

Tsubetsu Town

津別町

公営住宅等長寿命化計画



令和8年3月
津別町

1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
1 計画の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画期間	1
2章 公営住宅等の状況	2
1 津別町の概況	2
2 公営住宅等の特性	8
3 入居世帯の特性	25
3章 入居者意向の特性	34
1 町営住宅に関するアンケート調査の概要	34
2 家族について	35
3 自動車の保有状況について	36
4 住替え意向について	36
5 住宅や団地の満足度	37
6 町営住宅におけるペット飼育の要望について	41
7 住宅や周辺環境の改善等について	43
4章 長寿命化に関する基本方針	45
1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理	45
2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減	45
5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	46
1 対象	46
2 団地別・住棟別の事業手法の選定	46
6章 公営住宅等の実施方針	66
1 点検事業の実施方針	66
2 計画修繕の実施方針	67
3 改善事業の実施方針	72
4 建替事業の実施方針	72
5 長寿命化を図るための事業実施計画	73
6 ライフサイクルコストの縮減効果	74

※図表中における単位未満の数値は原則として四捨五入をしているため、合計と各項目の和が一致しない場合があります。

1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1 計画の背景

津別町（以下、「本町」という）においては、公営住宅等のうち、主に昭和 40～50 年代に供給された簡易耐火構造住宅、昭和 50 年代後半から平成初期に供給された木造住宅が既に耐用年数を経過し、それらの早期の更新や、耐火構造住宅の計画的な修繕・改善による長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

本町では、平成 29 年度に「津別町住生活基本計画」の公的住宅に関連する個別計画として「津別町公営住宅等長寿命化計画」を策定しています。

令和 8 年度には計画期間の満了を迎えるとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、本町を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。

本町は、こうした背景を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画を見直し策定します。

2 計画の目的

公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等の将来的な需要見通しを踏まえた適切なマネジメント方針を定め、予防保全的な維持管理や改善等の計画的な実施により、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げ、施設の有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現することを目的としています。

3 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、10 年間（令和 8～17 年度）を計画期間として策定します。なお、社会経済動向の変化に対応して、中間年次に見直すことも考えられます。

2章 公営住宅等の状況

1 津別町の概況

(1) 自然環境

a. 土地利用

本町は、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



b. 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（令和 2～6 年）は 7.2°C 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（令和 2～6 年）は 751.6 mm で、晴天日が多く、日照率は全国有数を誇っています。

表 2-1 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)				
令和2年	610.5	6.7	35.6	-28.7	2.0	1,839.2	272	95
令和3年	864.0	7.1	37.1	-22.8	2.2	1,775.3	231	66
令和4年	828.5	7.2	32.6	-22.7	2.1	1,876.5	289	75
令和5年	806.5	7.7	36.8	-23.1	2.1	1,971.8	227	82
令和6年	648.5	7.3	35.6	-22.5	2.1	1,977.9	241	64
平均	751.6	7.2	35.5	-24.0	2.1	1,888.1	252	76

※降雪量の年次統計は寒候期の統計となっており、前年の秋頃から当年の春頃に至る期間をいいます。統計期間は特に断りがない限り、10～3月となっています。

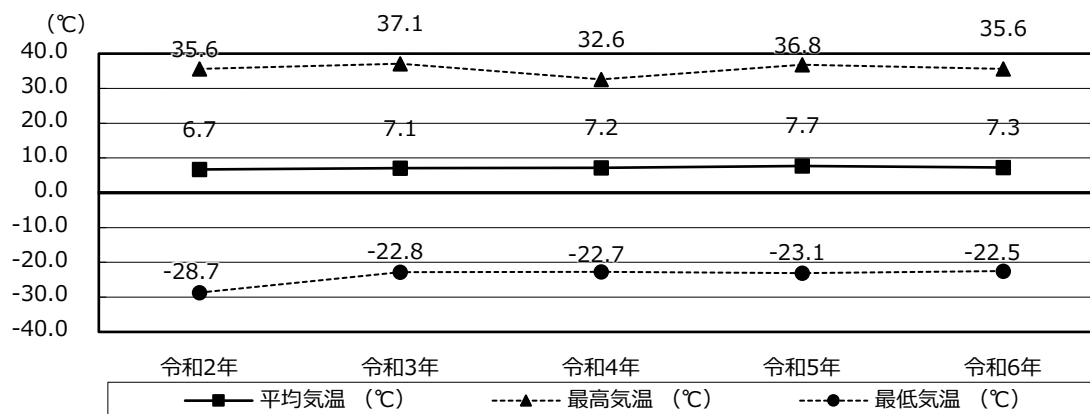
資料：気象庁ホームページ

表 2-2 月別気象概要 令和6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	19.0	-6.7	4.3	-22.5	2.0	110.6	66	40
2月	29.5	-7.2	15.4	-21.2	1.9	155.2	71	54
3月	17.5	-3.1	12.0	-17.9	2.3	193.5	46	64
4月	44.5	8.2	28.8	-7.2	2.6	200.2	10	14
5月	73.0	11.3	27.9	0.0	2.6	167.4	0	0
6月	40.5	16.3	33.0	3.3	2.3	178.9	0	0
7月	65.5	21.7	35.6	11.0	2.2	182.5	0	0
8月	136.0	22.0	33.7	12.3	2.0	153.7	0	0
9月	109.5	16.6	31.1	2.7	1.9	195.0	0	0
10月	72.5	10.9	27.2	-2.8	1.9	174.5	0	0
11月	32.5	3.0	20.9	-7.0	1.9	117.8	0	0
12月	8.5	-5.9	7.6	-17.6	1.6	148.6	28	20
全年	648.5	7.3	35.6	-22.5	2.1	1,977.9	221	64

資料：気象庁ホームページ

図 2-2 年次別気温概要



資料：気象庁ホームページ

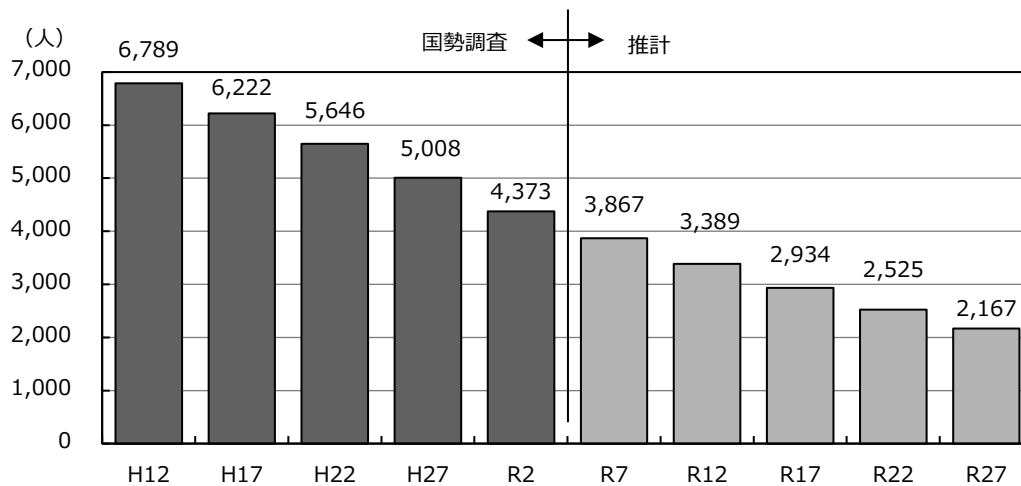
(2) 人口・世帯

a. 人口

本町の人口は令和2年国勢調査で4,373人、20年間（平成12～令和2年）の推移をみると、36%の減少となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、今後も減少が続き、令和7年で3,867人、令和12年で3,389人と推計されています。

図 2-3 津別町の人口の推移



資料：平成12～令和2年「各年国勢調査結果」（総務省統計局）、
令和7～令和27年は国立社会保障・人口問題研究所推計値

表 2-3 総人口の推移の比較

(単位：人)

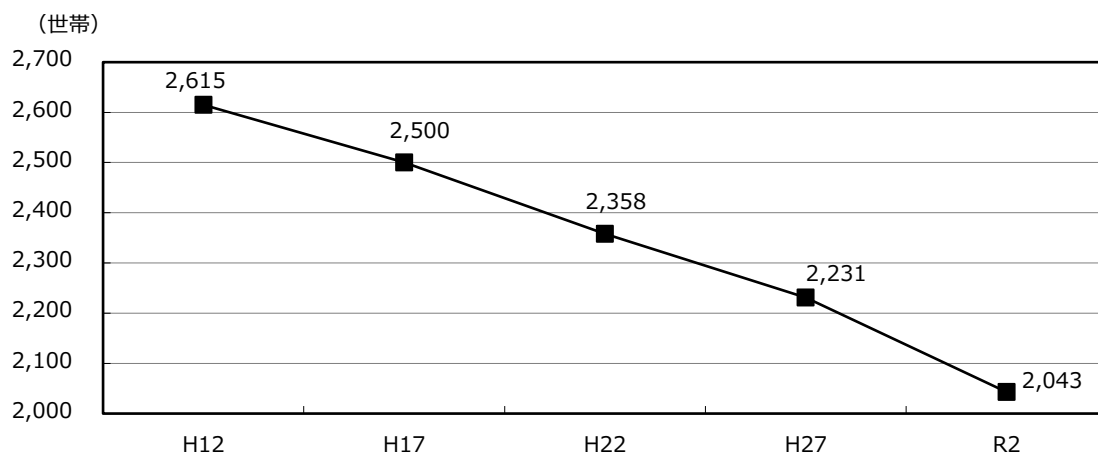
	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,224,614	0.92
郡部	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	914,137	0.71
オホーツク管内	338,481	324,849	310,009	293,542	273,362	0.81
津別町	6,789	6,222	5,646	5,008	4,373	0.64

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

b. 総世帯数

本町の世帯数は令和2年国勢調査で2,043世帯です。20年間（平成12～令和2年）の推移をみると22%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：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

表 2-4 世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	2,476,846	1.07
郡部	485,696	478,963	435,081	423,112	413,232	0.85
オホーツク管内	134,748	135,437	134,538	132,625	128,986	0.96
津別町	2,615	2,500	2,358	2,231	2,043	0.78

資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

c. 年齢別人口

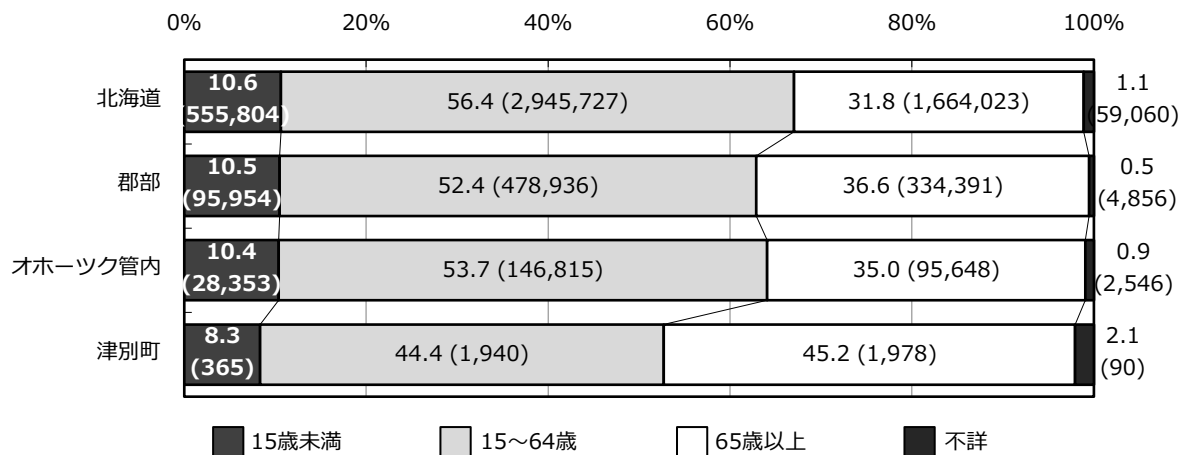
年齢別人口をみると、令和2年国勢調査で、年少人口（15歳未満）が365人（8.3%）、生産年齢人口（15～64歳）が1,940人（44.4%）、高齢人口（65歳以上）が1,978人（45.2%）となっています。

これらの割合は、全道、郡部、オホーツク管内と比較して、年少人口、生産年齢人口ともに低く、高齢人口は高くなっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、年少人口、生産年齢人口ともに減少、高齢人口は増加傾向にあります。

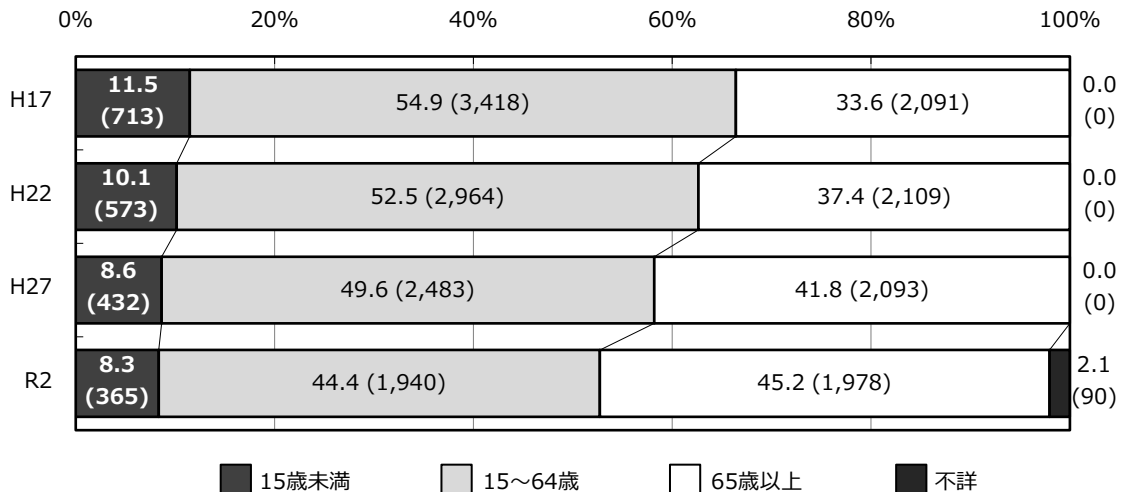
高齢人口の割合は、15年間で約1.3倍増加しています。

図 2-5 年齢別人口構成比の比較



資料：「令和2年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-6 年齢別人口構成比の推移

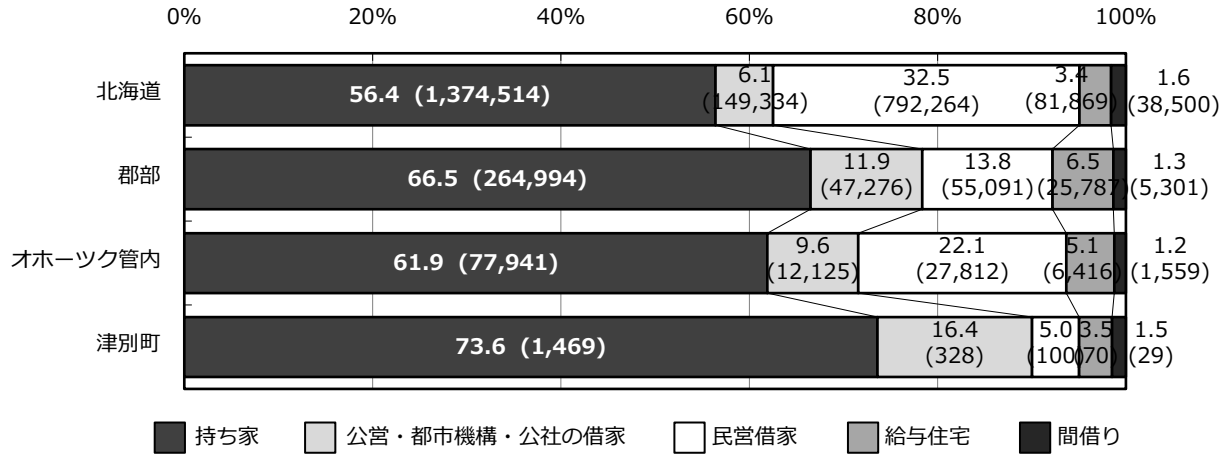


資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

(3) 住宅所有関係別世帯数

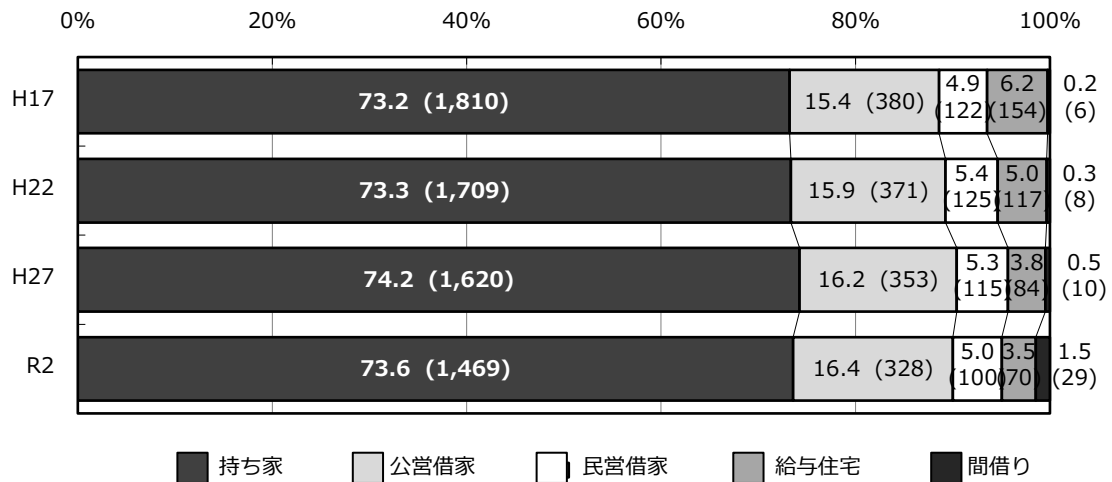
住宅所有関係別世帯数をみると、令和2年国勢調査では、持ち家が73.6%、公営借家が16.4%、民営借家が5.0%、給与住宅が3.5%となっています。全道、郡部、オホーツク管内と比較すると、持ち家率、公営借家率が高く、民営借家率は低くなっています。

図 2-7 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：「令和2年国勢調査結果」（総務省統計局）

図 2-8 住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料：「各年国勢調査結果」（総務省統計局）

2 公営住宅等の特性

(1) 公営住宅等の供給状況

令和7年度末現在、津別町内には公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅）が、27団地、114棟、354戸あります。種別の内訳は、公営住宅が17団地、91棟、239戸（67.5%、戸数ベース）、特定公共賃貸住宅が10団地、23棟、115戸（32.5%、戸数ベース）となっています。

その他に、町有住宅を57戸管理しており、公的借家全体では411戸となります（公営住宅58.2%、特定公共賃貸住宅28.0%、町有住宅13.9%、戸数ベース）。

表 2-5 公営住宅等の管理状況

区分	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数
公営住宅	高栄団地	簡平	S45~47	9	36
	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	2	6
	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	S50	1	4
	活汲第2団地	木平	S59~60	2	4
	本岐団地	簡平	S48	2	8
	本岐第2団地	簡平	S50	2	8
	まちなか団地	木平	H22~28	10	46
	旭町団地	木平	H25,26	2	12
	西町団地	木平	H28	2	8
	相生団地	木平	H29	2	2
公営住宅 計				91	239
特公賃	シャレーイースタウン	中耐3	H5	2	20
	旭町かえで団地	中耐3	H7	1	12
	旭町かえで第2団地	中耐3	H9	3	18
	たつみ第2団地	中耐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
	本岐団地	木平	H30	1	1
	特公賃 計				23
合計				114	354

資料：津別町調べ（令和7年度末現在）

			解説	戸数
公的借家	公営住宅等	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。	239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。	115戸
	町有住宅	「公営住宅法」によらない町の独自施策住宅	57戸	
合計				411戸

(2) 災害リスク

高栄団地については、土砂災害警戒区域に位置しています。浸水区域に位置する団地はありません。

図 2-10 公営住宅等の位置 (全町)

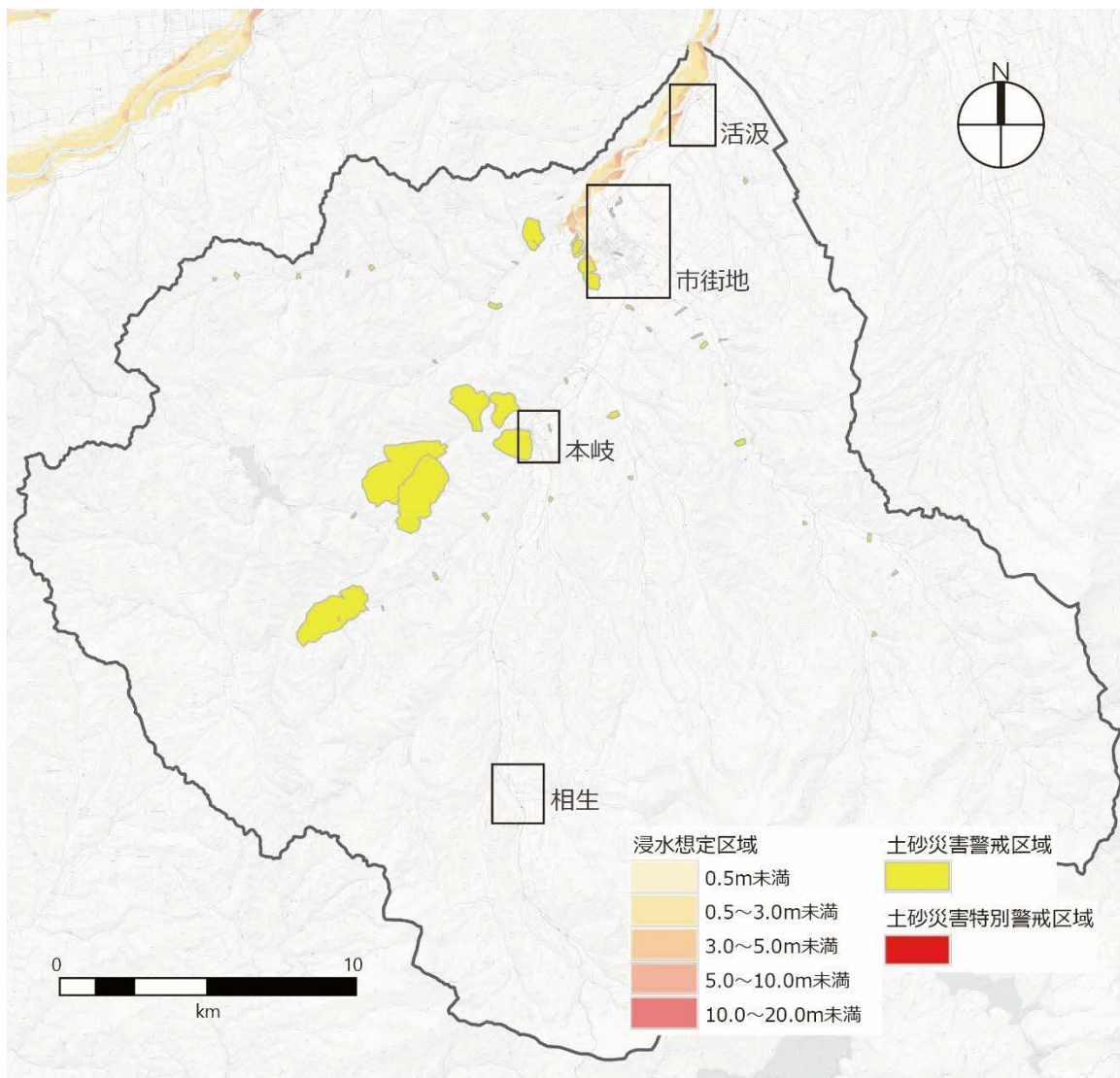


図 2-11 公営住宅等の位置（市街地エリア）

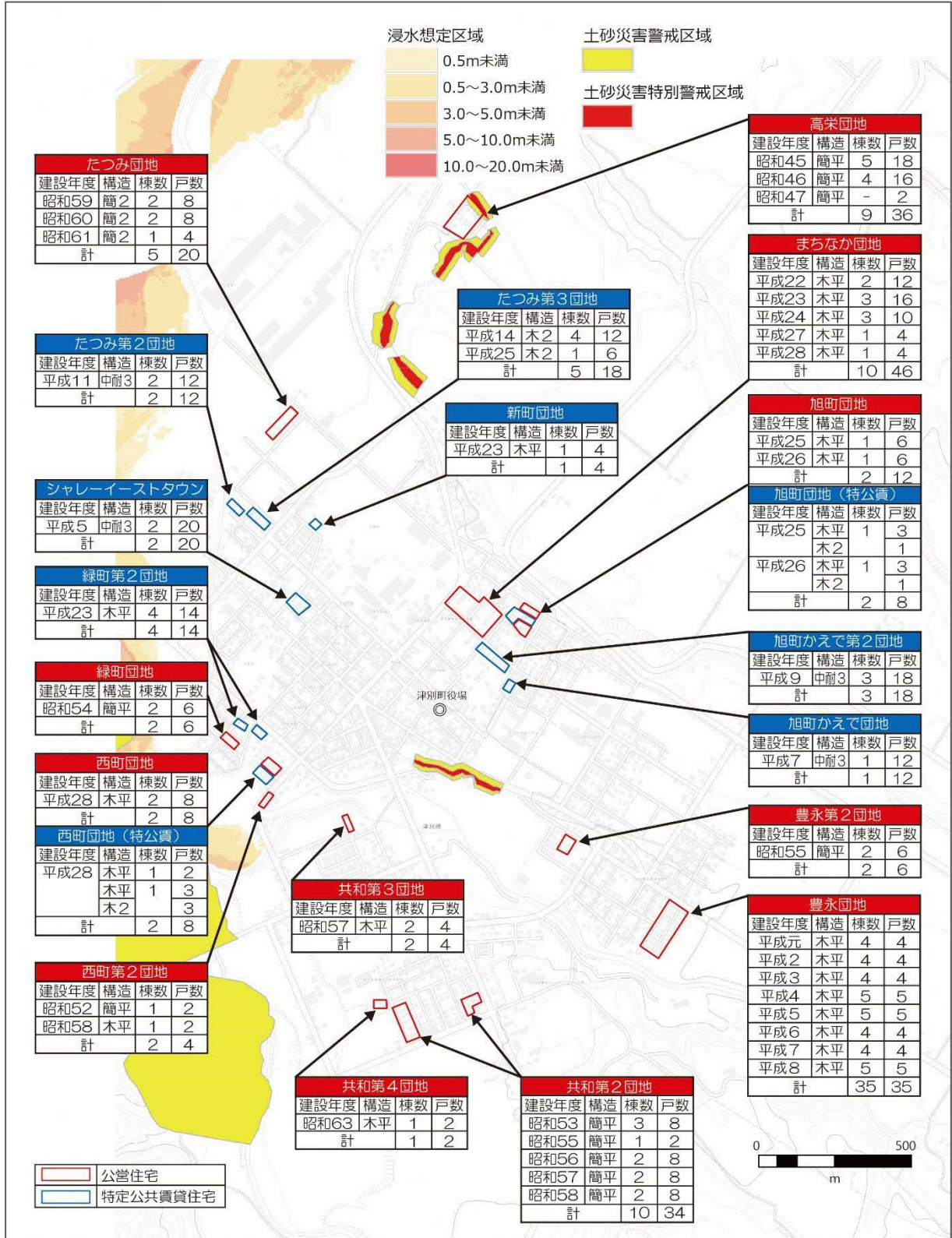


図 2-12 公営住宅等の位置（活汲エリア）

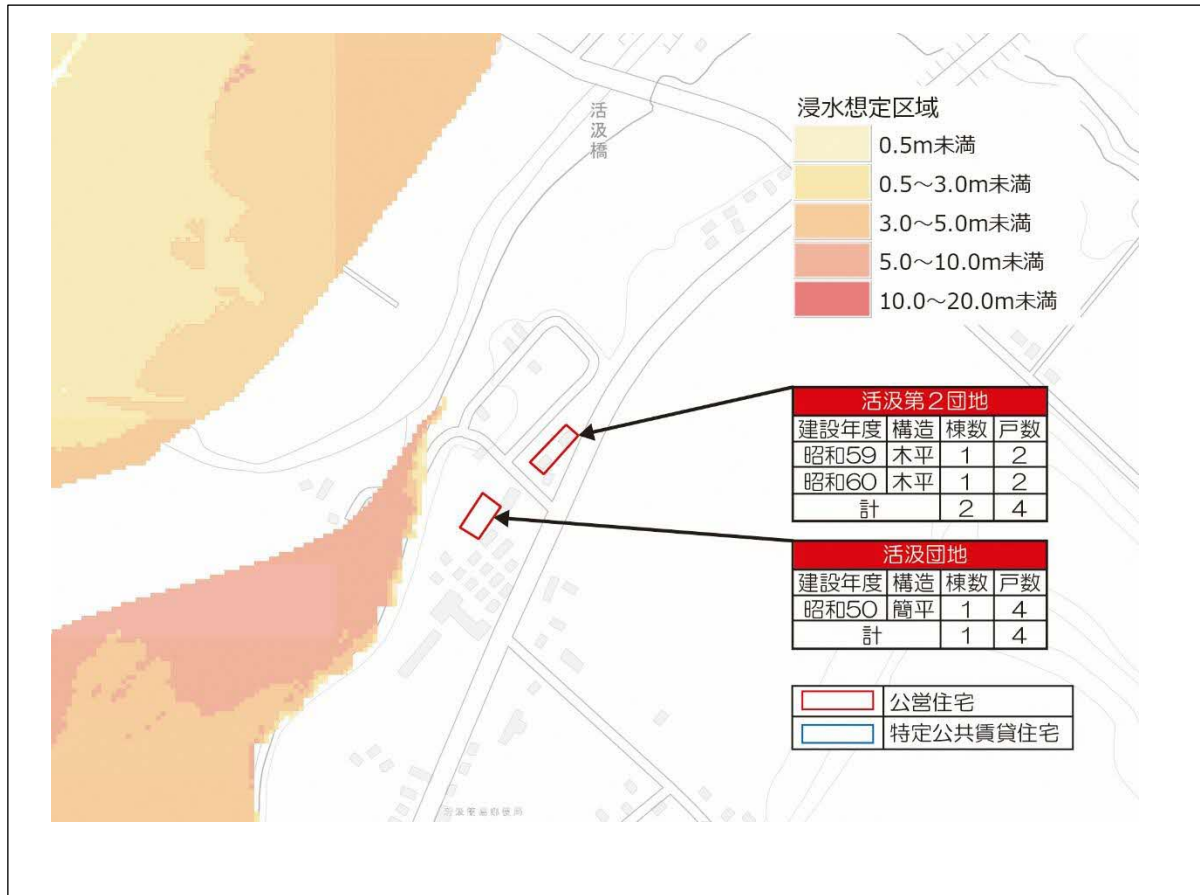


図 2-13 公営住宅等の位置（本岐エリア）

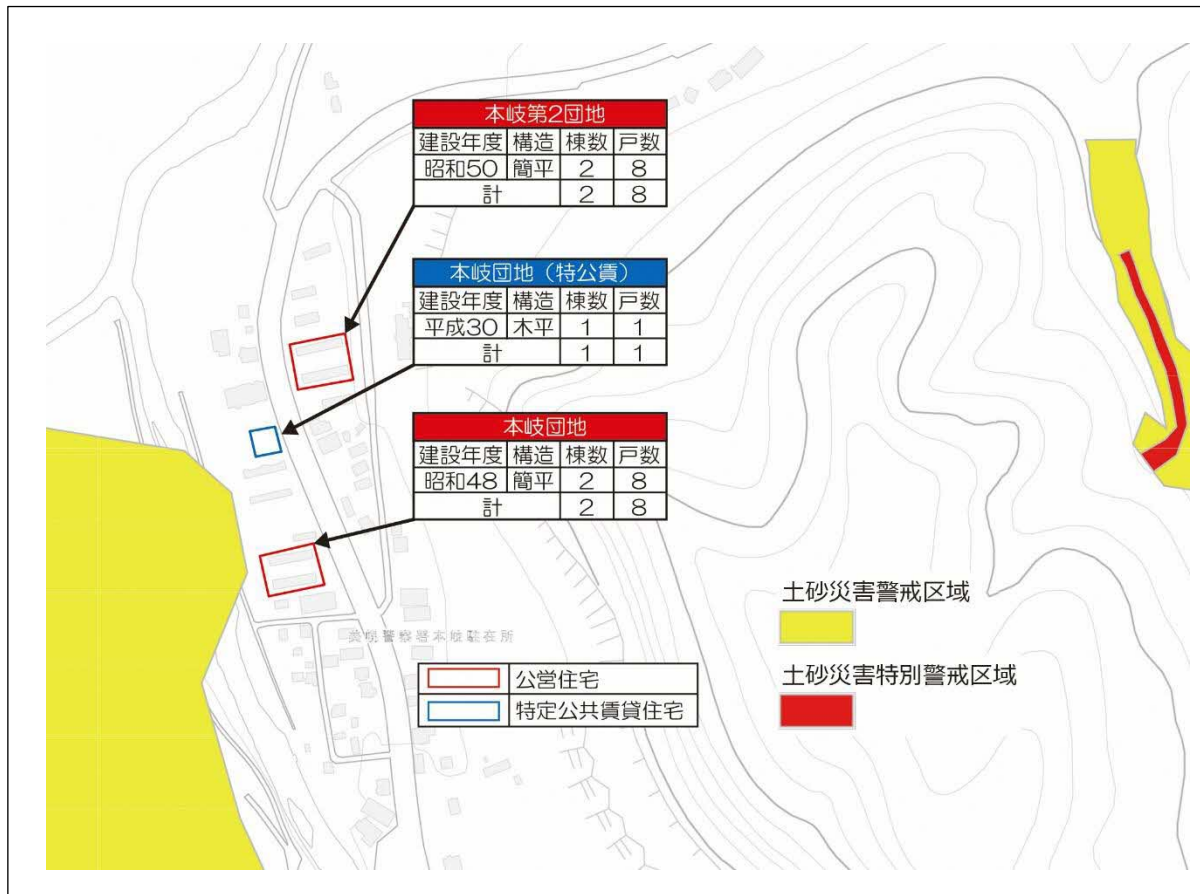
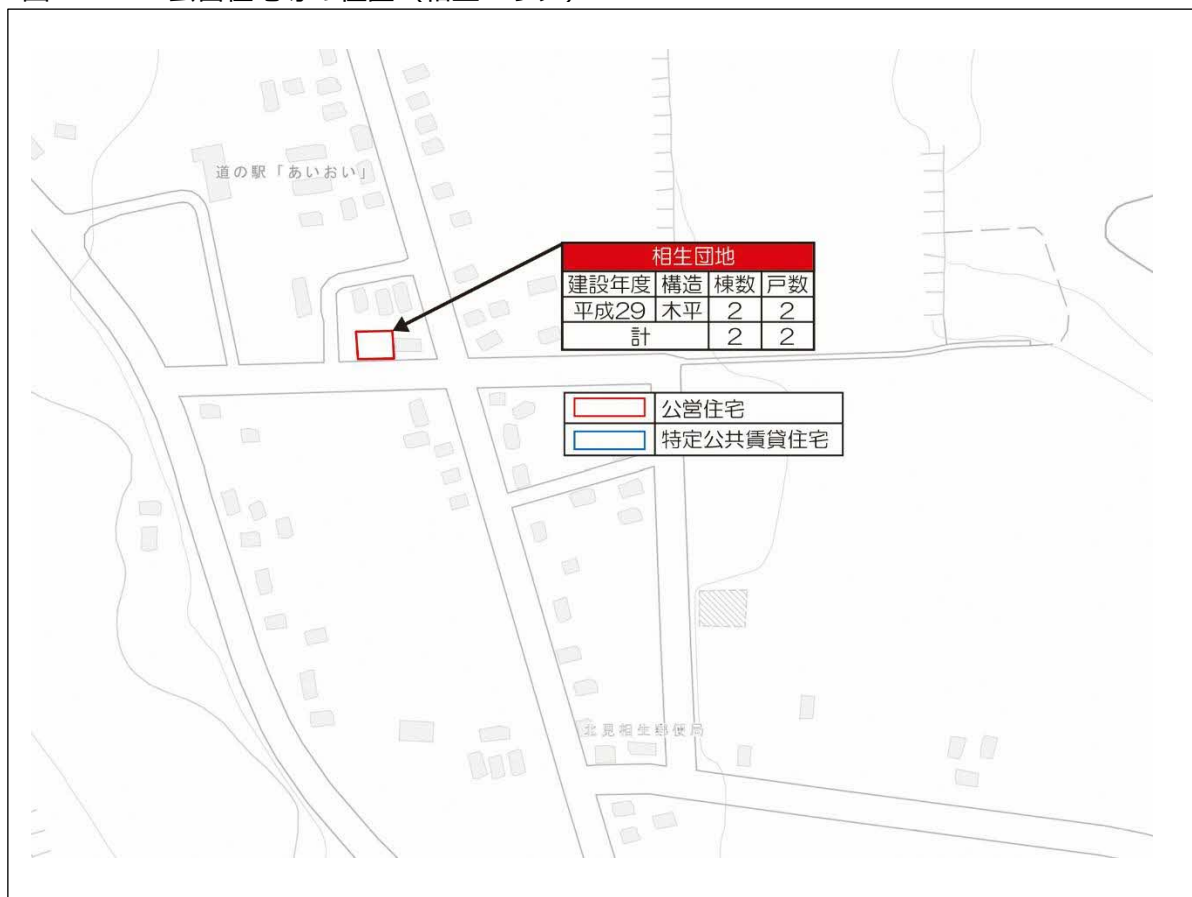


図 2-14 公営住宅等の位置（相生エリア）



(3) 構造、建設年度

公営住宅等 354 戸の構造は、木造住宅が 168 戸 (47.4%)、簡易耐火構造平屋建て住宅 (簡平) が 104 戸 (29.4%)、簡易耐火構造 2 階建て住宅 (簡二) が 20 戸 (5.6%)、耐火構造住宅 (耐火) が 62 戸 (17.5%) となっています。

建設年度は、木造住宅が昭和 57～平成 30 年度、簡平が昭和 45～58 年度、簡二が昭和 51～61 年度、耐火構造住宅が平成 5～11 年度です。

図 2-15 構造別整備戸数

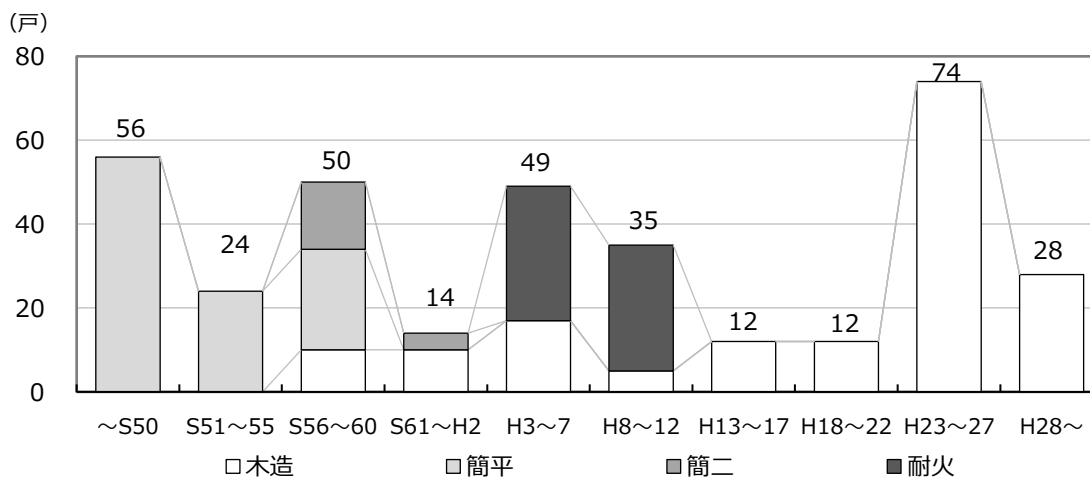


表 2-6 構造別戸数

(単位: 戸)

	合計				
	木造	簡平	簡二	耐火	
昭和 50 以前 (~1975)	56	56			15.8%
昭和 51~55 (1976~1980)	24	24			6.8%
昭和 56~60 (1981~1985)	10	24	16		14.1%
昭和 61~平成 2 (1986~1990)	10	4			3.9%
平成 3~7 (1991~1995)	17			32	13.8%
平成 8~12 (1996~2000)	5			30	9.9%
平成 13~17 (2001~2005)	12				3.4%
平成 18~22 (2006~2010)	12				3.4%
平成 23~27 (2011~2015)	74				20.9%
平成 28 以降 (2016~)	28				7.9%
計	168	104	20	62	100.0%
	47.4%	29.4%	5.6%	17.5%	

資料: 津別町調べ (令和 7 年度末)

図 2-16 構造別整備棟数

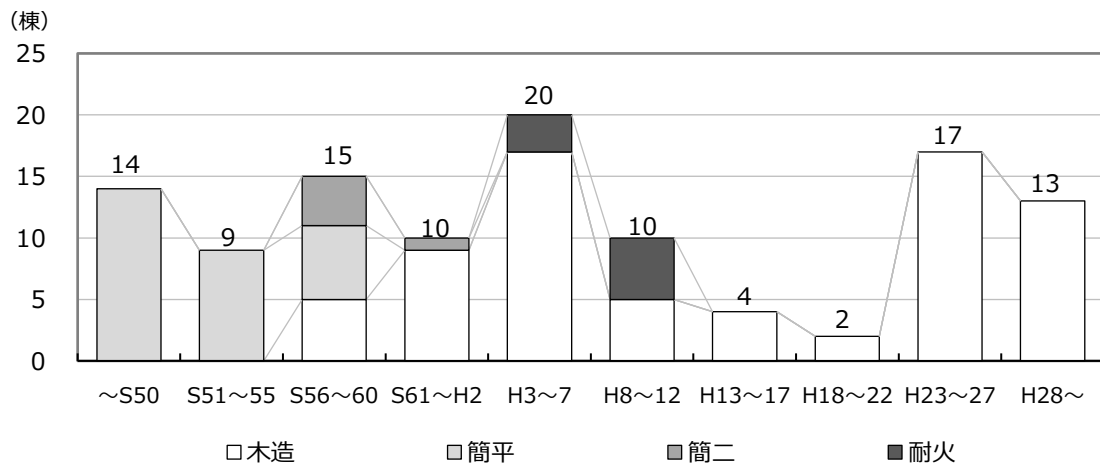


表 2-7 構造別棟数

(単位：棟)

	合計				
	木造	簡平	簡二	耐火	
昭和 50 以前 (~1975)	14 4.0%	14 4.0%			
昭和 51~55 (1976~1980)	9 2.5%	9 2.5%			
昭和 56~60 (1981~1985)	5 1.4%	6 1.7%	4 1.1%		
昭和 61~平成 2 (1986~1990)	9 2.5%		1 0.3%		
平成 3~7 (1991~1995)	17 4.8%			3 0.8%	
平成 8~12 (1996~2000)	5 1.4%			5 1.4%	
平成 13~17 (2001~2005)	4 1.1%	4 1.1%			
平成 18~22 (2006~2010)	2 0.6%	2 0.6%			
平成 23~27 (2011~2015)	17 4.8%	17 4.8%			
平成 28 以降 (2016~)	13 3.7%	13 3.7%			
計	114 100.0%	72 63.2%	29 25.4%	5 4.4%	8 7.0%

資料：津別町調べ (令和 7 年度末)

(4) 耐用年数の経過状況

令和7年度現在、公営住宅等354戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは146戸(41.2%)です。今後建替えや除却を行わないと、5年後の令和12年度は167戸(47.2%)、10年後の令和17年度は183戸(51.7%)と増加する見込みです。

参考：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、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

図 2-17 耐用年数経過状況

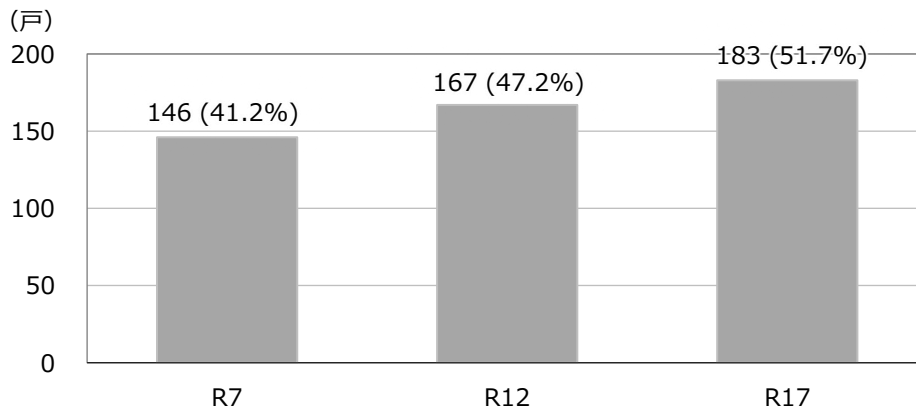


表 2-8 団地別耐用年数経過状況

(単位：戸)

区分	団地名	管理戸数	構造	建設年度	耐用年数経過戸数		
					R7	R12	R17
公営住宅	高栄団地	36	簡平	S45~47	36 100.0%	36 100.0%	36 100.0%
	たつみ団地	20	簡二	S59~61	0 0.0%	16 80.0%	20 100.0%
	豊永団地	35	木造	H元~8	30 85.7%	35 100.0%	35 100.0%
	豊永第2団地	6	簡平	S55	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
	西町第2団地	4	木造 簡平	S52,58	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	緑町団地	6	簡平	S54	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
	共和第2団地	34	簡平	S53~58	34 100.0%	34 100.0%	34 100.0%
	共和第3団地	4	木造	S57	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	共和第4団地	2	木造	S63	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%
	活汲団地	4	簡平	S50	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	活汲第2団地	4	木造	S59,60	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
	本岐団地	8	簡平	S48	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	本岐第2団地	8	簡平	S50	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	まちなか団地	46	木造	H22~28	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭町団地	12	木造	H25,26	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	西町団地	8	木造	H28	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	相生団地	2	木造	H29	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	公営住宅 計		239			146 61.1%	167 69.9%
特公賃	シャレーイースタウン	20	耐火	H5	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭町かえで団地	12	耐火	H7	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭町かえで第2団地	18	耐火	H9	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	たつみ第2団地	12	耐火	H11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	たつみ第3団地	18	木造	H14,25	0 0.0%	0 0.0%	12 66.7%
	緑町第2団地	14	木造	H23	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	新町団地	4	木造	H23	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	旭町団地	8	木造	H26,26	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	西町団地	8	木造	H28	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	本岐団地	1	木造	H30	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
特公賃 計		115			0 0.0%	0 0.0%	12 10.4%
合計		354			146 41.2%	167 47.2%	183 51.7%

資料：津別町調べ（令和7年度末）

表 2-9 構造別団地別耐用年数経過状況

(単位：戸)

管理開始年度	経過年数	木造(耐用年数30年) 木平・木二										簡平(耐用年数30年)										耐火(耐用年数70年) 中層3層		合計	累計				
		豊永団地	西町 第2団地	共和 第3団地	共和 第4団地	活版 第2団地	たつみ 第3団地	まなびの団地	緑町 第2団地	新町団地	旭町団地	西町団地	相生団地	本校団地	高栄団地	豊永 第2団地	西町 第2団地	緑町団地	共和 第2団地	活版団地	本校団地	本校団地 第2団地	たつみ団地			旭町がえり 第2団地	旭町がえり 第2団地	旭町がえり 第2団地	
S45	55																										18	18	
S46	54																											16	34
S47	53																											2	36
S48	52																											8	44
S49	51																											0	44
S50	50																											12	56
S51	49																											0	56
S52	48																											2	58
S53	47																											8	66
S54	46																											6	72
S55	45																											8	80
S56	44																											8	88
S57	43																											12	100
S58	42																											10	110
S59	41																											10	120
S60	40																											4	134
S61	39																											0	134
S62	38																											2	136
S63	37																											4	140
H1	36																											4	144
2	35																											4	144
3	34																											4	144
4	33																											4	144
5	32																											4	144
6	31																											5	153
7	30																											25	178
8	29																											4	182
9	28																											16	198
10	27																											5	203
11	26																											18	221
12	25																											0	221
13	24																											12	233
14	23																											0	233
15	22																											12	245
16	21																											0	245
17	20																											0	245
18	19																											0	245
19	18																											0	245
20	17																											0	245
21	16																											0	245
22	15																											0	245
23	14																											12	257
24	13																											34	291
25	12																											10	301
26	11																											16	317
27	10																											10	327
28	9																											4	331
29	8																											20	351
30	7																											2	353
R1	6																											1	354
3	4																											0	354
5	2																											0	354
6	1																											0	354
7	0																											0	354
合計		35	2	4	2	4	18	46	14	4	4	20	16	2	1	36	6	2	6	34	4	8	8	8	12	18	12	354	

資料：津別町調べ (令和7年度末)

(5) 住戸内外の整備状況

a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプの状況を見ると、2LDK・3DKが157戸（44.4%）と最も多く、次いで1LDK・2DKが131戸（37.0%）、3LDKが66戸（18.6%）となっています。

住戸専用面積の状況を見ると、60㎡台（60㎡以上70㎡未満）が107戸（30.2%）と最も多く、次いで50㎡台（50㎡以上60㎡未満）が103戸（29.1%）、70㎡以上が78戸（22.0%）となっています。

図 2-18 種別住戸タイプ別戸数の割合

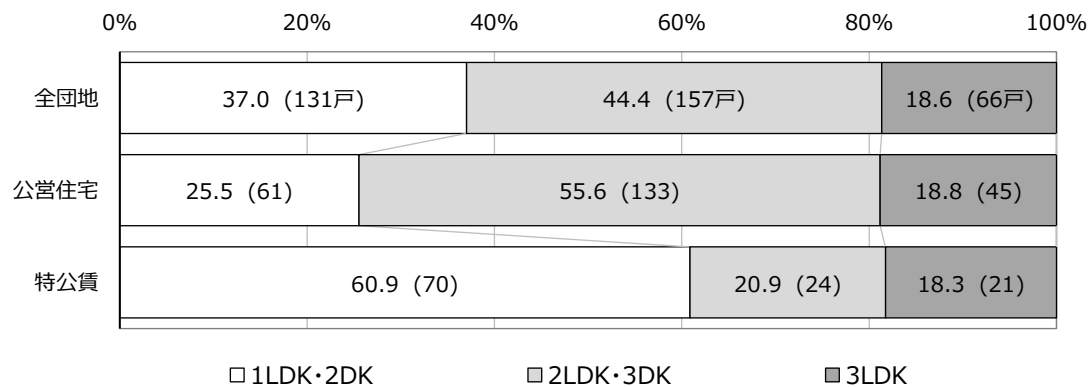


図 2-19 種別住戸規模別戸数の割合

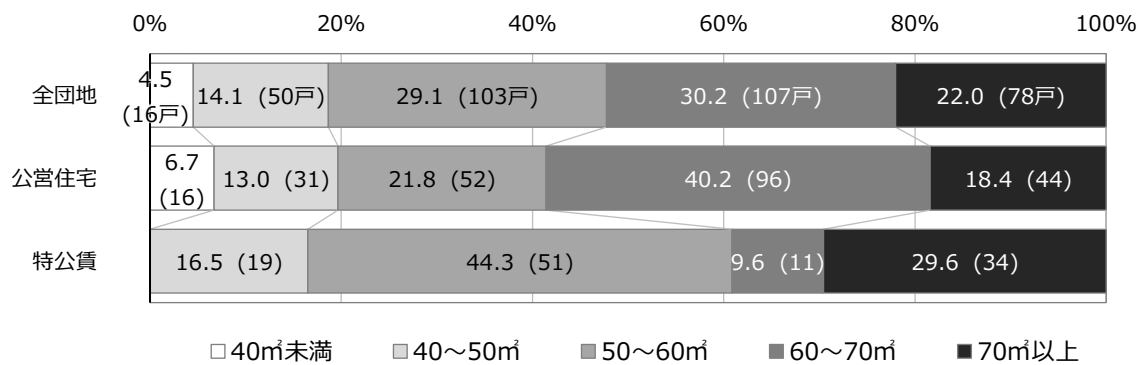


表 2-10 団地別住戸タイプ別戸数

(単位：戸)

区分	団地名	計			計			3LDK	合計	
		1LDK	2DK		2LDK	3DK				
公営住宅	高栄団地	0 0.0%	26 72.2%	26 72.2%	0 0.0%	10 27.8%	10 27.8%	0 0.0%	36 100.0%	
	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%	6 100.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	
	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%	
	活潑団地	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	3 75.0%	3 75.0%	0 0.0%	4 100.0%	
	活潑第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%	
	本岐団地	0 0.0%	6 75.0%	6 75.0%	0 0.0%	2 25.0%	2 25.0%	0 0.0%	8 100.0%	
	本岐第2団地	0 0.0%	2 25.0%	2 25.0%	0 0.0%	6 75.0%	6 75.0%	0 0.0%	8 100.0%	
	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%	
	相生団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	
	公営住宅 計		26 10.9%	35 14.6%	61 25.5%	32 13.4%	101 42.3%	133 55.6%	45 18.8%	239 100.0%
	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%	
本岐団地		1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	
特公賃 計		70 60.9%	0 0.0%	70 60.9%	24 20.9%	0 0.0%	24 20.9%	21 18.3%	115 100.0%	
合計		96 27.1%	35 9.9%	131 37.0%	56 15.8%	101 28.5%	157 44.4%	66 18.6%	354 100.0%	

資料：津別町調べ（令和7年度末）

表 2-11 団地別住戸規模別戸数

(単位：戸)

区分	団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
公営住宅	高栄団地	16 44.4%	20 55.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	36 100.0%
	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%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%
	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%
	活波団地	0 0.0%	1 25.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
	活波第2団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
	本岐団地	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	本岐第2団地	0 0.0%	2 25.0%	6 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	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%
	相生団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%
	公営住宅 計		16 6.7%	31 13.0%	52 21.8%	96 40.2%	44 18.4%
特公賃	シャレーイースタウン	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%
	本岐団地	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	特公賃 計		0 0.0%	19 16.5%	51 44.3%	11 9.6%	34 29.6%
合計		16 4.5%	50 14.1%	103 29.1%	107 30.2%	78 22.0%	354 100.0%

資料：津別町調べ（令和7年度末）

b. 住戸内設備

浴室有・浴槽有は 68.9%、浴室有・浴槽無は 26.6%で、残り 4.5%は浴室無しとなっています。

3箇所給湯設備の整備率は 57.3%、水洗化率は 97.7%です。

高齢化対応（便所・浴室の手すり設置、床段差の解消）は 55.4%となっています。

図 2-20 住戸内設備設置割合

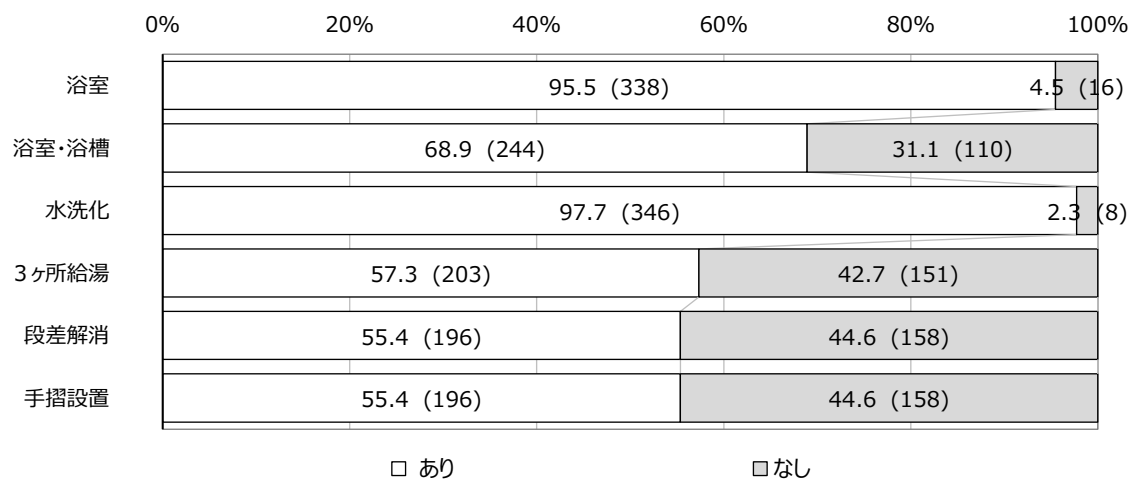


表 2-12 団地別住戸内設備の状況

(単位：戸)

区分	団地名	浴室有・浴槽有	浴室有・浴槽無	浴室無・浴槽無	水洗化	3ヶ所給湯	段差解消	手摺設置	管理戸数
公営住宅	高栄団地	0 0.0%	28 77.8%	8 22.2%	36 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	36 100.0%
	たつみ団地	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%
	豊永団地	35 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	35 100.0%	0 0.0%	13 37.1%	13 37.1%	35 100.0%
	豊永第2団地	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%
	西町第2団地	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
	緑町団地	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%
	共和第2団地	0 0.0%	34 100.0%	0 0.0%	34 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	34 100.0%
	共和第3団地	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
	共和第4団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	活汲団地	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
	活汲第2団地	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
	本岐団地	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	本岐第2団地	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%
	まちなか団地	46 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	46 100.0%	46 100.0%	46 100.0%	46 100.0%	46 100.0%
	旭町団地	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
	西町団地	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
	相生団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%
	公営住宅 計	129 54.0%	94 39.3%	16 6.7%	231 96.7%	88 36.8%	81 33.9%	81 33.9%	239 100.0%
	特公賃	シャレーイースタウン	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%
旭町かえで団地		12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
旭町かえで第2団地		18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%
たつみ第2団地		12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%
たつみ第3団地		18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%	18 100.0%
緑町第2団地		14 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	14 100.0%	14 100.0%	14 100.0%	14 100.0%	14 100.0%
新町団地		4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%
旭町団地		8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
西町団地		8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
本岐団地		1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%
特公賃 計		115 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	115 100.0%	115 100.0%	115 100.0%	115 100.0%	115 100.0%
合計	244 68.9%	94 26.6%	16 4.5%	346 97.7%	203 57.3%	196 55.4%	196 55.4%	354 100.0%	

資料：津別町調べ（令和7年度末）

c. 屋外設備

物置は、高栄団地、本岐団地以外で整備済みです。

集会所は、高栄団地、西町団地に整備されています。

表 2-13 団地別屋外設備の状況

区分	団地名	構造	管理戸数	駐車場	駐輪場	物置	公園	集会所
公営住宅	高栄団地	簡平	36	×	×	×	×	○
	たつみ団地	簡二	20	×	×	○	×	×
	豊永団地	木平	35	○	×	○	○	×
	豊永第2団地	簡平	6	×	×	○	×	×
	西町第2団地	木平、簡平	4	×	×	○	×	×
	緑町団地	簡平	6	×	×	○	×	×
	共和第2団地	簡平	34	×	×	○	○	×
	共和第3団地	木平	4	×	×	○	○	×
	共和第4団地	木平	2	×	×	○	×	×
	活汲団地	簡平	4	×	×	○	×	×
	活汲第2団地	木平	4	×	×	○	×	×
	本岐団地	簡平	8	×	×	×	×	×
	本岐第2団地	簡平	8	×	×	○	×	×
	まちなか団地	木平	46	○	×	○	○	×
	旭町団地	木平	12	○	×	○	○	×
	西町団地	木平	8	○	×	○	○	○
相生団地	木平	2	○	×	○	×	×	
特公賃	シャレーイースタウン	中耐3	20	○	○	○	○	×
	旭町かえで団地	中耐3	12	○	○	○	×	×
	旭町かえで第2団地	中耐3	18	○	○	○	×	×
	たつみ第2団地	中耐3	12	○	○	○	×	×
	たつみ第3団地	木二	18	○	×	○	○	×
	緑町第2団地	木平	14	○	○	○	×	×
	新町団地	木平	4	○	○	○	×	×
	旭町団地	木平、木二	8	○	×	○	○	×
	西町団地	木平、木二	8	○	×	○	○	○
本岐団地	木平	1	○	×	○	×	×	

資料：津別町調べ（令和7年度末）

3 入居世帯の特性

(1) 入居率

令和7年6月現在、公営住宅等354戸のうち入居世帯は263世帯で入居率は74.3%です。また、政策空家を除くと管理戸数は305戸、入居率は86.2%となります。

種別にみると、公営住宅は81.6%、特公賃は93.9%と公営住宅の方が入居率が低くなっています。

表 2-14 団地別入居率の状況

(単位：戸、世帯)

区分	団地名	a.戸数	b.政策空家戸数	c=a-b. 政策空家を 除く戸数	d. 入居世帯数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率(政 策空家除く)
公営住宅	高栄団地	36	26	10	10	27.8%	100.0%
	たつみ団地	20	1	19	11	55.0%	57.9%
	豊永団地	35	0	35	30	85.7%	85.7%
	豊永第2団地	6	2	4	4	66.7%	100.0%
	西町第2団地	4	0	4	3	75.0%	75.0%
	緑町団地	6	4	2	2	33.3%	100.0%
	共和第2団地	34	0	34	22	64.7%	64.7%
	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	4	0	4	4	100.0%	100.0%
	活汲第2団地	4	0	4	3	75.0%	75.0%
	本岐団地	8	8	0	0	0.0%	—
	本岐第2団地	8	8	0	0	0.0%	—
	まちなか団地	46	0	46	42	91.3%	91.3%
	旭町団地	12	0	12	10	83.3%	83.3%
西町団地	8	0	8	6	75.0%	75.0%	
相生団地	2	0	2	2	100.0%	100.0%	
公営住宅 計		239	49	190	155	64.9%	81.6%
特公賃	シャレーイースタウン	20	0	20	19	95.0%	95.0%
	旭町かえで団地	12	0	12	10	83.3%	83.3%
	旭町かえで第2団地	18	0	18	17	94.4%	94.4%
	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	18	100.0%	100.0%
	緑町第2団地	14	0	14	14	100.0%	100.0%
	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	0	8	8	100.0%	100.0%
	本岐団地	1	0	1	1	100.0%	100.0%
	特公賃 計		115	0	115	108	93.9%
合計		354	49	305	263	74.3%	86.2%

資料：津別町調べ（令和7年6月現在）

(2) 子育て世帯

入居世帯 263 世帯のうち、11 歳未満の子どもがいる子育て世帯は 26 世帯で 9.9%です。

(3) 高齢世帯

入居世帯 263 世帯のうち、高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 94 世帯で 35.7%です。
種別にみると、公営住宅は 56.8%、特公賃は 5.6%となっています。

図 2-21 子育て世帯がいる世帯の割合

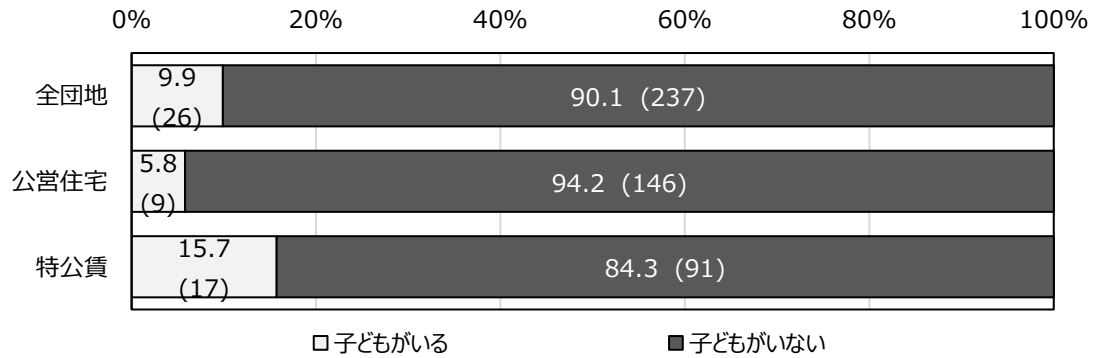


図 2-22 高齢者がいる世帯の割合

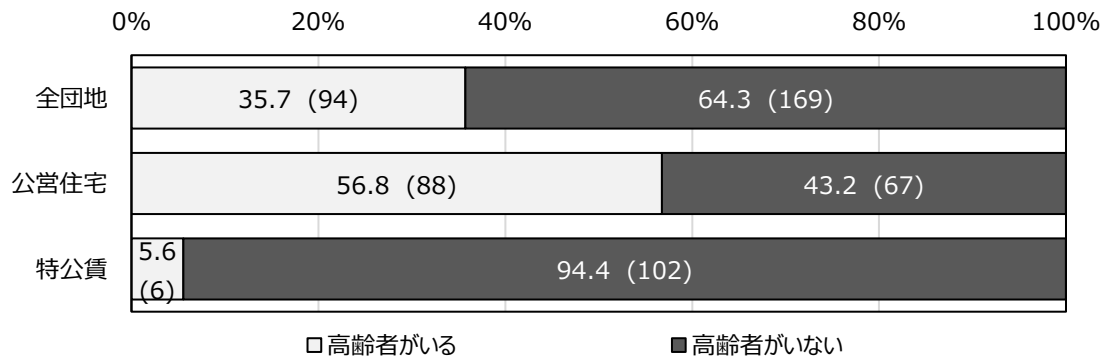


表 2-15 団地別子育て世帯・高齢世帯の状況 (単位：世帯)

区分	団地名	入居世帯数	11歳以下の子どもがいる世帯	65歳以上高齢者がいる世帯	
公営住宅	高栄団地	10	1 10.0%	7 70.0%	
	たつみ団地	11	0 0.0%	3 27.3%	
	豊永団地	30	2 6.7%	14 46.7%	
	豊永第2団地	4	0 0.0%	3 75.0%	
	西町第2団地	3	0 0.0%	2 66.7%	
	緑町団地	2	0 0.0%	2 100.0%	
	共和第2団地	22	2 9.1%	11 50.0%	
	共和第3団地	4	0 0.0%	3 75.0%	
	共和第4団地	2	0 0.0%	0 0.0%	
	活汲団地	4	0 0.0%	2 50.0%	
	活汲第2団地	3	1 33.3%	2 66.7%	
	本岐団地	0	0	0	
	本岐第2団地	0	0	0	
	まちなか団地	42	3 7.1%	29 69.0%	
	旭町団地	10	0 0.0%	8 80.0%	
	西町団地	6	0 0.0%	2 33.3%	
	相生団地	2	0 0.0%	0 0.0%	
	公営住宅 計		155	9 5.8%	88 56.8%
	特公賃	シャレーイースタウン	19	4 21.1%	3 15.8%
		旭町かえで団地	10	0 0.0%	2 20.0%
旭町かえで第2団地		17	1 5.9%	0 0.0%	
たつみ第2団地		10	1 10.0%	0 0.0%	
たつみ第3団地		18	1 5.6%	0 0.0%	
緑町第2団地		14	1 7.1%	1 7.1%	
新町団地		3	1 33.3%	0 0.0%	
旭町団地		8	2 25.0%	0 0.0%	
西町団地		8	6 75.0%	0 0.0%	
本岐団地		1	0 0.0%	0 0.0%	
特公賃 計		108	17 15.7%	6 5.6%	
合計		263	26 9.9%	94 35.7%	

※収入分位区分、特公賃は対象外 資料：津別町調べ（令和7年6月現在）

(4) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 157 世帯(59.7%)、次いで 2 人世帯が 61 世帯(23.2%)、3 人世帯が 24 世帯 (9.1%) となっています。

図 2-23 区分別世帯人員別世帯数構成比の比較

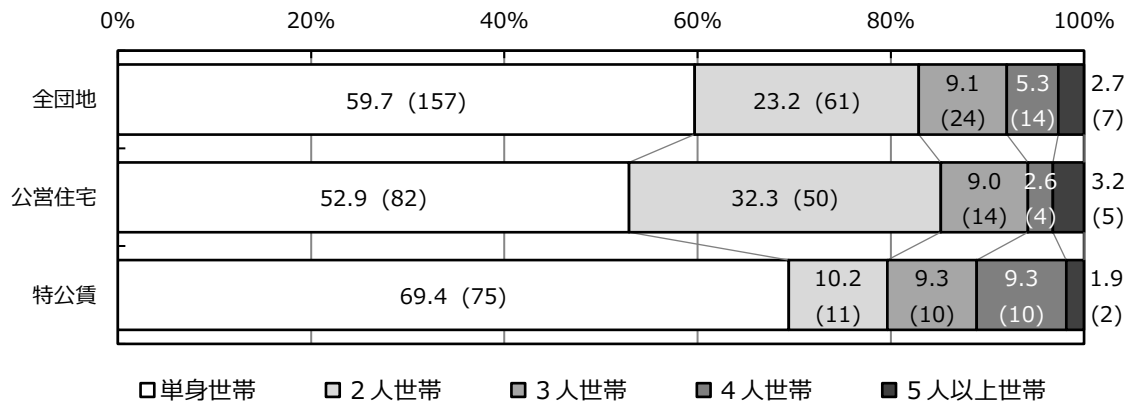


図 2-24 一般世帯・高齢世帯別世帯人員別世帯数構成比の比較

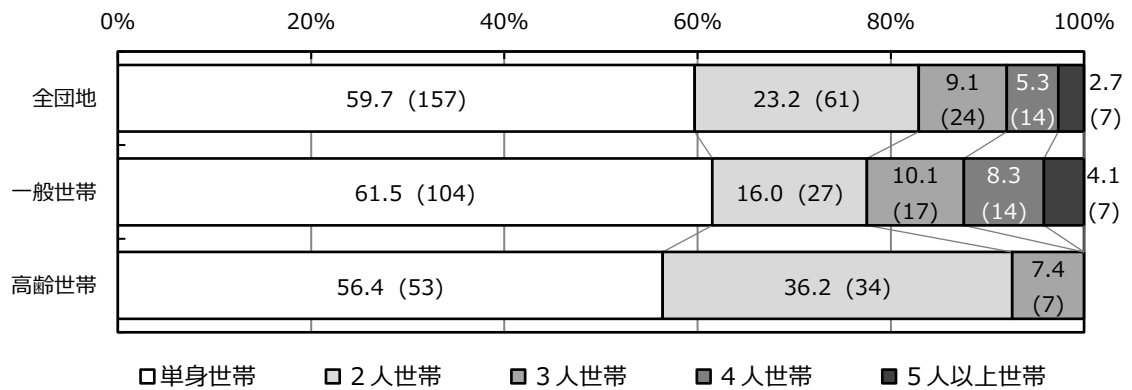


表 2-16 団地別世帯人員別世帯数 (公営住宅)

(単位：世帯)

区分	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	2	0	0	1	0	3
		高齢世帯	7	0	0	0	0	7
		計	9	0	0	1	0	10
	たつみ団地	一般世帯	6	2	0	0	0	8
		高齢世帯	2	0	1	0	0	3
		計	8	2	1	0	0	11
	豊永団地	一般世帯	4	6	3	1	2	16
		高齢世帯	8	5	1	0	0	14
		計	12	11	4	1	2	30
	豊永第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
	西町第2団地	一般世帯	0	1	0	0	0	1
		高齢世帯	1	1	0	0	0	2
		計	1	2	0	0	0	3
	緑町団地	一般世帯	0	0	0	0	0	0
		高齢世帯	2	0	0	0	0	2
		計	2	0	0	0	0	2
	共和第2団地	一般世帯	4	4	1	2	0	11
		高齢世帯	6	4	1	0	0	11
		計	10	8	2	2	0	22
	共和第3団地	一般世帯	0	0	1	0	0	1
		高齢世帯	1	2	0	0	0	3
		計	1	2	1	0	0	4
	共和第4団地	一般世帯	2	0	0	0	0	2
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	2	0	0	0	0	2
	活潑団地	一般世帯	2	0	0	0	0	2
		高齢世帯	0	2	0	0	0	2
		計	2	2	0	0	0	4
	活潑第2団地	一般世帯	0	0	1	0	0	1
		高齢世帯	0	1	1	0	0	2
		計	0	1	2	0	0	3
	本岐団地	一般世帯	0	0	0	0	0	0
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0
	本岐第2団地	一般世帯	0	0	0	0	0	0
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	0	0	0	0
	まちなか団地	一般世帯	7	4	0	0	2	13
		高齢世帯	16	10	3	0	0	29
		計	23	14	3	0	2	42
旭町団地	一般世帯	1	1	0	0	0	2	
	高齢世帯	6	2	0	0	0	8	
	計	7	3	0	0	0	10	
西町団地	一般世帯	2	1	1	0	0	4	
	高齢世帯	0	2	0	0	0	2	
	計	2	3	1	0	0	6	
相生団地	一般世帯	2	0	0	0	0	2	
	高齢世帯	0	0	0	0	0	0	
	計	2	0	0	0	0	2	
公営住宅 計	一般世帯	32	19	7	4	5	67	
	高齢世帯	50	31	7	0	0	88	
	計	82	50	14	4	5	155	

表 2-17 団地別世帯人員別世帯数 (特公賃)

(単位:世帯)

区分	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	ソレイストウ	一般世帯	10	2	1	3	0	16
		高齢世帯	2	1	0	0	0	3
		計	12	3	1	3	0	19
	旭町かえで団地	一般世帯	8	0	0	0	0	8
		高齢世帯	1	1	0	0	0	2
		計	9	1	0	0	0	10
	旭町かえで第2 団地	一般世帯	12	3	1	1	0	17
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	12	3	1	1	0	17
	たつみ第2団地	一般世帯	5	0	4	1	0	10
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	5	0	4	1	0	10
	たつみ第3団地	一般世帯	16	1	1	0	0	18
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	16	1	1	0	0	18
	緑町第2団地	一般世帯	11	1	1	0	0	13
		高齢世帯	0	1	0	0	0	1
		計	11	2	1	0	0	14
	新町団地	一般世帯	2	0	0	1	0	3
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	2	0	0	1	0	3
旭町団地	一般世帯	5	1	0	1	1	8	
	高齢世帯	0	0	0	0	0	0	
	計	5	1	0	1	1	8	
西町団地	一般世帯	2	0	2	3	1	8	
	高齢世帯	0	0	0	0	0	0	
	計	2	0	2	3	1	8	
本岐団地	一般世帯	1	0	0	0	0	1	
	高齢世帯	0	0	0	0	0	0	
	計	1	0	0	0	0	1	
特公賃 計	一般世帯	72	8	10	10	2	102	
	高齢世帯	3	3	0	0	0	6	
	計	75	11	10	10	2	108	
合計	一般世帯	104	27	17	14	7	169	
	高齢世帯	53	34	7	0	0	94	
	計	157	61	24	14	7	263	

資料:津別町調べ(令和7年6月現在)

表 2-18 団地別世帯人員別世帯割合（公営住宅）

区分	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
市営住宅	高栄団地	一般世帯	20.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	30.0%
		高齢世帯	70.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	70.0%
		計	90.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	100.0%
	たつみ団地	一般世帯	54.5%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	72.7%
		高齢世帯	18.2%	0.0%	9.1%	0.0%	0.0%	27.3%
		計	72.7%	18.2%	9.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	豊永団地	一般世帯	13.3%	20.0%	10.0%	3.3%	6.7%	53.3%
		高齢世帯	26.7%	16.7%	3.3%	0.0%	0.0%	46.7%
		計	40.0%	36.7%	13.3%	3.3%	6.7%	100.0%
	豊永第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%
	西町第2団地	一般世帯	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%
		高齢世帯	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%
		計	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	緑町団地	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		高齢世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	共和第2団地	一般世帯	18.2%	18.2%	4.5%	9.1%	0.0%	50.0%
		高齢世帯	27.3%	18.2%	4.5%	0.0%	0.0%	50.0%
		計	45.5%	36.4%	9.1%	9.1%	0.0%	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	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%
		計	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	共和第4団地	一般世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	活潑団地	一般世帯	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
		高齢世帯	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
		計	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
活潑第2団地	一般世帯	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	
	高齢世帯	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	66.7%	
	計	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	100.0%	
本岐団地	一般世帯	-	-	-	-	-	-	
	高齢世帯	-	-	-	-	-	-	
	計	-	-	-	-	-	-	
本岐第2団地	一般世帯	-	-	-	-	-	-	
	高齢世帯	-	-	-	-	-	-	
	計	-	-	-	-	-	-	
まちなか団地	一般世帯	16.7%	9.5%	0.0%	0.0%	4.8%	31.0%	
	高齢世帯	38.1%	23.8%	7.1%	0.0%	0.0%	69.0%	
	計	54.8%	33.3%	7.1%	0.0%	4.8%	100.0%	
旭町団地	一般世帯	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	
	高齢世帯	60.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	80.0%	
	計	70.0%	30.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
西町団地	一般世帯	33.3%	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%	66.7%	
	高齢世帯	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	
	計	33.3%	50.0%	16.7%	0.0%	0.0%	100.0%	
相生団地	一般世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
公営住宅 計	一般世帯	20.6%	12.3%	4.5%	2.6%	3.2%	43.2%	
	高齢世帯	32.3%	20.0%	4.5%	0.0%	0.0%	56.8%	
	計	52.9%	32.3%	9.0%	2.6%	3.2%	100.0%	

表 2-19 団地別世帯人員別世帯割合（特公賃）

区分	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・ストゥワ	一般世帯	52.6%	10.5%	5.3%	15.8%	0.0%	84.2%
		高齢世帯	10.5%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	15.8%
		計	63.2%	15.8%	5.3%	15.8%	0.0%	100.0%
	旭町かえで団地	一般世帯	80.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	80.0%
		高齢世帯	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%
		計	90.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	旭町かえで第2団地	一般世帯	70.6%	17.6%	5.9%	5.9%	0.0%	100.0%
		高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		計	70.6%	17.6%	5.9%	5.9%	0.0%	100.0%
	たつみ第2団地	一般世帯	50.0%	0.0%	40.0%	10.0%	0.0%	100.0%
		高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		計	50.0%	0.0%	40.0%	10.0%	0.0%	100.0%
	たつみ第3団地	一般世帯	88.9%	5.6%	5.6%	0.0%	0.0%	100.0%
		高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		計	88.9%	5.6%	5.6%	0.0%	0.0%	100.0%
	緑町第2団地	一般世帯	78.6%	7.1%	7.1%	0.0%	0.0%	92.9%
		高齢世帯	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	7.1%
		計	78.6%	14.3%	7.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	新町団地	一般世帯	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%	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%	0.0%	33.3%	0.0%	100.0%
旭町団地	一般世帯	62.5%	12.5%	0.0%	12.5%	12.5%	100.0%	
	高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	計	62.5%	12.5%	0.0%	12.5%	12.5%	100.0%	
西町団地	一般世帯	25.0%	0.0%	25.0%	37.5%	12.5%	100.0%	
	高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	計	25.0%	0.0%	25.0%	37.5%	12.5%	100.0%	
本岐団地	一般世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
特公賃 計	一般世帯	66.7%	7.4%	9.3%	9.3%	1.9%	94.4%	
	高齢世帯	2.8%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	
	計	69.4%	10.2%	9.3%	9.3%	1.9%	100.0%	
合計	一般世帯	39.5%	10.3%	6.5%	5.3%	2.7%	64.3%	
	高齢世帯	20.2%	12.9%	2.7%	0.0%	0.0%	35.7%	
	計	59.7%	23.2%	9.1%	5.3%	2.7%	100.0%	

資料：津別町調べ（令和7年6月現在）

(5) 募集・応募の状況

令和 2～6 年度の募集、応募の状況は下表の通りです。この 5 年間で改良住宅の募集はありません。

表 2-20 募集戸数、入居世帯数

		募集戸数	応募者数	倍率
R2 年度	公営住宅	18	11	0.61
	特公賃	16	8	0.50
	小計	34	19	0.56
R3 年度	公営住宅	17	5	0.29
	特公賃	9	6	0.67
	小計	26	11	0.42
R4 年度	公営住宅	25	7	0.28
	特公賃	15	12	0.80
	小計	40	19	0.48
R5 年度	公営住宅	15	0	0.00
	特公賃	13	11	0.85
	小計	28	11	0.39
R6 年度	公営住宅	15	2	0.13
	特公賃	13	4	0.31
	小計	28	6	0.21
5ヶ年平均	公営住宅	18	5	0.28
	特公賃	13	8	0.62
	合計	31	13	0.42

資料：津別町調べ（令和 7 年 6 月現在）

3章 入居者意向の特性

1 町営住宅に関するアンケート調査の概要

(1) 調査目的

町営住宅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、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) 調査概要

- ・ 調査時点 : 令和7年7月1日現在
- ・ 調査期間 : 令和7年8月1日～8月25日
- ・ 配布・回収方法 : 配布郵送・回収郵送・Web 回答
- ・ 調査対象 : 町営住宅全入居世帯 262 世帯

a. 回収状況

調査票の回収数は 91 票であり、回収率は 34.7%です。団地別回収状況は以下のとおりです。

表 団地別配布・回収状況

(単位：戸、票)

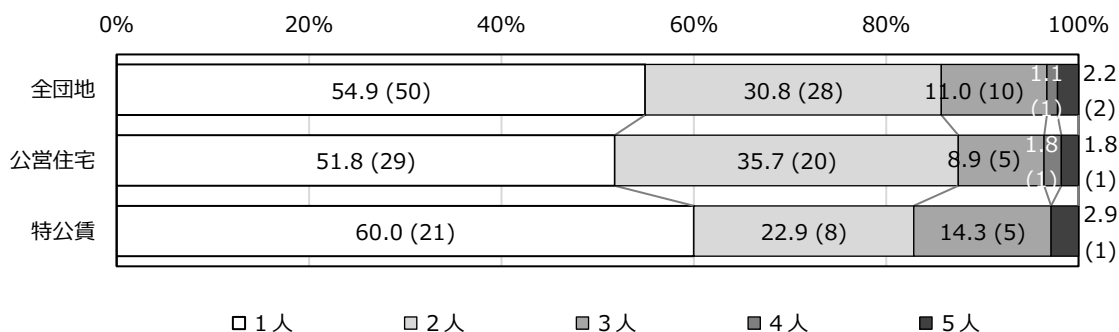
	団地名称	団地別配布数	回収数	回収率
公営住宅	西町第2団地	3	1	33.3%
	緑町団地	2	1	50.0%
	活汲団地	4	2	50.0%
	活汲第2団地	3	1	33.3%
	高栄団地	10	2	20.0%
	共和第2団地	22	6	27.3%
	共和第3団地	4	1	25.0%
	共和第4団地	2	0	0.0%
	豊永団地	29	9	31.0%
	豊永第2団地	4	1	25.0%
	たつみ団地	12	4	33.3%
	まちなか団地	42	16	38.1%
	旭町団地	11	7	63.6%
	西町団地	6	4	66.7%
	相生団地	1	1	100.0%
	公住 計	155	56	36.1%
特公賃	シャレーイースタウン (特公賃)	19	7	36.8%
	旭町かえで団地 (特公賃)	10	6	60.0%
	旭町かえで第2団地 (特公賃)	17	3	17.6%
	たつみ第2団地 (特公賃)	10	2	20.0%
	たつみ第3団地 (特公賃)	18	8	44.4%
	緑町第2団地 (特公賃)	14	5	35.7%
	新町団地 (特公賃)	2	1	50.0%
	旭町団地 (特公賃)	8	2	25.0%
	西町団地 (特公賃)	8	1	12.5%
	本岐団地 (特公賃)	1	0	0.0%
	特公賃 計	107	35	32.7%
	合計	262	91	34.7%

2 家族について

(1) 世帯人員

有効回答数 91 世帯のうち、世帯人数は、「1人（単身）」が 54.9%、「2人」が 30.8%、「3人」が 11.0%となっています。

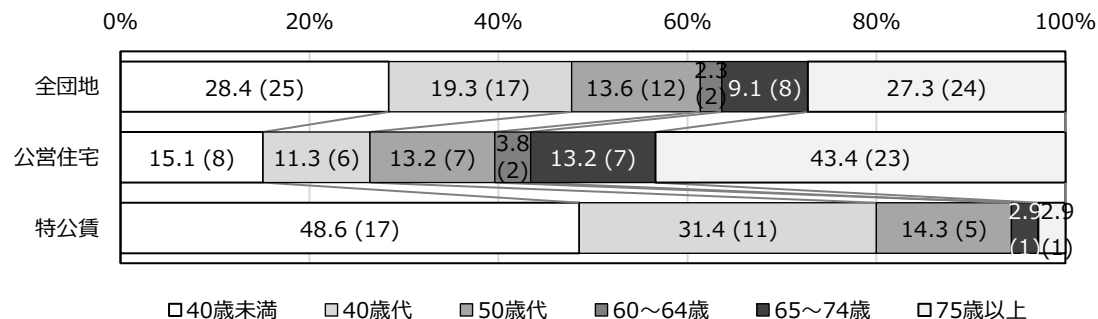
住宅種別に見ると、「1人（単身）」の構成比は、特定公共賃貸住宅が 60.0%、公営住宅が 51.8%となっています。



(2) 世帯主の年齢

有効回答数 88 世帯のうち、世帯主の年齢は、多い順に「40歳未満」が 28.4%、「75歳以上」が 27.3%と同程度、「40歳代」19.3%、「50歳代」が 13.6%となっています。

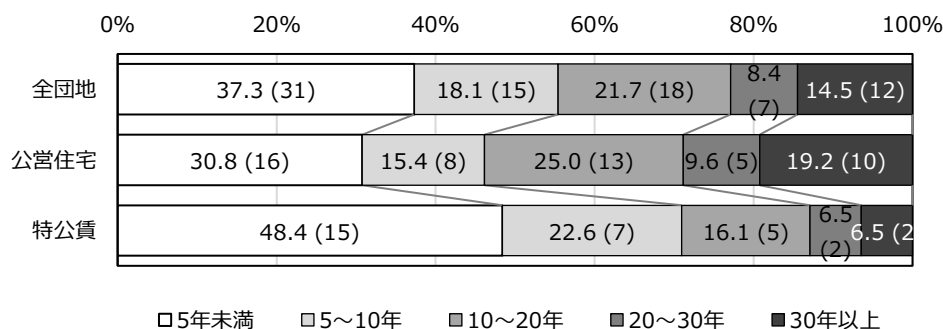
住宅種別にみると、構成比が最も高い項目は、公営住宅では「75歳以上」で 43.4%、特定公共賃貸住宅では「40歳未満」が 48.6%となっています。



(3) 入居時期

有効回答数 83 世帯のうち、居住年数は、「5年未満」が 37.3%、「5~10年未満」が 18.1%、「10~20年未満」が 21.7%となっています。

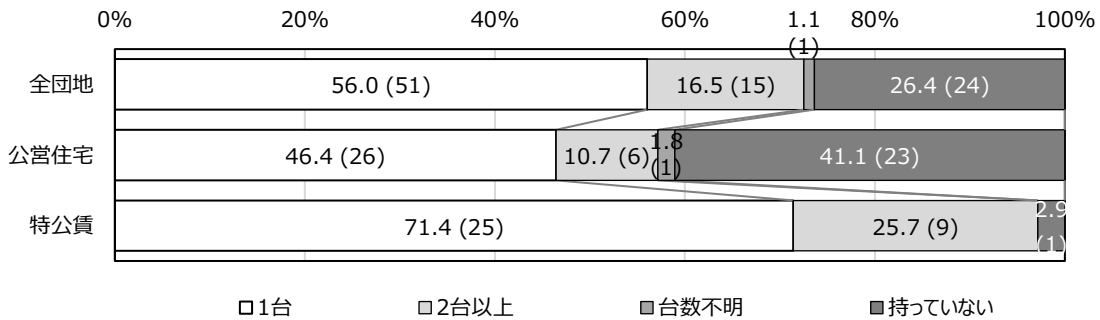
住宅種別にみると、特公賃の方が入居期間は短くなっています。



3 自動車の保有状況について

有効回答数 91 世帯のうち、自動車の保有状況は、「持っている」が 73.6%、「持っていない」が 26.4%となっています。2 台以上持っている世帯もあり、「1 台」が 56.0%、「2 台以上」は 17.6%で、1 世帯当たりの平均保有台数は 0.90 台となっています。

住宅種別にみると、公営住宅では「持っていない」は 41.1%に対し、特定公共賃貸住宅は 2.9%のみです。

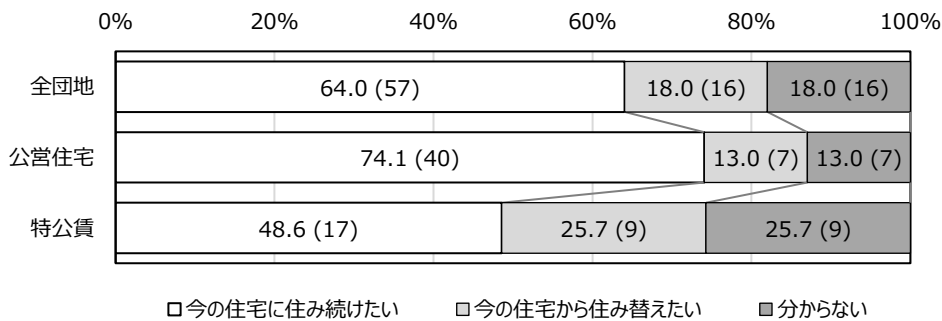


4 住み替え意向について

(1) 現在の住宅からの住み替え意向

有効回答数 89 世帯のうち、住み替え意向は、「今の住宅に住み続けたい」が 64.0%、「今の住宅から住み替えたい」と「わからない」がそれぞれ 18.0%です。

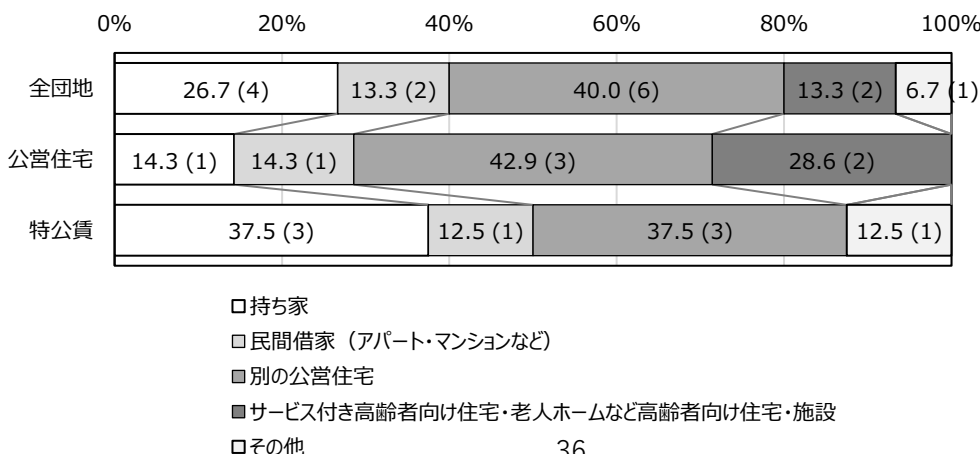
住宅種別にみると、公営住宅の方が特公賃より「今の住宅に住み続けたい」の割合が多く、「今の住宅から住み替えたい」は特公賃の方が多くなっています。



(2) 希望の住宅の種類

((1) で「2.今の住宅から住み替えたい」回答者)

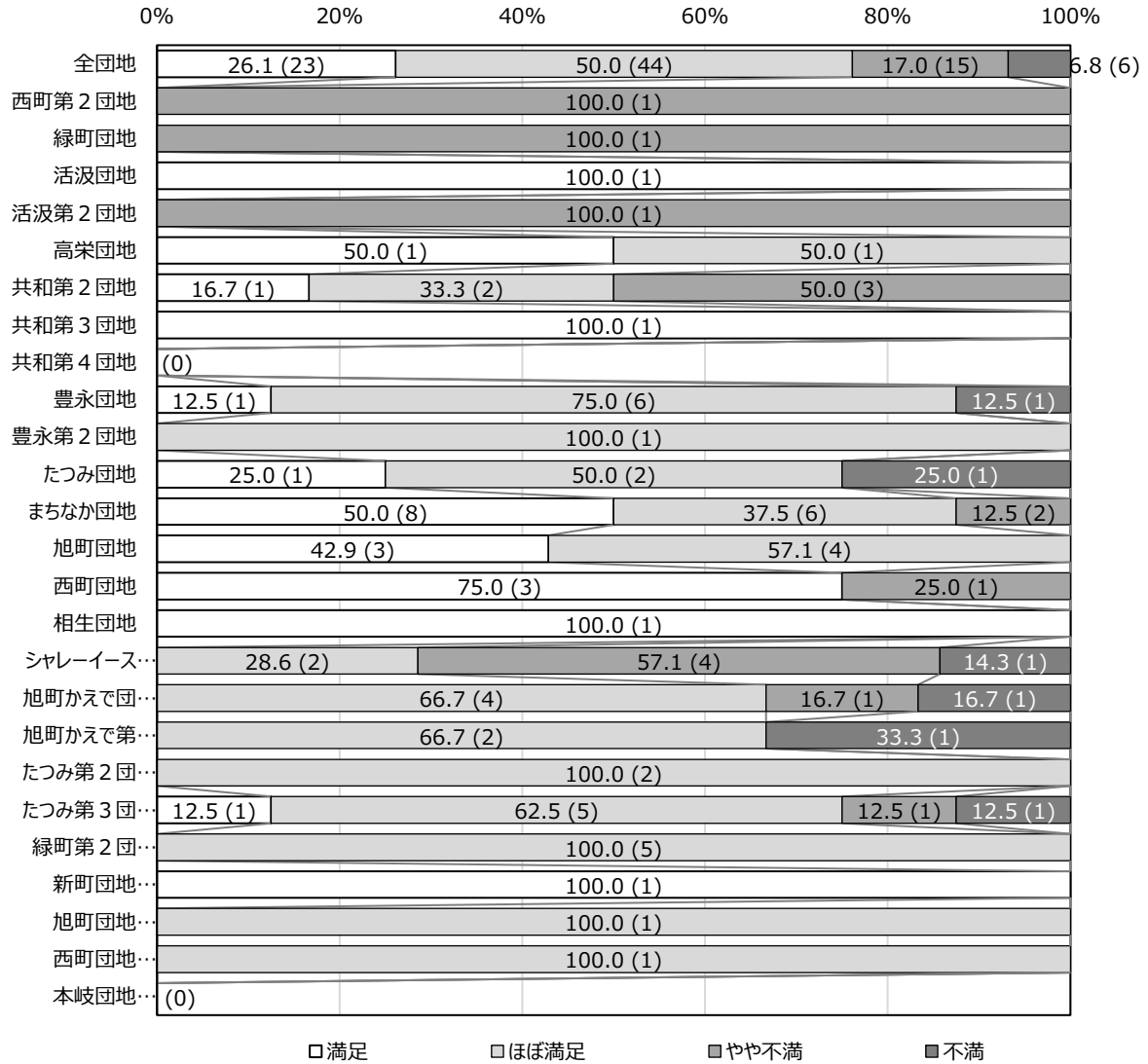
有効回答数 15 世帯のうち、住み替えたい先は、「別の公営住宅」が 40.0%、「持ち家」が 26.7%です。



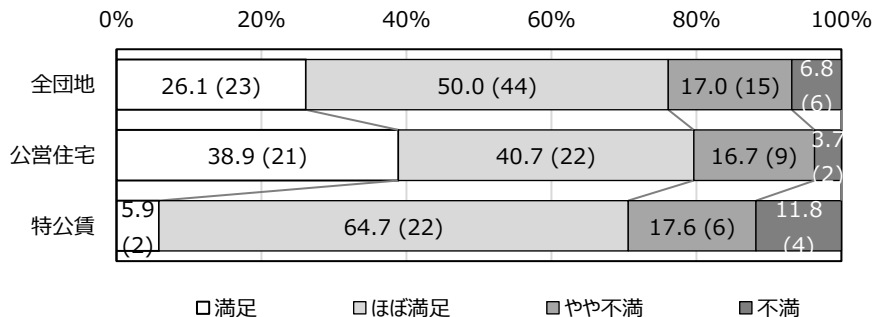
5 住宅や団地の満足度

(1) 住宅の総合的な満足度

有効回答数 88 世帯のうち、現在お住まいの住宅全体の満足度は、「満足」及び「ほぼ満足」（以下、「満足傾向」という）が 76.1%、「やや不満」及び「不満」（以下、「不満傾向」という）は 23.9%であり、「満足傾向」が「不満傾向」を大きく上回っています。

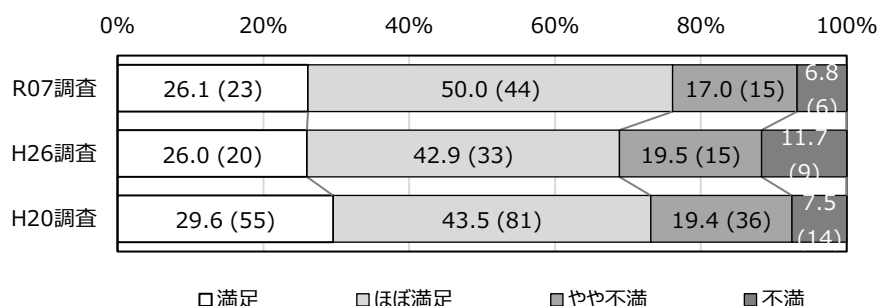


住宅種別にみると、「満足傾向」の割合は、公営住宅が特公賃を上回っています。



前回調査結果と比べると、「満足傾向」の割合は増加しています。

【前回調査との比較】

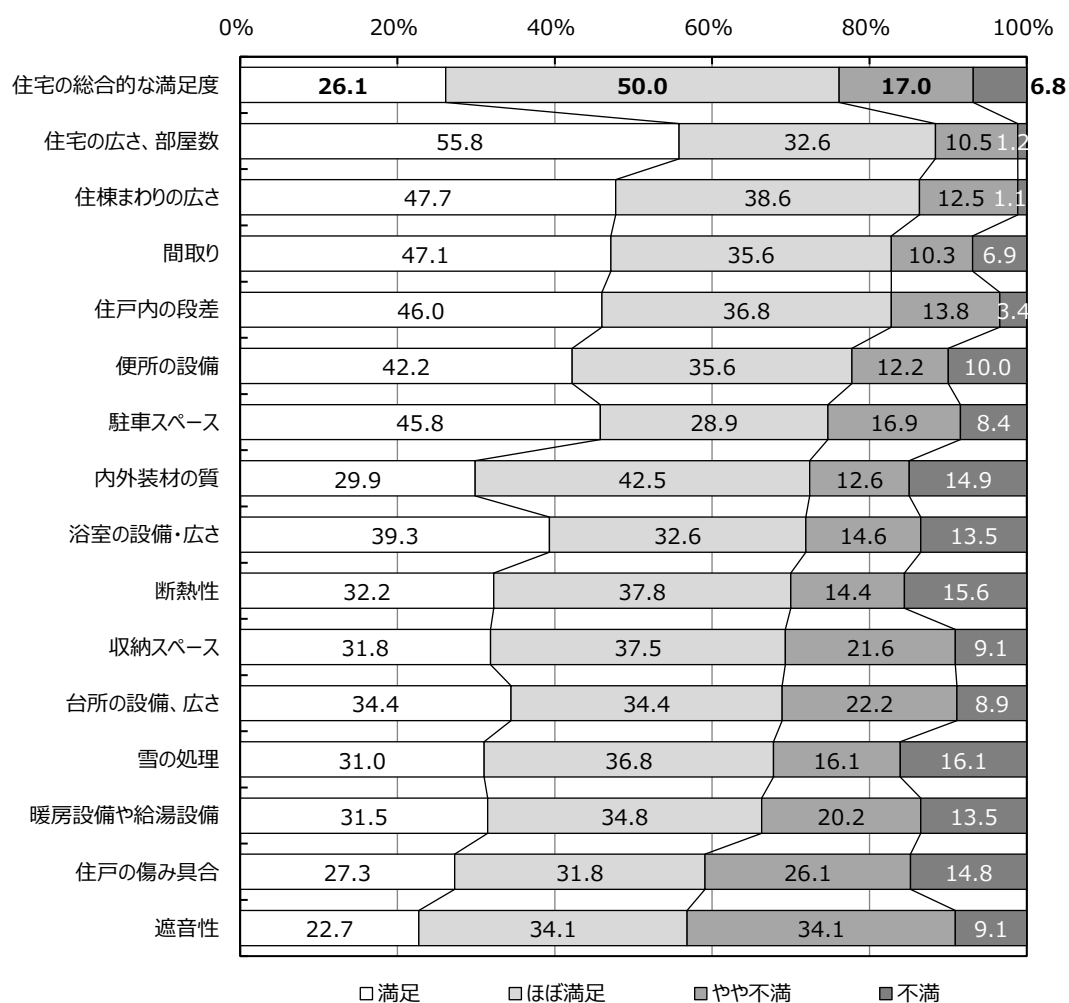


(2) 住宅の項目別満足度

現在の住宅に関する15項目の満足度を比較すると、15項目全てで「満足傾向」が「不満傾向」を上回っています。

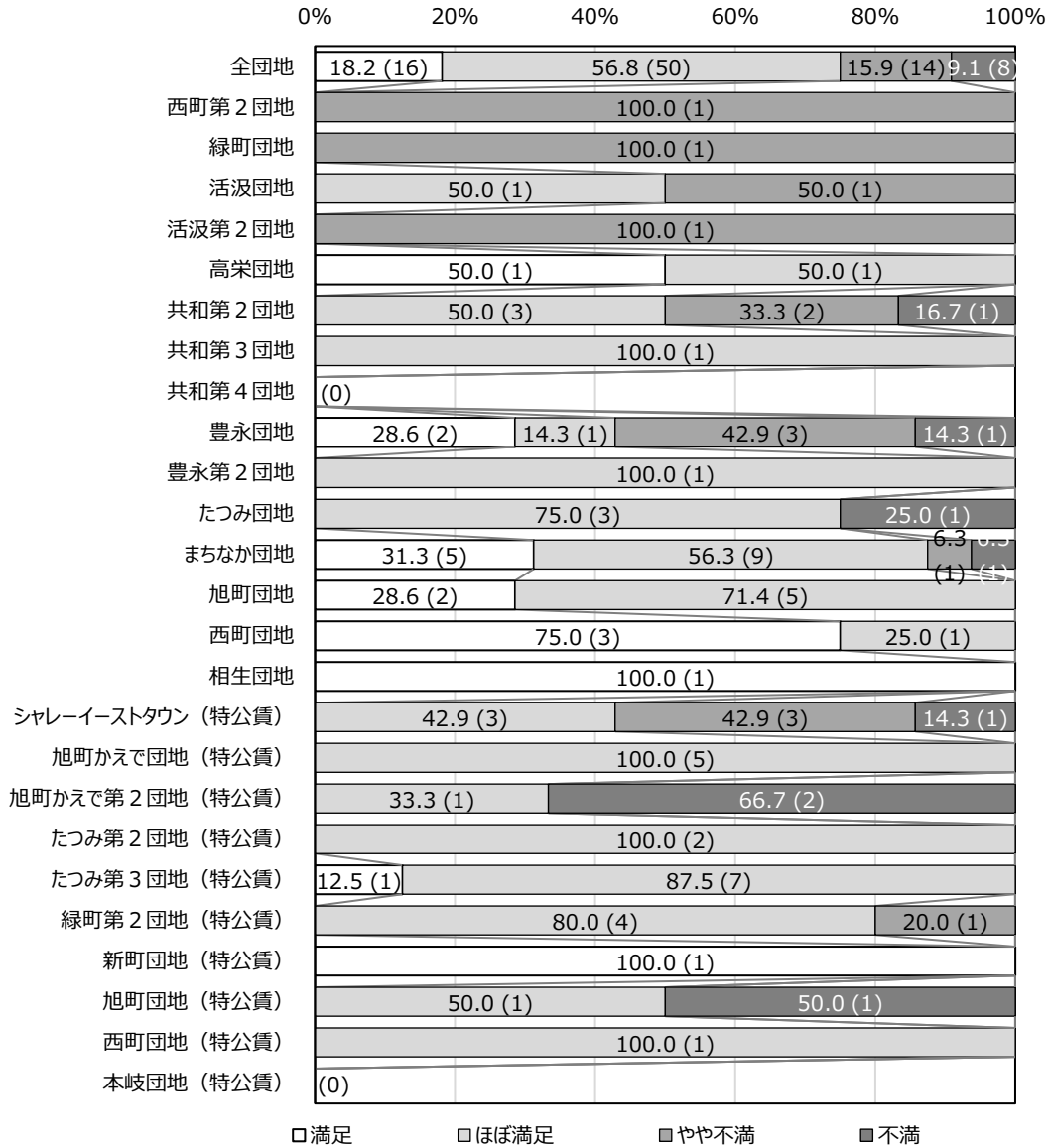
「満足傾向」が高い項目は、高い順に「住宅の広さ・部屋数」、「住棟まわりの広さ」、「間取り」となっています。

一方で、比較的「不満傾向」の割合が高い項目は、高い順に「遮音性」、「住戸の傷み具合」、「暖房設備や給湯設備」です。

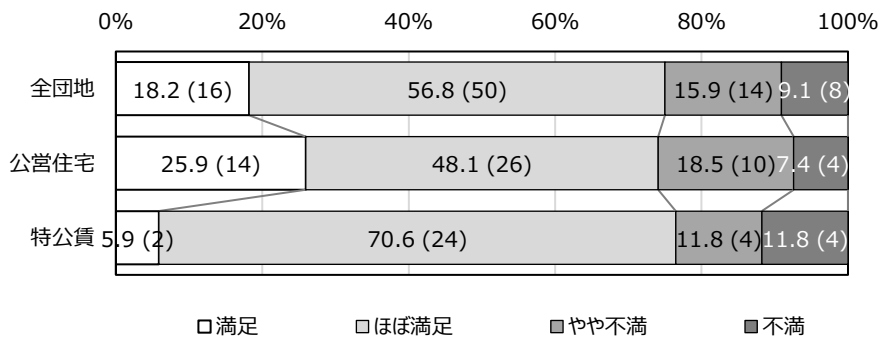


(3) 周辺環境の総合的な満足度

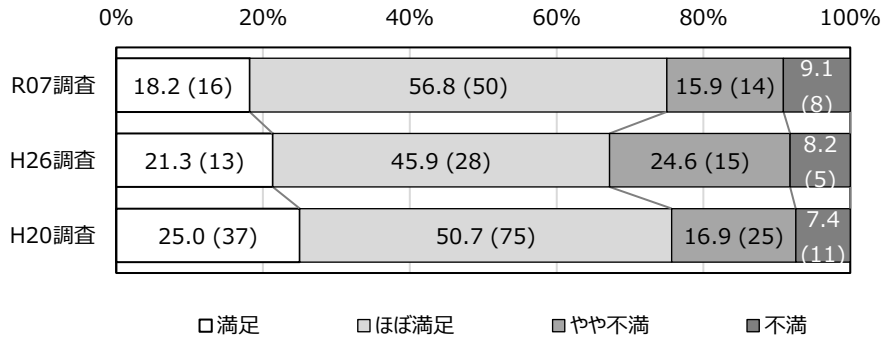
有効回答数 88 世帯のうち、住宅周辺の環境や設備に対する総合的な満足度は「満足傾向」が75.0%、「不満傾向」は25.0%であり、「満足傾向」が「不満傾向」を大きく上回っています。



住宅種別にみると、公営住宅と特公賃の満足度は同程度です。



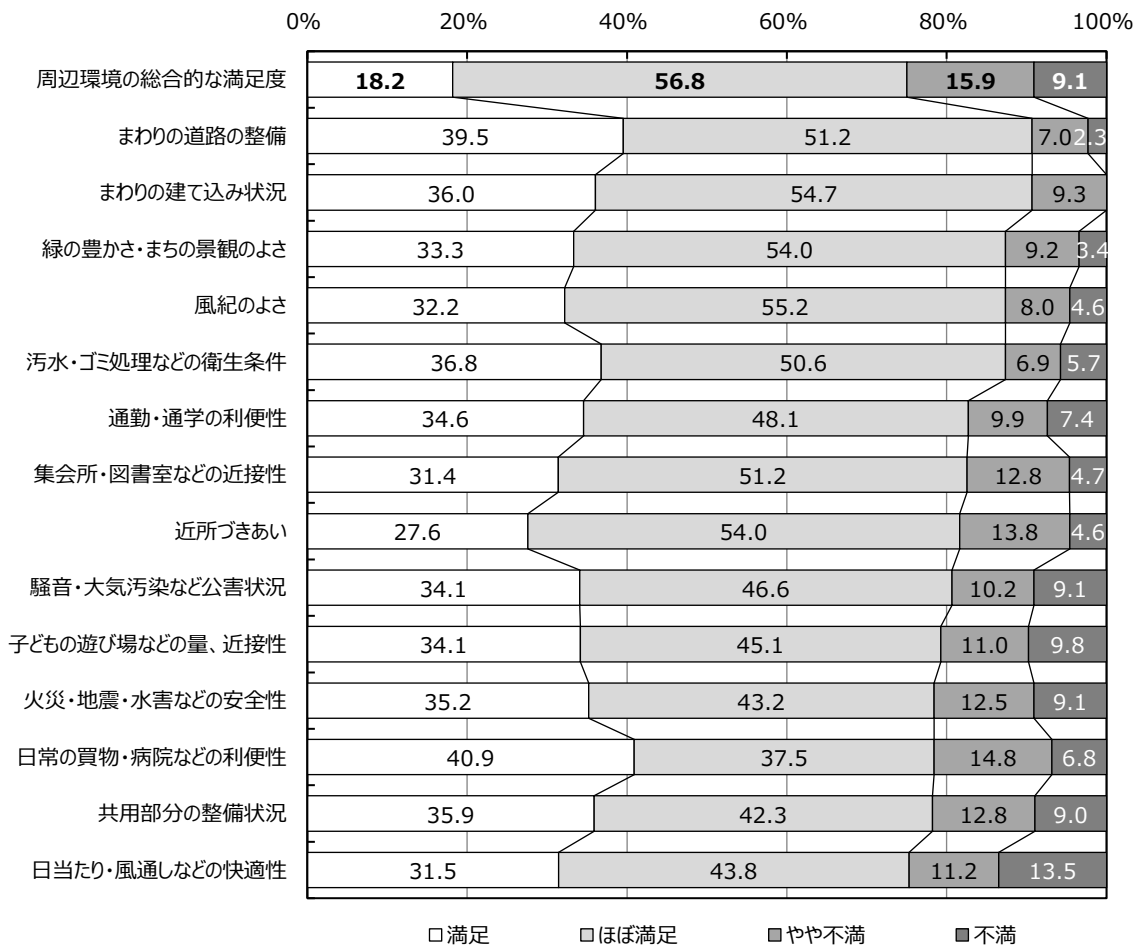
【前回調査との比較】



(4) 周辺環境の項目別満足度

住宅の周辺環境に関する14項目の満足度を比較すると、14項目全てで「満足傾向」が「不満傾向」を上回っています。「満足傾向」が高い項目は、高い順に「まわりの道路の整備」、「まわりの建て込み状況」、「緑の豊かさ・まちの景観の良さ」となっています。

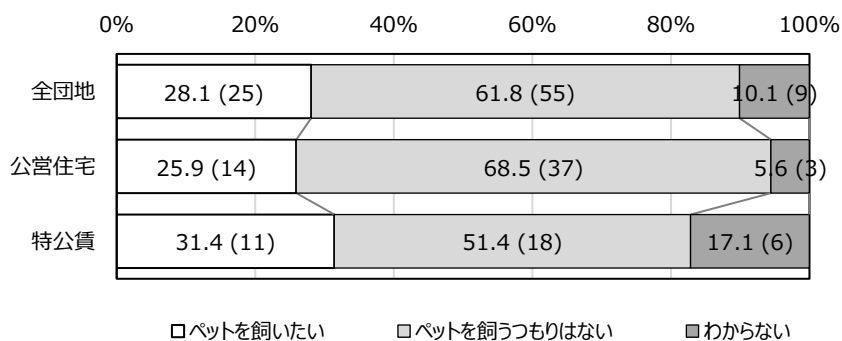
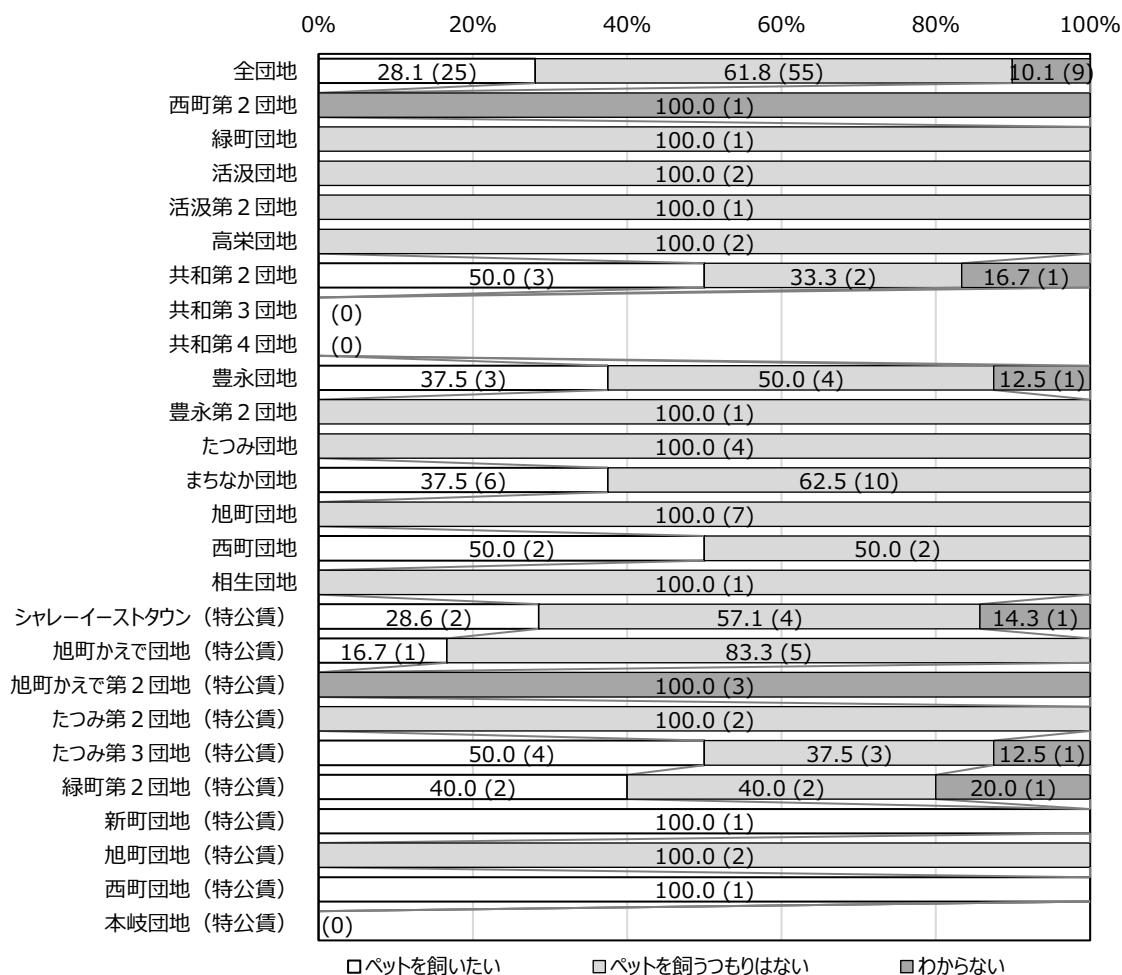
一方で、比較的「不満傾向」の割合が高い項目は、高い順に「日当たり、風通しなどの快適性」、「共用部分の整備状況」、「日常の買い物、病院などの利便性」です。



6 町営住宅におけるペット飼育の要望について

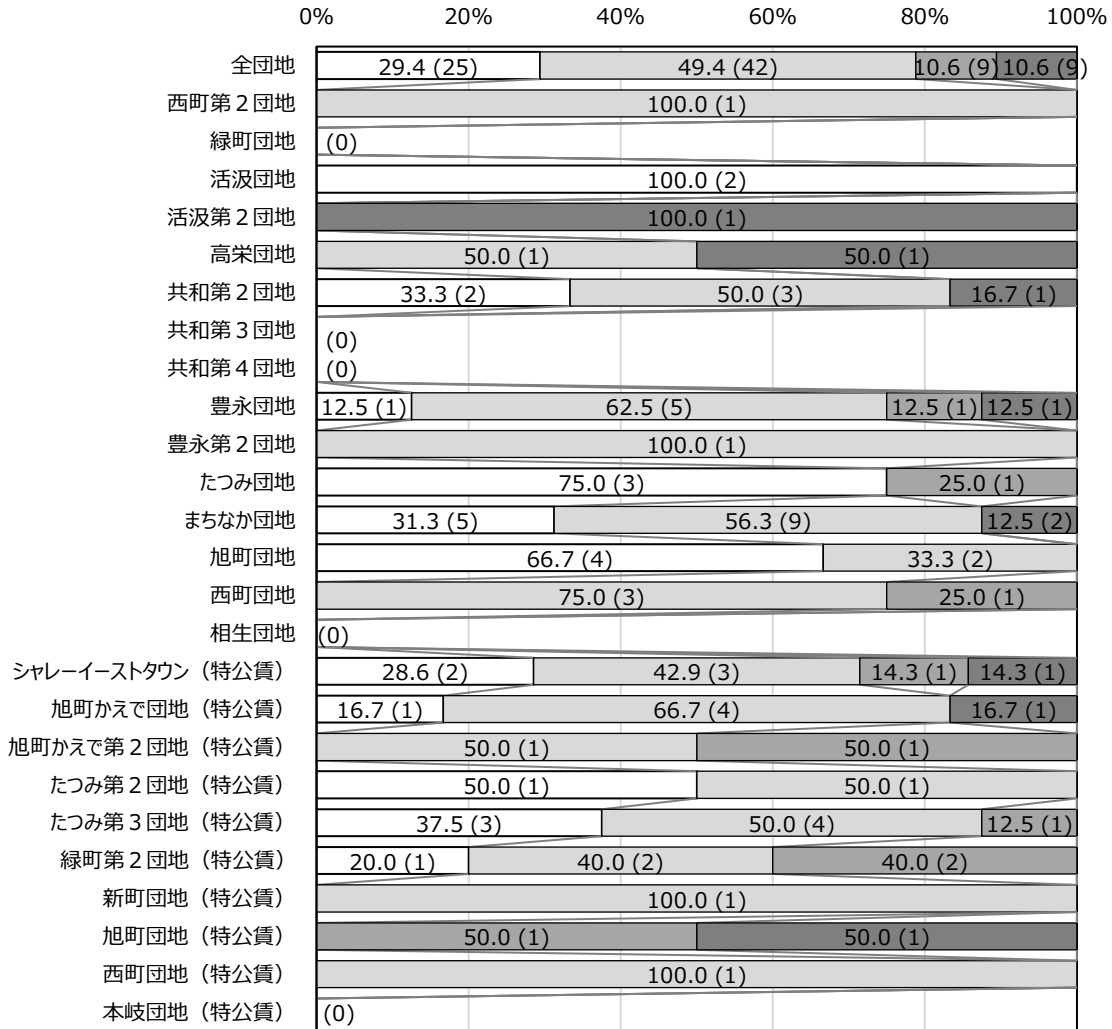
(1) ペットの飼育について

有効回答数 89 世帯のうち、ペット飼育の要望は、「ペットを飼いたい」が 28.1%、「ペットを飼うつもりはない」が 61.8%、「わからない」が 10.1%です。

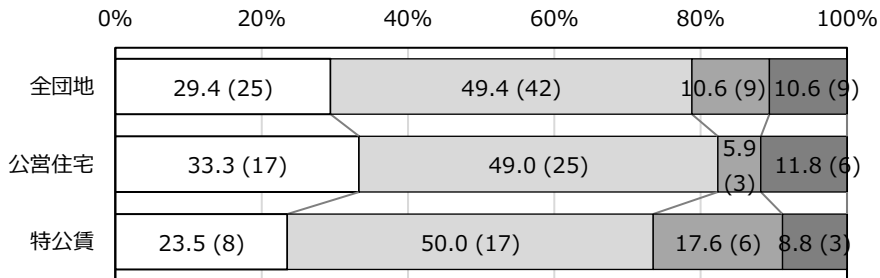


(2) 住棟内でペットを飼う方がいることについて

有効回答数 85 世帯のうち、住棟内でペットを飼う方がいることについては、「同じ住棟内で、ペットを飼われるのは嫌だ」が 29.4%、「同じ住棟内で、ペットを飼う方がいてもよい」が 49.4%、「その他」及び「わからない」がそれぞれ 10.6%です。



□ 同じ住棟内で、ペットを飼われるのは嫌だ □ 同じ住棟内で、ペットを飼う方がいてもよい
 ■ その他 ■ わからない

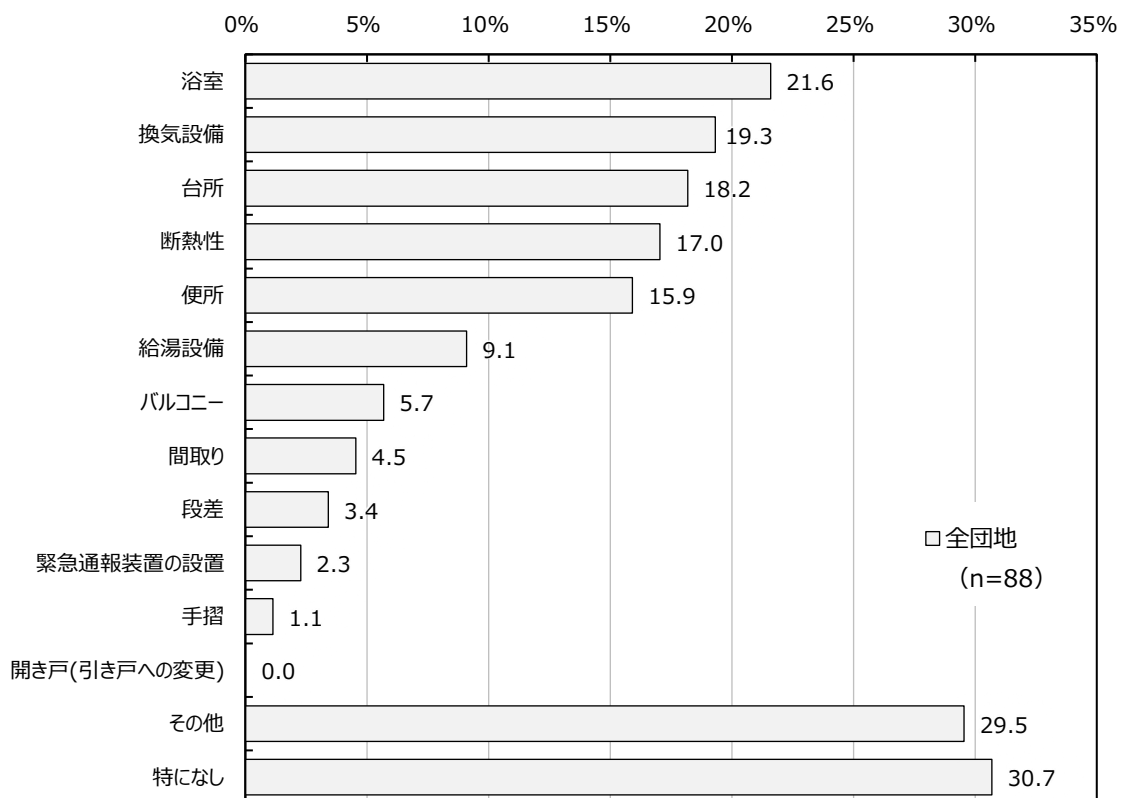


□ 同じ住棟内で、ペットを飼われるのは嫌だ □ 同じ住棟内で、ペットを飼う方がいてもよい
 ■ その他 ■ わからない

7 住宅や周辺環境の改善等について

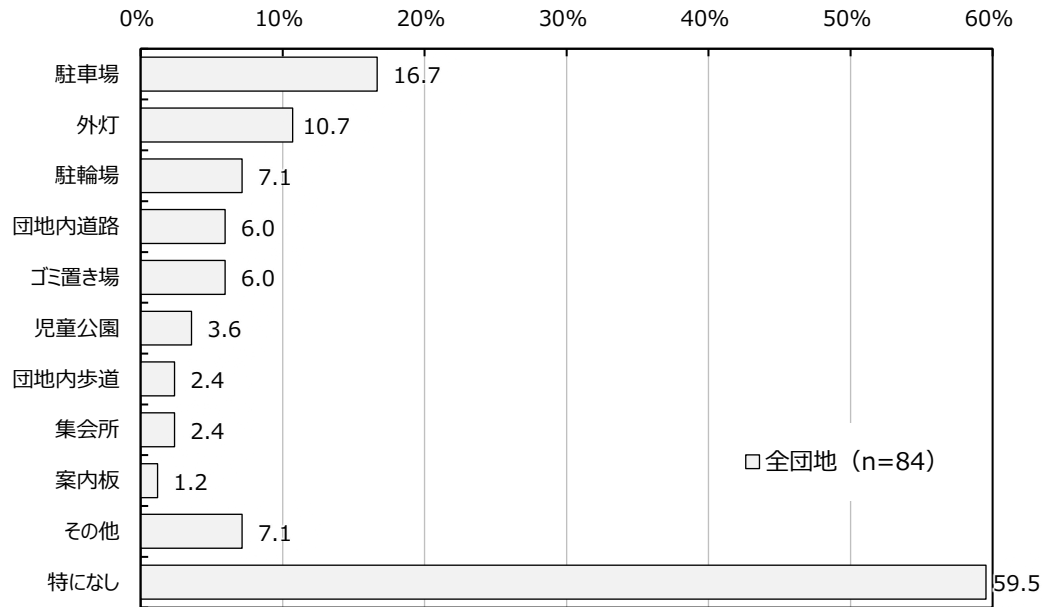
(1) 住戸内で特に改善してほしいもの（複数回答）

有効回答数 88 世帯のうち、住戸内で特に改善してほしい項目は、「浴室」が 21.6%で最も多く、以下、「換気設備」が 19.3%、「台所」が 18.2%、「断熱性」が 17.0%となっています。一方で「特になし」は 30.7%です。



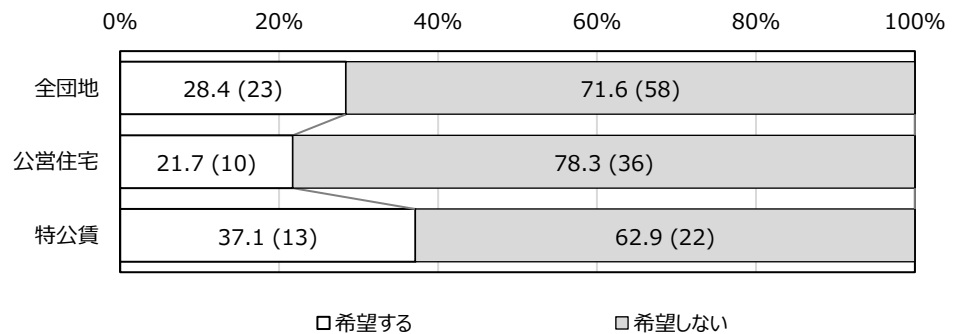
(2) 周辺環境で特に改善してほしいもの（複数回答）

有効回答数 84 世帯のうち、周辺環境で特に改善してほしい項目は、「駐車場」が 16.7%で最も高く、以下、「外灯」が 10.7%、「駐輪場」が 7.1%となっています。一方で「特になし」は 59.5%です。



(3) インターネットの通信環境整備について

有効回答数 81 世帯のうち、インターネットの通信環境整備については、「希望する」が 28.4%、「希望しない」が 71.6%です。



4章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理

（1）定期点検及び日常点検の実施

現在、公営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっていますが、今後は法定点検外である住棟も含めて、定期点検を行います。

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

日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考に実施することとします。

（2）点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期等を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

（3）点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、団地単位で整理するとともに、詳細な修繕履歴データについては、戸別にも整備・管理し、随時、履歴を確認できる仕組みを保持します。

また、これらは公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するサイクルを構築します。

2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

公営住宅等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。

公営住宅等の維持管理にあたっては、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。

5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 対象

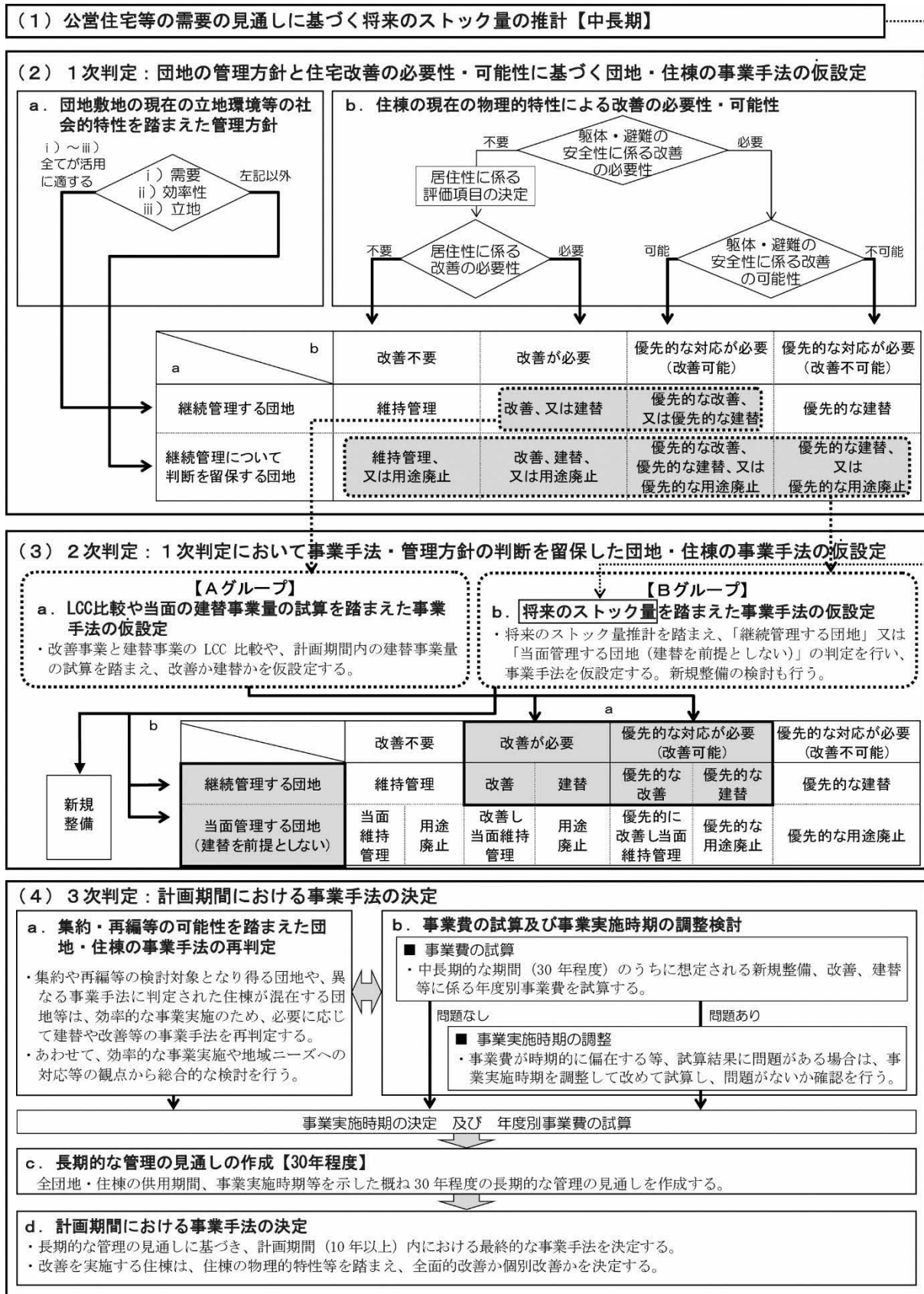
長寿命化計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和7年度末時点で町が管理している354戸（公営住宅239戸、特定公共賃貸住宅115戸）とします。

また、公営住宅等団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

2 団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅等事業手法の選定は、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 5-1 事業手法の選定フロー



(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

a. 将来人口

本町の人口は令和2年国勢調査で4,373人です。推移をみると減少傾向にあり20年間で36%減少しています。国立社会保障・人口問題研究所(社人研)による推計では、今後も減少傾向が続き、令和17年は2,934人、令和27年2,167人とされています。

本計画の将来人口については、社人研の推計値を採用することとし、将来世帯数の推計を行います。

表 5-1 将来人口の推移

(単位:人)

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
国勢調査	6,789	6,222	5,646	5,008	4,373					
社人研推計値						3,867	3,389	2,934	2,525	2,167

b. 将来一般世帯数

本町の一般世帯数(総世帯数-施設等の世帯)は、令和2年国勢調査で2,036世帯です。推移をみると減少傾向にあります。将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム」による世帯主率法で算出します。社人研による将来人口をベースにした一般世帯数では、令和17年1,323世帯、令和27年980世帯となります。

主世帯(持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯)については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出します。過去の国勢調査結果を勘案して主世帯率を98%と想定すると、主世帯数は以下のとおりとなります。

表 5-2 将来世帯数の設定

	国勢調査				推計値					
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	
a.一般世帯数	2,495	2,353	2,225	2,036	1,715	1,517	1,323	1,136	980	
b.主世帯率	0.99	0.99	0.98	0.97	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	
c=a*b.主世帯(概数)	2,466	2,322	2,172	1,967	1,680	1,490	1,300	1,110	970	

c. 将来住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数の内訳は、平成 17～令和 2 年国勢調査における構成比を勘案し、公営借家の割合は 17%で推移すると想定します。

その結果、公営借家世帯は、令和 17 年度で 230 世帯、令和 27 年度で 170 世帯となります。

表 5-3 住宅所有関係別世帯数の設定

					推計値				
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
主世帯	2,466 100.0%	2,322 100.0%	2,172 100.0%	1,967 100%	1,680 100%	1,490 100%	1,300 100%	1,110 100%	970 100%
持ち家	1,810 73.4%	1,709 73.6%	1,620 74.6%	1,469 74.7%	1,260 75%	1,120 75%	980 75%	830 75%	730 75%
借家	656 26.6%	613 26.4%	552 25.4%	498 25.3%	420 25%	370 25%	320 25%	280 25%	240 25%
公営借家	380 15.4%	371 16.0%	353 16.3%	328 16.7%	290 17%	250 17%	230 17%	190 17%	170 17%
民営借家	276 11.2%	242 10.4%	199 9.2%	170 8.6%	130 8%	120 8%	90 8%	90 8%	70 8%
給与住宅									

d. 公営住宅等管理戸数

上記より、公営住宅等の将来管理戸数目標は、想定される入居世帯に約 2～2.5 割程度の空き家を見込むものとします。さらに別枠で町有住宅 60 戸を設定し、合わせて計画期間は約 340 戸、構想期間は約 290 戸とします。

	R17	R27
公営借家世帯	230 世帯	170 世帯
空家	約 60 戸	約 60 戸
町有住宅	約 60 戸	約 60 戸
必要管理戸数	約 340 戸	290 戸

e. 公的支援が必要な一般世帯数

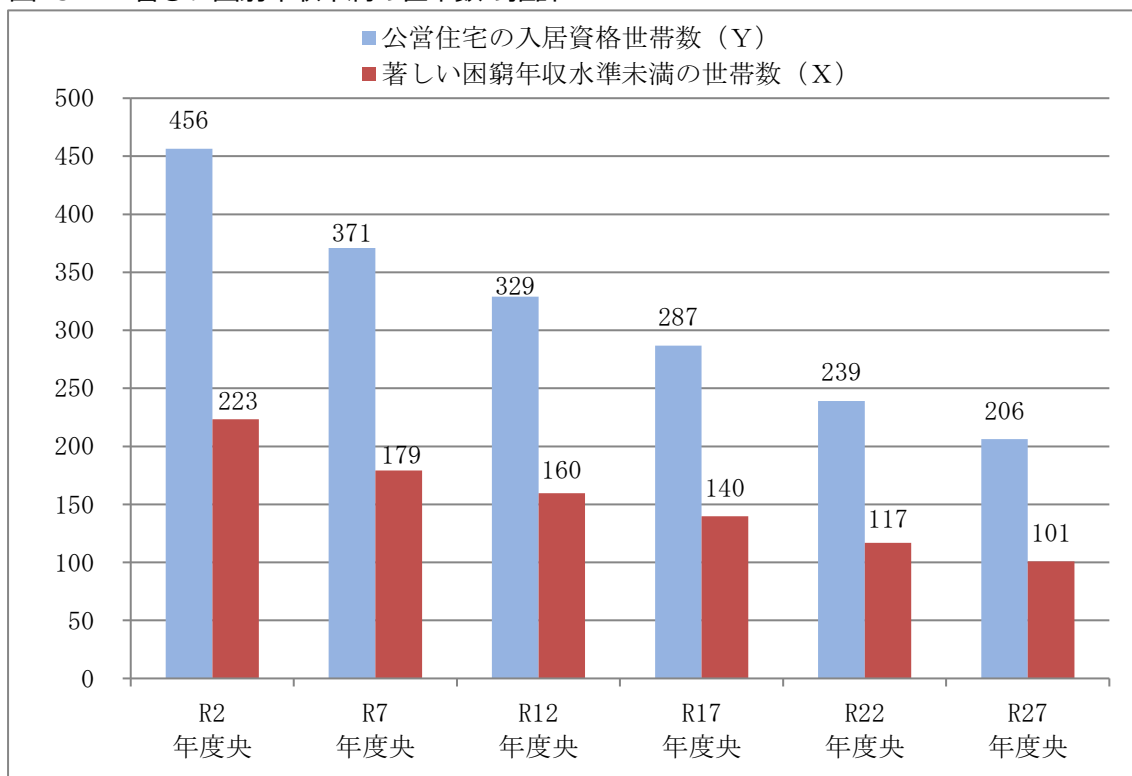
公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土交通省 平成 28 年 8 月）」を用いて算出することとします。当ストック推計プログラムを活用し、津別町における著しい困窮年収未満の世帯数は、以下のように推計されます。著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少することが予測されます。

令和 7 年現在では 179 世帯、令和 12 年では 160 世帯と推計されています。一方、実績をみると令和 7 年 6 月現在、公営住宅等には 305 世帯が入居しており、約 130 世帯ものかい離があります。

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

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

図 5-2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



※ストック推計プログラムにより人口ビジョンの将来人口をベースに推計

(2) 1次判定

- 1次判定は、以下の2段階（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、
b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

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

(需要)

- ・公営住宅等全体の入居率が86.2%（政策空家を除く）であることを踏まえ、入居率が85%未満の場合、需要が低いと判定します（政策空家を行っている高栄、つつみ、豊永第2、緑町、本岐、本岐第2については需要の判定はしない）。

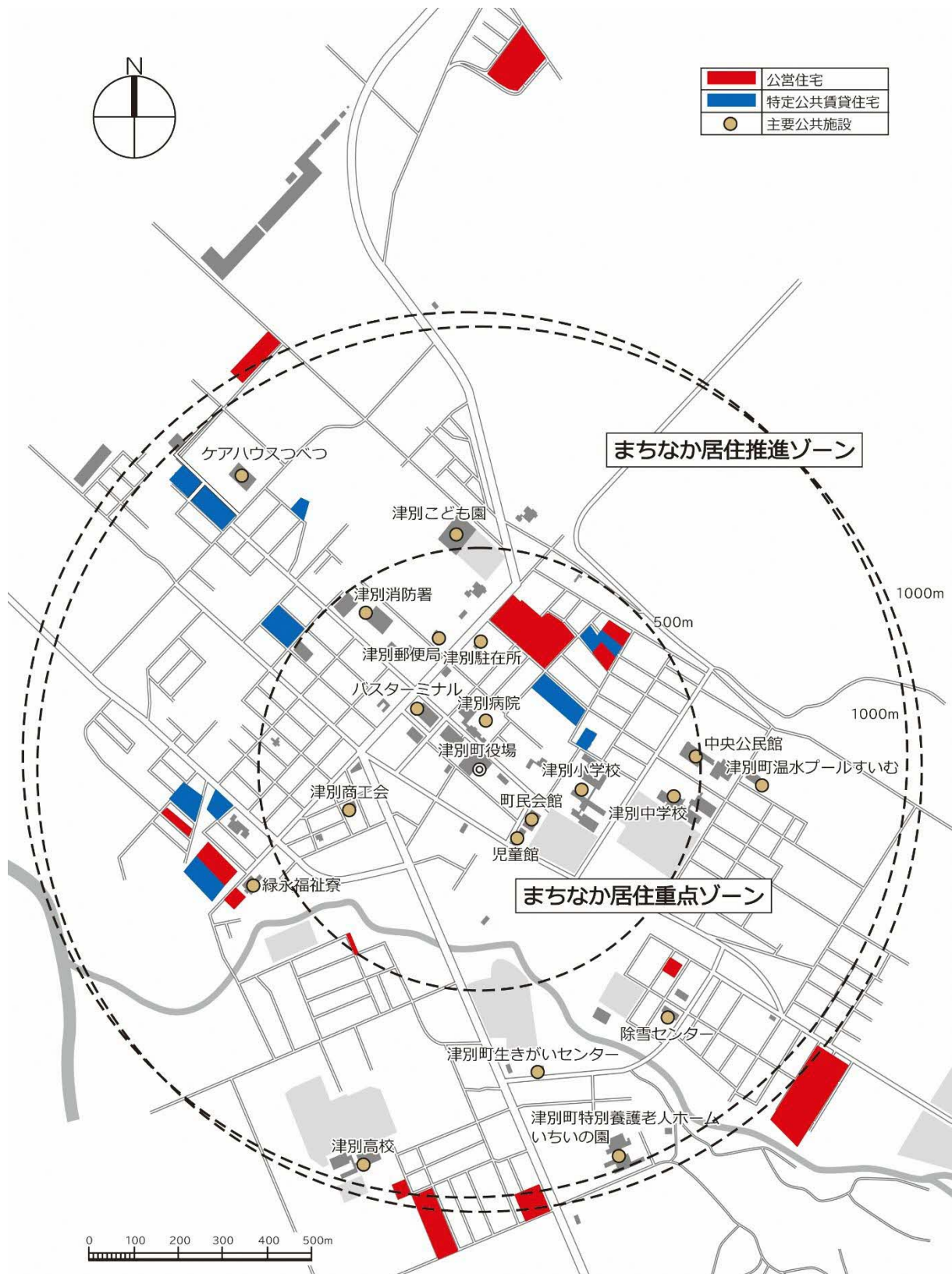
(効率性)

- ・6戸以下の小規模な団地は、効率性が低いと判定します（特公賃は除く）。

(立地)

- ・災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域等）にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。
- ・生活利便性の観点からまちなか居住推進ゾーン外に位置する場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

図 5-3 まちなか居住ゾーンの設定



※まちなか居住ゾーンは、役場を中心に半径 500mを重点ゾーン、1 kmをまちなか居住推進ゾーンと設定していましたが、役場が移転したことにより、新旧双方を対象とすることとします。

表 5-4 「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」検討結果

種別	団地名	a. 戸 数	需要		効率 性	立地			判定結果	
			入居率	政策空家			まちなか	災害区域		
公営 住宅	高栄団地	36	-	100.0%	政策空家	○	×	ゾーン外	土砂災害	継続管理について判断を留保
	たつみ団地	20	-	57.9%	政策空家	○	○	ゾーン内	-	継続管理
	豊永団地	35	○	85.7%	-	○	○	ゾーン内	-	継続管理
	豊永第2団地	6	-	100.0%	政策空家	×	○	ゾーン内	-	継続管理について判断を留保
	西町第2団地	4	×	75.0%	-	×	○	ゾーン内	-	継続管理について判断を留保
	緑町団地	6	-	100.0%	政策空家	×	○	ゾーン内	-	継続管理について判断を留保
	共和第2団地	34	×	64.7%	-	○	○	ゾーン内	-	継続管理について判断を留保
	共和第3団地	4	○	100.0%	-	×	○	ゾーン内	-	継続管理について判断を留保
	共和第4団地	2	○	100.0%	-	×	○	ゾーン内	-	継続管理について判断を留保
	活汲団地	4	○	100.0%	-	×	×	郊外部	-	継続管理について判断を留保
	活汲第2団地	4	×	75.0%	-	×	×	郊外部	-	継続管理について判断を留保
	本岐団地	8	-	-	政策空家	○	×	郊外部	-	継続管理について判断を留保
	本岐第2団地	8	-	-	政策空家	○	×	郊外部	-	継続管理について判断を留保
	まちなか団地	46	○	91.3%	-	○	○	ゾーン内	-	継続管理
	特公 賃	旭町団地	12	×	83.3%	-	○	○	ゾーン内	-
西町団地		8	×	75.0%	-	○	○	ゾーン内	-	継続管理について判断を留保
相生団地		2	○	100.0%	-	×	×	郊外部	-	継続管理について判断を留保
シャレーイースタウン		20	○	95.0%	-	-	○	ゾーン内	-	継続管理
旭町かえで団地		12	×	83.3%	-	-	○	ゾーン内	-	継続管理について判断を留保
旭町かえで第2団地		18	○	94.4%	-	-	○	ゾーン内	-	継続管理
たつみ第2団地		12	×	83.3%	-	-	○	ゾーン内	-	継続管理について判断を留保
たつみ第3団地		18	○	100.0%	-	-	○	ゾーン内	-	継続管理
緑町第2団地		14	○	100.0%	-	-	○	ゾーン内	-	継続管理
新町団地		4	×	75.0%	-	-	○	ゾーン内	-	継続管理について判断を留保
旭町団地	8	○	100.0%	-	-	○	ゾーン内	-	継続管理	
西町団地	8	○	100.0%	-	-	○	ゾーン内	-	継続管理	
本岐団地	1	○	100.0%	-	-	×	郊外部	-	継続管理について判断を留保	

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）

- ・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。
 ⇒ ・昭和 56 年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についても耐震性を有しています。
- ・計画期間内における耐用年数の経過状況を評価します。

（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、改善の必要性を評価します。
- ・バリアフリー性：高齢化対応（住戸内）
- ・住戸内設備：浴室・浴槽あり、3 箇所以上給湯設置有無

図 5-4 「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

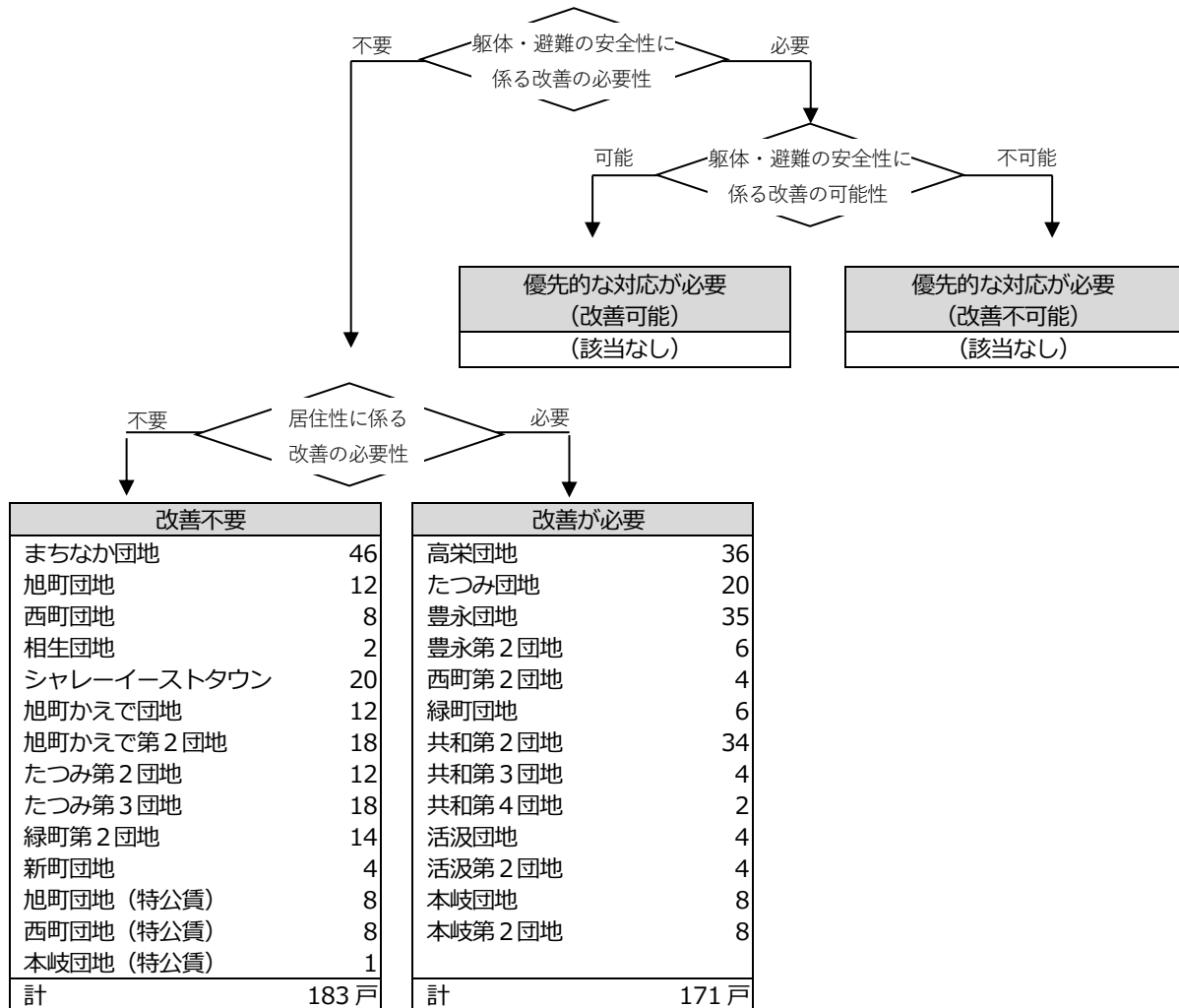


表 5-5 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

種別	団地名	構造	竣工年度	管理戸数	躯体安全性		避難	居住性			改善要否	
						新旧	安全性		バリアフリー	浴槽		給湯
公営住宅	高栄団地	簡平	S45~47	36	○	旧	○	×	×	×	×	改善必要
	たつみ団地	簡二	S59~61	20	○	新	○	×	×	○	○	改善必要
	豊永団地	木平	H元~8	35	○	新	○	×	△	○	×	改善必要
	豊永第2団地	簡平	S55	6	○	旧	○	×	×	×	×	改善必要
	西町第2団地	木平、簡平	S52,58	4	○	新旧	○	×	×	×	×	改善必要
	緑町団地	簡平	S54	6	○	旧	○	×	×	×	×	改善必要
	共和第2団地	簡平	S53~58	34	○	新旧	○	×	×	×	×	改善必要
	共和第3団地	木平	S57	4	○	新	○	×	×	×	×	改善必要
	共和第4団地	木平	S63	2	○	新	○	×	×	○	×	改善必要
	活汲団地	簡平	S50	4	○	旧	○	×	×	×	×	改善必要
	活汲第2団地	木平	S59~60	4	○	新	○	×	×	○	×	改善必要
	本岐団地	簡平	S48	8	○	旧	○	×	×	×	×	改善必要
	本岐第2団地	簡平	S50	8	○	旧	○	×	×	×	×	改善必要
	まちなか団地	木平	H22~28	46	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	旭町団地	木平	H25,26	12	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	西町団地	木平	H28	8	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
相生団地	木平	H29	2	○	新	○	○	○	○	○	改善不要	
特公賃	シャレーイースタウン	中耐3	H5	20	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	旭町かえで団地	中耐3	H7	12	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	旭町かえで第2団地	中耐3	H9	18	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	たつみ第2団地	中耐3	H11	12	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	たつみ第3団地	木二	H14,25	18	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	緑町第2団地	木平	H23	14	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	新町団地	木平	H23	4	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	旭町団地	木平、木二	H25,26	8	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	西町団地	木平、木二	H28	8	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
	本岐団地	木平	H30	1	○	新	○	○	○	○	○	改善不要
合計				354								

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 5-6 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)
a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
		まちなか団地 46戸	たつみ団地 20戸	(該当なし)	(該当なし)
		シャレーイースタウン 20戸	豊永団地 35戸		
		旭町かえで第2団地 18戸			
		たつみ第3団地 18戸			
		緑町第2団地 14戸			
		旭町団地(特公賃) 8戸			
		西町団地(特公賃) 8戸			
		計 132戸	55戸		
			Aグループ		
継続管理について判断を留保する団地		維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		旭町団地(公営) 12戸	高栄団地 36戸	(該当なし)	(該当なし)
		西町団地(公営) 8戸	豊永第2団地 6戸		
		相生団地 2戸	西町第2団地 4戸		
		旭町かえで団地 12戸	緑町団地 6戸		
		たつみ第2団地 12戸	共和第2団地 34戸		
		新町団地 4戸	共和第3団地 4戸		
		本岐団地(特公賃) 1戸	共和第4団地 2戸		
			活汲団地 4戸		
			活汲第2団地 4戸		
			本岐団地 8戸		
			本岐第2団地 8戸		
		計 51戸	計 116戸		
		Bグループ			

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」か等を改めて判定します。

(3) 2次判定

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

a. 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住棟は、建替事業と改善事業のライフサイクルコストの比較等を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定します。

〈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。

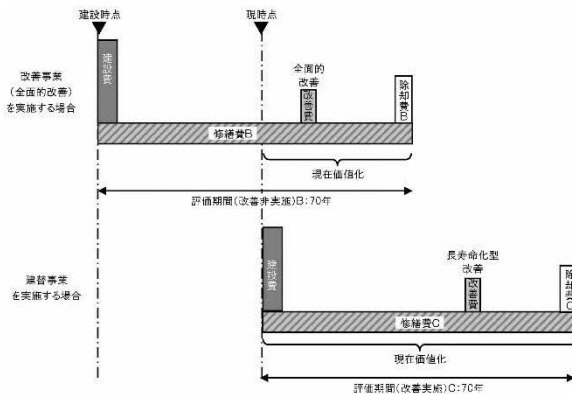
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad (\text{単位 千円/棟・年})$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（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。

- ・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。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業のLCCの比較対象イメージ図〉



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

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された住宅については、ストック推計を踏まえた「継続管理する団地」、もしくは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）

【判定①】

- ・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。
 - ⇒ ・給湯器設置、バリアフリー化など一定の居住性能を有する住棟（概ね平成3年度以降に整備）は「継続管理する団地」、それ以外の住棟は「当面管理する団地（建替を前提としない）」と仮設定します。
- ・生活利便性の観点から集落市街地に位置する場合は、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と仮設定します。

【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、令和17年度時点で耐用年数を経過する住棟がある場合は「建替」とします。それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」もしくは「改善」とします。
- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地については、令和17年度時点で耐用年数を経過する住棟がある場合は「用途廃止」とします。それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「当面維持管理」もしくは「改善し当面維持管理」とします。

表 5-7 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

種別	団地名	構造	竣工年度	管理戸数	判定①		判定②	
						一定の居住性能		R17年未耐用年数
公営 住宅	高栄団地	簡平	S45~47	36	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	豊永第2団地	簡平	S55	6	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	西町第2団地	木平、簡平	S52,58	4	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	緑町団地	簡平	S54	6	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	共和第2団地	簡平	S53~58	34	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	共和第3団地	木平	S57	4	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	共和第4団地	木平	S63	2	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	活汲団地	簡平	S50	4	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	活汲第2団地	木平	S59~60	4	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	本岐団地	簡平	S48	8	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	本岐第2団地	簡平	S50	8	当面管理する団地	一定の居住性能を満たしていない	用途廃止	満了
	旭町団地	木平	H25,26	12	継続管理する団地	一定の居住性能を満たす	当面維持管理	-
	西町団地	木平	H28	8	継続管理する団地	一定の居住性能を満たす	当面維持管理	-
	相生団地	木平	H29	2	継続管理する団地	一定の居住性能を満たす	当面維持管理	-
	特公 賃	旭町かえで団地	中耐3	H7	12	継続管理する団地	一定の居住性能を満たす	当面維持管理
たつみ第2団地		中耐3	H11	12	継続管理する団地	一定の居住性能を満たす	当面維持管理	-
新町団地		木平	H23	4	継続管理する団地	一定の居住性能を満たす	当面維持管理	-
本岐団地		木平	H30	1	継続管理する団地	一定の居住性能を満たす	当面維持管理	-

以上から、事業手法の仮設定は以下のとおりです。

表 5-8 事業手法の仮設定（1・2次判定）

新規整備（該当なし）		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
	継続管	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	理する	まちなか団地 46戸	たつみ団地 20戸	(該当なし)	(該当なし)
	団地	シャレーイースタウン 20戸	豊永団地 35戸		
		旭町かえで第2団地 18戸			
		たつみ第3団地 18戸			
		緑町第2団地 14戸			
		旭町団地（特公賃） 8戸			
		西町団地（特公賃） 8戸			
		計 55戸			
			建替	優先的な建替	
				(該当なし)	
		計 132戸			
当面管	当面維持管理	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	
理する	旭町団地（公営） 12戸		(該当なし)	(該当なし)	
（建替	西町団地（公営） 8戸				
を前提	相生団地 2戸				
としな	旭町かえで団地 12戸				
い）	たつみ第2団地 12戸				
	新町団地 4戸				
	本岐団地（特公賃） 1戸				
	計 51戸				
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止		
		高栄団地 36戸	(該当なし)		
		豊永第2団地 6戸			
		西町第2団地 4戸			
		緑町団地 6戸			
		共和第2団地 34戸			
		共和第3団地 4戸			
		共和第4団地 2戸			
		活汲団地 4戸			
		活汲第2団地 4戸			
		本岐団地 8戸			
		本岐第2団地 8戸			
		計 116戸			

表 5-9 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

	団地名	構造	竣工年度	管理戸数	事業手法の仮設定
公営 住宅	高栄団地	簡平	S45~47	36	用途廃止
	たつみ団地	簡二	S59~61	20	個別改善
	豊永団地	木平	H元~8	35	個別改善
	豊永第2団地	簡平	S55	6	用途廃止
	西町第2団地	木平、簡平	S52,58	4	用途廃止
	緑町団地	簡平	S54	6	用途廃止
	共和第2団地	簡平	S53~58	34	用途廃止
	共和第3団地	木平	S57	4	用途廃止
	共和第4団地	木平	S63	2	用途廃止
	活潑団地	簡平	S50	4	用途廃止
	活潑第2団地	木平	S59~60	4	用途廃止
	本岐団地	簡平	S48	8	用途廃止
	本岐第2団地	簡平	S50	8	用途廃止
	まちなか団地	木平	H22~28	46	維持管理
	旭町団地	木平	H25,26	12	当面維持管理
	西町団地	木平	H28	8	当面維持管理
	相生団地	木平	H29	2	当面維持管理
	特公 賃	シャレーイースタウン	中耐3	H5	20
旭町かえで団地		中耐3	H7	12	当面維持管理
旭町かえで第2団地		中耐3	H9	18	維持管理
たつみ第2団地		中耐3	H11	12	当面維持管理
たつみ第3団地		木二	H14,25	18	維持管理
緑町第2団地		木平	H23	14	維持管理
新町団地		木平	H23	4	当面維持管理
旭町団地		木平、木二	H25,26	8	維持管理
西町団地		木平、木二	H28	8	維持管理
本岐団地		木平	H30	1	当面維持管理
				354	

(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）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

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

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・近隣に町営住宅が複数立地する場合は集約化を進め、将来ストック量の沿った公営住宅等将来管理戸数の縮減を図ります。
→ ・共和地区にある共和第2、共和第3、共和第4は、集約化を図ることとし、計画期間内での移転建替え（新規整備）を行い、既存住棟は計画期間から構想期間にかけて用途廃止とします。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・公営住宅は、空家が増加してきており、公営住宅として需要が見込めない住棟について、みなし特定公共賃貸住宅としての活用のほか、移住者向け、町内労働者向け等の住宅への改修等、用途転用について検討を進めます（公営住宅の地域対応活用）。

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（20年）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（20年間）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。

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、令和8～27年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和8～27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、3次判定bを踏まえ、以下の項目を示します。
 - ⇒ 各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替、用途廃止）の実施時期
- ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、団地建替・用途廃止による再編・集約化を計画的に進めストック量の削減を行うとともに、耐火構造の適切な改善を行います。

表 5-10 長期的な管理の見通し

種別	団地名	構造	竣工年度	管理戸数	事業実施時期			将来管理戸数	
					計画期間 R8-17	構想期間 R18-27	構想以降 R28-37	R17 末	R27 末
公営住宅	高栄団地	簡平	S45~47	36	用途廃止	-	-	0	0
	たつみ団地	簡二	S59~61	20	維持管理	用途廃止	用途廃止	20	8
	豊永団地	木平	H 元~8	35	個別改善	維持管理	維持管理	35	35
	豊永第2団地	簡平	S55	6	維持管理	用途廃止	-	6	0
	西町第2団地	木平、簡平	S52,58	4	維持管理	用途廃止	-	4	0
	緑町団地	簡平	S54	6	維持管理	用途廃止	-	6	0
	共和第2団地	簡平	S53~58	34	用途廃止	用途廃止	-	22	0
	共和第3団地	木平	S57	4	維持管理	用途廃止	-	4	0
	共和第4団地	木平	S63	2	維持管理	用途廃止	-	2	0
	(仮) 共和団地				移転建替	維持管理	維持管理	4	4
	活汲団地	簡平	S50	4	用途廃止	-	-	0	0
	活汲第2団地	木平	S59~60	4	維持管理	用途廃止	-	4	0
	本岐団地	簡平	S48	8	用途廃止	-	-	0	0
	本岐第2団地	簡平	S50	8	用途廃止	-	-	0	0
	まちなか団地	木平	H22~28	46	個別改善	個別改善	維持管理	46	46
	旭町団地	木平	H25,26	12	個別改善	個別改善	維持管理	12	12
	西町団地	木平	H28	8	個別改善	個別改善	維持管理	8	8
	相生団地	木平	H29	2	個別改善	個別改善	維持管理	2	2
特公賃	シャレーイースタウン	中耐3	H5	20	個別改善	個別改善	維持管理	20	20
	旭町かえで団地	中耐3	H7	12	個別改善	個別改善	維持管理	12	12
	旭町かえで第2団地	中耐3	H9	18	個別改善	個別改善	維持管理	18	18
	たつみ第2団地	中耐3	H11	12	個別改善	個別改善	維持管理	12	12
	たつみ第3団地	木二	H14,25	18	個別改善	個別改善	維持管理	18	18
	緑町第2団地	木平	H23	14	個別改善	個別改善	維持管理	14	14
	新町団地	木平	H23	4	個別改善	個別改善	維持管理	4	4
	旭町団地	木平、木二	H25,26	8	個別改善	個別改善	維持管理	8	8
	西町団地	木平、木二	H28	8	個別改善	個別改善	維持管理	8	8
	本岐団地	木平	H30	1	個別改善	個別改善	維持管理	1	1
合計				354				290	230

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。
- ⇒・本計画期間内に実施する住棟については、改善項目から個別改善とします。
- ・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、脱炭素社会対応型）を判断します。

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 5-11 本計画期間内における事業手法（団地別）

種別	団地名	構造	竣工年度	管理戸数	計画期間 R8-17	R17 末
公営住宅	高栄団地	簡平	S45~47	36	用途廃止	0
	たつみ団地	簡二	S59~61	20	維持管理	20
	豊永団地	木平	H元~8	35	個別改善	35
	豊永第2団地	簡平	S55	6	維持管理	6
	西町第2団地	木平、簡平	S52,58	4	維持管理	4
	緑町団地	簡平	S54	6	維持管理	6
	共和第2団地	簡平	S53~58	34	用途廃止	22
	共和第3団地	木平	S57	4	維持管理	4
	共和第4団地	木平	S63	2	維持管理	2
	(仮) 共和団地				移転建替	4
	活汲団地	簡平	S50	4	用途廃止	0
	活汲第2団地	木平	S59~60	4	維持管理	4
	本岐団地	簡平	S48	8	用途廃止	0
	本岐第2団地	簡平	S50	8	用途廃止	0
	まちなか団地	木平	H22~28	46	個別改善	46
	旭町団地	木平	H25,26	12	個別改善	12
	西町団地	木平	H28	8	個別改善	8
	相生団地	木平	H29	2	個別改善	2
	特公賃	シャレーイースタウン	中耐3	H5	20	個別改善
旭町かえで団地		中耐3	H7	12	個別改善	12
旭町かえで第2団地		中耐3	H9	18	個別改善	18
たつみ第2団地		中耐3	H11	12	個別改善	12
たつみ第3団地		木二	H14,25	18	個別改善	18
緑町第2団地		木平	H23	14	個別改善	14
新町団地		木平	H23	4	個別改善	4
旭町団地		木平、木二	H25,26	8	個別改善	8
西町団地		木平、木二	H28	8	個別改善	8
本岐団地		木平	H30	1	個別改善	1
合計				354		290

6章 公営住宅等の実施方針

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

1 点検事業の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

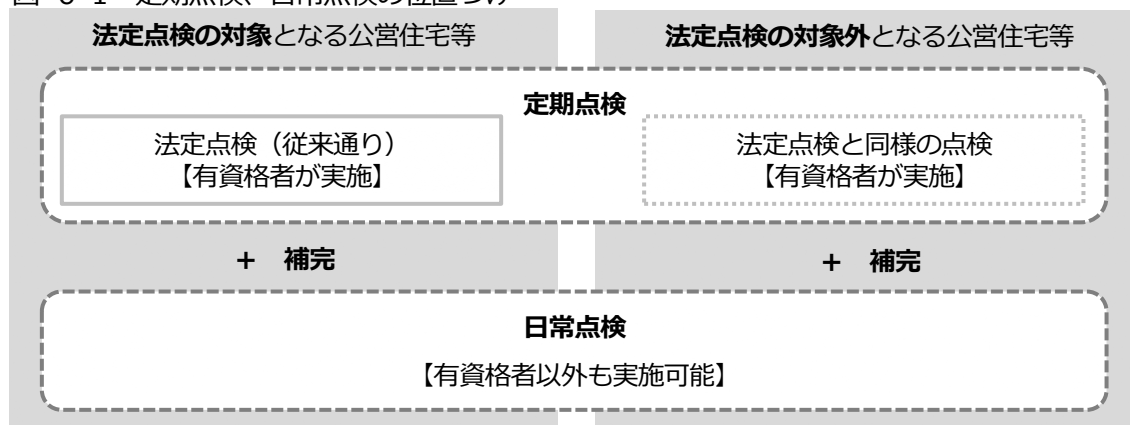
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年1回程度建築基準法第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 6-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(3) 住宅内部における点検の実施方針

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

(4) 点検結果のデータベース化

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

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

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

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

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

(3) 修繕内容のデータベース化

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

表 6-1 (参考) 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
②開放廊下・階段等床防水	解放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）解放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋、支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法				○	
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床、壁、天井等の塗替等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
8 排水設備									
①雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			
		取替	50年	鋳鉄管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
9 ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15年						○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年			○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年			○	○		
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年						○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年						○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年						○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年						○
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年			○			
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年			○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		○			○	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接架設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

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

3 改善事業の実施方針

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

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

実施内容	(居住性向上型)	・給湯設備の設置 ・台所・洗面室・浴室の水回り設備の機能向上 ・浴室のユニットバス化 等
	(福祉対応型)	・住戸・共用部の手すり設置及び段差解消 ・台所・浴室・洗面室・トイレ等の福祉対応 等
	(長寿命化型)	・屋根・外壁の耐久性向上 等
	(脱炭素社会対応型)	・外壁の断熱改修 ・最上階天井等の断熱改修 ・内窓のプラスチック化等の開口部の断熱性向上 ・省エネルギー性能の高い設備への交換（照明 LED 化・換気設備） 等
	(修繕対応)	・木部塗装の耐久性向上 等

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

4 建替事業の実施方針

(1) 基本的な考え方

公営住宅等の建替等の際には、「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、誰もが安心して入居できる居住環境の実現を図ります。

また、ZEH 水準（建築物エネルギー消費性能誘導基準）を満たすことを原則とします。

さらに、住棟整備に伴い、太陽光発電設備等の設置について検討を進めます。

6 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 効果の考え方

長寿命化に向けた維持管理や改善を実施することによって、次の効果が得られます。

- ・ これまでは対症療法的な対応になりがちであった維持管理から、定期的に状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてのL C Cの縮減に繋げることができるようになる。
- ・ 定期的に点検を行うことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することが出来るようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能になる。

(2) 算出の基本的考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施するにあたっては、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で今後、長寿命化型改善を実施した場合と実施しない場合の年当たりのコスト比較を行います。算出にあたっては、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

L C C縮減効果算出の基本的考え方は次のとおりです。

【LCC縮減効果算出の基本的考え方】

○1 住棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前）^① - LCC（計画後）^②

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合と実施した場合のLCCの差分を求め、改善効果を算出する。

① LCC（計画前） = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 建設～築後50年までの使用年数

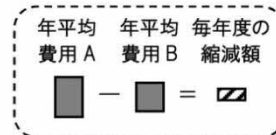
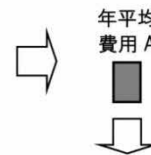
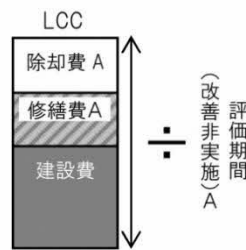
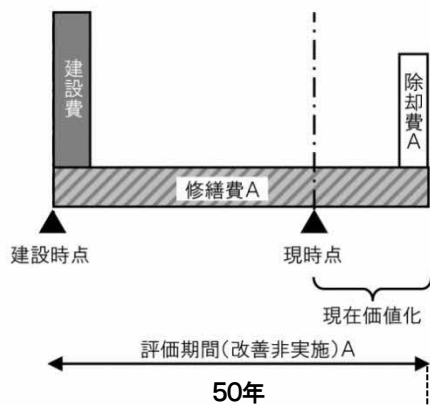
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から除却（築後50年）までに要するコストを算出する。

② LCC（計画後） = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 建設～築後70年までの使用年数

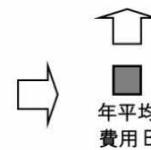
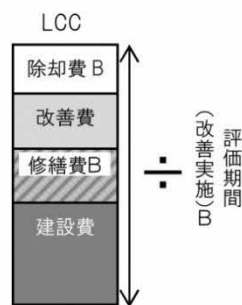
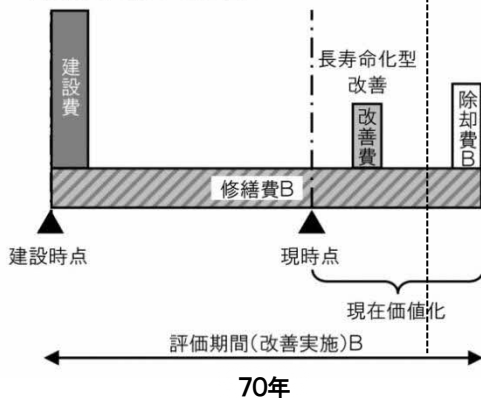
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の、建設時点から除却までに要するコストを算出する。
- ・長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数を20年延長し、70年とする。

LCC縮減効果の算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



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

発行

津別町建設課

〒092-0292 津別町字幸町41番地

TEL : 0152-76-2151