

Tsubetsu Town

# 津別町 住生活基本計画



平成27年3月  
津別町



---

---

## 目 次

---

---

<b>1章 はじめに</b> .....	<b>1</b>
1 計画の目的 .....	1
2 計画期間 .....	1
<b>2章 津別町の住宅事情</b> .....	<b>2</b>
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.....	9
4 公共賃貸住宅の特性 .....	12
5 現行計画の進捗状況.....	17
<b>3章 町民意向の特性</b> .....	<b>23</b>
1 調査の概要 .....	23
2 現行計画の進捗状況について.....	24
3 今後の住宅関連施策の展開方向について.....	25
4 町が実施している住まいに対する支援制度について.....	26
<b>4章 課題の整理</b> .....	<b>29</b>
<b>5章 住宅施策の目標</b> .....	<b>31</b>
1 基本理念 .....	31
2 目標.....	31
3 基本フレーム.....	33
<b>6章 住宅施策の推進方針</b> .....	<b>35</b>
1 木の住まいづくり.....	36
2 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり.....	40
3 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいづくり.....	42
4 安心して子どもを生み育てられる住まいづくり.....	46
5 良質な民間住宅の形成 .....	47
6 住宅セーフティネットとしての公的借家の整備.....	52
7 まちなか居住の推進 .....	55
8 住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり .....	58
<b>資 料 編</b> .....	<b>59</b>
1 策定委員会等名簿.....	60
2 津別町住生活基本計画改定検討委員会設置要綱.....	61
3 策定委員会等の開催状況.....	63



# 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ています。

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まれます。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。

津別町住生活基本計画（見直し版）は、このような社会経済情勢や制度等の変革期の中で、平成 26 年度には、同計画の中間年次を迎えることから、進捗状況の評価や新たな目標指標の設定、取り組む施策の見直し等を行い、新たな方向性を示すために策定するものです。

## 2 計画期間

住生活基本計画は10年間を計画期間として策定します。

なお、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直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

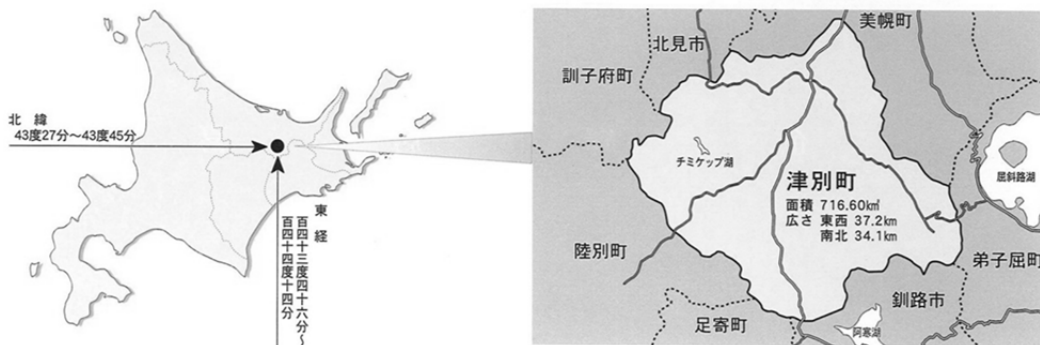


表 2-1 地目別面積

(単位：km<sup>2</sup>)

	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	59.75	2.84	0.03	640.05	3.88	4.84	1.81	3.14	716.60
	0.0%	8.3%	0.4%	0.0%	89.3%	0.5%	0.7%	0.3%	0.4%	100.0%

資料：平成 26 年北海道統計書

#### (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こと、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 21～25 年）は 6.3℃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 21～25 年）は 835 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 25 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	24.5	-10.7	2.0	-24.5	1.9	114.9	82	84
2月	6.0	-8.3	7.7	-21.3	2.0	162.0	55	72
3月	23.5	-2.3	13.7	-17.0	2.9	200.2	70	72
4月	79.5	4.4	18.5	-7.6	2.9	160.4	9	24
5月	48.5	8.5	32.7	-1.1	2.7	103.1	0	0
6月	69.0	15.5	29.6	5.3	2.3	186.8	0	0
7月	21.0	20.8	31.6	9.6	2.3	227.5	0	0
8月	155.0	20.0	32.2	9.5	2.1	111.7	0	0
9月	203.5	15.9	28.0	1.5	2.0	145.7	0	0
10月	116.5	9.6	22.8	-1.6	2.0	155.0	0	0
11月	41.0	3.3	16.6	-8.8	2.2	129.4	9	7
12月	46.0	-2.4	9.8	-16.5	2.1	106.4	75	40
全年	834.0	6.2	32.7	-24.5	2.3	1,803.1	300	84

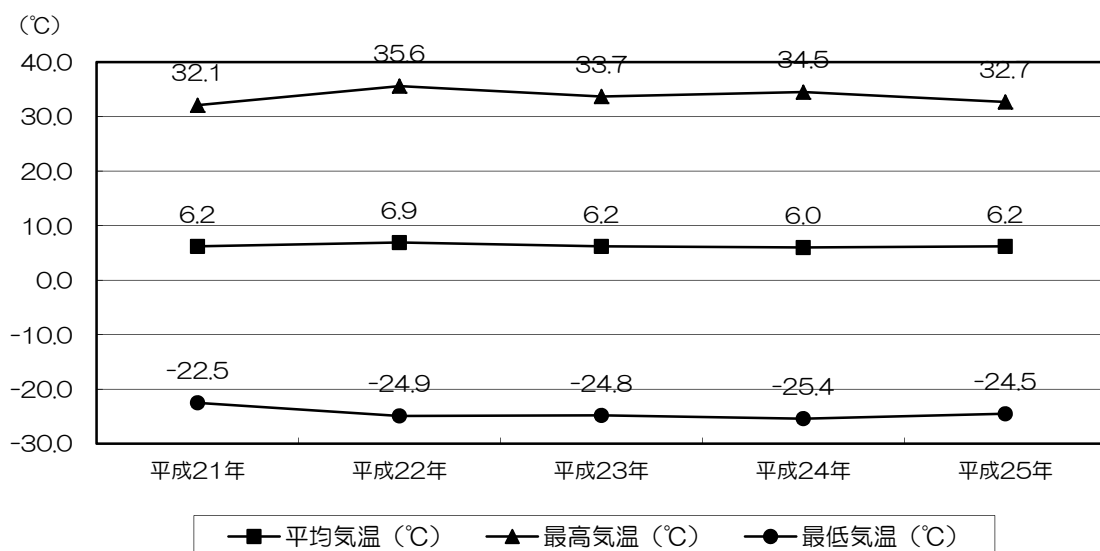
資料：気象庁ホームページ

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)				
H21	821.5	6.2	32.1	-22.5	2.0	1,576.4	351	89
H22	834.5	6.9	35.6	-24.9	2.3	1,865.0	252	69
H23	782.0	6.2	33.7	-24.8	2.2	1,979.9	316	77
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
平均	835.2	6.3	33.7	-24.4	2.2	1,803.1	316	78

資料：気象庁ホームページ

図 2-2 年次別気温概要



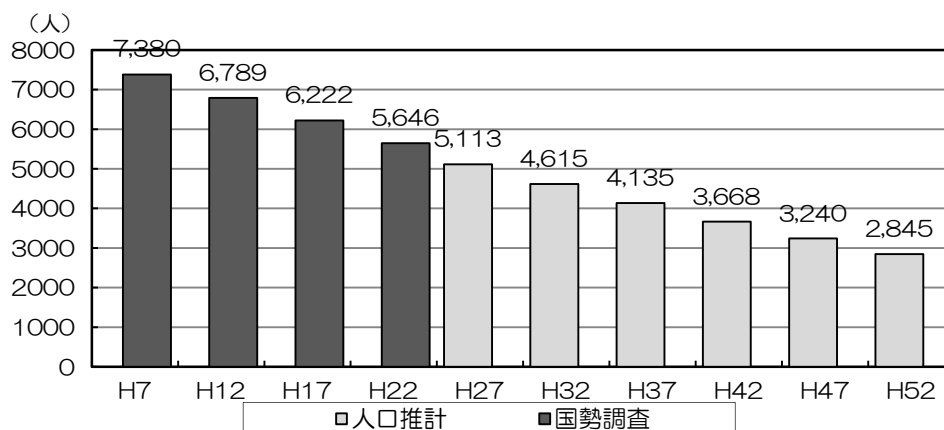
## 2 人口・世帯の特性

### (1) 総人口

津別町の人口は平成 22 年国勢調査で 5,646 人、15 年間（平成 7～22 年）の推移をみると 23%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

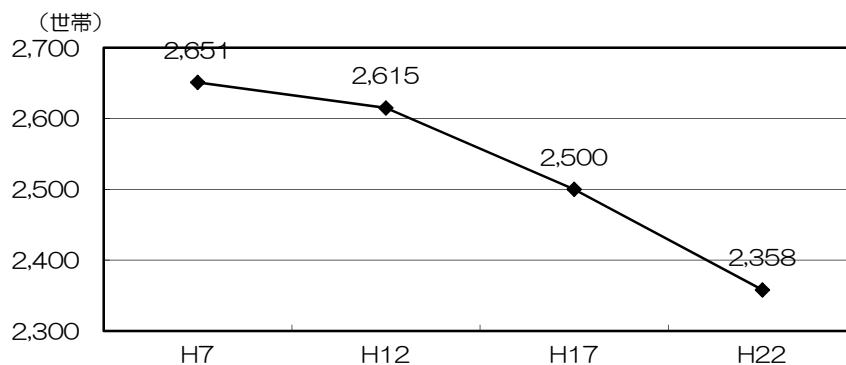


資料：H7～22 は各年国勢調査、H27～52 は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

### (2) 総世帯数

津別町の世帯数は平成 22 年国勢調査で 2,358 世帯です。15 年間（平成 7～22 年）の推移をみると 11%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

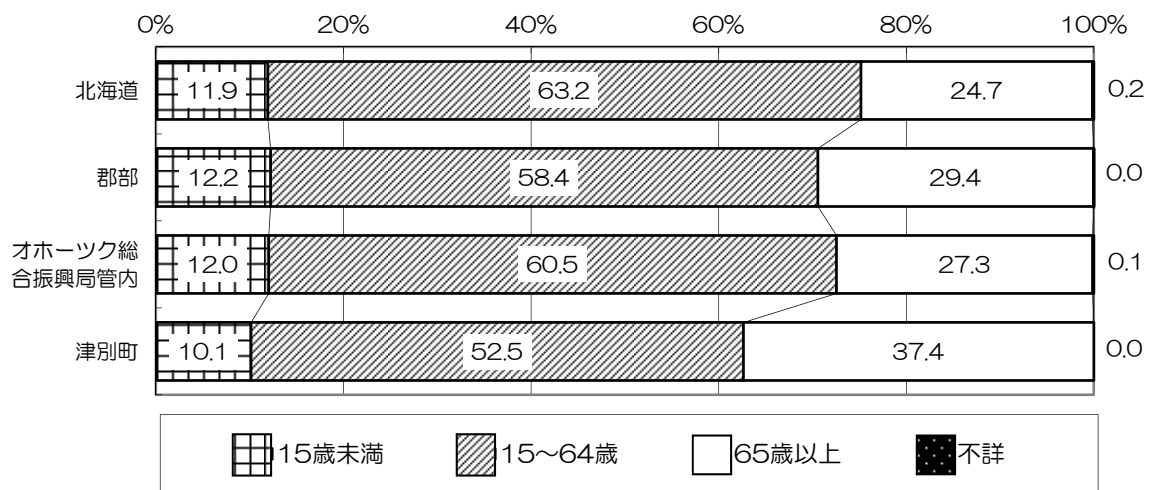


### (3) 年齢別人口

年齢別人口構成比をみると、平成 22 年国勢調査で、年少人口（15 歳未満）10.1%、生産年齢人口（15～64 歳）52.5%、高齢人口（65 歳以上）37.4%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。

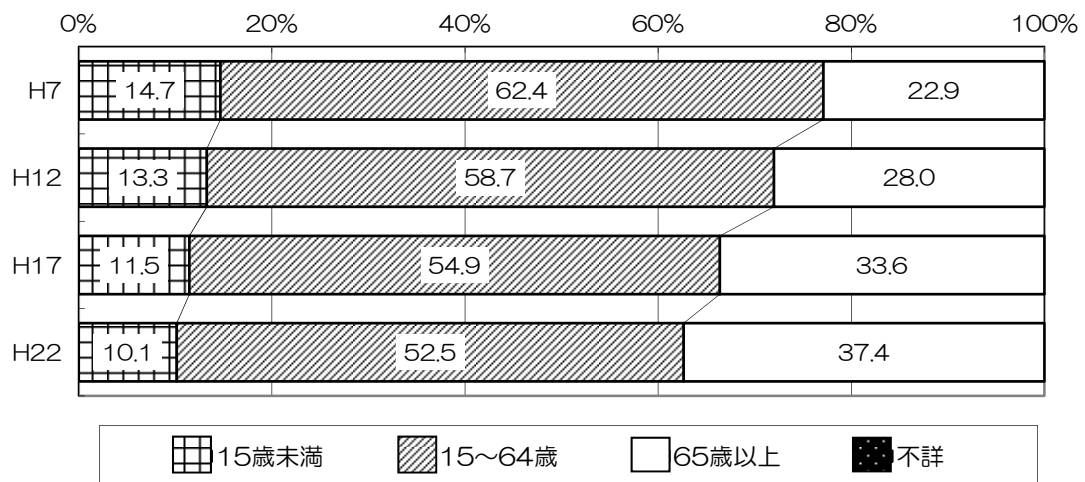
15 年間（平成 7～22 年）の推移をみると、年少人口と生産年齢人口は実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は増加傾向にあります。高齢人口は総人口が減少する中 15 年間で 1.2 倍と急速に増加しています。

図 2-5 年齢別人口構成比の比較



資料：平成 22 年国勢調査

図 2-6 年齢別人口構成比の推移



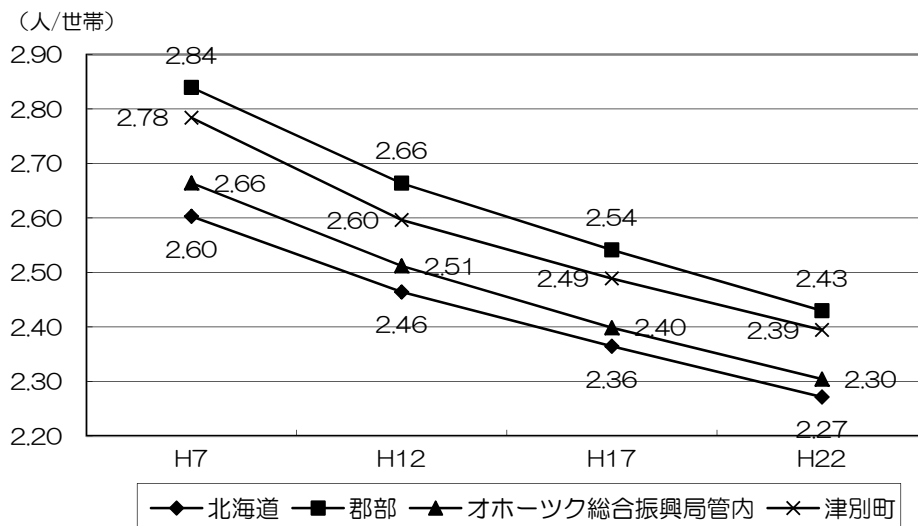
資料：各年国勢調査

#### (4) 世帯特性

##### a. 平均世帯人員

平均世帯人員は平成22年国勢調査で2.39人/世帯です。15年間(平成7~22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

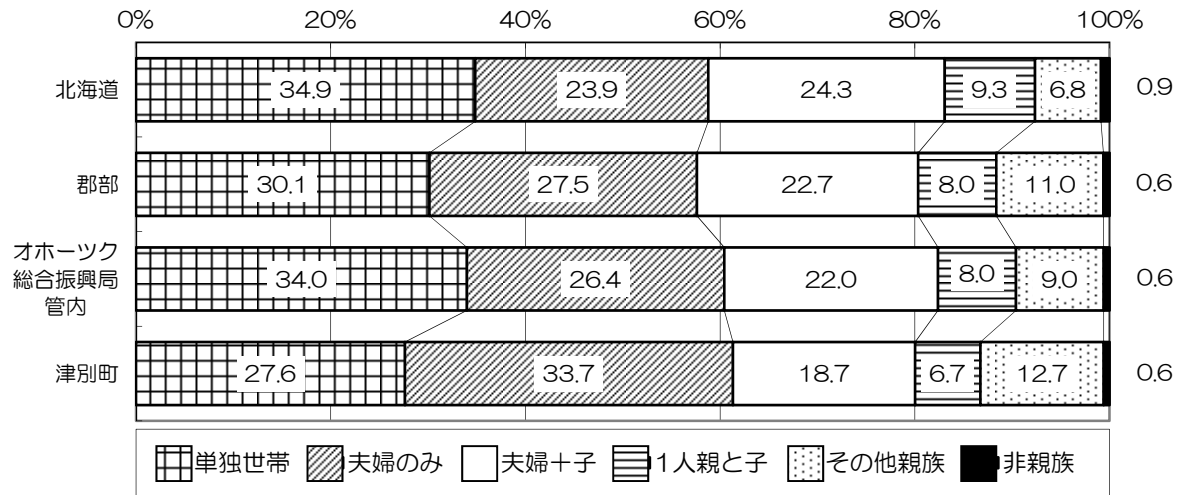


資料：各年国勢調査

b. 家族類型別世帯数

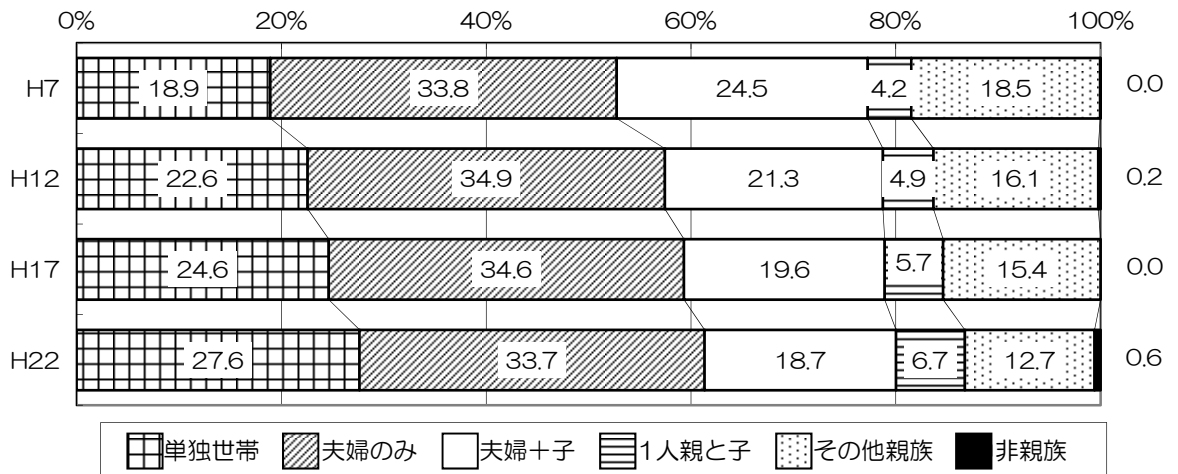
家族類型別世帯数をみると、平成 22 年国勢調査で、多い順に「夫婦のみ世帯」33.7%、「単独世帯」27.6%、「夫婦+子」18.7%となっています。15 年間（平成 7～22 年）の推移をみると、単独世帯の割合が増加、夫婦のみ世帯は横這い、夫婦+子の世帯は減少となっています。

図 2-8 家族類型別世帯数の比較



資料：平成 22 年国勢調査

図 2-9 家族類型別世帯数の推移

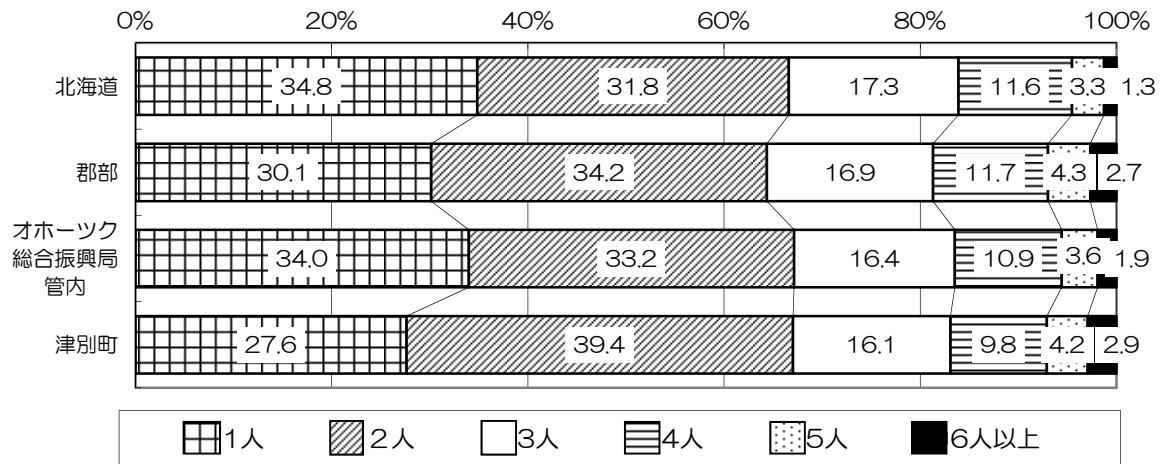


資料：各年国勢調査

c. 世帯人員別世帯数

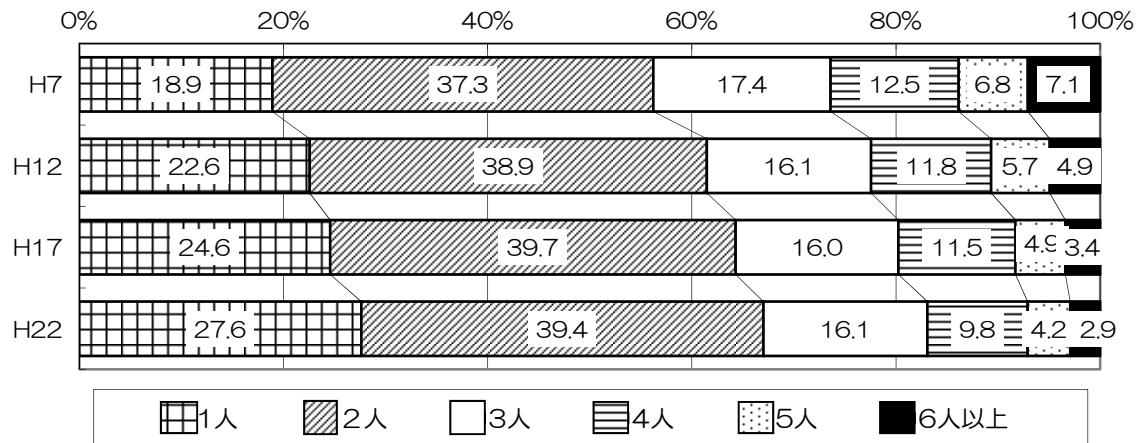
世帯人員別世帯数をみると、平成 22 年国勢調査で、多い順に「2人世帯」39.4%、「1人世帯」27.6%、「3人世帯」16.1%となっています。1～2人の小規模世帯が約7割を占めます。15年間(平成7～22年)の推移をみると、1人世帯の割合が増加、2人世帯は横這い、3人以上の世帯は減少となっています。

図 2-10 世帯人員別世帯数の比較



資料：平成 22 年国勢調査

図 2-11 世帯人員別世帯数の推移



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	1,258	60.2%
非木造	63	24	39	34	5	58	92.1%
合計	2,151	816	1,335	500	835	1,316	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

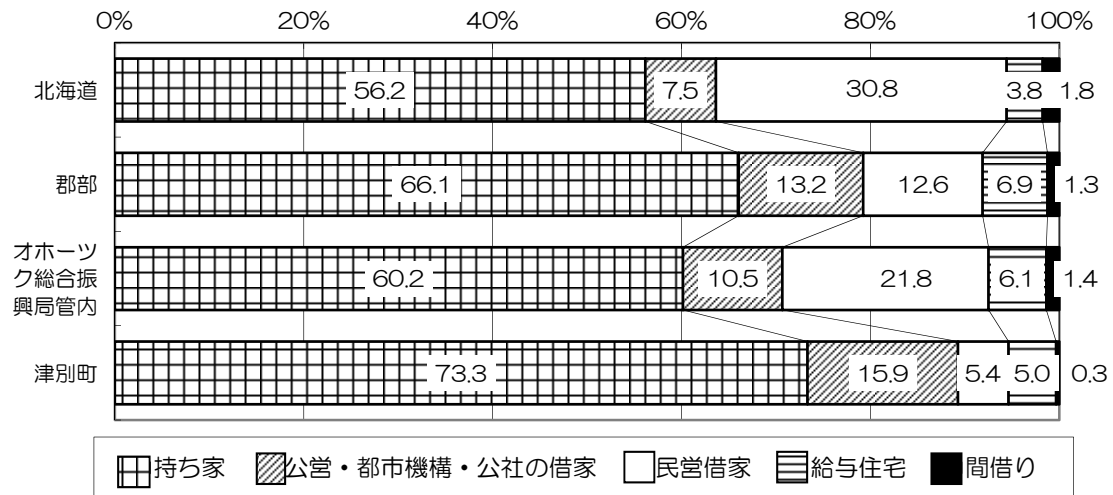
\* S56 年以前建築住宅の内「耐震性有り」の数値は、北海道が実施した戸建て住宅における耐震診断実績値（木造住宅：36%程度、非木造住宅：89%程度）に基づく推計値です。

## (2) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は平成 22 年国勢調査で、持ち家 73.3%、公営借家 15.9%、民営借家 5.4%、給与住宅 5.0%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 2-12 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：平成 22 年国勢調査

### (3) 新築住宅の供給状況

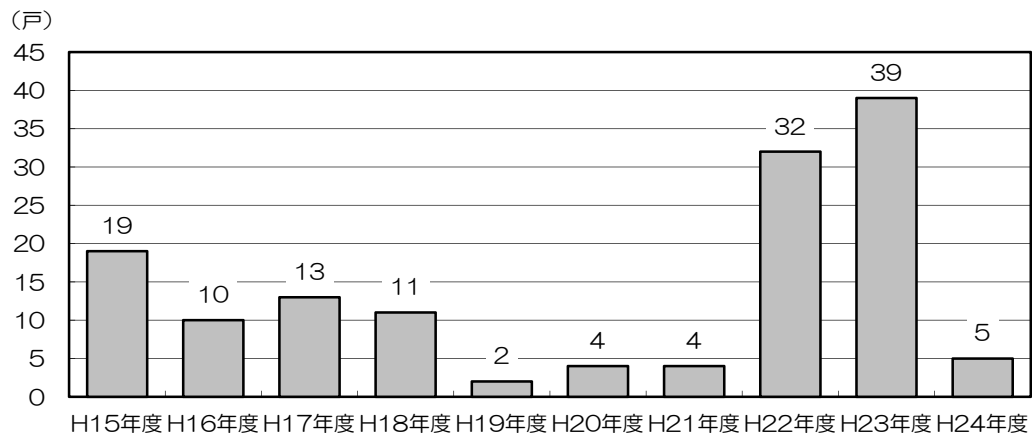
10年間で年平均13.9戸（持ち家7.9戸、貸家5.8戸、給与住宅0.2戸）の住宅が建設されています。

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		
H15年度	19	19	0	0	0
H16年度	10	10	0	0	0
H17年度	13	13	0	0	0
H18年度	11	11	0	0	0
H19年度	2	2	0	0	0
H20年度	4	3	0	0	1
H21年度	4	4	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
平均	13.9	7.9	0.0	5.8	0.2

資料：各年建築統計年報

図 2-13 年度別新設住宅の建設状況



## 4 公共賃貸住宅の特性

### (1) 棟数、戸数

平成 26 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、24 団地、130 棟、416 戸あります。種別の内訳は、公営住宅が 16 団地、110 棟、310 戸（74.5%、戸数ベース）、特定公共賃貸住宅が 8 団地、20 棟、106 戸（25.5%、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 463 戸となります（公営住宅 67.0%、特定公共賃貸住宅 22.9%、町有住宅 10.1%、戸数ベース）。

表 2-6 公共賃貸住宅の概要

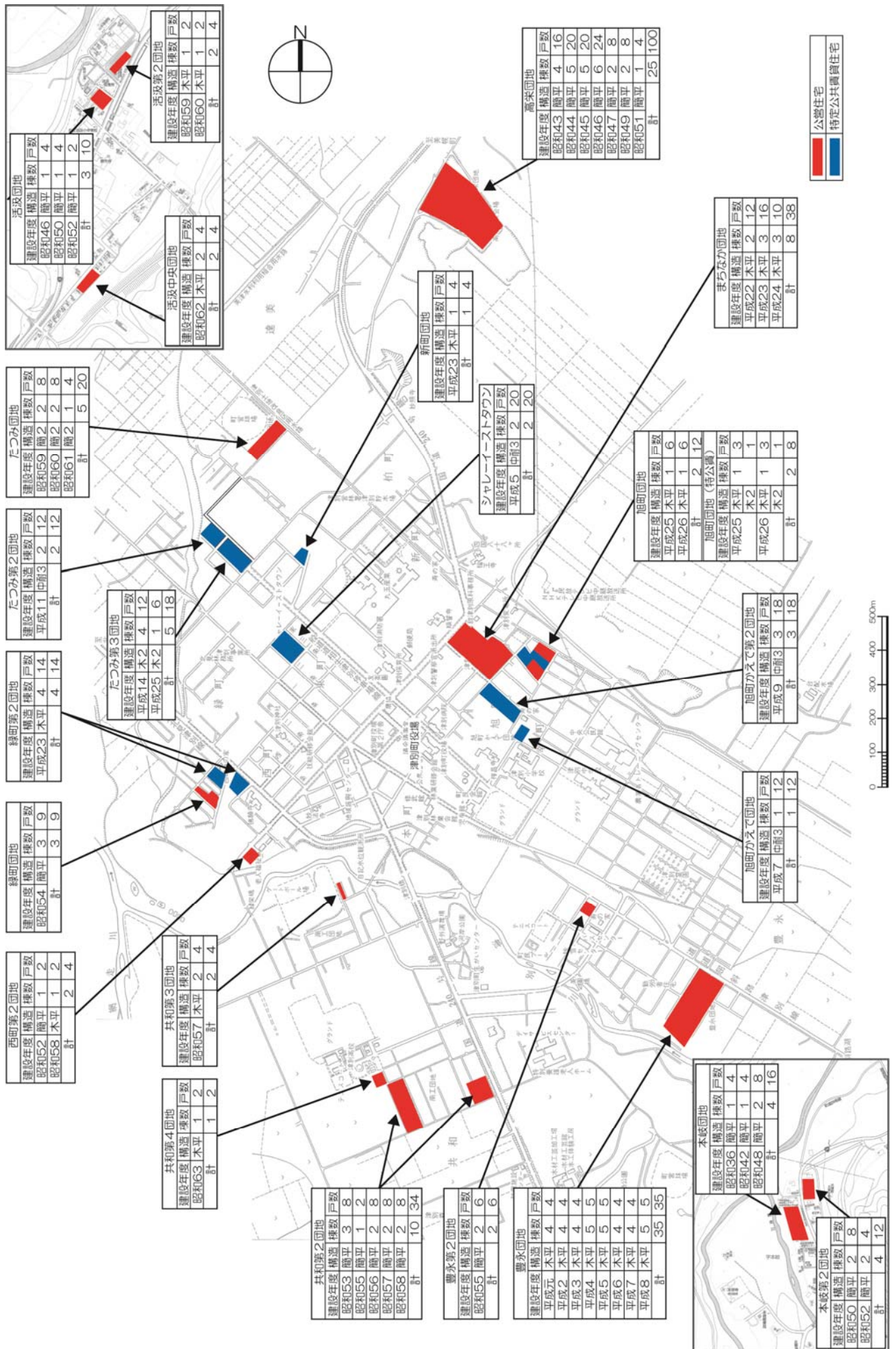
種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数
公営住宅	高栄団地	簡平	S43~51	25	100
	たつみ団地	簡二	S59~61	5	20
	旭町団地	木平	H25,26	2	12
	豊永団地	木平	H元~8	35	35
	豊永第2団地	簡平	S55	2	6
	西町第2団地	木平、簡平	S52,58	2	4
	緑町団地	簡平	S54	3	9
	共和第2団地	簡平	S53~58	10	34
	共和第3団地	木平	S57	2	4
	共和第4団地	木平	S63	1	2
	活汲団地	簡平	S46,50,52	3	10
	活汲第2団地	木平	S59,60	2	4
	活汲中央団地	木平	S62	2	4
	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	8	38	
	小計			110	310
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
	小計			20	106
合計				130	416

平成 27 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。	310 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。	106 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				463 戸



図 2-14 公共賃貸住宅の位置

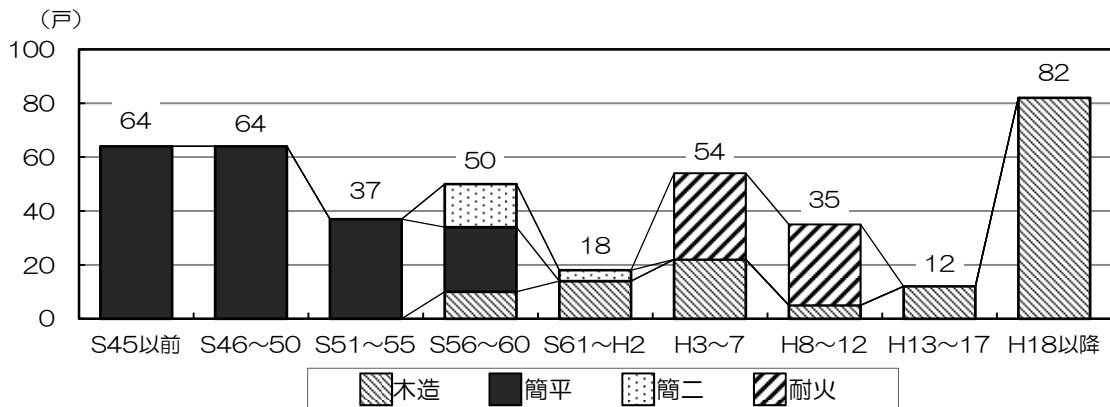


## (2) 構造、建設年度

公共賃貸住宅 416 戸の構造は、木造住宅 145 戸、34.9%、簡易耐火構造平屋建て住宅 189 戸、45.4%、耐火構造 2 階建て住宅 20 戸、4.8%、耐火構造住宅 62 戸、14.9%となっています。

木造住宅は昭和 57～平成 24 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。

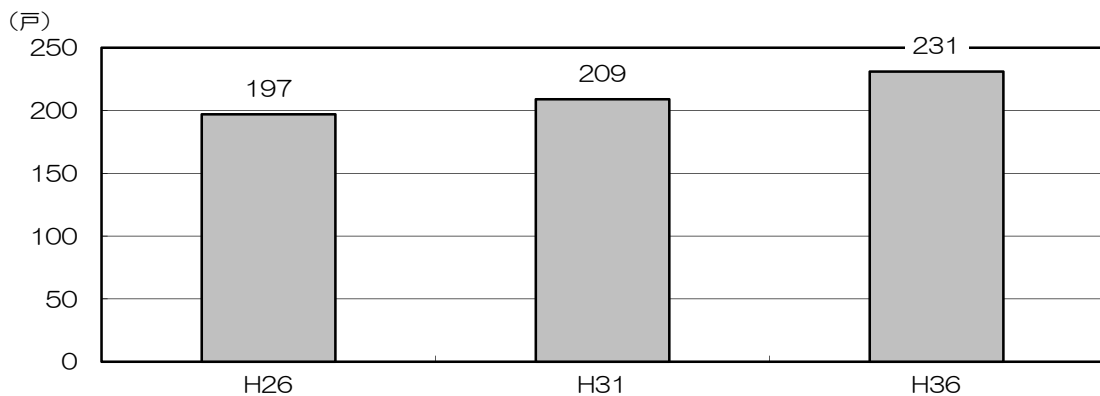
図 2-15 構造別整備戸数



## (3) 耐用年数の経過状況

平成 26 年度現在、公共賃貸住宅 416 戸のうち既に耐用年数を経過しているのは 197 戸、47.4%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 31 年度には 209 戸、50.2%、10 年後の平成 36 年度には 231 戸、55.5%となります。

図 2-16 耐用年数経過状況



#### (4) 入居世帯の特性

##### a. 入居率

平成 26 年 3 月末現在、全 406（建設中の 10 戸を除く）戸のうち入居世帯は 322 世帯で入居率は 91.2%です。種別にみると公営住宅 91.6%、特定公共賃貸住宅 90.2%です。

団地別にみると、最も入居率が低いのは本岐第 2 団地で 33.3%、次いで活汲中央団地 50.0%となっています。

表 2-7 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	42	51	58	58.0%	100.0%
	たつみ団地	20		20	17	85.0%	85.0%
	旭町団地	6		6	6	100.0%	100.0%
	豊永団地	35		35	33	94.3%	94.3%
	豊永第 2 団地	6		6	5	83.3%	83.3%
	西町第 2 団地	4		4	4	100.0%	100.0%
	緑町団地	9	1	8	8	88.9%	100.0%
	共和第 2 団地	34		34	30	88.2%	88.2%
	共和第 3 団地	4		4	4	100.0%	100.0%
	共和第 4 団地	2		2	2	100.0%	100.0%
	活汲団地	10		10	9	90.0%	90.0%
	活汲第 2 団地	4		4	4	100.0%	100.0%
	活汲中央団地	4		4	2	50.0%	50.0%
	本岐団地	16	10	6	6	37.5%	100.0%
	本岐第 2 団地	12		12	4	33.3%	33.3%
	まちなか団地	38		38	38	100.0%	100.0%
	小計	304	53	251	230	75.7%	91.6%
特公賃	シャレーイースタウン	20		20	18	90.0%	90.0%
	旭町かえで団地	12		12	11	91.7%	91.7%
	旭町かえで第 2 団地	18		18	18	100.0%	100.0%
	たつみ第 2 団地	12		12	12	100.0%	100.0%
	たつみ第 3 団地	18		18	11	61.1%	61.1%
	緑町第 2 団地	14		14	14	100.0%	100.0%
	新町団地	4		4	4	100.0%	100.0%
	旭町団地	4		4	4	100.0%	100.0%
	小計	102		102	92	90.2%	90.2%
	合計	406	53	353	322	79.3%	91.2%

資料：町調べ、平成 26 年 3 月末現在

**b. 高齢世帯**

入居世帯 322 世帯のうち、高齢世帯(65 歳以上の高齢者のいる世帯)は 115 世帯、35.7%です。種別にみると公営住宅 49.1%、特定公共賃貸住宅 2.2%です。

**c. 収入超過・高額所得者**

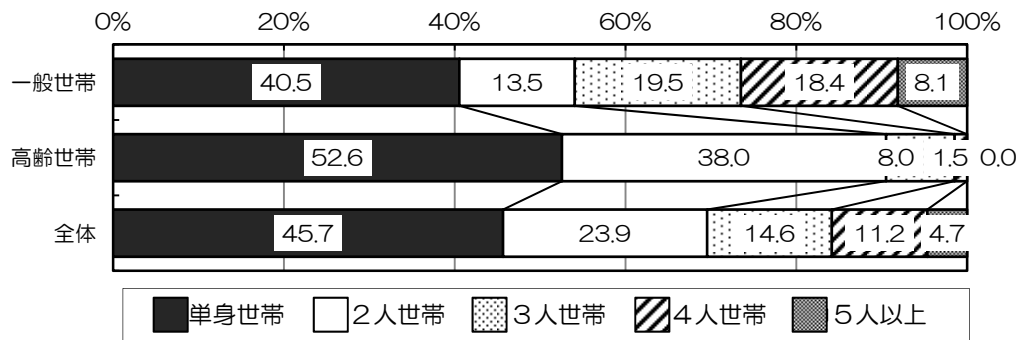
入居世帯 230 世帯(特定公共賃貸住宅を除く)のうち、収入超過者は 20 世帯、8.7%、高額所得者 4 世帯、1.7%、合計 24 世帯、7.5%です。

**d. 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 45.7%、次いで2人世帯 23.9%、3人世帯 14.6%となっています。

特に高齢世帯では、単身世帯 52.6%、2人世帯 38.0%と小規模世帯がほとんどです。

図 2-17 種別世帯人員別世帯割合の比較



## 5 現行計画の進捗状況

### (1) 成果指標の達成状況

現行計画においては、施策の進捗状況を評価する成果指標のうち、公共賃貸住宅施策については以下のとおり定めています。

	基準年	目標年	現在の達成状況
①耐用年数を経過する公共賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）ストックの割合	平成 20 年度 53%	平成 31 年度 28%	平成 26 年度 47%
②バリアフリー化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	平成 20 年度 22%	平成 31 年度 61%	平成 26 年度 41%
③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	平成 20 年度 22%	平成 31 年度 36%	平成 26 年度 27%

(2) 公営住宅等の建替え実績

	平成22年度	建設 まちなか団地（町営住宅）12戸 【1LDK5戸 2LDK5戸 3LDK2戸】 建設累計 12戸			
	平成23年度	建設 まちなか団地（町営住宅）16戸 【1LDK6戸 2LDK7戸 3LDK3戸】 新町・緑町第2団地（特公賃住宅）18戸 【新町 1LDK 2戸 2LDK2戸】 【緑町第2 1LDK10戸 2LDK4戸】 建設累計 46戸			
	平成24年度	建設 まちなか団地（町営住宅）10戸 【1LDK4戸 2LDK4戸 3LDK2戸】 建設累計 56戸 用途廃止 旭町団地 12戸			
	平成25年度	建設 旭町団地（町営住宅6戸・特公賃住宅4戸）10戸 【町営 1LDK3戸 2LDK2戸 3LDK1戸】 【特公賃1LDK2戸 2LDK1戸 3LDK1戸】 たつみ第3団地（特公賃住宅）6戸 【1LDK6戸】 建設累計 72戸 用途廃止 旭町団地 20戸 緑町団地 2戸			
	平成26年度	建設 旭町団地（町営住宅6戸・特公賃住宅4戸）10戸 【町営 1LDK2戸 2LDK2戸 3LDK2戸】 【特公賃1LDK2戸 2LDK1戸 3LDK1戸】 建設累計 82戸 用途廃止 西町団地 28戸			
町営住宅 50戸	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
	12戸	16戸	10戸	6戸	6戸
特公賃住宅 32戸		18戸		10戸	4戸
用途廃止 62戸			12戸	22戸	28戸

### (3) 各施策の進捗状況

#### 目標1 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

推進方針	施策展開	計画策定時の方針	進捗状況
1 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいづくり	1-① 高齢者・障がい者等の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進	平成 20 年度現在、本町には高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅の登録は1件もありません。今後、制度の啓発普及を図り、高齢者の居住の安定確保を推進します。 現在、北海道では、高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人など民間賃貸住宅の確保が困難である世帯が安心して賃貸住宅を選択し入居できるような仕組みづくりとして、「(仮称)北海道あんしん賃貸住宅登録制度」の構築を進めています。本町においても、住宅弱者へのセーフティネットとして、こうした制度への対応を積極的に進めていきます。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅については、国が制度を廃止（サービス付き高齢者向け住宅制度に統一）したため、今後、サービス付き高齢者向け住宅制度の活用を検討します。</li> </ul>
	1-② 高齢者・障がい者向け公的借家整備の推進	本町においても、今後の公営住宅、特定公共賃貸住宅の整備に当たっては、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・ハウジングの可能性について検討を進めます。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• まちなか団地、旭町団地の整備に当たっては、全戸、ユニバーサルデザイン対応としています。</li> </ul>
	1-③ 障がい者の自立支援に向けた住宅供給の促進	今後の公営住宅の建替に当たっては、需要を勘案しつつ、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します。 グループホーム、福祉ホーム、ケアハウスなど、障がい者が日常生活を営む上で必要な支援機能を備えた住まいの整備を検討します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 障がい者の公営住宅入居について、一定枠を設けた優先入居は対応していません。</li> </ul>
2 安心して子どもを産み育てられる住まいづくり	2-① 子育て支援住宅の普及促進	今後の公営住宅の整備に当たっては、特定階層を集めるのではなく、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、1LDK、2LDK、3LDK等の型別供給戸数のバランスに配慮します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• まちなか団地、旭町団地の整備に当たっては、型別供給割合を、概ね1LDK：2LDK：3LDK＝4：4：2としています。</li> </ul>

目標2 公的借家等による良質な住宅ストックの形成

推進方針	施策展開	計画策定時の方針	進捗状況
3 良質な民間住宅の形成	3-① 住宅の基本性能の向上	<p>津別町では、町内に持ち家を新築しかつ10年以上の定住を確約する方に最大180万円の奨励金を交付しています。</p> <p>津別町においても、今後、道計画に基づき、「津別町耐震改修促進計画」を策定し、地震による人的被害、経済的被害の軽減を図るための住宅の耐震化方策を検討します。</p> <p>平成20年現在、津別町においては、BIS、BIS-Eの資格取得者のいる事業者はいませんが、今後、資格取得者の増加や登録件数の増加を目指し、制度の啓発普及を進めます。</p> <p>今後、こうしたマニュアルや制度の啓発普及を図り、町民の住宅リフォームを推進します。</p> <p>津別町においても今後の需要に応じて長期的にサブリースの仕組みづくりについて検討します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持ち家建設奨励制度は現在も継続、内容を一部変更しており、最大200万円となっています。また、新築、中古購入のみならず、住宅の改修工事にも対象に追加しています。</li> <li>平成26年7月現在、町内事業者でBIS、BIS-E登録者はいません。</li> </ul>
4 住宅セーフティネットとしての公的借家の整備	4-① 公的借家のセーフティネット機能の向上	<p>本計画では、平成31年度の管理戸数を概ね80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。</p> <p>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。</p> <p>公営住宅の老朽住宅のうち、簡易耐火構造平屋建て(コンクリートブロック造)については、従来の「建替」のみではなく、建物の耐力を考慮した上で新たな手法である簡易耐火構造の「全面的改善」の導入を検討することとします。</p> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年度現在、公的借家の管理戸数は484戸であり、管理戸数は減っていません。</li> <li>新築された公営住宅については、全戸、ユニバーサルデザイン対応となっています。</li> <li>簡易耐火構造平屋建ての全面的改善については、費用対効果等を勘案し、導入せず建替事業を行っています。</li> </ul>



		<p>町有住宅は、入居者の収入制限が無く、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。</p>	
	4-② 民活型手法の導入	<p>本町は、今後、公営住宅の老朽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、これまでの直接建設方式のみならず、買取・借上方式等、民活型手法の導入について検討します。</p> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅まちなか団地、旭町団地の整備に当たっては、民活方式である買取方式を導入しました。3回のプロポーザルを実施し、26年現在、58戸を建設しています。</li> </ul>
5 住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり	5-① インターネットを活用した総合的な住宅関連情報の提供	<p>住まいに関する様々な分野での消費者の関心の高まり、住宅関連制度の多様化等に対応するため、町民、町外居住者に住まいに関する総合的な情報を提供できる仕組みづくりに取り組みます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年に「空き家等情報登録制度」を制定し、町のホームページに「空き家・空き地・空き店舗・空き事業所」の情報を掲載しました。平成26年7月現在、1件登録されています。</li> </ul>
	5-② 相談窓口、相談体制の充実	<p>住宅リフォーム、耐震改修、融資、技術指導など住宅に関する様々な情報収集を行うとともに、北海道の公的機関や関係団体、地元建築士会などと連携し、住宅に関する町民の様々な相談に応じる住宅相談窓口の充実を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年4月から、建設課に窓口を1本化し対応しています。</li> </ul>

目標3 コンパクトで利便性の高い住宅市街地づくり

推進方針	施策展開	計画策定時の方針	進捗状況
6 まちなか居住の推進	6-① まちなか居住推進ゾーンへの住宅供給の促進	急速な少子高齢化が進む中、高齢者・障がい者、子育て世帯等にとって、官公庁、商業施設、病院等が集積した利便性の高いまちなかでの居住が求められています。 本計画においては、概ね、役場から半径1kmの範囲を「まちなか居住推進ゾーン」とし、さらに半径500mの範囲を「まちなか居住重点ゾーン」と設定し、住宅供給を誘導していくこととします。	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年度以降に整備したまちなか団地、旭町団地、特定公共賃貸住宅は、全団地ともまちなか居住推進ゾーン内に位置しています。</li> </ul>
7 豊かな自然環境を活かした定住・移住促進	7-① 「中長期滞在、交流移住」による移住促進	数週間から数ヶ月の間、津別町に滞在して田舎暮らしを体験したいご夫婦・単身者向けの住宅を用意しています。滞在の間、楽しく快適にすごしていただけるよう、その他の環境整備についても順次進めます。 また、こうした住宅に対する問い合わせが増えてきており、今後、中長期滞在、交流移住者向け住宅の確保、充実を推進します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>前回計画策定時同様、旧町長住宅をお試し暮らし住宅として活用していますが、その他の住宅は確保していません。</li> </ul>

目標4 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり

推進方針	施策展開	計画策定時の方針	進捗状況
8 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり	8-① 環境に配慮した公営住宅づくりの推進	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」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団地づくりに努めます。 今後の公営住宅の整備に当たっては、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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年度以降に整備したまちなか団地、旭町団地、特定公共賃貸住宅は、木造で整備しています。</li> <li>また、その他の公共施設整備においても積極的に木を活用しています。</li> </ul>
	8-② 地域資源の有効活用の推進	調査・研究成果をもとに、地域木材を活用した津別らしい住宅のあり方を「津別型住宅」として取りまとめ、モデル住宅の整備や建設支援方策の検討を進めます。 地球温暖化防止とともに地域資源の有効活用のため、ペレットストーブの利用を推進することとし、今後、ペレットストーブの購入に要する経費の一部を助成する新たな制度の創設を検討します。また、公共用住宅にペレットストーブを設置することを検討します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>地球温暖化防止対策、森林の多面的機能の向上及び資源の地産地消による地域資源循環システムの構築を目的に、木質ペレットストーブを購入する方に対し、購入費の一部を補助する制度を創設しました。</li> <li>公共用住宅へのペレットストーブの設置は、実現していません。</li> </ul>

### 3章 町民意向の特性

#### 1 調査の概要

##### (1) 調査の目的

本調査は、今後の住宅施策に関して町民の意見やアイデアを収集し、津別町住生活基本計画策定の参考とすることを目的とします。

##### (2) 調査期間

調査時点を9月1日現在とし、回収期限を9月30日としました。

##### (3) 配布回収方法

町内の住宅・まちづくり関連団体代表者から、各職員へ直接配布、直接回収していた  
だき、町が代表者を訪問し回収した調査票を受け取りました。

##### (4) 調査対象、質問内容

普段から、まちづくり・住宅づくりに興味・関心があり、住宅行政に対する意見をお  
持ちと考えられる町内の住宅・まちづくり関連団体（表3-1参照）の職員等を対象とし  
ました。配布数は113票、回収数は78票で、回収率は69.0%となりました。

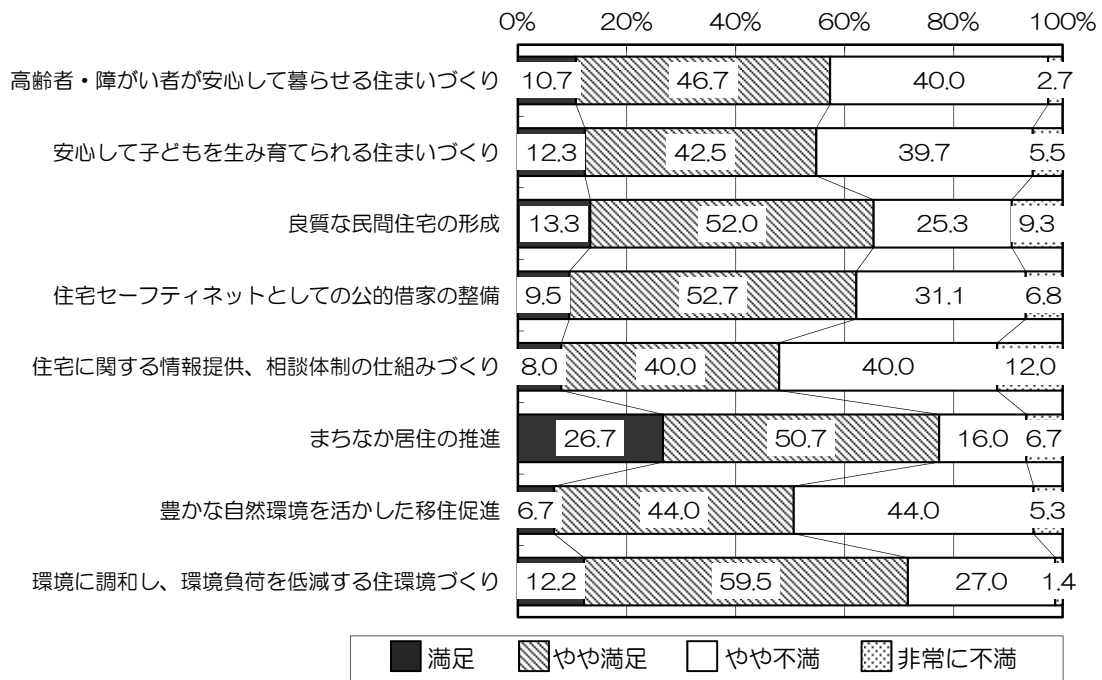
表 3-1 調査配布先住宅・まちづくり関連団体

	件数	構成比
JA つべつ	8	10.3%
NPO 法人つべつ自然の会	1	1.3%
NPO 法人つべつ自然の会・社会福祉法人津別町社会福祉協議会	1	1.3%
NPO 法人森のこだま	2	2.6%
NPO 法人津別町手をつなぐ育成会	2	2.6%
NPO 法人北海道でてこいランド	2	2.6%
ちびっこクラブ	3	3.8%
旭町第3自治会	1	1.3%
会社員	1	1.3%
建設業協会	4	5.1%
自治会	2	2.6%
社会福祉法人津別町社会福祉協議会	9	11.5%
商工会	1	1.3%
商工会青年部	8	10.3%
青葉幼稚園父母の会	4	5.1%
津別地区林業協同組合	8	10.3%
津別町自治会連合会	3	3.8%
津別町郵便局	3	3.8%
津別町連合PTA	5	6.4%
津別保育所父母会	5	6.4%
本岐自治会	1	1.3%
本岐保育所	2	2.6%
不明	2	2.6%
合計	78	100.0%

## 2 現行計画の進捗状況について

現行計画（津別町住生活基本計画）における各施策の主な取り組み状況から、施策の展開方向における満足度をみると、「住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり」を除く全ての項目で「満足」及び「やや満足」（以下、「満足傾向」という）が「やや不満」及び「非常に不満」（以下、「不満傾向」という）を上回っています。

「満足傾向」の構成比の多い項目は、多い順に、「まちなか居住の推進」が77.3%、「環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり」が71.6%であり、逆に「不満傾向」の構成比の多い項目は、多い順に、「住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり」が52.0%、「豊かな自然環境を活かした移住促進」が49.3%です。



		満足	やや満足	やや不満	非常に不満	合計
1. 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	高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいづくり	8 10.7%	35 46.7%	30 40.0%	2 2.7%	75 100.0%
	安心して子どもを産み育てられる住まいづくり	9 12.3%	31 42.5%	29 39.7%	4 5.5%	73 100.0%
2. 公的借家等による良質な住宅ストックの形成	良質な民間住宅の形成	10 13.3%	39 52.0%	19 25.3%	7 9.3%	75 100.0%
	住宅セーフティネットとしての公的借家の整備	7 9.5%	39 52.7%	23 31.1%	5 6.8%	74 100.0%
	住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり	6 8.0%	30 40.0%	30 40.0%	9 12.0%	75 100.0%
3. コンパクトで利便性の高い住宅市街地づくり	まちなか居住の推進	20 26.7%	38 50.7%	12 16.0%	5 6.7%	75 100.0%
	豊かな自然環境を活かした移住促進	5 6.7%	33 44.0%	33 44.0%	4 5.3%	75 100.0%
4. 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり	環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり	9 12.2%	44 59.5%	20 27.0%	1 1.4%	74 100.0%

### 3 今後の住宅関連施策の展開方向について

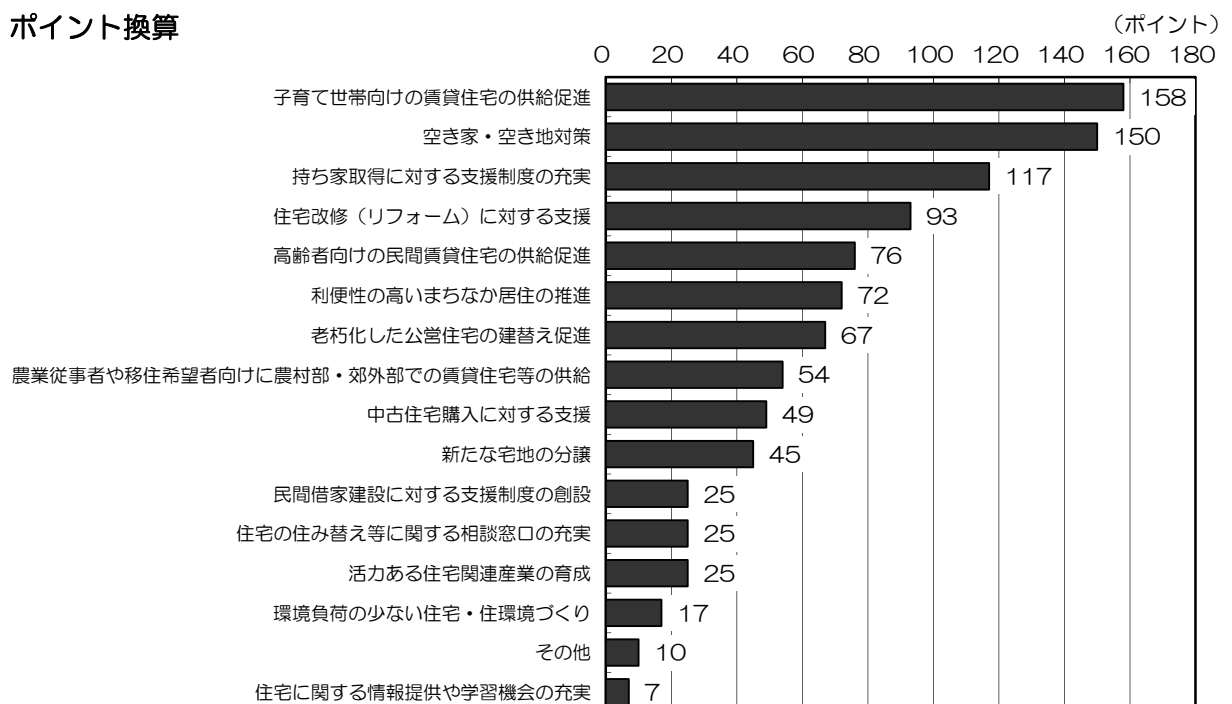
今後、町として取り組んでほしい住宅関連施策の項目は、重要度の高い1位集計をみると、多い順に、「子育て世帯向けの賃貸住宅の供給促進」が15件（22.7%）、「持ち家取得に対する支援制度の充実」が13件（19.7%）、「空き家・空き地対策」が9件（13.6%）、「高齢者向けの民間賃貸住宅の供給促進」、「老朽化した公営住宅の建替え推進」がともに7件（11.6%）となっています。

また、ポイント換算※をみると、多い順に、「子育て世帯向けの賃貸住宅の供給促進」が158ポイント（16.0%）、「空き家・空き地対策」が150ポイント（15.2%）、「持ち家取得に対する支援制度の充実」が117ポイント（11.8%）となっています。

#### 1位



#### ポイント換算



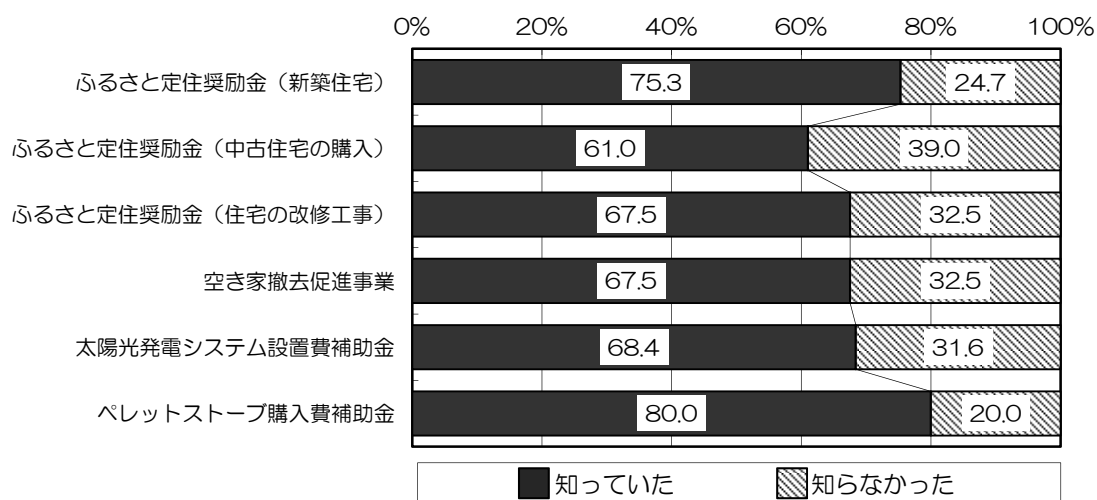
	1位	2位	3位	4位	5位	合計	ポイント 換算
高齢者向けの民間賃貸住宅の供給促進	7 10.6%	8 12.5%	1 1.4%	1 1.6%	4 6.9%	21 6.5%	76 7.7%
子育て世帯向けの賃貸住宅の供給促進	15 22.7%	12 18.8%	8 10.8%	3 4.8%	5 8.6%	43 13.3%	158 16.0%
老朽化した公営住宅の建替え促進	7 10.6%	1 1.6%	5 6.8%	5 8.1%	3 5.2%	21 6.5%	67 6.8%
持ち家取得に対する支援制度の充実	13 19.7%	6 9.4%	7 9.5%	2 3.2%	3 5.2%	31 9.6%	117 11.8%
民間借家建設に対する支援制度の創設	2 3.0%	1 1.6%	3 4.1%	0 0.0%	2 3.4%	8 2.5%	25 2.5%
住宅改修（リフォーム）に対する支援	2 3.0%	9 14.1%	10 13.5%	7 11.3%	3 5.2%	31 9.6%	93 9.4%
中古住宅購入に対する支援	1 1.5%	4 6.3%	5 6.8%	4 6.5%	5 8.6%	19 5.9%	49 4.9%
空き家・空き地対策	9 13.6%	8 12.5%	12 16.2%	14 22.6%	9 15.5%	52 16.0%	150 15.2%
住宅の住み替え等に関する相談窓口の充実	0 0.0%	0 0.0%	5 6.8%	3 4.8%	4 6.9%	12 3.7%	25 2.5%
住宅に関する情報提供や学習機会の充実	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 3.2%	3 5.2%	5 1.5%	7 0.7%
利便性の高いまちなか居住の推進	5 7.6%	6 9.4%	3 4.1%	5 8.1%	4 6.9%	23 7.1%	72 7.3%
新たな宅地の分譲	2 3.0%	3 4.7%	6 8.1%	2 3.2%	1 1.7%	14 4.3%	45 4.5%
農業従事者や移住希望者向けに農村部・郊外部での賃貸住宅等の供給	1 1.5%	5 7.8%	4 5.4%	6 9.7%	5 8.6%	21 6.5%	54 5.5%
環境負荷の少ない住宅・住環境づくり	0 0.0%	0 0.0%	2 2.7%	5 8.1%	1 1.7%	8 2.5%	17 1.7%
活力ある住宅関連産業の育成	0 0.0%	1 1.6%	3 4.1%	3 4.8%	6 10.3%	13 4.0%	25 2.5%
その他	2 3.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 0.6%	10 1.0%
合計	66 100.0%	64 100.0%	74 100.0%	62 100.0%	58 100.0%	324 100.0%	990 100.0%

※ポイント換算：1位を5ポイント、2位を4ポイント、3位を3ポイント、4位を2ポイント、5位を1ポイントとした場合（順位不明は3位とした）

#### 4 町が実施している住まいに対する支援制度について

##### (1) 施策の周知について

町が現在実施している主な住宅関連施策について、すべての項目で「知っていた」が「知らなかった」を上回っています。「知っていた」が多い項目は、多い順に「ペレットストーブ購入費補助金」が80.0%、「ふるさと定住奨励金（新築住宅）」が75.3%、「太陽光発電システム設置費補助金」が68.4%です。



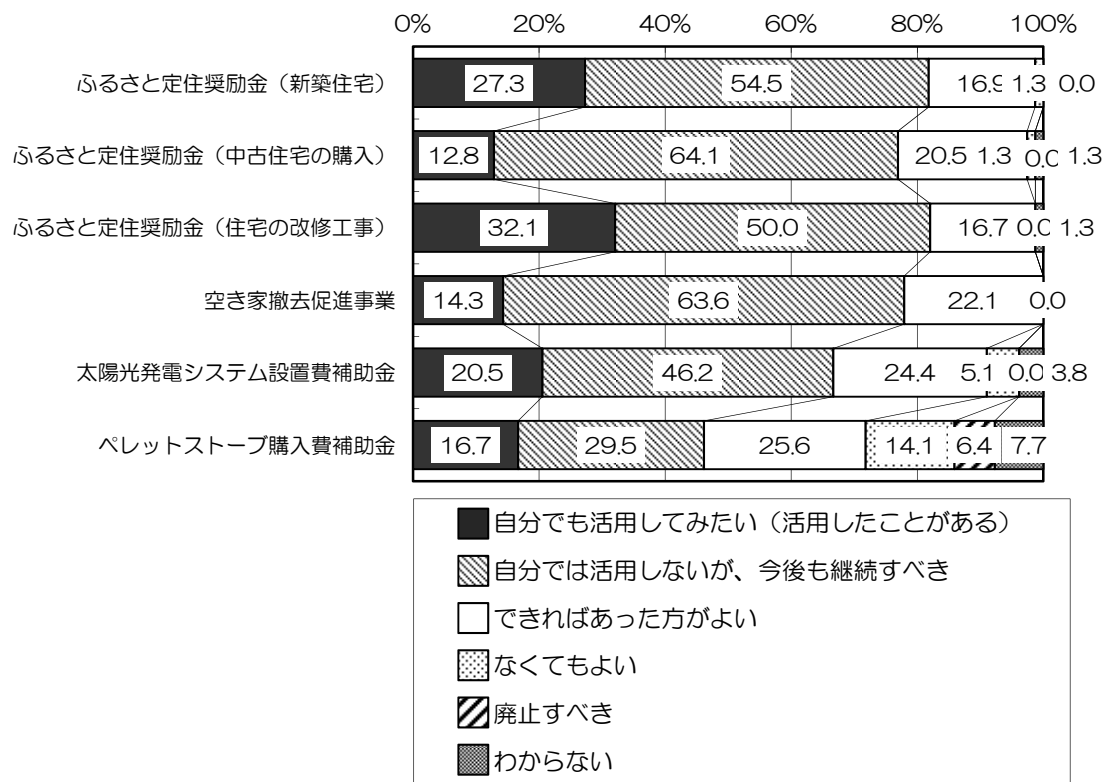
	知っていた	知らなかった	合計
ふるさと定住奨励金（新築住宅）	58 75.3%	19 24.7%	77 100.0%
ふるさと定住奨励金（中古住宅の購入）	47 61.0%	30 39.0%	77 100.0%
ふるさと定住奨励金（住宅の改修工事）	52 67.5%	25 32.5%	77 100.0%
空き家撤去促進事業	52 67.5%	25 32.5%	77 100.0%
太陽光発電システム設置費補助金	52 68.4%	24 31.6%	76 100.0%
ペレットストーブ購入費補助金	60 80.0%	15 20.0%	75 100.0%

## （２）施策の今後の扱いについて

町が実施する住宅関連施策の今後の取り扱いにおける考えは、「ペレットストーブ購入費補助金」を除く全ての項目で「自分でも活用してみたい（活用したことがある）」と「自分では活用しないが、今後も継続すべき」を合わせた構成比が６割を超えています。

「自分でも活用してみたい（活用したことがある）」が多い項目は、多い順に「ふるさと定住奨励金（住宅の改修工事）」が32.1%、「ふるさと定住奨励金（新築住宅）」が27.3%です。また、「自分では活用しないが、今後も継続すべき」が多い項目は、「ふるさと定住奨励金（中古住宅の購入）」が64.1%、「空き家撤去促進事業」が63.6%となっています。

逆に、「なくてもよい」、「廃止すべき」が多い項目は、「ペレットストーブ購入費補助金」で合わせて20.5%です。



	自分でも活用してみたい(活用したことがある)	自分では活用しないが、今後も継続すべき	できればあった方がよい	なくてもよい	廃止すべき	わからない	合計
ふるさと定住奨励金(新築住宅)	21 27.3%	42 54.5%	13 16.9%	1 1.3%	0 0.0%	0 0.0%	77 100.0%
ふるさと定住奨励金(中古住宅の購入)	10 12.8%	50 64.1%	16 20.5%	1 1.3%	0 0.0%	1 1.3%	78 100.0%
ふるさと定住奨励金(住宅の改修工事)	25 32.1%	39 50.0%	13 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.3%	78 100.0%
空き家撤去促進事業	11 14.3%	49 63.6%	17 22.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	77 100.0%
太陽光発電システム設置費補助金	16 20.5%	36 46.2%	19 24.4%	4 5.1%	0 0.0%	3 3.8%	78 100.0%
ペレットストーブ購入費補助金	13 16.7%	23 29.5%	20 25.6%	11 14.1%	5 6.4%	6 7.7%	78 100.0%



## 4章 課題の整理

### ①土地利用：豊かな森林資源を有効活用した木の住まいづくり

総面積の約 89%を国・道有林等の山林が占め、豊かな森林資源に恵まれています。豊かな森林資源を活かした木の住まいづくりを推進する必要があります。

### ②気候：津別の気候風土に対応した住宅づくり

道東地区、北見内陸気候帯に属しているため、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。年平均気温は札幌近郊に比べ、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、晴天日が多く、日照率は全国有数を誇っています。

冷涼な気候風土に対応するとともに、恵まれた日照率等を活かした津別らしい住宅づくりの検討が必要です。

### ③人口、世帯：人口・世帯減少に対応したコンパクトな住宅市街地の形成

津別町の人口は平成 22 年国勢調査で 5,646 人、15 年間で 23%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、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。また、世帯数は平成 22 年国勢調査で 2,358 世帯、15 年間で 11%の減少となっています。

既に人口・世帯減少下にあり、よりコンパクトで利便性の高い住宅市街地の形成が必要です。

### ④年齢別人口：高齢者が安心して暮らせる住環境づくり

高齢人口率は 37.4%と、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。高齢人口は総人口が減少する中 15 年間で 1.2 倍と急速に増加しています。高齢者が安心して暮らせる住環境対策が必要です。

### ⑤年齢別人口：安心して子育てできる住環境づくり

年齢別人口構成比をみると、平成 22 年国勢調査で、年少人口 10.1%、生産年齢人口 52.5%、高齢人口 37.4%となっています。15 年間の推移をみると、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。

子育てを担う世帯が安心して子どもを育て、快適に暮らすことのできる住環境対策が必要です。

### ⑥世帯特性：世帯特性の変化への対応

平均世帯人員は平成 22 年国勢調査で 2.39 人/世帯と、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。家族類型別世帯数は「夫婦のみ世帯」、「単独世帯」、「夫婦＋子」の順に多く、単独世帯の割合が増加、夫婦のみ世帯は横這い、夫婦＋子の世帯は減少となっています。世帯人員別世帯数は 1～2 人の小規模世帯が約 7 割を占めます。

こうした世帯特性の変化に対応する住環境対策が必要です。

**⑦住宅ストック：耐震性能等、住宅の基本性能の向上**

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。

今後、耐震性能等、住宅の基本性能を向上させる方策について検討する必要があります。

**⑧住宅ストック：適切な公的借家管理戸数の設定**

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、民間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。

公的借家への依存度が高く、借家における公民の役割を見直し、民間市場を適切に誘導するような公営住宅等の管理戸数を設定する必要があります。

**⑨住宅フロー：町民の持ち家取得支援、中古住宅・リフォーム市場の活性化**

10 年間で年平均 13.9 戸（持ち家 7.9 戸、貸家 5.8 戸、給与住宅 0.2 戸）の住宅が建設されています。

新規着工の減少傾向が見られ、町民の持ち家取得や借家整備の推進方策等について検討する必要があります。また、中古住宅の流通、住宅リフォーム市場の活性化等についても検討する必要があります。

**⑩公共賃貸住宅：公共賃貸住宅の整備活用**

平成 26 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、24 団地、130 棟、416 戸あります。種別の内訳は、公営住宅が 16 団地、110 棟、310 戸（74.5%、戸数ベース）、特定公共賃貸住宅が 8 団地、20 棟、106 戸（25.5%、戸数ベース）となっています。

これらのうち 10 年後には耐用年数を経過するストックは 231 戸、55.5%となるため、実現可能な整備手法、プログラムを検討する必要があります。

## 5章 住宅施策の目標

### 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 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。

### 3 基本フレーム

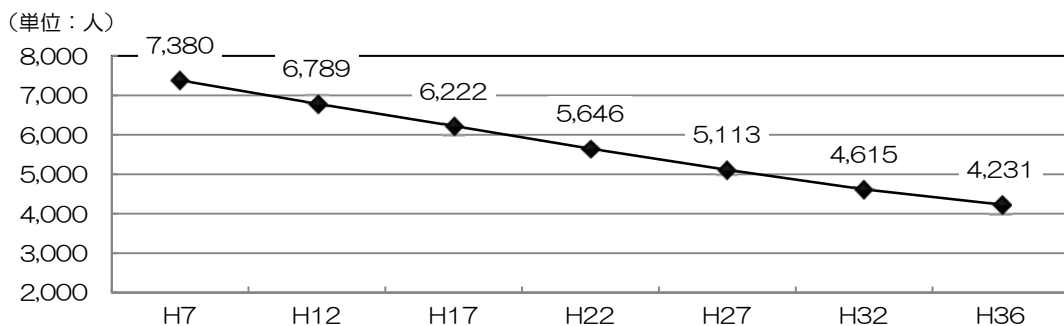
#### (1) 将来人口の設定

津別町の人口は平成 22 年国勢調査で 5,646 人、15 年間（平成 7～22 年）の推移をみると 23%の減少となっています。

コーホート要因法では、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。

そのため、本計画における目標年度の平成 36 年度の人口を約 4,231 人と想定します。

図 5-1 将来人口の想定



#### (2) 将来世帯数の設定

将来世帯数は、平成 7 年から平成 22 年までの世帯人員を基に、平成 36 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 2.23 人／世帯）を平成 36 年の世帯人員として設定します。

先ほど設定した平成 36 年の将来人口約 4,231 人をこの 2.23 人／世帯で割り返すと、平成 36 年の世帯数は約 1,900 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 99%と想定すると、平成 36 年に住宅に居住する一般世帯は約 1,880 世帯となります。

表 5-1 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 36 年
直線式	0.97133	2.78	2.60	2.49	2.39	2.25	2.12	2.02
分数式	0.97650	2.78	2.60	2.49	2.39	2.39	2.37	2.36
ルート	0.99192	2.78	2.60	2.49	2.39	2.29	2.20	2.14
対数	0.99932	2.78	2.60	2.49	2.39	2.33	2.27	2.23
べき乗	0.99891	2.78	2.60	2.49	2.39	2.34	2.29	2.25
指数	0.97830	2.78	2.60	2.49	2.39	2.26	2.15	2.07
修正指数	0.91737	2.78	2.60	2.49	2.39	2.10	1.79	1.47
ロジスティック	0.92843	2.78	2.60	2.49	2.39	2.15	1.93	1.73
ドナルド	0.92311	2.78	2.60	2.49	2.39	2.13	1.87	1.63

表 5-2 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	H36
a.人口	7,380	6,789	6,222	5,646	5,113	4,615	4,231
b.世帯規模	2.78	2.60	2.49	2.39	2.33	2.27	2.23
c=a/b.世帯数	2,651	2,615	2,500	2,358	2,200	2,030	1,900
d.住宅居住世帯率	0.98	0.98	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99
e=c*d.住宅に住む一般世帯	2,604	2,570	2,472	2,330	2,180	2,010	1,880

資料：平成 7～22 年国勢調査

### (3) 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、現況入居世帯数の 363 世帯が入居できる程度の戸数は必要と考えます。総世帯に占める公的借家の割合は上昇することになりますが、空き家率を下げるよう努めることで、管理戸数を下げることとします。

表 5-3 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	H36
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%	2,180 100%	2,010 100%	1,880 100%
持ち家	1,819 69.9%	1,817 70.7%	1,810 73.2%	1,709 73.3%	1,590 73%	1,470 73%	1,370 73%
借家	784 30.1%	745 29.0%	656 26.5%	613 26.3%	580 27.0%	540 27.0%	510 27.0%
公的借家	340 13.1%	397 15.4%	380 15.4%	371 15.9%	370 17%	360 18%	360 19%
民営借家	165 6.3%	146 5.7%	122 4.9%	125 5.4%	110 5%	100 5%	90 5%
給与住宅	279 10.7%	202 7.9%	154 6.2%	117 5.0%	100 5%	80 4%	60 3%
間借り	1 0.0%	8 0.3%	6 0.2%	8 0.3%	0 0%	0 0%	0 0%

資料：平成 7～22 年国勢調査

注)平成 7～22 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。

表 5-4 平成 26 年現在の公的借家の管理戸数と入居世帯数

	管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	空き家 (戸)	空き家率
公営住宅	310	221	89	28.7%
特定公共賃貸住宅	106	105	1	0.9%
町有住宅	47	37	10	21.3%
計	463	363	100	21.6%

但し、公営住宅入居世帯 221 世帯のうち、20 世帯は収入超過者等である。

## 6章 住宅施策の推進方針

課題	理念	目標	推進方針	施策展開	施策対象	
					民間住宅	公的住宅
①豊かな森林資源を有効活用した木の住まいづくり ②津別の気候風土に対応した住宅づくり	歩いて暮らせる木の住まいづくり	目標1 環境に調和し環境負荷を低減する木の住環境づくり	推進方針1 木の住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域木材を活用した公共賃貸住宅整備の推進</li> <li>・津別の気候風土にふさわしい「つべつ型住宅」の普及促進</li> <li>・地域木材の有効活用の推進</li> <li>・木質バイオマス活用の推進</li> </ul>	○	○
			推進方針2 環境に調和し環境負荷を低減する住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・太陽光発電システム設置の推進</li> <li>・危険な空き家の撤去促進の推進</li> <li>・豊かな自然環境を活かした定住・移住促進</li> </ul>	○	○
④高齢者が安心して暮らせる住環境づくり ⑤安心して子育てできる住環境づくり		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	推進方針3 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス付き高齢者向け住宅の活用</li> <li>・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</li> <li>・障がい者の自立支援に向けた住宅供給の促進</li> <li>・入居者の適正管理</li> <li>・公営住宅入居者の住み替え検討</li> <li>・ペット可公営住宅の導入検討</li> <li>・町有住宅の供給、維持管理</li> </ul>	○	○
			推進方針4 安心して子どもを産み育てられる住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援住宅整備の推進</li> <li>・子育て世帯の持ち家取得支援（持ち家建設奨励金制度—子育て加算）</li> </ul>	○	○
⑦耐震性能等、住宅の基本性能の向上 ⑧適切な公的借家管理戸数の設定 ⑨町民の持ち家取得支援、中古住宅・リフォーム市場の活性化 ⑩公共賃貸住宅の整備活用		目標3 良質な住宅ストックの形成	推進方針5 良質な民間住宅の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町民の持ち家取得支援（持ち家建設奨励金制度）</li> <li>・住宅の耐震化の促進</li> <li>・新しい北方型住宅「きた住まいる」の普及促進</li> <li>・住宅リフォームの推進（持ち家建設奨励金制度—リフォーム）</li> <li>・中古住宅流通、住み替えの仕組みづくり（持ち家建設奨励金制度—中古住宅）</li> <li>・民間賃貸住宅の建設促進</li> </ul>	○	○
			推進方針6 住宅セーフティネットとしての公的借家の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽住宅の計画的な更新</li> <li>・既存住宅の長期的な活用</li> <li>・公営住宅の買取・借上制度導入の検討</li> <li>・地域優良賃貸住宅制度導入の検討</li> </ul>	○	○
③人口・世帯減少に対応したコンパクトな住宅市街地の形成 ⑥世帯特性の変化への対応		目標4 コンパクトで利便性の高い住宅市街地づくり	推進方針7 まちなか居住の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共賃貸住宅の再配置</li> <li>・まちなかの空き地、空き家の有効活用</li> </ul>	○	○
			推進方針8 住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津別町空き家情報登録制度の活用促進</li> <li>・相談窓口、相談体制の充実</li> </ul>	○	○

目標1 「環境に調和し環境負荷を低減する木の住環境づくり」を実現する住宅政策の推進方針

1 木の住まいづくり

(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"><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
地域住宅生産の振興へ向けて	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
地域住文化の育成に向けて	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>

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



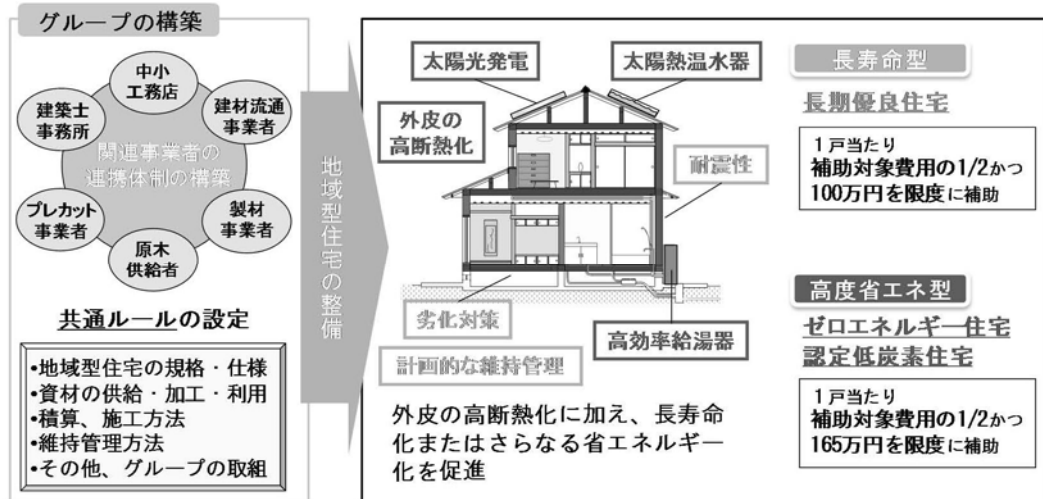
## (2) 津別の気候風土にふさわしい「つべつ型住宅」の普及促進

津別町の気候風土に対応し快適な暮らしを実現するための住宅の設計基準や施工技術等の共通ルールを明確にするとともに、地元企業が地場産材を使って住宅を供給するシステムを構築し、「つべつ型住宅」のブランド化を目指します。

「つべつ型住宅」は、モデル住宅の整備による普及啓発や公営住宅・特定公共賃貸住宅階層以上の世帯向け住宅の整備など、様々な展開を検討します。

### (参考)：地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制による、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅の整備に対して支援する。



出典：平成27年度国土交通省住宅局関係予算概算要求概要

(参考)：オホーツクの家

オホーツクの家とは

- オホーツク独自の家づくりを進めるために私達、地元の工務店や設計事務所、木材関連産業などが参集して「オホーツクの家づくり協議会」を平成24年(2012年)に発足しました。
- 協議会では、オホーツク地域の資源活用や気候・風土に根ざした地域型住宅「オホーツクの家」のブランド化に取り組んでいます。
- 「オホーツクの家」では、北海道が推奨している「北方型住宅」を基本として、使用材料や性能などに共通のルールを設けて、地域材を活用した高気密・高断熱な住宅を地元の工務店が施工します。また、長期にわたって良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」であります。
- 国の「地域型住宅ブランド化事業」にも採択され、2013年に17棟が完成しています。

オホーツクの家共通ルール



**北国の気候風土などに配慮した安心、快適のオホーツクオリティを提供します。**  
 ・オホーツク圏域は道土の約13%、新潟県と匹敵する面積に約31万人が暮らす、知床国立公園をはじめ森と湖と海が調和した豊かな自然に恵まれ、冬期間の寒さは厳しいものの、日照時間にも恵まれた暮らしやすい地域です。



**豊かな自然に育まれたオホーツクの木を中心とした道産木材を積極的に使います。**  
 ・オホーツク圏域総面積の約7割を占める豊富な森林資源を有し、とどまつなどの人工林は成熟期を迎えています。また、圏域では森林認証の取得が進み、認証森林の割合は、42%にも及んでいます。  
 ・圏域産木材の活用は、ウッドマイルーজの低減や二酸化炭素の抑制、森林経営の安定化に大きく貢献します。



**技術と熱意を持ったオホーツクの人達が協力して、つくり、まもります。**  
 ・オホーツク圏域は製材工場をはじめ集成材、合板工場などが立地し、道内屈指の木材・供給基地です。  
 ・地域工務店によって建設された住宅の割合は全道平均72%に対して、オホーツク圏域は87%(北総研調べ)と全道で最も高く、地域に密着した家づくり、家まもりが根づいている地域です。

- 豊かな自然環境を保全する環境負荷低減ルール
  - ・熱損失係数1.6W/m<sup>2</sup>・K以下、隙間相当面積1.0cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>以下
  - ・引き渡し前の気密測定の実施
  - ・節水型機器の使用
- いつまでも安全で安心して暮らせるためのルール
  - ・住宅内高齢者配慮等級3、階段の勾配にあつては等級4相当
  - ・適切な地盤調査の上、耐震等級2を確保
  - ・引き渡し前のVOC測定(5物質)の実施
- 美しいまちなみの形成に資するルール
  - ・敷地境界からの外壁の後退距離を1m以上とする。

- 地域材の定義
  - ・北海道産\*が証明されたとど、えぞ、からまつの3樹種
- 地域材使用のルール
  - ・使用木材の過半(床面積1㎡当たり0.1㎡)に地域材を使用
  - ・地域材は、違法伐採を防ぐ合法木材
  - ・主要構造材はJAS材とし、材積の過半に地域材を推奨
  - ・非構造部材は、材積の70%に地域材を使用(在来工法のみ)

\*オホーツク圏域産材を基本とするが、産地証明制度の表示方法や合板、集成材事業者の実績から地域材は道産材としている

- 地域が連携した家づくりのためのルール
  - ・オホーツク圏域の工務店が建設、維持管理する
  - ・使用する地域材は、オホーツク圏域で製材、加工する。
  - ・合板など共通資材の仕入れによりコスト低減に努める。
- 信頼できる施工技術のためのルール
  - ・断熱・気密施工技術者(第三者機関により認定された技術者)が設計、施工に携わる
- 長く使い続けられるためのルール
  - ・共通様式の維持保全計画の作成と設計図書、施工写真などの住宅履歴を第三者機関、施主、施工者の三者で保管する

資料：オホーツクの家ホームページ

### (3) 地域木材の有効活用

津別町は昭和 57 年の「愛林のまち」宣言以来、愛林を津別町としてシンボライズしてきました。

道内では、カラマツ等の人工林資源が成熟しつつあり、より付加価値の高い建築用材としての潜在供給力が高まっています。こうした成熟しつつある人工林資源を住宅建築においてさらに有効活用するため、津別町は、良質な地場木材の安定的な供給、良質な木造住宅を供給する仕組みづくりについて、研究機関や町内民間企業と連携し、調査・研究を進めます。

津別町では、町内に持ち家を新築しかつ 10 年以上の定住を確約する方に奨励金を交付しています。基本奨励金は 60 万円で、ある条件に該当する場合は加算され最大 200 万円となります。加算条件のひとつに「町内で加工された製材及び木材を 1 平方メートル当たり 0.1 立方メートル以上使用した場合」があり、その場合は 30 万円が加算されます。

今後、当奨励金制度の啓発普及を図るなど、住宅建設等における地域木材の活用を推進します。

### (4) 木質バイオマス活用の推進

バイオマス<sup>1</sup>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。

津別町では、地球温暖化防止とともに地域資源の有効活用のため、ペレットストーブの利用を推進することとし、ペレットストーブの購入に要する経費の一部を助成する制度を設けています。

また、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。

---

<sup>1</sup> 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 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり

### (1) 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<sup>2</sup>」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

### (2) 太陽光発電システム設置の推進

津別町では、環境負荷の少ない再生可能エネルギーの導入を促進し、地球温暖化対策に寄与するため、一般住宅に太陽光発電システムを設置する方を対象に補助金を交付しています。

今後、太陽光発電以外にも、EV対応住宅<sup>3</sup>など家庭から排出される温室効果ガスの削減に寄与し、さらに住宅施策に関連するような新エネルギー、省エネルギー、廃棄物削減等に関連する環境関連機器、設備、工法等の導入支援について検討します。

また、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。

<sup>2</sup>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」「LCCO<sub>2</sub>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）。

<sup>3</sup>EV 対応住宅

建設時に、電気自動車（EV）充電コンセントを設置できるように配管・配線等の設備工事を行うなどの対応をした住宅

### (3) 危険な空き家の撤去の推進

全国的にも空き家や廃屋の増加が深刻な問題となっています。居住者がおらず、十分な管理がされていないこれらの家屋は、町の景観を損ねるほか、倒壊の恐れや治安の悪化が心配されています。町では、良好な生活環境を守り、美しい景観向上のための取り組みとして、4月からこのような家屋を自主的に取り壊す方に費用の一部を助成する「津別町空き家等撤去促進事業」を実施しています。

また、2014年の臨時国会に提出された『空家等対策の推進に関する特別措置法』が11月19日に可決され、この法案により国土交通大臣及び総務大臣は、空き家等に関する施策を実行するための基本事項を定めることとなります。そして各自治体では空き家等に対する具体的な「空家等対策計画」を定めることができるようになりました。津別町においても、既の実施している事業を踏まえ、空家等対策計画の策定を含め、さらなる空き家対策について検討を進めます。

表 6-1 津別町空き家等撤去促進事業の概要

対象となる家屋	3年以上使用していない、または今後使用する見込みのない空き家と、放置されたまま荒廃している廃屋が対象。範囲は、いずれも住宅（店舗等との併用住宅を含む）とそれに附属する物置などの附属家のみであり、工場や倉庫は該当となりません。
対象となる所有者	町内在住の有無や個人・法人を問いません。所有者が代理の方に申請を依頼する場合は、委任状等の書類が必要となります。
対象となる事業	津別町内の業者が取り壊しを行う場合のみ対象。町外の業者が請け負うもの、また、個人が行うものは対象外。
対象となる金額・補助額	対象となる工事金額は50万円以上です。補助額は、工事金額の2分の1以内とし、50万円を上限とします。実質の補助額は、25万円から50万円となります。なお、申請する場合、業者からの見積書が必要となりますので、申請前に必ず業者へ相談し、見積書を取ってください。

### (4) 豊かな自然環境を活かした定住・移住促進

津別町は、数週間から数ヶ月の間、津別町に滞在して田舎暮らしを体験したいご夫婦・単身者向けの住宅を用意しています。滞在の間、楽しく快適にすごしていただけるよう、その他の環境整備についても順次進めます。

また、こうした住宅に対する問い合わせが増えてきており、今後、中長期滞在、交流移住者向け住宅の確保、充実を推進します。



#### 【 ショートステイ・ロングステイ（中長期滞在・交流移住） 】

1週間以上から3ヶ月までの間、津別町に滞在してお試し暮らしを体験したい夫婦・家族向けの住宅として、お試し暮らし住宅（旧町長公宅）を用意。（住宅は、合宿などの交流事業や企業誘致などの事業にも利用されている。）

## 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」を実現する住宅政策の推進方針

### 3 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいづくり

#### (1) サービス付き高齢者向け住宅の活用

国は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」を改正し（平成23年10月20日施行）、「サービス付き高齢者向け住宅<sup>4</sup>」制度を創設しました。同制度創設に伴い、これまでの高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）のいわゆる既存3施設は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に一本化されます。また、有料老人ホームも基準を満たせば登録が可能となります。

平成26年現在、津別町においてはサービス付き高齢者向け住宅として登録されている住宅はありません。今後、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に適切に入居できる環境整備のため、「サービス付き高齢者向け住宅制度」の啓発普及を進めます。また、それを支援するため居住支援協議会の設立やサービス付き高齢者向け住宅に入居する方への支援方策を検討します。

## サービス付き高齢者向け住宅整備事業のイメージ

### 事業イメージ

#### <要件>

- 「サービス付きの高齢者向け住宅」として登録
- 高齢者住まい法の改正により創設される「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

#### その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 高齢者居住安定確保計画との整合等を地方公共団体が確認したもの
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失ないように定められるもの
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの

#### <補助率>

- 住宅：
- 新築 1/10(上限 100万円/戸)
  - 改修<sup>\*1</sup> 1/3(上限 100万円/戸)
- 高齢者生活支援施設<sup>\*2</sup>：
- 新築 1/10(上限1,000万円/施設)
  - 改修 1/3(上限1,000万円/施設)



※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事に限る。

※2 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所、食事サービス施設、生活相談サービス施設 等

<sup>4</sup>サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録された住宅で、安否確認や生活相談など、高齢者の日常的な生活サービスが附帯している。

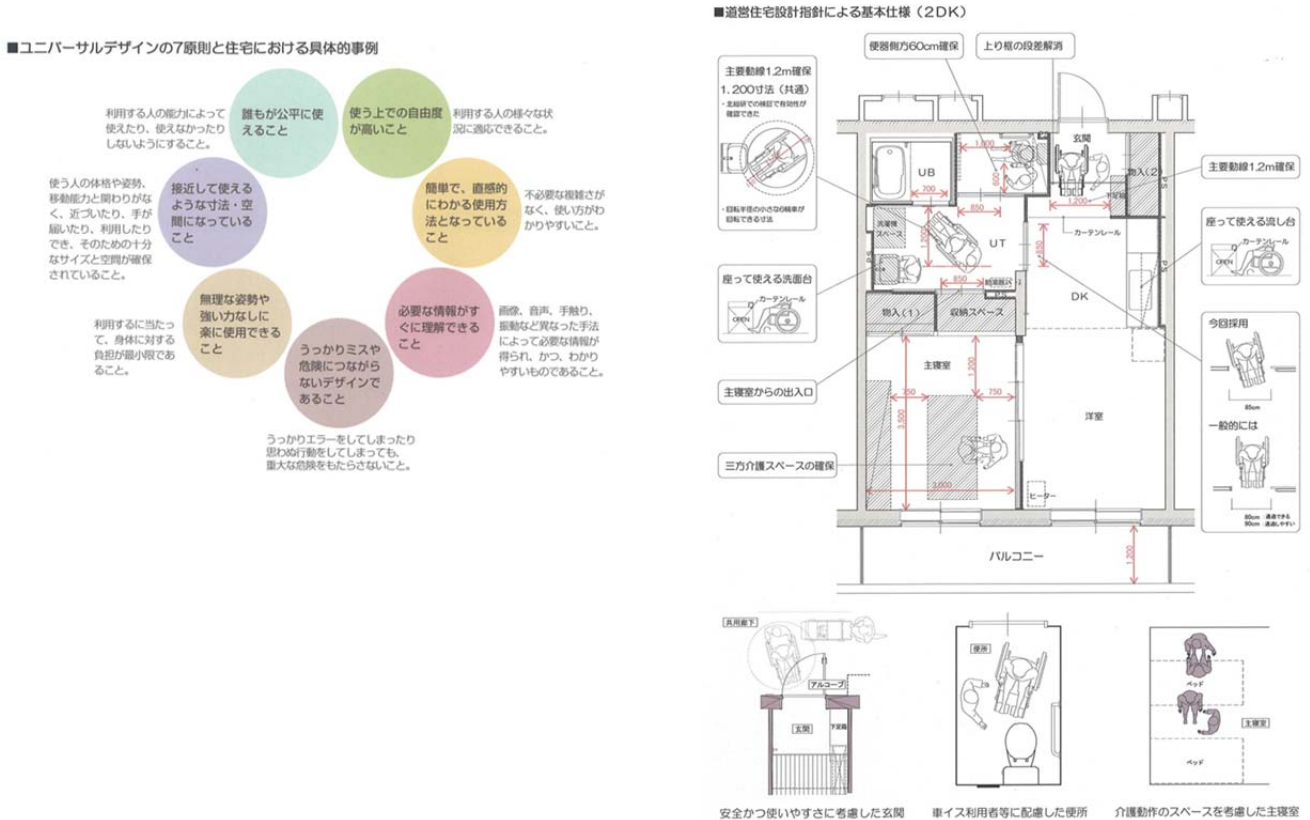
## (2) 公営住宅のユニバーサルデザイン化、バリアフリー化の促進

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<sup>5</sup>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<sup>6</sup>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



<sup>5</sup> 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誰もが公平に使えること、②使う上での自由度が高いこと、③簡単で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らない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。

<sup>6</sup> 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

### (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<sup>7</sup>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、需要を勘案しつつ、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) 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、空き家が少ない状況を踏まえ、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。

### (5) 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。

### (6) 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。

---

<sup>7</sup>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。



#### (7) 町有住宅の供給、維持管理

平成 26 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規則を見直しました。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。

## 4 安心して子どもを産み育てられる住まいづくり

### (1) 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<sup>8</sup>等、一緒に考える機会を設けることを検討します。

### (2) 子育て世帯の持ち家取得支援（ふるさと定住奨励金—子育て加算）

津別町では、町内に持ち家を新築しかつ10年以上の定住を確約する方に奨励金を交付しています。基本奨励金は60万円で、ある条件に該当する場合は加算され最大200万円となります。加算条件のひとつに「同居する小学生の子どもがある場合」があり、その場合は20万円が加算されます。

今後も当該奨励金制度の啓発普及を図るなど、子育て世帯の持ち家取得支援の促進を図ります。

---

<sup>8</sup> 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。

目標3 「良質な住宅ストックの形成」を実現する住宅政策の推進方針

5 良質な民間住宅の形成

(1) 町民の持ち家取得支援

津別町では、町内に持ち家を新築しかつ10年以上の定住を確約する方に奨励金を交付しています。現在では、奨励金は最大200万円（中古住宅は30万円）となり、新築中古住宅のみならず、住宅の改修工事（最大50万円）も対象に追加しています。

今後も当該奨励金制度の啓発普及を図るなど、町民の持ち家取得を支援していきます。

表 6-2 持ち家建設奨励金制度（新築、中古住宅）の概要

<p>該当要件</p>	<p>○新築住宅 津別町内に自らが住む持ち家を新築しかつ10年以上の定住を確約する方。 ここで持ち家とは、床面積が80平方メートル以上で、住宅の品質確保等に関する法律第3条に規定する日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の「省エネルギー対策等級」に示された「等級3」を満たす住宅のことをいいます。</p> <p>○中古住宅の購入 町内に自らが住む新築以外の住宅を売買によって購入し、かつ10年以上の定住を確約する方。 ※新築以外の住宅（中古住宅）とは、固定資産税課税標準額150万円以上の住宅とします。</p> <p>ただし、次の事項に該当する方は奨励金の交付を受けられません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町税その他、町に対する債務の履行を遅滞している方</li> <li>・新築または新築購入した住宅が建築基準法などの関係法令等に違反しているとき</li> <li>・建築費の50%以上が国、道、町等の公共団体からの賠償金、補償金等であるとき</li> </ul>
<p>奨励金の額</p>	<p>○新築住宅 奨励金基本額（必須要件）60万円＋下記の要件に該当する場合は該当する加算要件を加えた額が、奨励金額となります。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.申請時において、同居する小学生以下の子供がいる場合・・・20万円</li> <li>2.申請時より遡り、町外に2年以上住まれた方が、町内に新築する場合・・・20万円</li> <li>3.町内の建設業者に発注する場合・・・50万円</li> <li>4.新築する住宅が住宅の品質確保等に関する法律第3条に規定する日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の「高齢者等配慮対策等級」に示された「等級3」のバリアフリー住宅の基準を満たす場合・・・20万円</li> <li>5.町内で加工された製材及び木材を床面積の1平方メートル当たり0.1立方メートル以上使用した場合・・・30万円</li> </ol> <p>[計算例]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小学生以下の子供有り</li> <li>・バリアフリーの基準を満たす住宅</li> <li>・町内業者に発注の場合</li> </ul> <p>基本額（60万円）＋小学生以下（20万円）＋バリアフリー住宅（20万円）＋町内業者（50万円）＝150万円</p> <p>○中古住宅の購入 奨励金の額は30万円です。</p>

## (2) 住宅の耐震化の促進

津別町は、平成 22 年 3 月に「津別町住宅・建築物耐震改修促進計画」を策定しています。本計画は、平成 22 年度から 27 年度までの 6 年間の計画期間としており、道内で発生が想定されている地震について、震度及び建築物の被害を想定し、本町における耐震化の現状を踏まえ、想定地震による建築物の被害を半減させるため、耐震化された住宅及び多数の方が利用する建築物の割合を平成 27 年度において 90%に引き上げることを目標に設定しています。

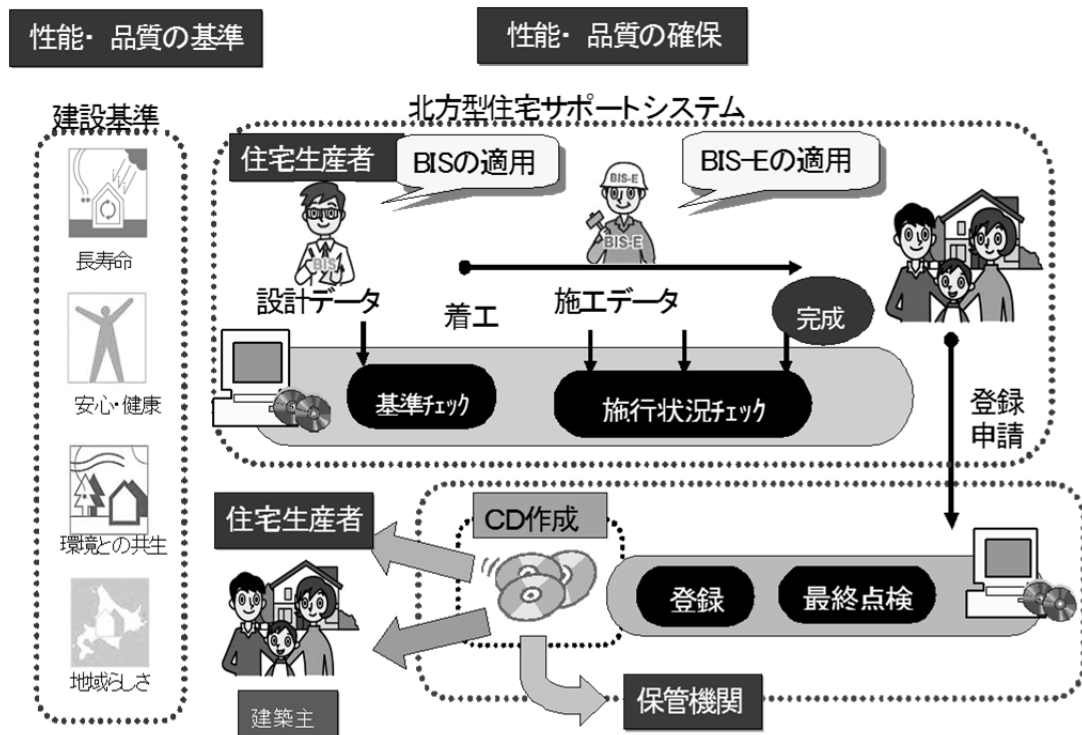
今後、計画の見直しとともに、さらなる住宅の耐震化促進を図るための検討を進めます。

### (3) 新しい北方型住宅「きた住まいる」の普及促進

道では昭和 63 年から普及を進めてきた「北方型住宅」について、平成 15 年度に社会情勢や住宅の基本性能、住宅に対する意識の変化などを踏まえた見直しを行い、平成 17 年度からは、新たな北方型住宅基準や北方型住宅サポートシステム、BIS、BIS-E<sup>9</sup>による設計・施工の管理などの枠組みの下で普及を進めています。北海道住生活基本計画においては、誰もがどこでも良質な住宅を取得することができるよう、BIS、BIS-E の資格取得者の増加を推進することとしています。また、大手ハウスメーカーなどの年間建設棟数の多い企業や IT 化の進んでいない企業にも活用しやすいよう、北方型住宅サポートシステムのさらなる改良を図るとともに、既存住宅においても住宅の仕様や修繕履歴等の記録を保管する仕組みとして適用範囲の拡大を図るなど、より一層の普及促進を図ることとしています。

平成 26 年現在、津別町においては、BIS、BIS-E の資格取得者のいる事業者はいませんが、今後資格取得者の増加や登録件数の増加を目指し、制度の啓発普及を進めます。

図 6-3 北方型サポートシステムの概要



資料：「北海道住生活基本計画」

<sup>9</sup> BIS、BIS-E（断熱気密設計施工技術者）

BIS は、Building Insulation Specialist の略で、住宅等の温熱環境要件に関して、高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法を指導できる技術者（主に設計者）。

BIS-E は、断熱・気密・換気及び暖房などについて高度な専門知識を持ち、精度の高い施工ができる技術者（主に施工者）。

ともに、(社)北海道住宅リフォームセンターが認定試験を行い、登録する資格者。北方型住宅では、住まいの「あたたかさ」を左右する断熱性能や気密性能を確保するために、BIS と BIS-E が設計・施工に携わることを義務づけている。

#### (4) 住宅リフォームの推進

津別町では、町内に持ち家を新築しかつ10年以上の定住を確約する方に奨励金を交付しています。平成25年4月より新ふるさと定住促進条例が改正され、新築中古住宅のみならず、住宅の改修工事（最大50万円）も対象になりました。今後、さらに利用しやすい制度を目指して、必要に応じて補助対象や補助額等の内容を見直していくこととします。

また、道では、既存住宅の性能や、居住者の状況に応じてどのような改修を行っていただければよいかを考える手助けとして「住宅の性能向上リフォームマニュアル」を発行しています。今後、こうしたマニュアルや制度の啓発普及を図り、町民の住宅リフォームを推進します。

表 6-3 持ち家建設奨励金制度（住宅の改修工事）の概要

該当要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.町内に自らが住む、建築後10年以上を経過した住宅を改修し、かつ10年以上の定住を確約する方。</li> <li>2.改修工事に要する費用が50万円（消費税等額含む）以上で、町内の業者が請け負う改修工事であること。</li> <li>3.改修に要する費用に含めないものは、以下①～④のとおり。             <ol style="list-style-type: none"> <li>①住宅と当該住宅以外の部分を併せた改修工事の場合は、当該住宅以外の部分の床面積を当該住宅部分の床面積と当該住宅部分以外の床面積の合計で除して得た割合に、当該改修工事に要する費用を乗じて得た額</li> <li>②障害者自立支援法（平成17年法律第123号）の規定に基づき、厚生労働大臣が定める日常生活に必要な便宜を図るための住宅の改修費を、本町が行う制度により当該改修費の給付を受けたときは、当該改修工事に要した費用の額</li> <li>③介護保険法（平成9年法律第123号）に基づく居宅介護住宅改修費又は介護予防住宅修費の給付対象となる費用の額</li> <li>④国、北海道、津別町その他公共団体等から資金として補助金交付金等（住宅版エコポイント制度によるポイントは除く。）の交付を受けて改修工事をした場合は、当該工事に要した費用の額</li> </ol> </li> <li>4.年度内に改修工事が完了し、費用の支払いが済むこと</li> </ol>
奨励金の額	改修工事費用（消費税等額含む）の20%で、50万円が奨励金の限度。

#### (5) 中古住宅流通、住み替えの仕組みづくり

持ち家に住む高齢者世帯は子どもが独立することなどにより、夫婦または単身で住むには規模の大きい住宅に住んでいる場合が多く、除排雪など住宅の維持管理が過度の負担と感じています。また、子育て世帯では、経済的負担や子育てに適した住宅の不足等から比較的規模の小さな住宅に住んでいる場合がみられます。こうした住宅と居住のミスマッチを解消するため、北海道では住み替えの仕組みづくりや民間住宅の情報提供の仕組みづくりに取り組んでいくこととしています。具体的には、高齢者向けの賃貸住宅などに住み替えた高齢者の持ち家を、第三者が借り上げ、低廉で良質な賃貸住宅として子育て世帯などに転貸（サブリース）する仕組みについて検討することとしています。津別町においても今後の需要に応じて長期的にこうした仕組みづくりについて検討します。

## (6) 民間賃貸住宅の建設促進

津別町では、町内において新たに事業活動を行う者や新規分野での事業活動を行う者を支援し、起業化の促進による産業の振興及び雇用の促進を図ることを目的に、事業所等の新設、増設、改修について支援する制度を設けています。

当制度の助成対象の中には、集合住宅（住戸数が4以上の共同住宅又は長屋の用途に類する施設及び設備。ただし、事業主が専ら従業員の居住のために設置する住宅を除く）も含まれており、当制度の活用促進により、民間賃貸住宅の建設促進を図ります。

表 6-4 津別町起業振興促進条例における補助の概要

事業所の区分	対象投資額	対象投資額に対する補助金の額（率）	補助金の限度額
観光施設	2,000万円以上	10分の3とする。 ただし、起業者の場合は、10分の4とする	2,000万円 ただし、起業者の場合は、3,000万円
集合住宅施設			
販売施設	300万円以上		

## 6 住宅セーフティネットとしての公的借家の整備

### (1) 老朽住宅の計画的な更新

津別町は平成 26 年度現在、416 戸の公共賃貸住宅を管理しています。現段階で 189 戸（45%）が既に耐用年数を経過しています。

本計画では、平成 36 年度の管理戸数を概ね 115 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。

表 6-5 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"> <li>間取りの改修</li> <li>給湯設備の設置</li> <li>電気容量のアップ</li> <li>外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>開口部のアルミサッシ化 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水方式の変更</li> <li>断熱化対応</li> <li>地上デジタル放送対応 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水貯留施設の設置</li> <li>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)</li> <li>集会所の整備・増改築</li> <li>排水処理施設の整備 等</li> </ul>
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内部の段差解消</li> <li>浴室、便所等の手摺の設置</li> <li>浴槽、便器の高齢化対応</li> <li>高齢者対応建具</li> <li>流し台、洗面台更新 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下、階段の手摺設置</li> <li>中層 EV の設置・機能向上</li> <li>段差の解消</li> <li>視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段の手摺の設置</li> <li>屋外通路等の幅員確保</li> <li>スロープの設置</li> <li>電線の地中化 等</li> </ul>
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>台所の不燃化</li> <li>避難経路の確保</li> <li>住宅用防災警報器等の設置</li> <li>アスベストの除去等</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修</li> <li>外壁落下防止改修</li> <li>バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>防火区画</li> <li>避難設備の設置</li> <li>アスベストの除去</li> <li>EV かご内の防犯カメラ設置</li> <li>地震時官制運転装置等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外消火栓設置</li> <li>避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等</li> </ul>
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室の防水性能の向上に資する工事</li> <li>内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>配管の耐久性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>



### (3) 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 6-6 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。

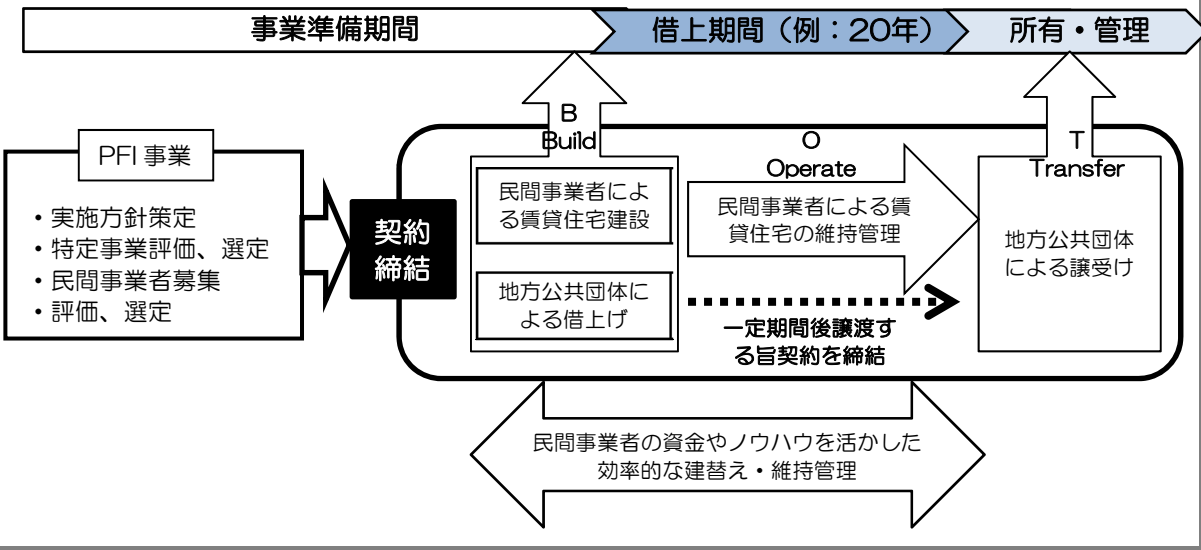
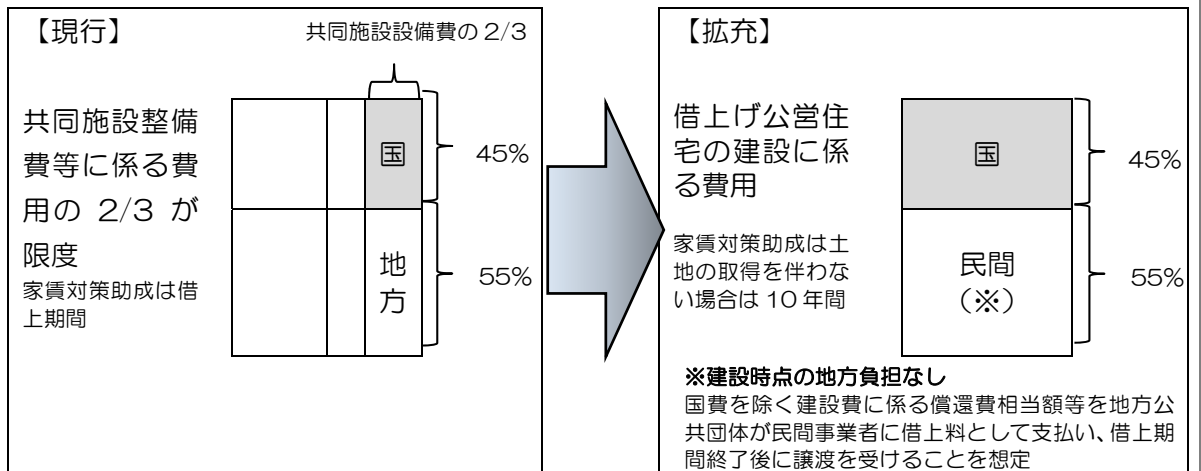
### (4) 地域優良賃貸住宅制度導入の検討

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。

■ (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



## 目標4 「コンパクトで利便性の高い住宅市街地づくり」を実現する住宅政策の推進方針

### 7 まちなか居住の推進

急速な少子高齢化が進む中、高齢者・障がい者、子育て世帯等にとって、官公庁、商業施設、病院等が集積した利便性の高いまちなかでの居住が求められています。

本計画においては、概ね、役場から半径1kmの範囲を「まちなか居住推進ゾーン」とし、さらに半径500mの範囲を「まちなか居住重点ゾーン」と設定し、住宅供給を誘導していくこととします。

#### (1) 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。

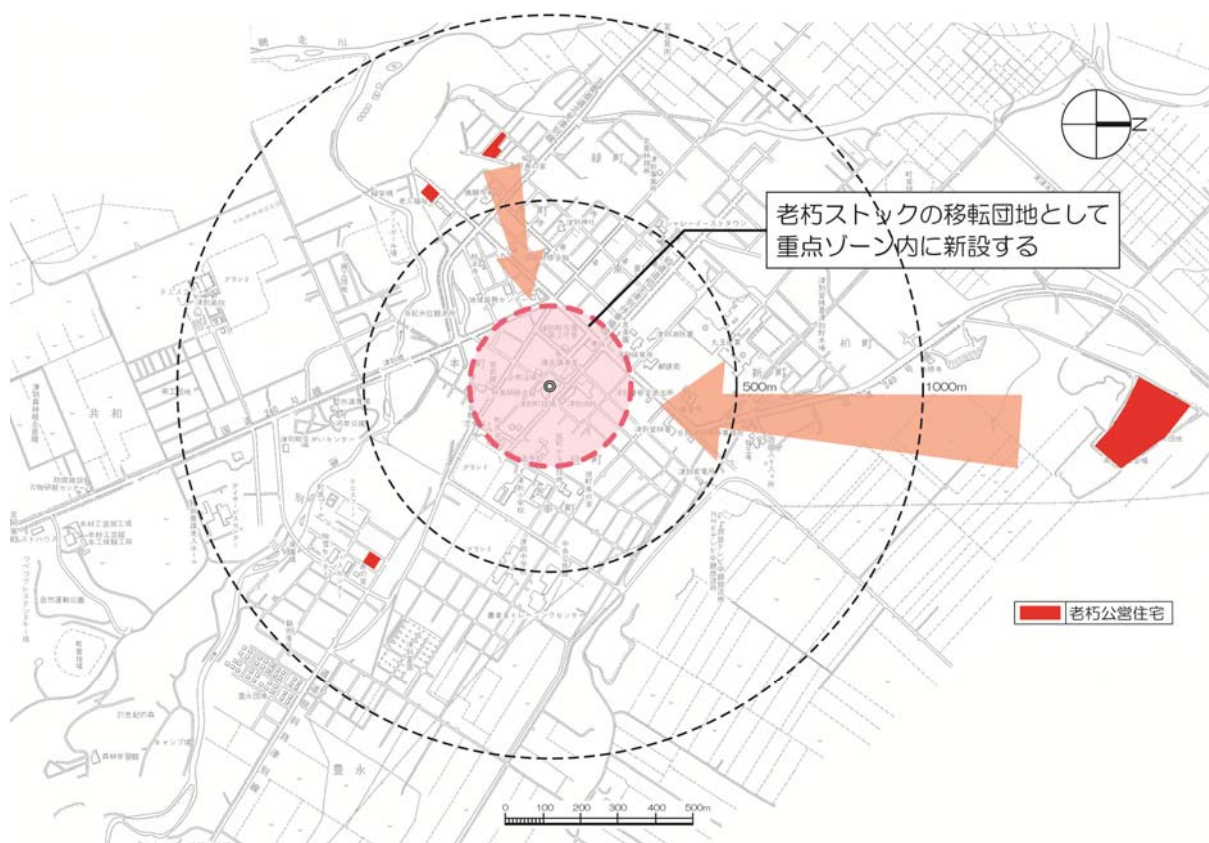
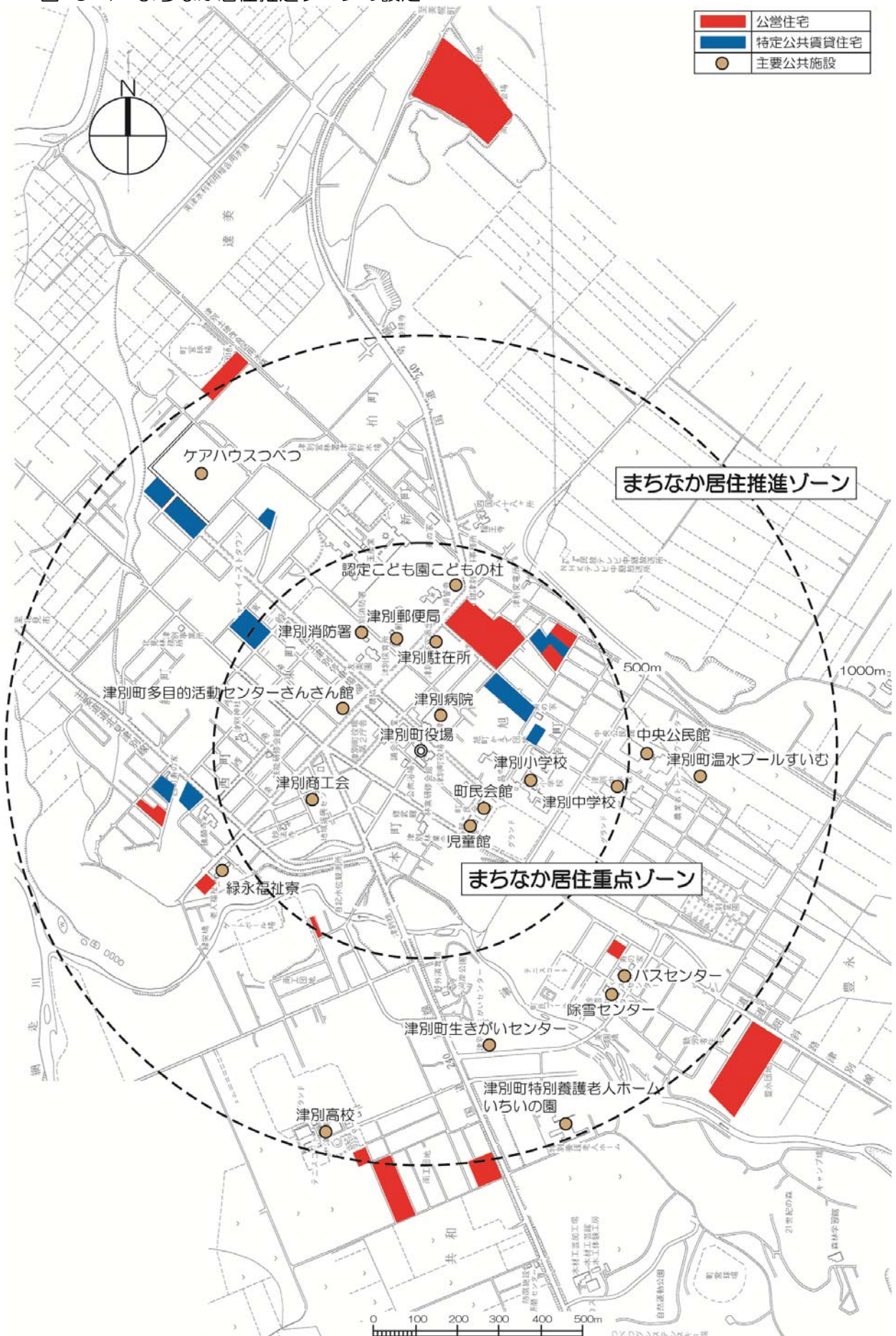


図 6-4 まちなか居住推進ゾーンの設定



## (2) まちなかの空き地、空き家の有効活用

津別町のまちなかは、官公庁、商業施設等が集積し利便性の高いエリアですが、その一方で特に役場から500mの範囲では空き家、空き地が多く点在しています。

今後、町は、こうしたまちなかの空き地、空き家を有効活用するため、以下のような取り組みの可能性について、調査・検討を進めます。

### ①借家整備促進の仕組みづくりの検討

まちなか居住推進ゾーン内に、遊休地を持つ企業や個人が、所有する土地の有効活用を図るため借家等を整備する際、町が整備費や家賃の一部等を支援する仕組みづくりを検討します（例えば、地域優良賃貸住宅制度や公営住宅の借上制度、町独自の支援制度等の創設を検討します）。

### ②民有地の譲渡受入の仕組みづくりの検討

まちなか居住推進ゾーン内について、空き家・空き地の所有者が固定資産税や維持管理の負担等から土地を手放したい場合など、町がそうした土地の譲渡を受け、多様に活用（例えば、住宅を改修して公的借家として活用、個人住宅用の土地として賃貸、公園緑地として整備など）する仕組みづくりを検討します。

また、まちなか居住推進ゾーン外についても、豊かな自然環境を身近に感じられる場所や農業体験ができる場所など、一定の範囲を設け、中長期滞在、交流移住者用の住宅として活用する仕組みづくりについても合わせて検討します。

## 8 住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり

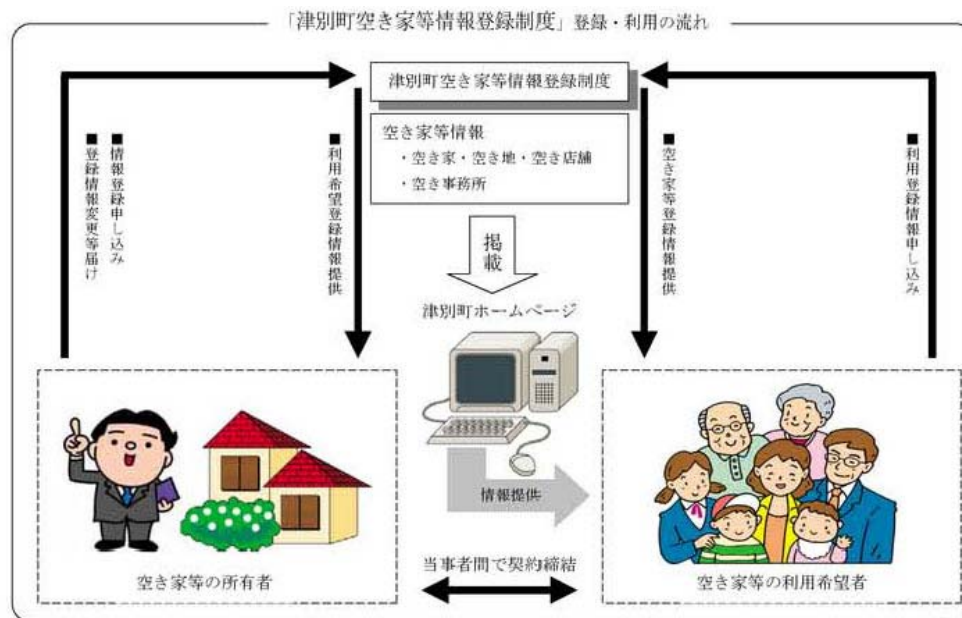
住まいに対する町民ニーズの多様化に対応するため、町内の民間住宅も含めた良質な住宅ストックの形成・利用・維持など総合的な施策を展開する必要があります。

そこで、町民が安心して住宅を取得・選択できる環境整備を整えるため、相談体制や住情報の提供の充実に取り組みます。

### (1) 津別町空き家情報登録制度の活用促進

津別町では、町内にある空き家等の有効利用を通して、地域の活性化・住み替えによる住環境の改善を図るため、「空き家等情報登録制度」を制定し、町のホームページに「空き家・空き地・空き店舗・空き事業所」の情報を掲載しています。

平成26年9月現在、登録件数は1件ですが、今後、制度の啓発普及を行い、登録件数を増やすとともに、内容の充実等を図ることとします。



### (2) 相談窓口、相談体制の充実

住宅リフォーム、耐震改修、融資、技術指導など住宅に関する様々な情報収集を行うとともに、北海道の公的機関や関係団体、地元建築士会などと連携し、住宅に関する町民の様々な相談に応じる住宅相談窓口の充実を図ります。



資料編



## 1 策定委員会等名簿

### (1) 津別町住生活基本計画改定検討委員会委員名簿

	氏名	役職名
委員長	竹 俣 信 行	副町長
委員	小 野 寺 祥 裕	住民企画課長
	石 川 篤	保健福祉課長
	深 田 知 明	産業振興課長
	伊 藤 同	生涯学習課長
	江 草 智 行	住民企画課参事
	横 山 智	産業振興課参事
	伊 藤 泰 広	住民企画課主幹
アドバイザー	山 本 正 人	北海道オホーツク総合振興局網走建設管理部建設行政室建設指導課主幹
	森 茂 男	同主任

### (2) ワーキンググループ会議名簿

	氏名	役職名
メンバー	開 沼 靖 智	総務課管財グループ
	松 本 龍 馬	住民企画課財政グループ
	兼 平 昌 明	産業振興課再生可能エネルギー推進グループ
	渡 辺 新	産業振興課林政グループ
	菊 池 修 一	建設課車両グループ
	渡 部 ゆ かり	保健福祉課介護福祉グループ
	山 本 幸 恵	保健福祉課健康医療グループ
	田 古 有 沙	生涯学習課学校教育グループ
アドバイザー	山 本 正 人	オホーツク総合振興局建設指導課主幹
	丸 山 智 司	オホーツク総合振興局建設指導課建築住宅係主任
	森 茂 男	オホーツク総合振興局建設指導課建築住宅係主任

### (3) 事務局名簿

	氏名	役職名
事務局	松 橋 正 樹	建設課長
	金 野 茂 幸	建設課主幹
	松 木 幸 次	住宅グループ主査
	加 藤 端 陽	住宅グループ主査
	難 波 茂	住宅グループ主任

### (4) 委託業者

	氏名	役職名
委託業者	佐 藤 邦 昭	(株)まちづくり計画設計 代表取締役

## 2 津別町住生活基本計画改定検討委員会設置要綱

(平成 26 年 7 月 1 日訓令第 4 号)

(設置)

第 1 条 津別町の住宅事情及び住宅をとりまく社会経済情勢を踏まえ、住宅政策のあり方を総合的に推進するための「津別町住生活基本計画(平成 21 年 3 月策定)」の改定について検討等を行うため、津別町住生活基本計画改定検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 委員会は、次の事項を所掌する。

- (1) 津別町の特性と住宅事情の現状、課題及び住宅政策のあり方
- (2) 高齢化社会に対応する公共賃貸住宅と民間住宅との役割分担及び整備構想並びに誘導方策
- (3) コミュニティの活性化に向けた住宅政策の課題と整備方針
- (4) その他委員会が必要と認める事項

(構成)

第 3 条 委員会の委員は、次に掲げる職員をもって構成する。

- (1) 副町長
- (2) 総務課長
- (3) 住民企画課長
- (4) 保健福祉課長
- (5) 産業振興課長
- (6) 生涯学習課長
- (7) その他委員長が指名する職員

2 技術的総合評価のため関係機関の担当者をアドバイザーとして加えることができる。

(委員長)

第 4 条 委員会に、委員長及び副委員長をそれぞれ 1 名を置く。

2 委員長は、副町長とし、副委員長は委員長の指名により選出する。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(任期)

第 5 条 委員の任期は、平成 26 年度限りとする。

(会議の招集)

第 6 条 委員会の会議は、委員長が招集する。

(事務局)

第7条 委員会の審議を円滑に運営するため、調査及び調整機関として事務局を設置する。

2 事務局は、建設課に置く。

3 事務局は、事務局長及び事務局員をもって組織する。

4 事務局長は、建設課長とし、会務を処理する。

(作業部会の設置)

第8条 必要に応じ、津別町関係部局の職員によって構成される作業部会を設置し、計画改定作業の推進と庁内調整を図る。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この訓令は、公布の日から施行する。

(この訓令の失効)

2 この訓令は、平成27年3月31日に、その効力を失う。

### 3 策定委員会等の開催状況

	回数	開催日	議案等
策定委員会	第1回	平成26年8月13日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画の目的・策定体制等</li> <li>・現行計画の進捗について</li> <li>・現況調査中間報告</li> <li>・アンケート調査の実施について</li> </ul>
	第2回	平成26年11月27日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケート調査報告</li> <li>・住宅施策の推進方針（案）について</li> </ul>
	第3回	平成27年1月30日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住生活基本計画について</li> <li>・公営住宅等長寿命化計画について</li> </ul>
ワーキング会議	第1回	平成26年10月28日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画の目的・策定体制等</li> <li>・現行計画の進捗について</li> <li>・現況調査報告</li> <li>・アンケート調査報告</li> <li>・住宅施策の推進方針（案）について</li> </ul>
	第2回	平成27年1月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住生活基本計画について</li> <li>・公営住宅等長寿命化計画について</li> </ul>
パブリックコメント		平成27年2月5日 ～平成27年3月6日	

発行

津別町建設課

〒092-0292 津別町字幸町41番地

TEL : 0152-76-2151