の手間のかからないものにしてほしい」が50.0%、「必要ない」が40.0%となっています。

図 4-10 全体の緑化についての要望



5章 課題の整理

(1) 耐用年数を経過するストック（簡平）の解消

耐用年数を経過し老朽化が進むストックは平成 28 年度現在 199 戸、公共賃貸住宅全体の 45.2%を占めており、10 年後の平成 39 年度には 240 戸、54.5%となります。これらの多くは簡易耐火構造平屋建て住宅（耐用年数 30 年）であり、ユニットバス化、給湯器設置、バリアフリー化等に対応していないことから、早期の解消を検討する必要があります。

(2) 長期的に活用するストック（耐火構造）の適切な維持管理

耐火構造住宅（耐用年数 70 年）は平成 5 年度以降に整備しており、耐用年数が十分に残されており長期的な活用を図る必要があります。これらの住宅は、老朽化の進行を抑制するため、建設後の年数に応じて計画的な修繕を実施する必要があります。

(3) 高齢者・障がい者対策、子育て支援対策

公共賃貸住宅入居世帯のうち 4 割以上が 65 歳以上の高齢者のいる世帯となっており、高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住宅性能の確保や生活をサポートする方策を検討する必要があります。現在はユニバーサルデザインの導入を進めてきております。

一方、近年、周辺都市の道営住宅等では、子育て支援対策として一部の住戸を子育て世代限定住宅とし、可動家具の採用などの配慮を行なうとともに、集会場を活用した子育てサポート等の取り組みを行なっております。

上記を勘案し、高齢者・障がい者世帯、子育て世帯に対してより安全で安心して暮らせる住環境の確保が求められます。

(4) 将来の需要に対応した公営住宅等の供給

人口、世帯の動向、公営住宅への応募状況などに基づき、将来的な需要を踏まえた適正戸数の確保の検討を行う必要があります。また、公営住宅、特定公共賃貸住宅、町有住宅を適切に役割分担し、管理していく必要があります。

(5) まちづくりへの寄与

津別町は、近年の公営住宅建替事業において、まちなか居住の推進、木造化、民活化等を進めてきています。今後とも津別町全体のまちづくりに有効に寄与するよう、整備条件などについて検討を行う必要があります。

6章 公営住宅等の整備活用方針

1 住宅施策の基本理念と基本目標

津別町は、平成27年3月策定の「津別町住生活基本計画」において、住宅施策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。

(1) 基本理念

住宅は地域社会の構成員である住民の生活の基盤であり、街並みを構成する要素でもあります。安全性や快適性、高齢化に対応した居住環境、景観など住宅の「質」を高めることが、地域の豊かさにつながることを意識し、住宅の持つ社会性に着目した住宅政策を進めることが重要です。

津別町住生活基本計画における「歩いて暮らせる木の住まいづくり」の「歩いて暮らせる」とは、住宅内を歩いて暮らせることはもちろんのこと、利便性の高い住宅市街地の形成等による持続可能な住環境づくりも含まれます。

また、「木の住まいづくり」とは、恵まれた森林資源を活かし、地場産材を活用した住宅の木造化、内装木質化の普及を図るとともに、環境負荷の低減を図るため、積極的に木質バイオマスの活用等にも図ることも含まれます。

—基本理念—

歩いて暮らせる木の住まいづくり

(2) 基本目標

基本理念のもと、津別町における住宅施策の目標として、前計画に引き続き次の4つを掲げます。

目標1 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり

津別町は「愛林のまち」として、木にこだわったまちづくりを進めてきており、住宅づくりにおいても、積極的に豊かな森林資源の活用を進めるとともに、津別町の環境に調和し、環境負荷を低減することにより、持続可能ないつまでも歩いて暮らせる木の住まいづくりの実現を目指します。

目標2 子どもから高齢者、障がい者まですべての人が安心して暮らせる住環境づくり

少子高齢化の進む人口減少社会において、子どもから高齢者、障がい者まですべての人が安心して暮らすことができるよう、住宅のユニバーサルデザイン化、高齢者・障がい者対策、子育て支援等により、歩いて暮らせる木の住まいの実現を目指します。

目標3 良質な住宅ストックの形成

公的借家は、住宅弱者に対するセーフティネット機能のほか、民間住宅の質の向上（ユニバーサルデザインや環境共生等）のための先導的なモデルとしての役割や地域性を活かしたまちづくり（まちなか居住の推進、集落市街地への供給等）のための有効な施策としての役割を担います。そのため、老朽化が進んでいる現状の中、適正な更新、維持管理を行います。また、民間住宅についても適切な支援・誘導を行うことで、良質な住宅ストックを形成することにより、歩いて暮らせる木の住まいの実現を目指します。

目標4 コンパクトで利便性の高い住宅市街地づくり

津別町の中心市街地（まちなか）は、役場を中心に概ね1kmの範囲にコンパクトにまとまっています。しかし、まちなかの外縁部で世帯増や新規住宅・住宅地の供給が見られる一方、役場から概ね500mの範囲では、世帯が減少し、空き家・空き地が多く見られる状況にあります。今後、こうしたまちなかの空き家・空き地等の未利用地の有効活用、都市機能を充実したコンパクトで利便性の高い住宅市街地づくりにより、まちなか移住にも対応する政策を進めるとともに、歩いて暮らせる木の住まいづくりの実現を目指します。

また、まちなか以外の集落市街地等では、豊かな自然環境と調和した住環境づくりを進め、定住の促進を目指します。

2 建替えに関する基本方針

(1) 地域木材を活用した公共賃貸住宅整備の推進

津別町では、まちなか団地の整備以降、公営住宅について地場産材を活用した木造で整備しています。今後の公営住宅の整備に当たっても、木造を中心に供給していくこととし、さらに可能な限り地域木材を活用することとします。

参考：HOPE 計画における公営住宅の計画検討の基本方針

良好な住宅市街地の形成へ向けて	<ul style="list-style-type: none">• 地区の公共公益サービス機能を担う施設を集約し、地域住民への都市的サービスの向上を図ります。• 中心地区としてのシンボル性を考慮した「木のつべつの木」の里づくりに適する特徴的なデザインとします。• 様々な施設を複合することにより、高齢化社会に対応した各世代交流のコミュニティ環境づくりを図ります。• 車社会に対応した利便性の高い居住環境の整備を図ります。
地域住宅生産の振興へ向けて	<ul style="list-style-type: none">• 地場産材の活用により、地域性を反映した潤いのある居住環境を図ります。
地域住文化の育成に向けて	<ul style="list-style-type: none">• 地域生活における様々な情報受信・発信基地として整備を図ります。• 幼児から高齢者まで様々な人々が集まり、憩い、語り、地域振興や地域文化育成にも役立つ拠点施設として整備を図ります。• 地域住民や商業者など幅広い意見を集約した魅力ある居住環境を図ります。

資料：津別町「津別町地域住宅計画（HOPE 計画）報告書」平成4年3月



木造で整備したまちなか団地

(2) 木質バイオマス活用の推進

バイオマス¹は有機物であることから二酸化炭素の量は増加しない「カーボンニュートラル」という特性を持っています。従って、このバイオマスを化石系燃料に代替させることによって、地球温暖化ガスの一つである二酸化炭素の発生量を抑制することができることから、地球温暖化防止対策の有効な手段の一つとされています。

津別町は豊富な森林資源を有し、林内に放置された間伐材や枝条等の林地残材、製材工場等で発生する端材等の木質バイオマス資源が多く賦存しています。

ペレットストーブとは、木質ペレットを燃料とするストーブのことです。スウェーデンなど北欧に製造メーカーがあり、欧米各国で普及していましたが、日本国内でも1990年代後半頃から製造を試みる中小メーカーが現れ普及しつつあります。間伐材の利用促進や非化石燃料を用いることで地球温暖化対策に貢献するなどの環境問題から注目され、普及しつつあります。

今後の公営住宅等の整備に当たっては、木質ペレットを熱源にした暖房設備、給湯設備、融雪整備等の設置を検討します。

(3) 環境共生型公共賃貸住宅整備指針に基づく公共賃貸住宅整備の推進

北海道では、平成12年度に「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針²」を策定し、その普及を図っています。今後の公営住宅等の建替に当たっては、可能な限り本指針に沿った環境共生型の団地づくりに努めます。

図 6-1 北海道公共賃貸住宅の環境共生イメージ



資料：北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針

¹ バイオマス

バイオマスとは、生物資源の量をあらわし、エネルギー源として再利用できる動植物から生まれた有機物の資源を指します。木質・建築廃材・下水汚泥・畜産糞尿・廃油などが該当し、石油や石炭などの化石資源と対比して「生きた燃料」とも言われています。

² 北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針

環境共生型公共賃貸住宅における具体的整備を進めるための、「暖房エネルギーの低減」「LCCO₂低減」「調和ある暮らしの実現」の3つを整備目標とする指針（北海道が平成12年度に策定）。

(4) 太陽光発電システム設置の推進

今後の公営住宅等の整備に当たっては、太陽光発電システムの導入を検討します。

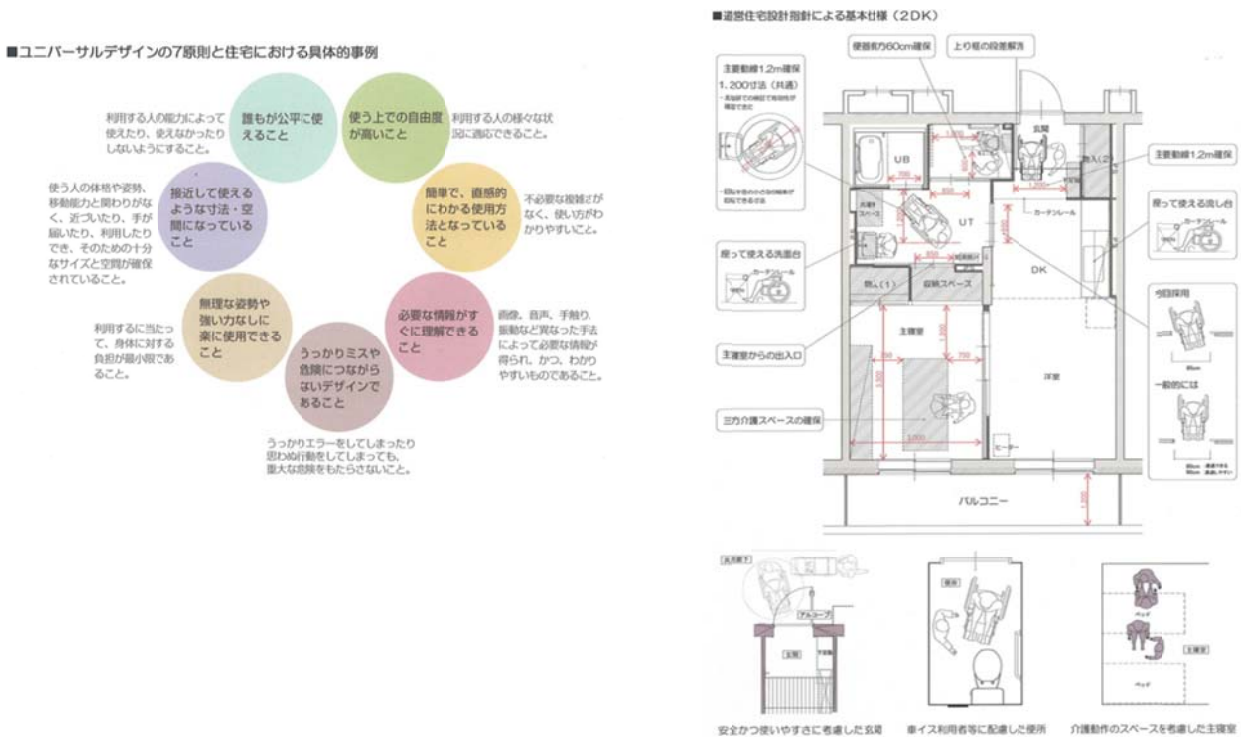
(5) 公営住宅のユニバーサルデザイン化、バリアフリー化の促進

北海道では、平成17年1月に「ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅整備の手引き」を策定しており、ユニバーサルデザイン³の普及に取り組んでいます。特に道営住宅の新規整備については全戸、ユニバーサルデザイン対応とすることとしており、本町においても、近年整備されたまちなか団地、旭町団地、緑町第2団地、新町団地についてはユニバーサルデザイン対応となっています。

今後の公営住宅の整備に当たっては、まちなか団地等と同様にユニバーサルデザインの視点に立った住宅の整備を促進します。

また、上記の住宅のユニバーサルデザイン化に加え、福祉施策と連携し、既存のシステムやサービスの組み合わせにより、高齢者・障がい者に安心感を提供する見守りサービス等の仕組みづくりや津別型のコレクティブ・ハウジング⁴の可能性について検討を進めます。

図 6-2 通常のプランとユニバーサルデザインモデルプランの比較



3 ユニバーサルデザイン

「バリアフリー」は、高齢者や障がい者が自由に行動し生活できることを目指し行動を妨げる障壁（バリア）を取り除く考え方です。これに対し「ユニバーサルデザイン」は、年齢や性別、障がいの有無など様々な理由によって利用者を差別しない、「すべての人のためのデザイン」といえ、次の7つの原則により成り立ちます。①誰もが公平に使えこと、②使う上での自由度が高いこと、③簡単に直感的にわかる使用方法となっていること、④必要な情報がすぐに理解できること、⑤うっかり間違った操作などをしても危険につながるデザインであること、⑥無理な姿勢や強い力なしに楽に使用できること、⑦接近して使えるような寸法・空間になっていること。

4 コレクティブ・ハウジング

独立した居住空間を維持しつつ、食事、育児などを分担して共生する共同住宅

(6) 子育て支援住宅整備の推進

津別町はまちなかにおいて老朽公営住宅の建替え、新規整備を進めてきており、その型別供給に当たっては、特定の階層が集中するのではなく、多様な世帯が混在するよう1LDK、2LDK、3LDKのバランスに配慮してきました。今後の公営住宅の整備についても、子育て世帯を含め多様な世帯が混在して生活できるミックスコミュニティを形成するよう、供給する住戸の型別戸数のバランスに配慮するとともに、子どもたちが楽しく外で遊べるよう、児童遊園の整備を検討します。

また、近年北海道では、入居者を子育て世帯に限定し、子育てに適した間取りを持つ住宅の整備を行うなど、子育て世帯に配慮した道営住宅の整備を推進しており、こうした取り組みについて、町営の公営住宅等での仕組みづくりについて検討を進めます。その際、子育て世帯の方々とワールドカフェ⁵等、一緒に考える機会を設けることを検討します。

(7) 公営住宅の買取・借上制度導入の検討

本町は、まちなか団地の整備、旭町団地、西町団地の建替えに当たり、民活型手法である買取方式を導入してきました。

今後も引き続き、老朽公営住宅の計画的な建替、改善を進めていきますが、事業実施に当たっては、効率的に進めるため、買取・借上・PFI型借上方式等、民活型手法の導入について検討します。

表 6-1 直接供給及び民活型の助成制度の概要

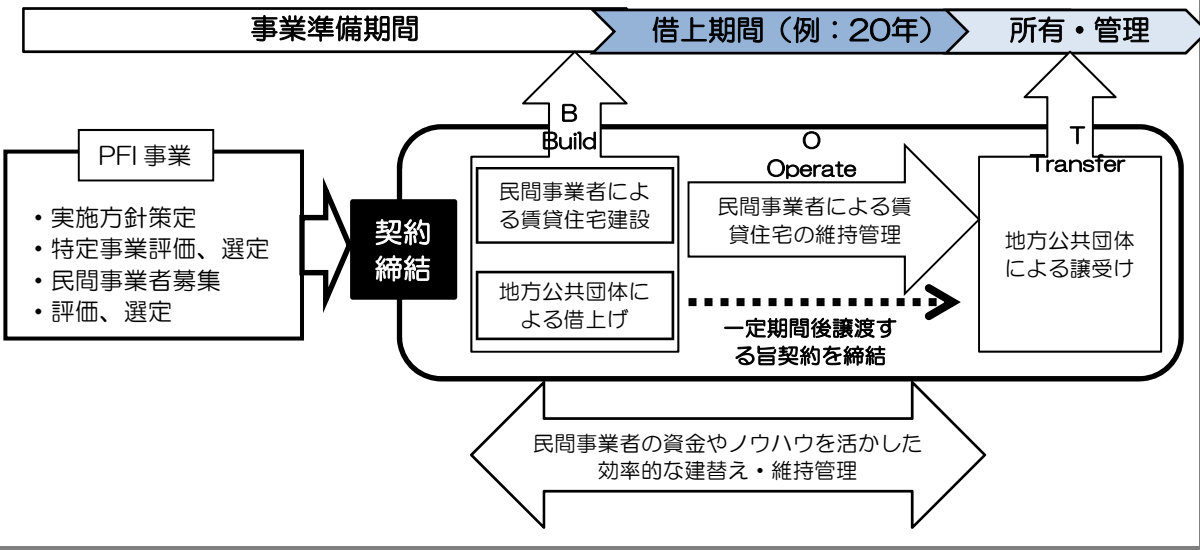
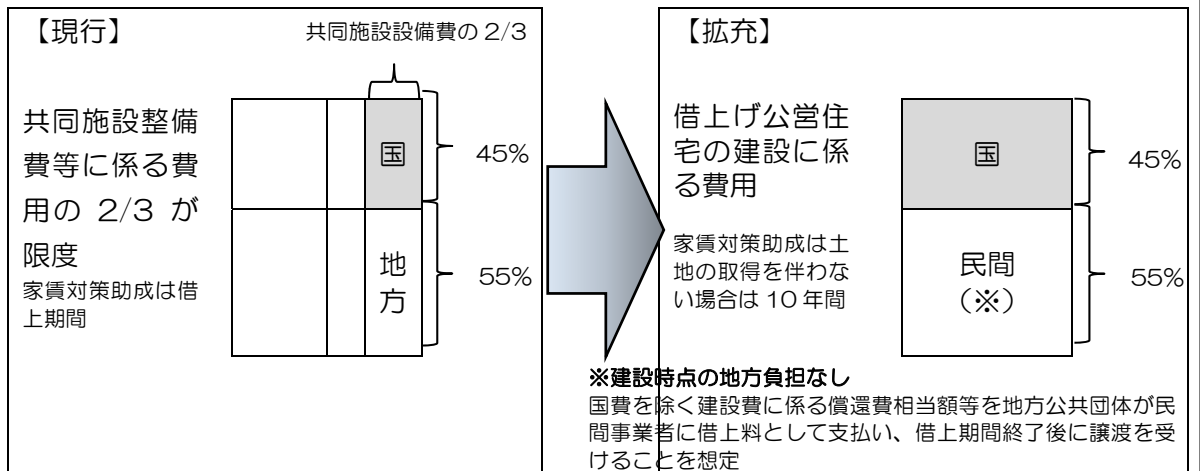
整備方式	建設費等補助	家賃の低廉化に要する費用に対する助成家賃対策助成	
		助成額	交付税
直接供給方式 買取方式	公共に対して公営住宅建設費の概ね45%	助成額 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45%	土地を購入：20年間 公有地を活用：10年間
借上方式	民間事業者に対して共同施設整備費等の2/3 (うち国概ね45%)	※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から(近傍同種の住宅の家賃の額 - 借上月割額) × 補助対象月数を控除した額	借上期間に応じて交付される (上限20年間)
PFI型借上方式	民間事業者に対して公営住宅建設費の概ね45% (公共経由)	助成額 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45%	10年間 ※土地の所有権等を新たに取得しない場合。土地の所有権等を新たに取得する場合は20年。

⁵ ワールドカフェ

「知識や知恵は、機能的な会議室の中で生まれるのではなく、人々がオープンに会話をを行い、自由にネットワークを築くことのできる『カフェ』のような空間でこそ創発される」という考えに基づいた話し合いの手法。本物のカフェのようにリラックスした雰囲気の中で、テーマに集中した対話を行う。

■ (参考) PFI方式による公営住宅建替事業に係る拡充

公営住宅の建替事業に当たり、BOT方式によるPFI事業契約を締結した場合（民間事業者が住宅を建設し、当該住宅を地方公共団体が一定期間公営住宅として借上げを行い、借上期間終了後、譲渡を受ける場合）の建設時点における整備費の助成対象を拡充



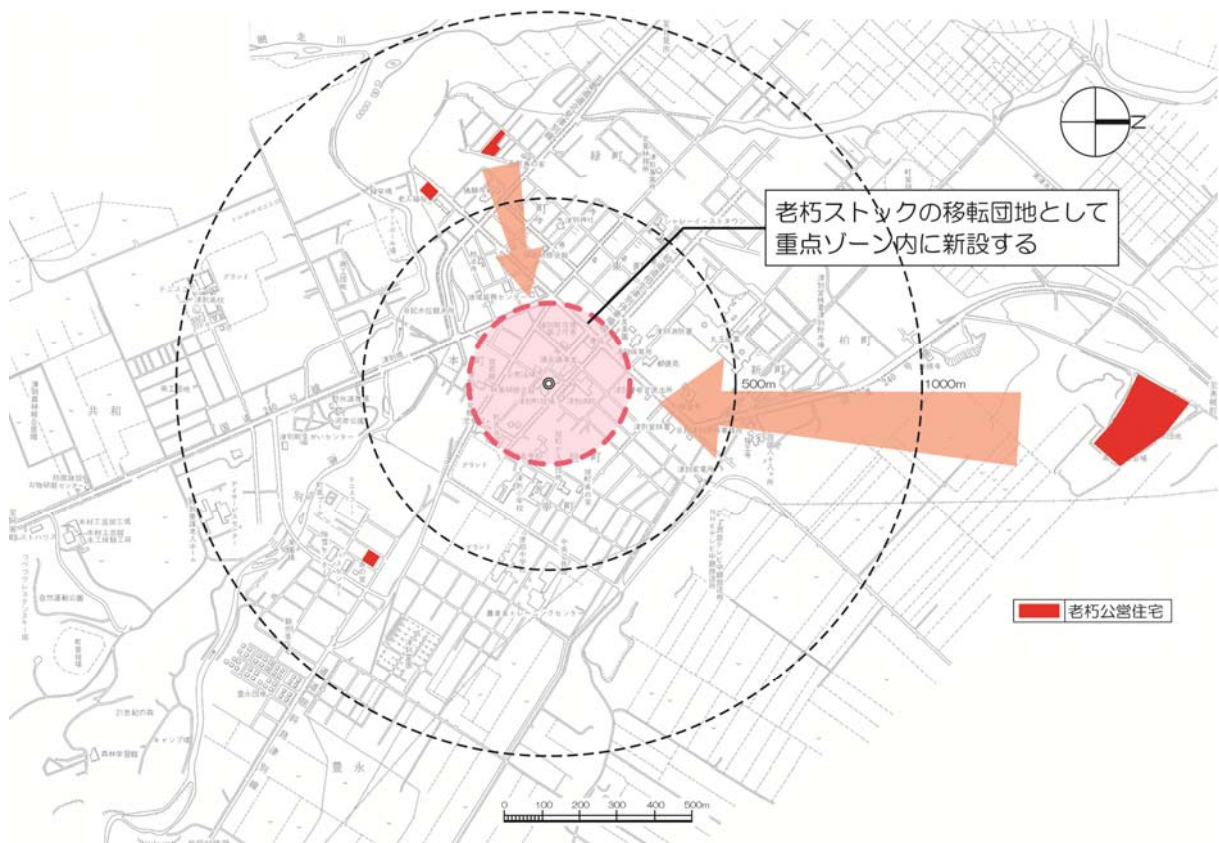
(8) 地域優良賃貸住宅制度導入の検討

地域優良賃貸住宅制度は、特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度として、既存の賃貸住宅を有効活用しながら、地域の状況に応じて対象世帯を設定する等地域の住宅事情に対応できる枠組みのもとで、住宅整備や子育て世帯、高齢者・障がい者世帯等に対する入居者の負担軽減のための助成を効果的に行う制度です。

今後、民間賃貸住宅の動向を勘案しながら長期的な視野に立ち、同制度の活用を検討します。

(9) 公共賃貸住宅の再配置

平成21年3月策定の津別町住生活基本計画においては、「歩いて暮らせるまちづくり」の基本理念のもと、推進方針の1つに「まちなか居住の推進」を掲げ、まちなか団地、旭町団地等、公営住宅の「まちなか居住重点ゾーン」内での整備を進めてきました。今後の公共賃貸住宅の整備に当たっても、さらにまちなか居住を推進するため、まちなかの未利用地を有効活用することとし、「まちなか居住重点ゾーン」への移転建替を推進します。また、まちなかにおける公営住宅団地の整備に当たっては、買い物難民対策として、店舗併用住宅等の導入について検討します。



3 長寿命化に関する基本方針

(1) 老朽住宅の計画的な更新

津別町は平成 28 年度現在、440 戸の公共賃貸住宅を管理しています。現段階で 199 戸（45%）が既に耐用年数を経過しています。

本計画では、平成 38 年度の管理戸数を 126 戸削減（町有住宅を含む）と設定しています。この目標管理戸数を目指し、計画的な建替、改善、維持管理を実施していくこととします。また、公営住宅全体の質の向上を図るため、バリアフリー化はもちろん、ユニバーサルデザイン化、環境共生等に取り組んでいきます。

(2) 既存住宅の長期的な活用

「ストック重視」の基本的視点のもと、公的借家の既存住宅については長期的な活用が重視されます。また、解体時の廃棄物処理や資源のリサイクルなどの環境問題の視点からも、長期的な活用が望ましく、既存住宅について計画的な個別改善、修繕実施や適切な維持管理を行い、長期的な活用に取り組んでいきます。

(3) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。それらを基に、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進することが重要です。

今後は、公営住宅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します。

(4) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

今後の公営住宅の維持管理に当たっては、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、公営住宅等の長寿命化を図ります。

4 入居者等の適正管理に関する基本方針

(1) 入居者の適正管理

公営住宅は公費を投入して建設され、その特性である家賃の低廉さも公費により補填されています。公営住宅法において、入居者は収入基準以下であることが求められていますが、社会的公平の観点からや受益者負担の原則からみても、その家賃は適正に支払わなければなりません。

また、空き家があまりない状況を踏まえ、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過者、家賃滞納者等に対する適切な対応が必要となっています。

これらのことから、きめの細かい入居者対応を心掛けるとともに、収入超過者に対しては明け渡しの努力義務の周知や、滞納者に対しては家賃の納入を強く求めるなど更なる対応を進めます。

(2) 公営住宅入居者の住み替え検討

公営住宅にはさまざまな面積の住宅があり世帯人数も多様ですが、住戸面積と世帯人数を比較すると、入居後の世帯人数の変動や高齢化、身体の状態変化により、住み替えが必要となることがあります。このため、世帯人数に応じた住戸等への住み替えシステムの構築について検討します。

例えば、入居している世帯の家族数を的確に把握し、空住戸が発生した場合に、最低居住水準を満たす住宅へ誘導する必要があります。

(3) 障がい者の自立支援に向けた住宅供給の促進

障害者総合支援法⁶の施行などにより、多くの障がい者が施設から地域へ生活の場を移すこととなります。今後の公営住宅の建替に当たっては、需要を勘察しつつ、車いす使用者も生活しやすいユニバーサルデザインを採用した住宅の整備を促進するとともに、入居募集において、障がい者世帯に対し一定枠を設けて優先的に入居できるように配慮するとともに、家賃への配慮についても検討します。

(4) ペット可公営住宅の導入検討

平成 17 年、大阪府営住宅及び大阪府供給公社では、自主的なルールづくりをした上で一定割合の住民合意を得ることを条件に、ペット飼育を認める制度を導入しています。入退居が繰り返される公営住宅におけるペットの飼育は、鳴き声や異臭等に関する相隣関係のトラブル、壁紙や建具等の破損などの防止のために、原則禁止されているものの、単身高齢者等の癒しや生きがいとなることもあることから、津別町の公営住宅における導入可能性について検討を進めます。

⁶障害者総合支援法（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律）

障がい者及び障がい児が自立した日常生活又は社会生活を営むことができるよう、必要な障がい福祉サービスに係る給付その他の支援を行い、もって障がい者及び障がい児の福祉の増進を図るとともに、障がいの有無にかかわらず国民が相互に人格と個性を尊重し安心して暮らすことのできる地域社会の実現に寄与することを目的とする法律。旧法律名は障害者自立支援法であった。

(5) 町有住宅の供給、維持管理

平成 28 年度現在、津別町は、公営住宅、特定公共賃貸住宅の他に、「公営住宅法」によらない町の独自施策である町有住宅を 47 戸、管理しています。

町有住宅は、入居者の収入制限はありませんが、平成 27 年度より公営住宅を参考にした家賃条件を設けるよう条例を見直しました。民営借家が極端に少ない津別町において、公営住宅、特定公共賃貸住宅を補完する住宅セーフティネット機能を果たすものとして、今後も供給、維持管理をしていきます。

また、老朽化した教職員住宅について、耐震性能上問題のないもの等は、一般財産化し改善等を加えた上で、町有住宅として活用する仕組みづくりについても検討します。

7章 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定

1 改善手法の内容

ストック活用手法は、建替、全面的改善、個別改善、用途廃止及び維持管理（計画修繕）により構成されています。

建替は公営住宅建替事業、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業に基づくものです。

表 7-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造2階建	45年
	木造（耐火構造及び準耐火構造除く）、簡易耐火構造平屋建	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

(1) 建替

建替とは、公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを指します。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる移転建替を含んでいます。

表 7-2 建替手法の考え方

現地建替	現行敷地において、従前入居者が入居可能な戸数を確保した上で、駐車場や児童遊園など住環境を整備でき、かつ、現行敷地内において従前入居者の移転が可能であるか既存住宅で仮住居を確保できる団地については、「現地建替」を基本として建替手法を検討する。
移転建替	団地規模が小さく、従前入居者が入居可能な戸数を十分確保できない場合、地形・敷地形状等から、建替を行っても駐車場や児童遊園などの住環境を形成することが困難な場合、現行敷地内において従前入居者の移転ができない又は既存住宅で仮住居を確保できない場合については、別の敷地への「移転建替」を基本として建替手法を検討する。

資料：道営住宅整備活用計画

(2) 全面的改善

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

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行わなければならないことから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること
- 建築後 30 年を経過したものであること
- 改善後の住宅について概ね 30 年以上引き続き管理する予定のものであること
- 規模増改善（増築、2戸1等）との組み合わせ可
- 住戸について空き住戸発生毎に改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択を可とする

<改善内容>

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

表 7-3 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> • 間取りの改修 • 設備改修 （給湯方式の変更、流し台及び洗面化粧台の設置） 		
高齢者対応型	<ul style="list-style-type: none"> • 住戸内部のバリアフリー化 （一定の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修等） 	<ul style="list-style-type: none"> • 共用部分のバリアフリー化 （廊下、階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのEV設置等） 	<ul style="list-style-type: none"> • 屋外、外構の一定のバリアフリー化 （団地内通路の危険個所の改善等）
安全性確保		<ul style="list-style-type: none"> • 耐震改修 • 外壁の防災安全改修等 	

(3) 個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

○公営住宅等長寿命化計画（必要要件への適合を確認したものに限る。）に基づいて行う改善事業であること。

○原則として平成2年度以前の予算により整備された既設公営住宅を対象とするものであること。ただし、

- ・耐震改修については原則として昭和56年度以前の予算により整備され旧耐震基準の適用を受けたもの
- ・住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善については平成6年度以前の予算により整備されたもの
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善及びEV設置を伴う共用部分のバリアフリー化については平成14年度以前の予算により整備されたもの
- ・長寿命化型、身体障害者向けの改善及び住宅用防犯機器、地上デジタル放送対応設備、P波感知型地震時管制運転装置等の設置については予算年度を問わない

○改善後の住宅について、概ね10年以上引き続き管理するものであること。

<改善内容>

表 7-4 主な改善事業のメニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外：外構改善
A： 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共聴アンテナ設置設備 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の整備・増改築 ・排水処理施設の整備等
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等

資料：国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針」平成21年3月

(4) 計画修繕

緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

a. 修繕区分

- ①入居者の退去に伴い公共賃貸住宅の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

b. 修繕周期

修繕周期は概ね下表を参考としますが、緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、財政事情を勘案して効果的・効率的に実施するものとします。

表 7-5 修繕周期（参考）

	部位・工事項目	修繕周期	修繕内容
建 築	屋根防水改修	露出 12 年～ 押え 18 年～	屋根の防水層の劣化・漏水事故発生時に対し、防水層を全面・計画的に修繕する工事。熱アスファルト露出防水は 12～15 年周期で改修する。既設防水層を撤去する工法・再利用する工法等。
	外壁改修吹付	12～18 年	外壁・共用階段・共用廊下・バルコニー等のコンクリート壁、手摺壁、天井などの改修・吹き替え等を全面的、計画的に行う工事。高圧水洗で旧塗材をケレンし、ひび割れ補修・鉄筋露出部補修・欠損補修し、吹き替える。
	モルタル防水部 など防水改修	12～18 年 (4～6 年)	バルコニー・開放廊下・開放階段床・庇・梁型天端などのコンクリート押さえ防水、モルタル防水部を改修、コンクリート下地をケレンし、補修し防水を施す。ポリマーセメントモルタル、ウレタン、エポキシ樹脂長尺シート防水などにより防水する。通常、外壁改修工事と同時に行う。トップコートは短周期で補修。
	コーキング シーリング	8～16 年	サッシュまわり、コンクリート打継目地、PC 板目地、金物端部、スリーブまわり、庇等入隅部等のコーキング、シーリングを打ち替える。材質により耐用年数が異なるが、通常、外壁改修と同時期に行う。
	鉄・アルミ部 改修・塗装	4～6 年	銅製、またはアルミ製の手摺・面格子・柵・扉・物干金物・垂直避難口・縦樋支持金物、ポール、外構工作物などの腐食、発錆、欠損した部分を補修し、研磨し、防触塗装をする。定期的、計画的に実施する工事。
	金物類 改修・更新	使用頻度・損耗 による	集合郵便受箱・掲示板・階段ノンスリップ・縦樋支持金物・スリーブキャップ・換気口・屋根ハッチ・タラップ・建具丁番・サッシュ戸車・レールなど永年の使用、損耗するものを計画的に取替。
	サッシュ取替	24～36 年	アルミ製サッシュ・手摺・面格子・鋼製扉など共用日を計画的に更新する。外壁改修工事と同時施工。
	浴室防水改善	24～36 年	各住戸浴室の防水層を計画的に改善する。専有の浴槽、タイルの取替費用は各個人（専有者）負担となる。浴室まわりの給排水、ガス管、カラン類も同時取替となる。工事期間＝入居不可能は 2 週間程度。

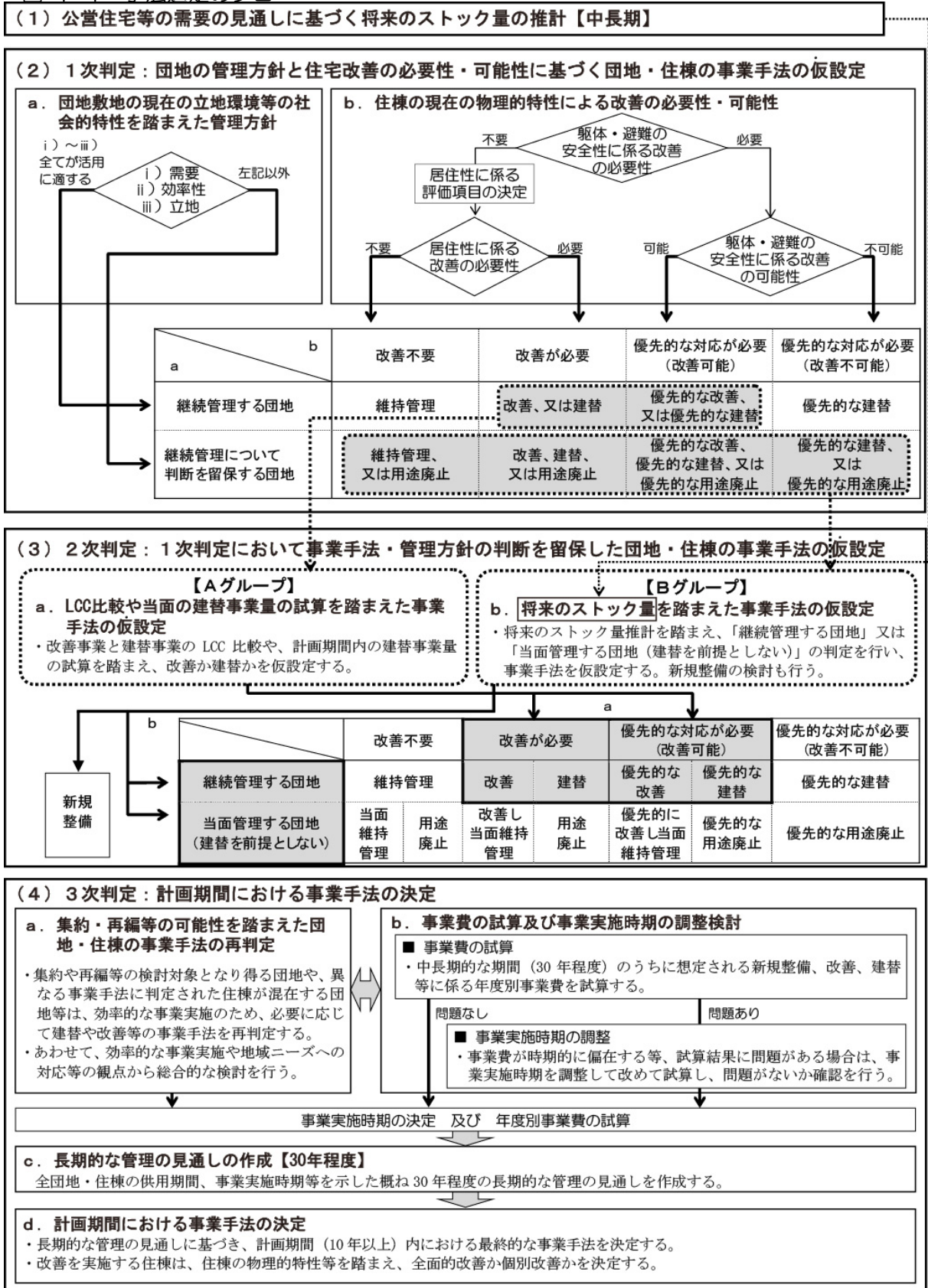
	部位・工事項目	修繕周期	修繕内容
外構・土木	舗装路盤改修	24～36年 (12～18年)	駐車場・駐輪場・道路・歩道・広場の路盤、縁石、L型街渠、側溝などを計画的に全面改修し、取り替える。
	外構工作物 補修・取替	24～36年 4～6年	遊具・パーゴラ・自転車オートバイ置場上屋・柵・ガードレール・掲示板・サイン・シンボル等を定期的、計画的に改修、取り替える。塗装工事は4～6年周期となる。
	駐車場 増設	適 時	駐車場不足による団地内の違法駐車、消防車の消火活動阻害、屋外環境悪化に対応した再配置・増設計画。
	樹木・植栽 屋外環境整備	12～24年 4～6年	高木・灌木の枝払い・間引き・移植・再配置計画。居住者層の高齢化、世帯変化による遊戯施設の見直し、芝生・地被の目土入れ、エアレーション。低木の移植、株分け。
	屋外整備	24～36年	公設樹より犬走りまでの雨水・汚水・雑排水管路、樹の改修、取替。
機 械 設 備	給水設備 給水管・更新 更生 水槽 更新 揚水ポンプ更新	18～24年 (8～12年) 12～24年 18～24年	給水用配管（屋外・屋内共用、住戸内配管）・受水槽・高置水槽。揚水ポンプ、止水弁、逆止弁を更新する。水中の塩素により給水管内面が腐食する。給水管内の錆落としライニングする工事（更新工事）は8～12年、管の取替（更新工事）は18～24年。
	消火設備	18～24年	消火用配管、消火水槽・呼水水槽、消火ポンプ、止水弁・逆止弁・テスト弁・連結送水口、消火栓函の更新。
	雑排水設備 雑排水管更新 戸内・雑排水管	18～24年 12～18年	住戸内・住棟内の雑排水管、屋外雑排水管、排水ポンプ、排水柵を点検、清掃、更新。住棟内の共用雑排水管（縦管）を全面的・計画的に更新する。住戸内の横引雑排水管は専有、年2回程度、一斉に配管清掃をする。取替工事も共同で行う場合が多い。
	汚水設備 汚水管更新	24～36年	住戸内・住棟内汚水管、屋外汚水管、汚水ポンプ、汚水柵を点検、清掃、取り替える。住棟内の便所系の汚水雑排水管（鋳鉄製）を全面的・計画的に取り替える。
	ガス設備 埋設ガス管更新 建物ガス管更新	12～24年 24～36年	屋外・屋内ガス管・メーター・住戸内ガス管を点検、更新する。メーターの更新は8年周期。埋め戻しの土壌の質にもよるが、電触によるガス漏れ事故が発生した場合、全面的に更新。住棟内共用ガス管（メーターまで）を全面的・計画的に更新する。
電 気 設 備	動力・幹線・盤	24～32年	動力・電灯幹線ケーブル引込開閉基盤を計画的に更新する。
	器具・配線盤 照明器具更新 分電盤更新 照明配線引き替え	8～12年 24～32年 24～32年	階段室、共用廊下、玄関ホールの共用灯、屋外灯などの照明器具、自動点滅装置、スイッチ類を更新する。
	電話設備	30年	電話端子盤、MDF盤、配線等を更新する。
	TV共聴設備 アンテナ取替 同軸ケーブル引き替え 増幅器等更新	8～12年 24～32年 12～18年	TV共聴アンテナ、増幅基盤、分岐・分配基盤、同軸ケーブル等を定期的に点検し、計画的に更新する。
	自火報知設備 受信器電線更新 感知器更新	24～32年 12～24年	受信器、配線、発信器、住戸内感知器等の自動火災報知設備を計画的に修繕する。
	避雷針設備	24～32年	設置抵抗試験函、避雷突針、避雷針ポール、導線、設置銅板を定期的に点検し、計画的に修繕・更新する。
	エレベーター設備	24～32年	ロープ、モーター、カゴ、扉などの更新はメンテナンス契約（フルメンテかどうか）により異なる。

資料：建築資料研究社「建築設計資料 50 集合住宅のメンテナンスとリニューアル」

2 手法選定のフロー

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

図 7-1 手法選定のフロー



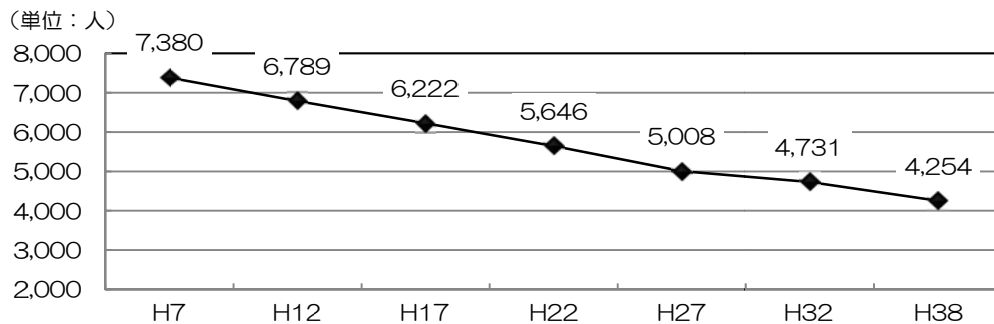
3 活用手法の判定

(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

a. 将来人口の設定

津別町の人口は平成 27 年国勢調査で 5,008 人、20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると 32%の減少となっています。国立社会保障・人口問題研究所のコーホート要因法による推計では、平成 32 年度における人口を 4,560 人、平成 37 年度における人口を 4,135 人と推計しています。また、町が平成 27 年 10 月に策定した「津別町人口ビジョン」では、将来目標人口を平成 32 年度 4,731 人、平成 37 年度 4,331 人、平成 42 年度 3,945 人と設定しています。本計画においては、人口ビジョンとの整合を図り、目標年度の平成 38 年度の人口を約 4,254 人と想定します。

図 7-2 将来人口の想定



b. 将来世帯数の設定

将来世帯数は、平成 7 年から平成 27 年までの世帯人員を基に、平成 38 年の世帯人員を推計し算出します。推計結果は下表のとおりとなり、最も決定係数が高い対数式による推計値（約 2.01 人/世帯）を平成 38 年の世帯人員として設定します。先ほど設定した平成 38 年の将来人口約 4,254 人をこの 2.01 人/世帯で割り返すと、平成 38 年の世帯数は約 2,110 世帯となります。また、過去の推移から、住宅に居住する一般世帯率を 98%と想定すると、平成 38 年に住宅に居住する一般世帯は約 2,070 世帯となります。

表 7-6 関数式当てはめによる世帯人員推計

(単位: 人/世帯)

	決定係数	国勢調査					推計値	
		平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 38 年
直線式	0.9855	2.78	2.60	2.49	2.39	2.24	2.12	1.96
逆数式	0.9086	2.78	2.60	2.49	2.39	2.24	2.31	2.29
ルート	0.9086	2.78	2.60	2.49	2.39	2.24	2.17	2.07
対数	0.9784	2.78	2.60	2.49	2.39	2.24	2.22	2.16
べき乗	0.9680	2.78	2.60	2.49	2.39	2.24	2.23	2.18
指数	0.9887	2.78	2.60	2.49	2.39	2.24	2.14	2.01
修正指数	0.9839	2.78	2.60	2.49	2.39	2.24	2.11	1.95
ロジスティック	0.9879	2.78	2.60	2.49	2.39	2.24	2.13	2.00
ドソパルツ	0.9866	2.78	2.60	2.49	2.39	2.24	2.12	1.98

表 7-7 将来フレーム及び住宅に居住する一般世帯の推計

	国勢調査					推計値	
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H38
a.人口	7,380	6,789	6,222	5,646	5,008	4,731	4,254
b.世帯規模	2.78	2.60	2.49	2.39	2.24	2.14	2.01
c=a/b.世帯数	2,651	2,615	2,500	2,358	2,231	2,210	2,110
d.住宅居住世帯率	0.98	0.98	0.99	0.99	0.98	0.98	0.98
e=c*d.住宅に住む一般世帯	2,604	2,570	2,472	2,330	2,182	2,170	2,070

資料：平成 7～27 年国勢調査

c. 住宅所有関係別世帯数の設定

津別町は民営借家が極端に少ない状況にあり、公的借家は定住促進を図る上で重要な役割を果たしています。また、近年、特定公共賃貸住宅の需要が増えており、総世帯数が減少していく中においても、現況の住宅に住む一般世帯の 16%程度の戸数は必要と考えます。

表 7-8 住宅所有関係別世帯数の設定

(単位：世帯、%)

	国勢調査					推計値	
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H38
住宅に住む一般世帯	2,604 100.0%	2,570 100.0%	2,472 100.0%	2,330 100.0%	2,182 100%	2,170 100%	2,070 100%
持ち家	1,819 69.9%	1,817 70.7%	1,810 73.2%	1,709 73.3%	1,620 74.2%	1,600 74%	1,540 74%
借家	784 30.1%	745 29.0%	656 26.5%	613 26.3%	552 25.0%	570 26.0%	530 26.0%
公的借家	340 13.1%	397 15.4%	380 15.4%	371 15.9%	353 16.2%	350 16%	330 16%
民営借家	165 6.3%	146 5.7%	122 4.9%	125 5.4%	115 5.3%	150 7%	140 7%
給与住宅	279 10.7%	202 7.9%	154 6.2%	117 5.0%	84 3.8%	70 3%	60 3%
間借り	1 0.0%	8 0.3%	6 0.2%	8 0.3%	10 0.5%	0 0%	0 0%

資料：平成 7～27 年国勢調査

注) 平成 7～27 年までの公的借家は各年国勢調査を基にしたものであり管理戸数ではなく世帯数である。

d. 参考：ストック推計プログラムによる著しい困窮年収未満の世帯数の推計

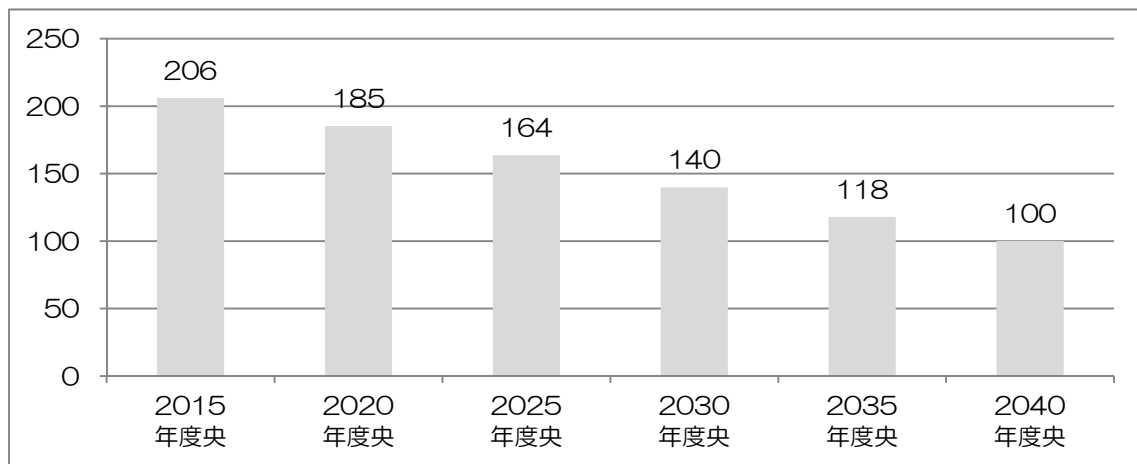
国は、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定し、その中で、「公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来の時点における世帯数等の推計を基に公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する」とされており、「本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム」を活用されたい」としています。この国が提供するストック推計プログラムでは、世帯主率法が採用されています。

当ストック推計プログラムを活用し、津別町における著しい困窮年収未満の世帯数は、以下のように推計されます。

表 7-9 ストック推計プログラムによる著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	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	206	185	164	140	118	100

図 7-3 ストック推計プログラムによる著しい困窮年収未満の世帯数の推計



(2) 1次判定

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

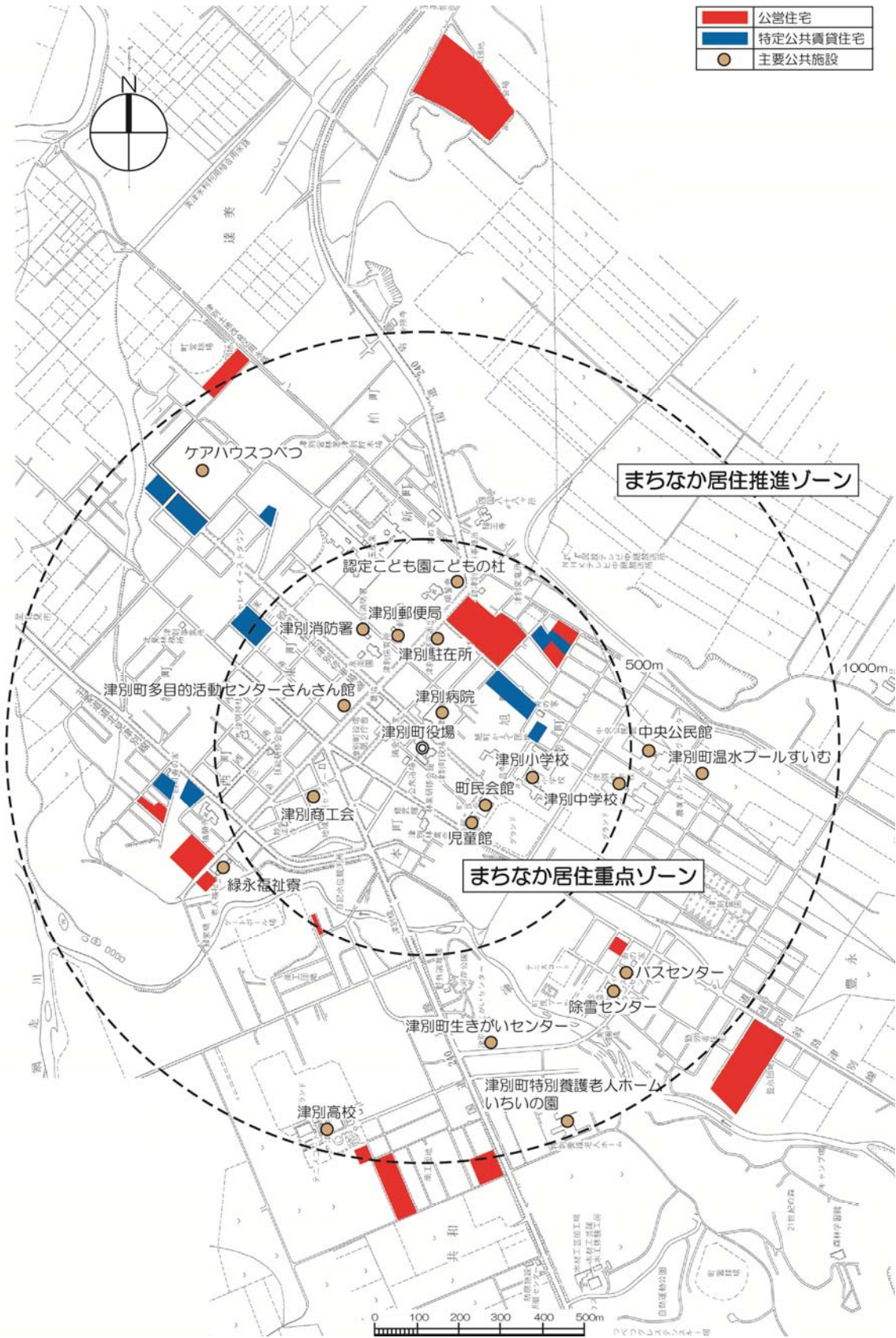
(需要)
・入居率（政策空家を除く）が80%未満の場合、需要が低いと判定します。
(効率性)
・6戸以下の小規模な団地は公営住宅等として適さないと判定します（特公賃は除く）。
(立地)
・公益施設や生活利便施設等に近接するなどの利便性の観点から、まちなか居住推進ゾーン外にある場合は公営住宅等として適さないと判定します。

上記2項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

表 7-10 1次判定「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」検討結果

団地名	検討内容						判定結果	
	需要	効率性	立地	需要	効率性	立地		
公営住宅	高栄	×	79.5%	○	100戸	×	ゾーン外	継続管理について判断を留保する団地
	たつみ	○	85.0%	○	20戸	×	ゾーン外	継続管理について判断を留保する団地
	豊永	○	91.4%	○	35戸	×	ゾーン外	継続管理する団地
	豊永第2	○	83.3%	×	6戸	○	ゾーン内	継続管理について判断を留保する団地
	西町第2	○	100.0%	×	4戸	○	ゾーン内	継続管理について判断を留保する団地
	緑町	×	62.5%	○	9戸	○	ゾーン内	継続管理について判断を留保する団地
	共和第2	○	82.4%	○	34戸	×	ゾーン外	継続管理について判断を留保する団地
	共和第3	○	100.0%	×	4戸	○	ゾーン内	継続管理について判断を留保する団地
	共和第4	○	100.0%	×	2戸	○	ゾーン内	継続管理について判断を留保する団地
	活汲	×	60.0%	○	10戸	×	郊外部	継続管理について判断を留保する団地
	活汲第2	○	100.0%	×	4戸	×	郊外部	継続管理について判断を留保する団地
	活汲中央	×	25.0%	×	4戸	×	郊外部	継続管理について判断を留保する団地
	本岐	○	100.0%	○	16戸	×	郊外部	継続管理について判断を留保する団地
	本岐第2	×	33.3%	○	12戸	×	郊外部	継続管理について判断を留保する団地
	まちなか	○	93.5%	○	46戸	○	ゾーン内	継続管理する団地
	旭町	○	100.0%	○	12戸	○	ゾーン内	継続管理する団地
西町	×	62.5%	○	8戸	○	ゾーン内	継続管理について判断を留保する団地	
特公賃	ヴァレー・ストゥリ	○	90.0%	—	—	○	ゾーン内	継続管理する団地
	旭町かえで	○	91.7%	—	—	○	ゾーン内	継続管理する団地
	旭町かえで第2	○	83.3%	—	—	○	ゾーン内	継続管理する団地
	たつみ第2	○	83.3%	—	—	○	ゾーン内	継続管理する団地
	たつみ第3	○	94.4%	—	—	○	ゾーン内	継続管理する団地
	緑町第2	○	92.9%	—	—	○	ゾーン内	継続管理する団地
	新町	×	75.0%	—	—	○	ゾーン内	継続管理する団地
	旭町	○	100.0%	—	—	○	ゾーン内	継続管理する団地
	西町	○	100.0%	—	—	○	ゾーン内	継続管理する団地

図 7-4 まちなか居住推進ゾーンの設定



b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■ 検討内容（判定基準）

（躯体の安全性）

- ・ 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します。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟で、既に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し、耐震診断未実施の住宅については、耐震診断により耐震性の有無を確認します。
- ・ 簡易耐火構造の場合は、壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であるとして、耐震性を有しているものとします。
- ・ 耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

（避難の安全性の判定）

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

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・ 以下の項目について居住性の現状を評価します。改善の必要性を評価します。
 - ・ バリアフリー性：住戸内高齢化対応
 - ・ 住戸内設備：浴室・浴槽あり、3 箇所給湯設置
- ・ 居住性に課題がある場合、改善の必要性を判定します。

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 7-5 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

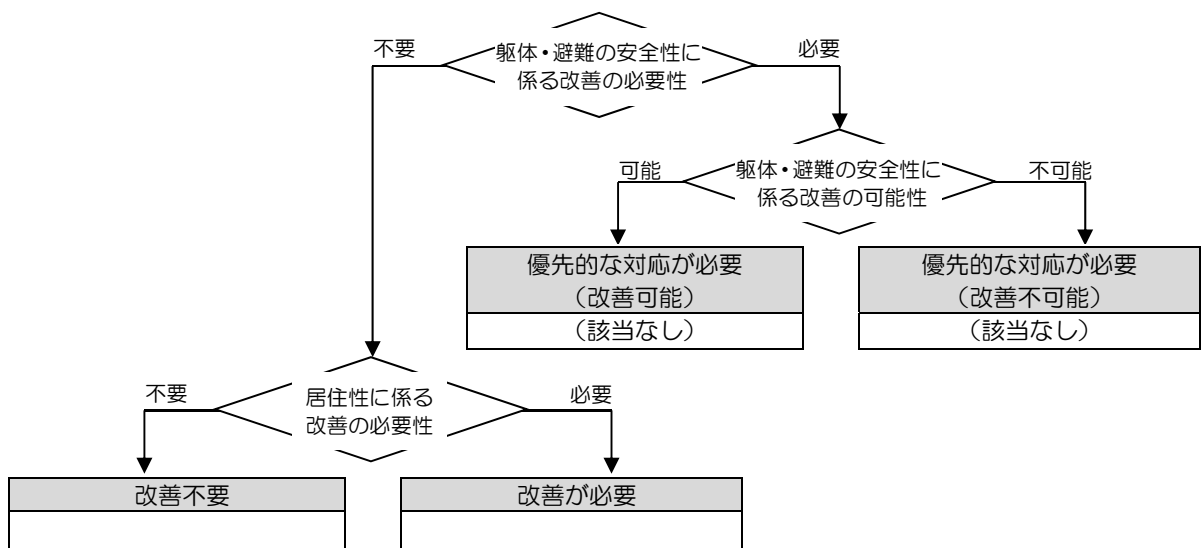


表 7-11 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

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	安全性		安全性	バリアフリー	設備		
							浴槽			3給湯		
公営住宅	高栄	簡平	S43~51	25	100	旧	○	○	×	×	×	改善必要
	たつみ	簡二	S59~61	5	20	新	○	○	×	○	○	改善必要
	豊永	木平	H元~8	35	35	新	○	○	△	○	×	改善必要
	豊永第2	簡平	S55	2	6	旧	○	○	×	×	×	改善必要
	西町第2	木平、簡平	S52,58	2	4	新旧	○	○	×	×	×	改善必要
	緑町	簡平	S54	3	9	旧	○	○	×	×	×	改善必要
	共和第2	簡平	S53~58	10	34	新旧	○	○	×	×	×	改善必要
	共和第3	木平	S57	2	4	新	○	○	×	×	×	改善必要
	共和第4	木平	S63	1	2	新	○	○	×	○	×	改善必要
	活汲	簡平	S46,50,52	3	10	旧	○	○	×	×	×	改善必要
	活汲第2	木平	S59,60	2	4	新	○	○	×	○	×	改善必要
	活汲中央	木平	S62	2	4	新	○	○	×	×	×	改善必要
	本岐	簡平	S36,42,48	4	16	旧	○	○	×	×	×	改善必要
	本岐第2	簡平	S50,52	4	12	旧	○	○	×	×	×	改善必要
	まちなか	木平	H22~28	10	46	新	○	○	○	○	○	改善不要
	旭町	木平	H25,26	2	12	新	○	○	○	○	○	改善不要
西町	木平	H28	2	8	新	○	○	○	○	○	改善不要	
特公賃	シャレイストウク	耐火3	H5	2	20	新	○	○	○	○	○	改善不要
	旭町かえで	耐火3	H7	1	12	新	○	○	○	○	○	改善不要
	旭町かえで第2	耐火3	H9	3	18	新	○	○	○	○	○	改善不要
	たつみ第2	耐火3	H11	2	12	新	○	○	○	○	○	改善不要
	たつみ第3	木二	H14,25	5	18	新	○	○	○	○	○	改善不要
	緑町第2	木平	H23	4	14	新	○	○	○	○	○	改善不要
	新町	木平	H23	1	4	新	○	○	○	○	○	改善不要
	旭町	木平、木二	H25,26	2	8	新	○	○	○	○	○	改善不要
西町	木平、木二	H28	2	8	新	○	○	○	○	○	改善不要	

※バリアフリー△：一部住戸で未対応

c. 1次判定結果

「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

表 7-12 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性							
		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
p. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理		改善、又は建替		優先的な改善、又は優先的な建替		優先的な建替	
		まちなか	10	46	豊永	35	35	(該当なし)	(該当なし)
		旭町	2	12				Aグループ	
		シャレーイストウ(特)	2	20					
		旭町かえで(特)	1	12					
		旭町かえで第2(特)	3	18					
		たつみ第2(特)	2	12					
		たつみ第3(特)	5	18					
		緑町第2(特)	4	14					
		旭町(特)	2	8					
西町(特)	2	8							
計	33棟	168戸	計	35棟	35戸				
継続管理について判断を留保する団地		維持管理、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止		優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
		西町	2	8	高栄	25	100	(該当なし)	(該当なし)
		新町(特)	1	4	たつみ	5	20	Bグループ	
					豊永第2	2	6		
					西町第2	2	4		
					緑町	3	9		
					共和第2	10	34		
					共和第3	2	4		
					共和第4	1	2		
					活汲	3	10		
					活汲第2	2	4		
					活汲中央	2	4		
					本岐	4	16		
					本岐第2	4	12		
			計	65棟	225戸				
			3棟	12戸					

(特)は特公賃を指す

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

・Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

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

・Bグループ

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

(3) 2次判定

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

a. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

（1次判定：Aグループが対象）

1次判定において、Aグループと判定された35棟55戸については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、改善又は建替の事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・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を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

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

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

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

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込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後の除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

LCC算出の結果、対象の39棟45戸は、全て改善事業を実施する方がLCCの縮減が可能であるため、仮設定は「改善」とします。

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(1次判定：Bグループが対象)

1次判定において、Bグループと判定された68棟237戸については、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■ 検討内容（判定基準）

- 対象住棟について、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から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます（判定①）。
- 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」をします（判定②）。
- 「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とします（判定②）。

表 7-13 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	H29末耐用年数	判定②
高栄	簡平	S43~51	25	100	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
たつみ	簡二	S59~61	5	20	特に無し	当面管理する団地	—	改善し当面維持管理
豊永第2	簡平	S55	2	6	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
西町第2	木平、簡平	S52,58	2	4	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
緑町	簡平	S54	3	9	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
共和第2	簡平	S53~58	10	3	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
共和第3	木平	S57	2	4	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
共和第4	木平	S63	1	2	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
活汲	簡平	S46,50,52	3	10	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
活汲第2	木平	S59,60	2	4	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
活汲中央	木平	S62	2	4	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
本岐	簡平	S36,42,48	4	16	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
本岐第2	簡平	S50,52	4	12	特に無し	当面管理する団地	経過	用途廃止
西町	木平	H28	2	8	耐用年数経過まで20年以上	当面管理する団地	—	当面維持管理
新町(特)	木平	H23	1	4	耐用年数経過まで20年以上	当面管理する団地	—	当面維持管理

以上から、事業手法の仮設定は次のとおりです。

表 7-14 事業手法の仮設定（1・2次判定）

	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		改善		優先的な改善	優先的な建替			
新規 整備	継続管理 する団地	・まちなか	10	46	・豊永	35	35	(該当なし)	(該当なし)
		・旭町	2	12					
		・シャレイストウク(特)	2	20					
		・旭町かえで(特)	1	12					
		・旭町かえで第2(特)	3	18					
		・たつみ第2(特)	2	12					
		・たつみ第3(特)	5	18					
		・緑町第2(特)	4	14	計	35棟	35戸		
		・旭町(特)	2	8					
		・西町(特)	2	8	(該当なし)			(該当なし)	
	計	33棟	168戸	計					
(該当 なし)	当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	当面維持管理止		改善し当面維持管理		優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止		
		・西町	2	8	・たつみ	5	20	(該当なし)	(該当なし)
		・新町(特)	1	4					
		計	3棟	12戸	計	5棟	20戸		
		用途廃止		用途廃止		優先的な用途廃止			
		(該当なし)		・高栄	25	100	(該当なし)		
				・豊永第2	2	6			
				・西町第2	2	4			
				・緑町	3	9			
				・共和第2	10	34			
			・共和第3	2	4				
			・共和第4	1	2				
			・活汲	3	10				
			・活汲第2	2	4				
			・活汲中央	2	4				
			・本岐	4	16				
			・本岐第2	4	12				
			計	60棟	205戸				

(4) 3次判定

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

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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

■ 検討内容（判定基準）

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・活汲、活汲第2、活汲中央団地については、同一地区内にある団地であり、将来的に集約化しつつ規模を縮小していくこととします。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・本岐地区における新規中堅所得者層の需要及び相生地区における新規需要に対応し、新たにそれぞれ特公賃、公営住宅を整備することとします。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■ 検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

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

【事業実施時期の調整】

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
 - ⇒ 用途廃止と判定された団地のうち、共和第2、共和第3、共和第4、活汲第2、活汲中央の一部（2戸のみ）については、構想期間以降に実施するなど事業実施時期を調整します。
 - ・また、このうち活汲中央の一部（2戸のみ）については、計画期間内に個別改善を実施します。
 - ・たつみについては、平成41年度以降耐用年数を経過するため、当面、個別改善を実施し、構想期間に用途廃止とします。
- ・改善事業においては、原則、建設年代順に実施しますが、平成29年度時点の劣化度状況や予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、計画期間に実施する等の調整を行います。
 - ⇒ 使用期間の長い耐火構造住宅のうち、シャレーイースタウン、旭町かえで、旭町かえで第2の一部については本計画期間で予防保全による改善事業を実施し、住宅の長寿命化を図ります。
 - ・また、旭町かえで第2の一部、たつみ第2、たつみ第3については、構想期間に。予防保全による改善事業を実施し、住宅の長寿命化を図ります。

c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、平成29～48年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、平成29～48年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期、平成48年度末の管理戸数、概算事業費を示します。
- ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

表 7-15 長期的な管理の見通し

団地名		構造	建設年度	H28		供用期間	事業実施時期		
				棟数	戸数		建替え	改善	用途廃止
公営住宅	高栄	簡平	S43~51	25	100	45 程度			計画期間
	たつみ	簡二	S59~61	5	20	70		計画期間	構想期間
	豊永	木平	H元~8	35	35	50 程度			
	豊永第2	簡平	S55	2	6	40 程度			計画期間
	西町第2	木平、簡平	S52,58	2	4	40 程度			計画期間
	緑町	簡平	S54	3	9	40 程度			計画期間
	共和第2	簡平	S53~58	10	34	50 程度			構想期間
	共和第3	木平	S57	2	4	50 程度			構想期間
	共和第4	木平	S63	1	2	50 程度			構想期間
	活汲	簡平	S46,50,52	3	10	40 程度	構想期間		計画期間
	活汲第2	木平	S59,60	2	4	50 程度			構想期間
	活汲中央	木平	S62	2	4	40~50 程度		計画期間 (2戸)	計画期間 (2戸) 構想期間 (2戸)
	本岐	簡平	S36,42,48	4	16	50 程度			計画期間
	本岐第2	簡平	S50,52	4	12	40 程度			計画期間
	まちなか	木平	H22~28	10	46	30			
	旭町	木平	H25,26	2	12	30			
	西町	木平	H28	2	8	30			
特公賃	γレーイ-ｽﾀｯｸ	耐火3	H5	2	20	70		計画期間	
	旭町かえて	耐火3	H7	1	12	70		計画期間	
	旭町かえて第2	耐火3	H9	3	18	70		計画期間 構想期間	
	たつみ第2	耐火3	H11	2	12	70		構想期間	
	たつみ第3	木二	H14,25	5	18	30		構想期間	
	緑町第2	木平	H23	4	14	30			
	新町	木平	H23	1	4	30			
	旭町	木平、木二	H25,26	2	8	30			
	西町	木平、木二	H28	2	8	30			
公営住宅等 計				136	440				

d. 計画期間における事業手法の決定

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

■ 検討内容（判定基準）

- 3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
- 個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。

以上から、本計画期間内の事業手法は次のとおりであり、建替えが3戸、個別改善が74戸、維持管理が207戸、用途廃止が159戸となります。

表 7-16 3次判定結果

3次判定		種別	団地名	構造	建設年度	現況戸数	将来戸数	
建替え等	新規整備	公営住宅	相生			0	2	
		特公賃	本岐			0	1	
		小計				0	3	
	中計					0	3	
用途廃止	用途廃止	公営住宅	高栄	簡平	S43~51	100	0	
			西町第2	簡平	S52	2	0	
				木平	S58	2	0	
			緑町	簡平	S54	9	0	
			豊永第2	簡平	S55	6	0	
			活汲	簡平	S46~52	10	0	
			活汲中央	木平	S62	2	0	
			本岐	簡平	S36,42,48	16	0	
			本岐第2	簡平	S50,52	12	0	
中計					159	0		
個別改善	次期建替え、用途廃止	公営住宅	たつみ	簡二	S59~61	20	20	
			活汲中央	木平	S62	2	2	
		小計				22	22	
	個別改善 長寿命化	特公賃	ヤレ-イ-スツク	耐火3	H5	20	20	
			旭町かえで	耐火3	H7	12	12	
			旭町かえで第2	耐火3	H9	12	12	
			小計				44	44
中計					66	66		
維持管理	維持管理	公営住宅	共和第2	簡平	S53~58	34	34	
			共和第3	木平	S57	4	4	
			共和第4	木平	S63	2	2	
			豊永	木平	H元~8	35	35	
			活汲第2	木平	S59,60	4	4	
			まちなか	木平	H22~24,27,28	46	46	
			旭町	木平	H25,26	12	12	
			西町	木平	H28	8	8	
			特公賃	旭町かえで第2	耐火3	H9	6	6
				たつみ第2	耐火3	H11	12	12
		たつみ第3		木二	H14,25	18	18	
		緑町第2		木平	H23	14	14	
		新町		木平	H23	4	4	
		旭町		木平、木二	H25,26	8	8	
		西町	木平、木二	H28	8	8		
		中計					215	215
合計						440	284	

• この他、地域優良賃貸住宅として民間事業者が整備することも考えられる。その場合は、公営住宅整備戸数を削減する。

8章 長寿命化のための維持管理計画

1 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については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

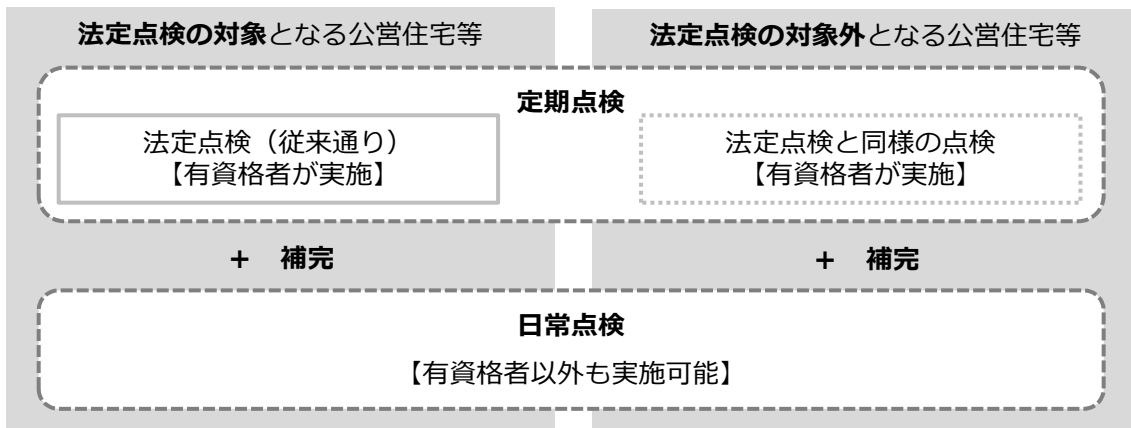
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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

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

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

図 8-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(3) 住宅内部における点検の実施方針

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

(4) 点検結果のデータベース化

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

2 修繕の実施方針

- ① 各年度の修繕費の執行については、計画的に進めていくこととします。
- ② なお、今回は、入居者の退去に伴う既存住戸に対する「入退去修繕」と、屋上防水・給排水系統などの修繕に関する経年変化に伴い実施していく必要がある「計画修繕」、そして、それ以外の不特定の時期に生ずる緊急的な対応に伴う「経常修繕」の3つについて、考え方を整理することにします。
- ③ 「入退去修繕」については、公営住宅応募状況の高倍率化が続いている現状に対応するため、発生する空家への円滑な再入居に向けて、可能な限り迅速に行い、毎年一定の戸数分を確保することとします。
- ④ 「計画修繕」については、実施すべき修繕項目、その周期についてまとめ、その結果、これまで実施してきていない現状から、膨大な費用がかかることが判明しました。そこで、現実的な方策としては、各団地の現状を見極めながら早急に対応する必要がある項目について、優先順位を決めつつ、予防保全的な修繕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ります。
- ⑤ 「経常修繕」については、住宅及び共同設備の主要構造部分や給排水施設などの附帯設備の入居者の責務によらない修繕であることから既存入居者宅を良好な状態で提供するために、最優先に実施することとします。

3 改善事業の実施方針

(1) 修繕対応

別に定める修繕周期から緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等を踏まえながら、財政状況を勘案して効果的・効率的に実施します。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期を踏まえた計画修繕の実施

(2) 居住性向上型

本計画期間は実施しません。

【実施内容】

(3) 福祉対応型

本計画期間は実施しません。

【実施内容】

(4) 安全性確保型

設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況から必要性を判定しますが、現状で十分であるため、実施しません。

計画期間内に耐用年数を経過しますが、建替え、用途廃止等を実施しない住棟については、耐力度調査を実施します。

【実施内容】耐用年数を経過する住棟の耐力度調査

(5) 長寿命化型

修繕する必要のある項目について、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、長寿命化型改善の対象とします。

【実施内容】屋根葺替、外壁塗装

4 建替事業の実施方針

人口・世帯の推移等を勘案し、平成 38 年度の公的借家の管理戸数を現況の 487 戸から 124 戸減少させ 363 戸と設定します。

平成 38 年度までに耐用年数を経過するストックのうち、新耐震基準以前（～S56）に整備された住棟を建替え・用途廃止対象とします。

また、平成 38 年度までに耐用年数を経過するストックのうち、概ね昭和 50 年代前半までのストックは、次期（平成 37～46 年度）に建替えを実施（今期は修繕対応）、概ね昭和 50 年代後半以降のストックは、個別改善等により、建替時期を延伸することとします。

上記に該当する住棟から、将来必要管理戸数、団地単位での効率的ストック活用、地域単位での効率的ストック活用、住民ニーズ等を勘案して建替団地を設定します。この際、郊外部の団地は、できるだけまちなかへ移転させることとします。

誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。

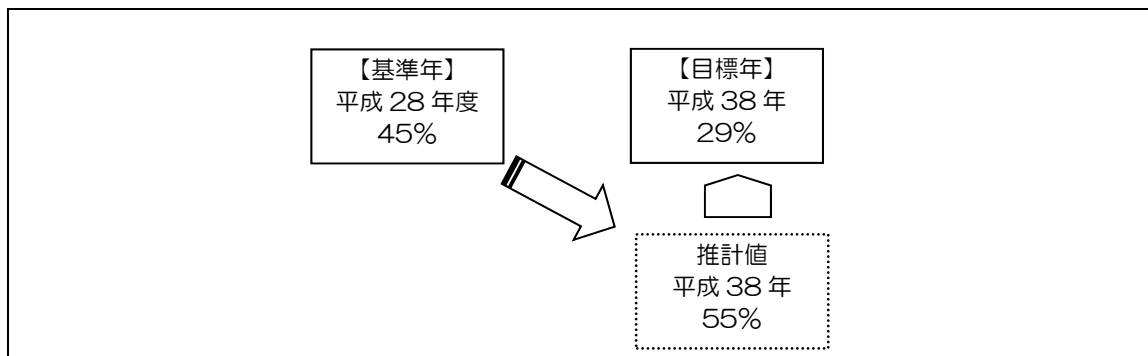
建替え等に当たっては、地場資源、地場の技術者の活用の観点から、構造は低層木造を中心とし、整備手法は直接建設および民活型手法（買取、借上、PFI 型借上方式）を効果的に活用することにより合理的な手法で整備を進めます。

5 成果指標

施策の進捗状況を評価する成果指標を以下のとおり定めます。

(1) 耐用年数を経過する公共賃貸住宅ストックの割合

老朽ストックの建替え等の実施等により、耐用年数を経過する公共賃貸住宅ストックの割合を現状の45%から29%まで低減することを目標とします（仮に事業を実施しなければ55%まで増加します）。



参考：耐用年数を経過して残っているのは、共和第3（4戸）、活汲第2（4戸）、活汲中央（2戸）、共和第2（34戸）、豊永（35戸）の計81戸、 $81/284=28.5\%$

(2) バリアフリー化に対応した公共賃貸住宅ストックの割合

老朽ストックの建替え等の実施により、バリアフリー化（住戸内の段差解消、手摺の設置）に対応した公共賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）ストックの割合を現状の44%から76%まで増加させることを目標とします。

【基準年】平成 28 年度：44% → 【目標年】平成 36 年度：76%

参考：バリアフリー未対応で残っているのは、共和第3（4戸）、共和第4（2戸）、活汲第2（4戸）、活汲中央（2戸）、共和第2（34戸）、豊永（22戸）の計68戸、 $(284-68)/284=76.1\%$

(3) まちなか居住重点ゾーンに位置する公共賃貸住宅ストックの割合

公共賃貸住宅の再配置により、まちなか居住重点ゾーンに位置する公共賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）ストックの割合を現状の26%から40%まで増加させることを目標とします。

【基準年】平成 28 年度：26% → 【目標年】平成 38 年度：40%

参考：将来的にまちなか居住重点ゾーンにある団地は、（仮称）新町中央（14戸）、（仮称）まちなか第2（16戸）、シャレーイーストタウン（20戸）、旭町かえで（12戸）、旭町かえで第2（18戸）、まちなか（46戸）、旭町（20戸）の計146戸、 $116/284=40.8\%$

6 整備プログラム

地区名	事業主体名	種別 団地名 (地区名)	建設年度	構造	管理戸数 H28末	活用手法		計画期間																				H39~48 計	構想期間 計	管理戸数 構造 (H38末)	管理戸数 構造 (H48末)							
						計画期間 (H29~38)	構想期間 (H39~48)	29 年度	30 年度	31 年度	32 年度	33 年度	34 年度	35 年度	36 年度	37 年度	38 年度	計画期間 計	39 年度	40 年度	41 年度	42 年度	43 年度	44 年度	45 年度	46 年度	47 年度					48 年度						
津別中心部	津別町	公住 高栄団地	S43~51	簡平	100	用途廃止 (まちなか移転)	-	(12)	(24)	(12)	(12)	(20)	(20)														(100)	-	-									
		公住 たつみ団地	S59~61	簡二	20	個別改善	用途廃止 (まちなか移転)					8	12														20	20	-									
		公住 旭町団地	H25.26	木平	12	維持管理	維持管理																						12	12								
		特公 旭町団地	H25.26	木平、 木二	8	維持管理	維持管理																						8	8								
		公住 豊永団地	H元~8	木平	35	維持管理	維持管理																						35	35								
		公住 豊永第2団地	S55	簡平	6	用途廃止	-									(6)												(6)	-	-								
		公住 西町団地	H28	木平	8	維持管理	維持管理																						8	8								
		特公 西町団地	H28	木平、 木二	8	維持管理	維持管理																							8	8							
		公住 西町第2団地	S52.58	簡平、 木平	4	用途廃止	-																						(4)	-	-							
		公住 緑町団地	S54	簡平	9	用途廃止	-																						(9)	-	-							
		公住 共和第2団地	S53~58	簡平	34	維持管理	用途廃止 (まちなか移転)																					(8)	(2)	(8)	(8)	(8)	(34)	(34)	34	-		
		公住 共和第3団地	S57	木平	4	維持管理	用途廃止 (集約化)																							(4)	(4)	4	-					
		公住 共和第4団地	S63	木平	2	維持管理	用途廃止 (まちなか移転)																							(2)	(2)	2	-					
		公住 まちなか団地	H22~28	木平	46	維持管理	維持管理																								46	46						
		特公 新町団地	H23	木平	4	維持管理	維持管理																								4	4						
		特公 緑町第2団地	H23	木平	14	維持管理	維持管理																								14	14						
		特公 シャレーイースタウン	H5	中耐	20	個別改善	維持管理									10	10														20	20	20	20				
		特公 旭町かえで団地	H7	中耐	12	個別改善	維持管理																							12	12	12	12					
		特公 旭町かえで第2団地	H9	中耐	12	個別改善	維持管理																							12	12	18	18					
			H9	中耐	6	維持管理	個別改善																						6	6	6	6						
特公 たつみ第2団地	H11	中耐	12	維持管理	個別改善																							12	12	12	12							
特公 たつみ第3団地	H14.25	木二	18	維持管理	個別改善																							12	12	18	18							
活汲	活汲	公住 活汲団地	S46.50.5 2	簡平	10	用途廃止 (集約化)	移転建替																					4	4	4	4							
		公住 活汲第2団地	S59.60	木平	4	維持管理	用途廃止 (集約化)																						(4)	(4)	4	-						
		公住 活汲中央団地	S62	木平	2	用途廃止 (集約化)	-																							(2)	(2)	-	-					
			S62	木平	2	個別改善	用途廃止 (集約化)																						2	2	2	-						
本岐	本岐	公住 本岐団地	S36.42.4 8	簡平	16	用途廃止	-	(8)																				(16)	(16)									
		特公 本岐団地	-	-	-	新規整備	維持管理																					1	1	1	1							
		公住 本岐第2団地	S50.52	簡平	12	用途廃止	-																						(8)	(4)	(12)	-						
相生	相生	公住 相生団地	-	-	-	新規整備	維持管理																				2	2	2	2								
合計		440		建替			2	1																			3		2	2			4	7				
				全面的改善																																		
				個別改善				2				8	12	10	10	12	12											66		12	12			24	90			
				用途廃止			20	26	20	12	30	20				27	4											159	8	2	8	8	12	8	18	2	66	225
				事業主体変更																																		

※下段の()内は解体戸数を示す。

440	公共賃貸住宅管理戸数	422	397	377	365	335	315	315	288	284	284		276	274	268	262	250	242	224	222	222	222
326	公営住宅	308	282	262	250	220	200	200	173	169	169		161	159	153	147	135	127	109	107	107	107
114	特公賃	114	115	115	115	115	115	115	115	115	115		115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
47	町有住管理戸数	47	47	49	49	49	49	49	49	49	49		49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
487	公的借家管理戸数	469	444	426	414	384	364	364	337	333	333		325	323	317	311	299	291	273	271	271	271

7 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

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を算出し、長期的な見通しを把握します。

(2) 公営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

計画期間においては、桜町団地など耐火構造の住棟について、長寿命化型改善を実施することとし、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 8-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ
(改善を実施しない住棟)

