

# 浜頓別町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画

## 概 要 版

平成22年3月

浜頓別町



## 目 次

第1章 はじめに.....	1
第2章 浜頓別町の概況.....	2
1 自然的概況.....	2
2 通勤状況.....	3
第3章 浜頓別町の住宅事情.....	4
1 人口構造.....	4
2 住宅ストック・住宅市場の特性.....	8
3 公共賃貸住宅の特性.....	10
第4章 住民意向調査.....	16
1 町民向けアンケート調査結果.....	16
2 公営住宅入居者向けアンケート調査結果.....	20
第5章 関連規定計画における取り組み方針.....	26
第6章 住宅政策の目標.....	27
1 理念.....	27
2 目標.....	27
3 基本フレーム.....	28
第7章 住宅施策の推進方針.....	29
1 すべての人が安心して暮らせる住まいづくり.....	30
2 住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり.....	31
3 良質な民間住宅の形成.....	32
4 住宅セーフティネットとしての公的借家の整備.....	34
5 地域特性に応じた住宅市街地づくりの推進.....	36
6 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり.....	36
第8章 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定.....	37
第9章 重点団地の整備方針.....	45
第10章 実現化方策の検討.....	48
1 計画期間内に実施する修繕・改善事業の実施方針.....	48
2 整備プログラム.....	49



# 第1章 はじめに

## 1 計画の目的

国においては、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、また平成 18 年度に住生活基本法が立法化されたことから、住宅政策は転換期にあります。

本町は、こうした社会背景を踏まえて、国や北海道との住宅政策の整合性等を図り、住宅行政を推進するために、住宅マスタープラン及び公営住宅ストック総合活用計画を策定します。

## 2 計画期間

計画期間は、平成 22～31 年度の 10 年間とします。但し、今後、社会・経済情勢の変化、住宅ニーズの多様化も想定されることから、中間時に見直しを行うこととします。

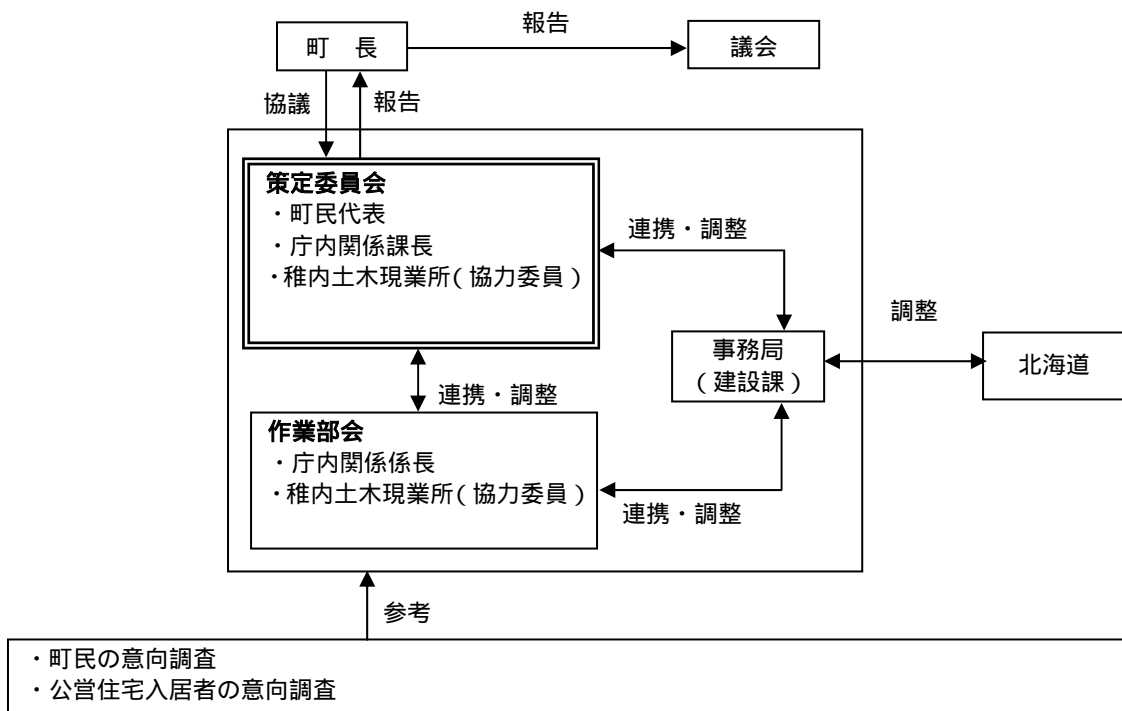
## 3 策定体制

住宅マスタープラン・ストック総合活用計画の策定は、町民代表、庁内課長、協力委員からなる策定委員会において協議、決定します。委員会に提出する素案は、庁内係長等、協力委員から構成される作業部会で検討します。

素案作成に当たっては、既存統計資料はもちろんのこと、アンケート調査等で得られた住民意見を十分に参考にして作成します。

事務局は建設課におき、計画策定に当たり必要な調査はコンサルタントに委託します。

図 策定体制



## 第2章 浜頓別町の概況

### 1 自然的概況

#### 【現状1】

- ・総面積の72.7%が山林・原野であり、豊かな自然環境に恵まれています。
- ・気候は、オホーツク海の影響を受けるため年間を通して概ね冷涼であり、南西の風の影響が多く、道内でも風の強い地帯となっています。

#### 【課題1】

豊かな自然環境に調和するとともに、冷涼で風の強い気候風土に対応することが必要です。

図 浜頓別町の位置



表 地目別面積

(単位：k㎡)

	畑	住宅	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	42.79	1.30	17.38	245.32	26.81	46.73	10.30	10.93	401.56
	10.7%	0.3%	4.3%	61.1%	6.7%	11.6%	2.6%	2.7%	100.0%

資料：浜頓別町HP はまとんべつの統計

表 浜頓別町の年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間日照時間 (時間)
		平均気温 ( )	最高気温 ( )	最低気温 ( )		
平成16年	1,141.0	6.6	31.4	-16.7	1.9	1,473.8
平成17年	1,096.0	5.8	30.1	-22.8	2.0	1,487.0
平成18年	1,192.0	5.8	28.5	-21.2	1.9	1,364.3
平成19年	982.0	5.8	31.3	-18.9	1.8	1,437.0
平成20年	739.5	6.1	29.7	-19.7	2.0	1,397.7
平均	1,030.1	6.0	30.2	-19.9	1.9	1,432.0

資料：気象庁ホームページ 気象統計情報

## 2 通勤状況

### 【現状 2】

・町内で従業する人のうち、町内常住者は 91.4% を占めており、中頓別町から 2.7% (67 人)、枝幸町から 2.4% (59 人) が浜頓別町に通勤しています。

### 【課題 2】

中頓別町、枝幸町等、町外からの通勤者の定住を促進するよう、魅力ある居住環境の整備を検討する必要があります。

表 常住地による従業地別 15 歳以上の就業者数の比較

(単位:人)

従業地 常住地	浜頓別町	猿払村	中頓別町	枝幸町	その他	道外	計
浜頓別町	2,284 92.0%	97 3.9%	61 2.5%	22 0.9%	18 0.7%	0 0.0%	2,482 100.0%
猿払村	30 1.8%	1,619 97.4%	0 0.0%	0 0.0%	13 0.8%	0 0.0%	1,662 100.0%
中頓別町	67 6.3%	28 2.6%	953 89.3%	10 0.9%	9 0.8%	0 0.0%	1,067 100.0%
枝幸町	59 1.2%	0 0.0%	9 0.2%	4,941 97.3%	63 1.2%	7 0.1%	5,079 100.0%

資料：平成 17 年国勢調査

表 従業地による常住地別 15 歳以上就業者の比較

(単位:人)

従業地 常住地	浜頓別町	猿払村	中頓別町	枝幸町
浜頓別町	2,284 91.4%	97 5.3%	61 5.9%	22 0.4%
猿払村	30 1.2%	1,619 88.2%	0 0.0%	0 0.0%
中頓別町	67 2.7%	28 1.5%	953 91.5%	10 0.2%
枝幸町	59 2.4%	0 0.0%	9 0.9%	4,941 97.4%
その他	58 2.3%	90 4.9%	18 1.7%	69 1.4%
道外	0 0.0%	1 0.1%	0 0.0%	30 0.6%
計	2,498 100.0%	1,835 100.0%	1,041 100.0%	5,072 100.0%

資料：平成 17 年国勢調査

## 第3章 浜頓別町の住宅事情

### 1 人口構造

#### (1) 総人口、世帯

##### 【現状3】

- ・浜頓別町の総人口は平成17年国勢調査で4,582人、減少傾向にあり、15年間（平成2～17年）で18%の減少となっています。
- ・総世帯数は平成17年国勢調査で1,960世帯、平成12年までは増加傾向にありましたが、平成17年からは減少に転じています。

##### 【課題3】

既に世帯減少下にあり、新築住宅の供給による定住促進を検討する一方で、既存ストックの有効活用や住宅・住宅地の集約化など、よりコンパクトで利便性の高い住宅・住宅地づくりへと政策を転換していく必要があります。

表 総人口の推移の比較

(単位：人)

	H2	H7	H12	H17	H17/H2
北海道	5,643,647	5,692,321	5,683,062	5,627,737	1.00
郡部	1,476,238	1,443,200	1,293,694	1,217,137	0.82
宗谷管内	92,778	86,378	80,767	75,668	0.82
浜頓別町	5,573	5,224	4,957	4,582	0.82

資料：各年国勢調査

表 総世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

	H2	H7	H12	H17	H17/H2
北海道	2,031,612	2,187,000	2,306,419	2,380,251	1.17
郡部	486,264	508,281	485,696	478,963	0.98
宗谷管内	31,946	32,362	32,631	32,123	1.01
浜頓別町	1,937	1,975	1,997	1,960	1.01

資料：各年国勢調査

図 総人口の推移

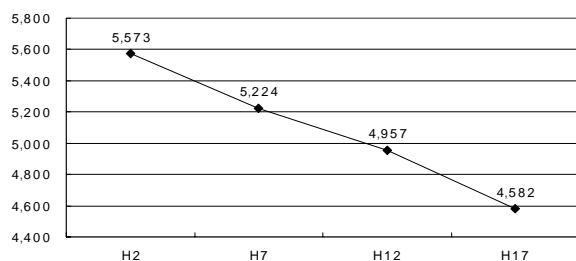
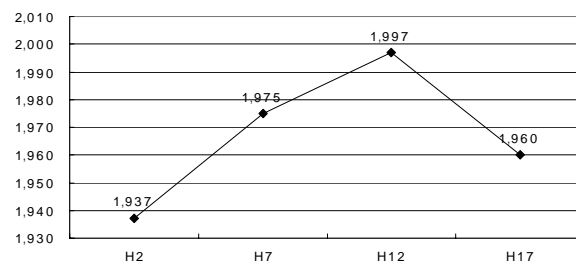


図 総世帯数の推移



## (2) 年齢別人口

### 【現状 4】

- ・平成 17 年国勢調査において、高齢人口率は 24.1%、全道、宗谷管内より高く、郡部より低くなっています。
- ・15 年間（平成 2～17 年）の推移をみると、65 歳以上（高齢人口）は急速に増加しており、総人口が減少する中、15 年間で 1.5 倍となっています。
- ・高齢人口の増加と出生率の低下が相俟って、急速に少子高齢化が進行しています。

### 【課題 4】

高齢者対策や子育て支援など、急速に進行する少子高齢化傾向に対応する住環境の整備が必要です。

図 年齢別人口構成比の比較

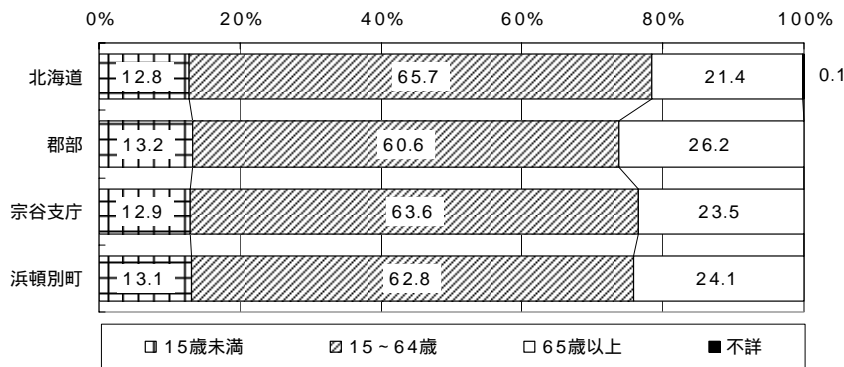


図 年齢別人口構成比の推移

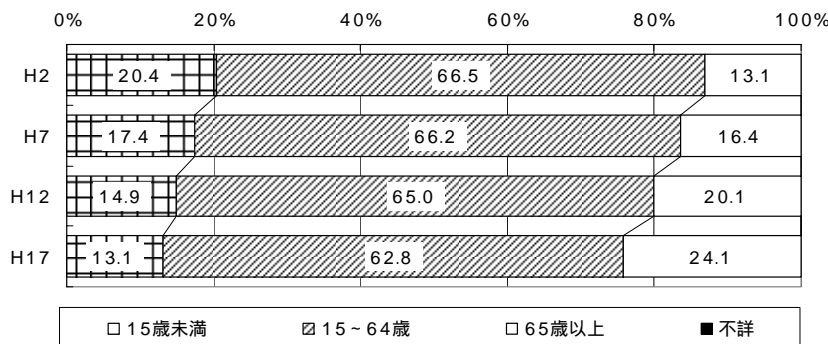


表 対人口千人の出生数の推移

	出生数	人口	出生数 / 人口千人
H14	53	4,832	10.97
H15	35	4,791	7.31
H16	42	4,666	9.00
H17	36	4,582	7.86
H18	40	4,490	8.91
H19	30	4,381	6.85

資料：浜頓別町統計書

\*注：出生数は、住民基本台帳実態調査（3月31日現在）

人口は、国勢調査、人口動態調査、住民基本台帳調査（10月1日現在）

### (3) 世帯特性

#### 【現状5】

- ・平均世帯人員は、平成17年国勢調査で2.34人/世帯と、全道、郡部、宗谷管内と比較すると最も少なくなっています。経年的には世帯規模の縮小化がみられます。
- ・家族類型別世帯数は、多い順に「単独世帯」32.0%、「夫婦のみ」29.8%、「夫婦+子」21.8%となっており、「単独世帯」の割合は急速に増加しています。「夫婦+子」の割合は減少傾向にあります。
- ・世帯人員別世帯数は1～2人の小規模世帯は67.0%を占めており、全道、郡部、宗谷管内の割合を上回っています。
- ・65歳以上親族のいる世帯は一般世帯の35.3%を占めています。15年間（平成2～17年）で、一般世帯の20世帯増加に対し、191世帯の増加となっています。

#### 【課題5】

平均世帯人員の縮小、小規模世帯への対応、「夫婦+子」の世帯の減少、高齢者親族のいる世帯の急速な増加等、世帯特性の変化に対応する住環境の整備が必要です。

図 平均世帯人員の推移の比較

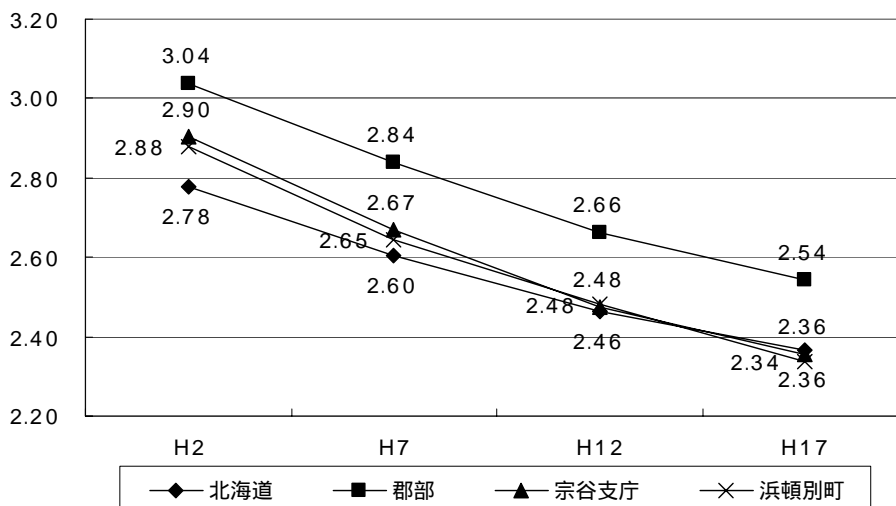


図 家族類型別世帯数構成比の比較

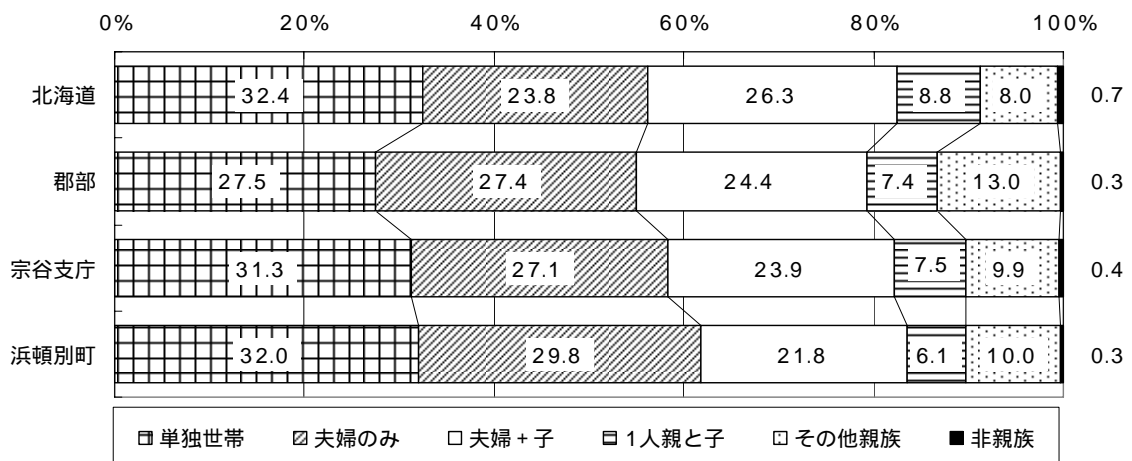


図 家族類型別世帯数構成比の推移

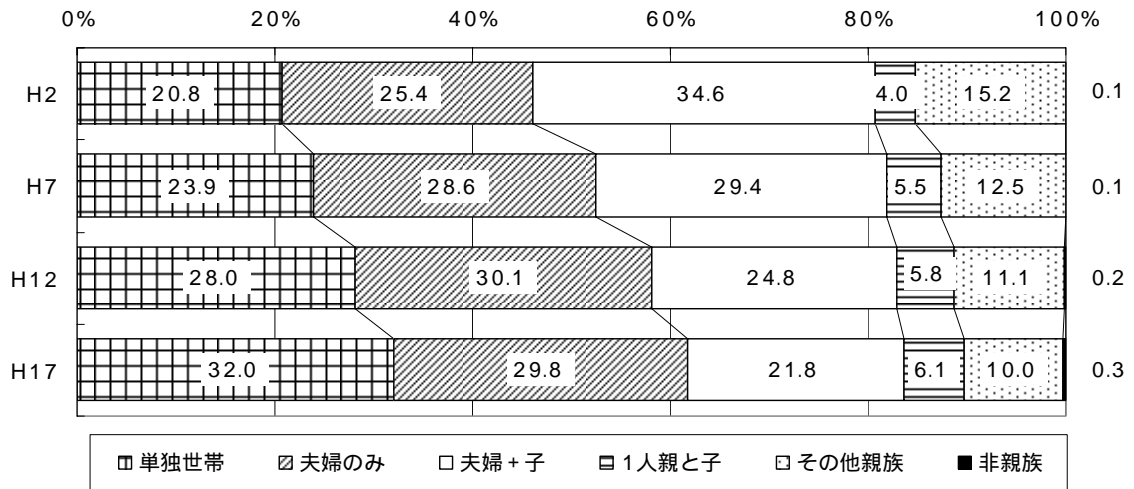


図 世帯人員別世帯数構成比の比較

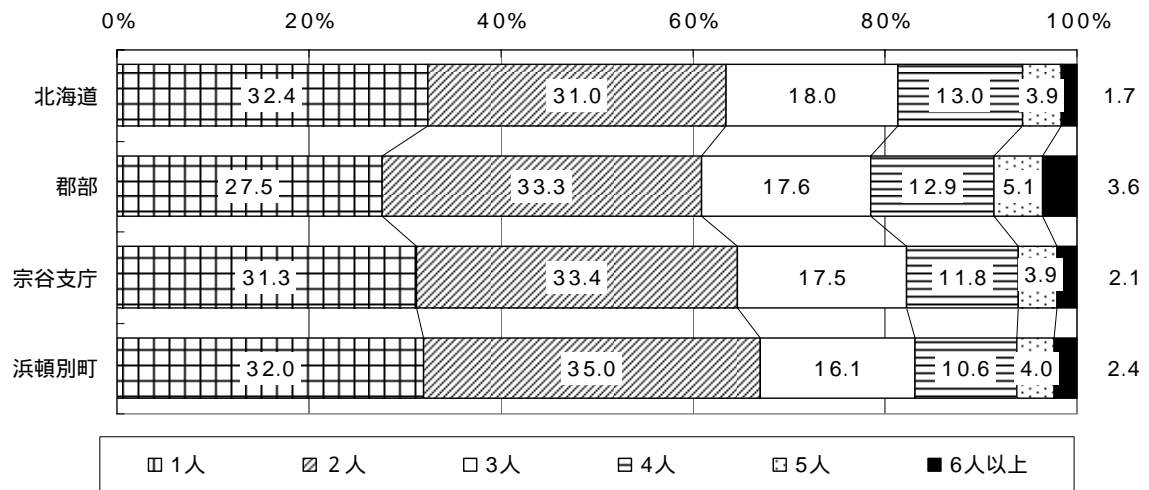
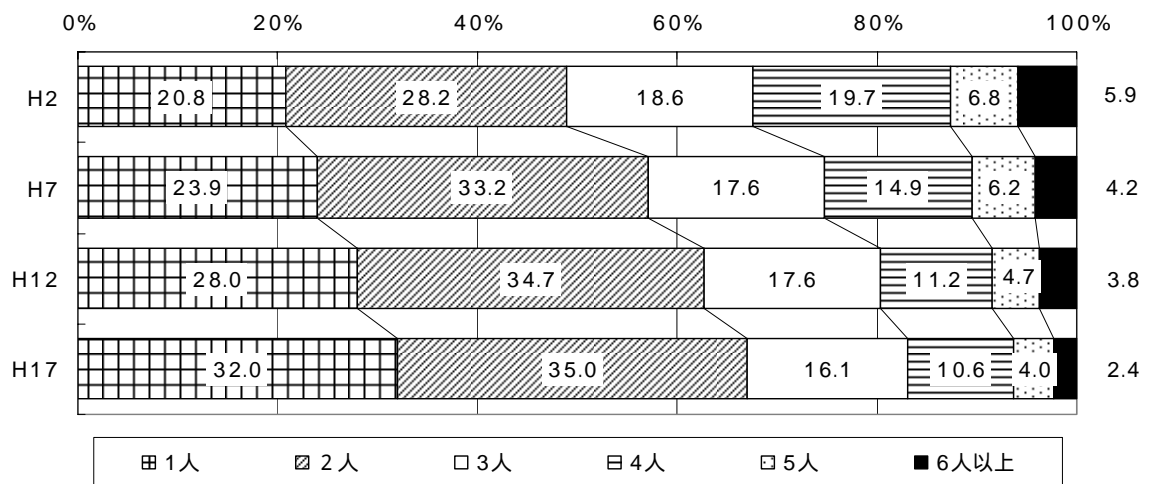


図 世帯人員別世帯数構成比の推移



## 2 住宅ストック・住宅市場の特性

### (1) 住宅ストックの特性

#### 【現状 6】

・住宅所有関係別世帯数は、平成 17 年国勢調査で、「持ち家」54.7%、「公営借家」19.8%、「**民間借家**」9.9%、「**給与住宅**」14.7%、「**間借り**」1.0%となっており、全道、郡部、宗谷管内と比較すると、**公営借家率**及び**給与住宅率**は最も高く、**民間借家率**は最も低くなっています。

・世帯当たり平均述べ床面積は、持ち家 123.0 m<sup>2</sup>、公営借家 55.6 m<sup>2</sup>、**民間借家** 61.5 m<sup>2</sup>、給与住宅 72.2 m<sup>2</sup>、となっています。持ち家、**民間借家**、給与住宅は全道、郡部を上回っており、公営借家は若干小さくなっています。

#### 【課題 6】

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、民間市場を適切に支援するような公営住宅の管理戸数を設定する必要があります。

図 住宅所有関係別世帯数構成比の比較

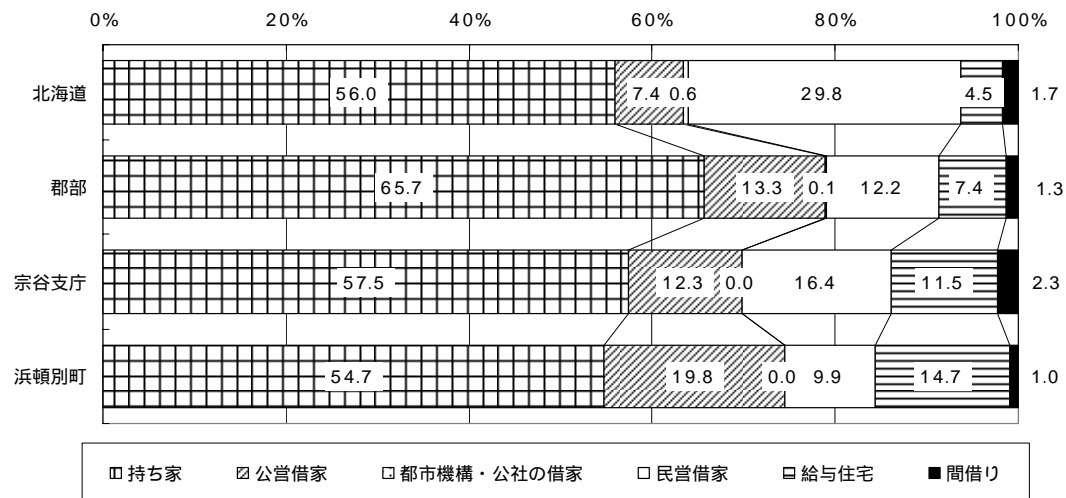
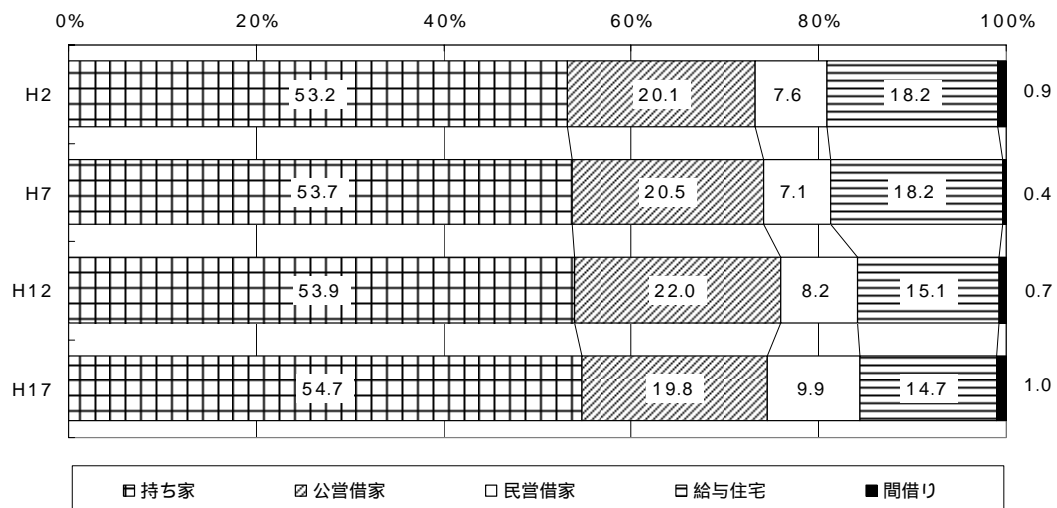


図 住宅所有関係別世帯数構成比の推移



## (2) 住宅市場の状況

### 【現状 7】

- ・ 浜頓別町の住宅地の地価は、平成 21 年現在、平均で 6,150 円/m<sup>2</sup>、周辺市町と比較すると、稚内市の約 5 割、枝幸町の約 65% となります。
- ・ 10 年間（平成 10～19 年度）で、年平均 23.5 戸の住宅が建設され、平成 11 年度をピークに減少し、平成 16 年度に増加しましたが、以降平成 19 年度の新設戸数は平成 11 年度のピーク時の 36.7% へと減少しています。

### 【課題 7】

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。

### 【課題 8】

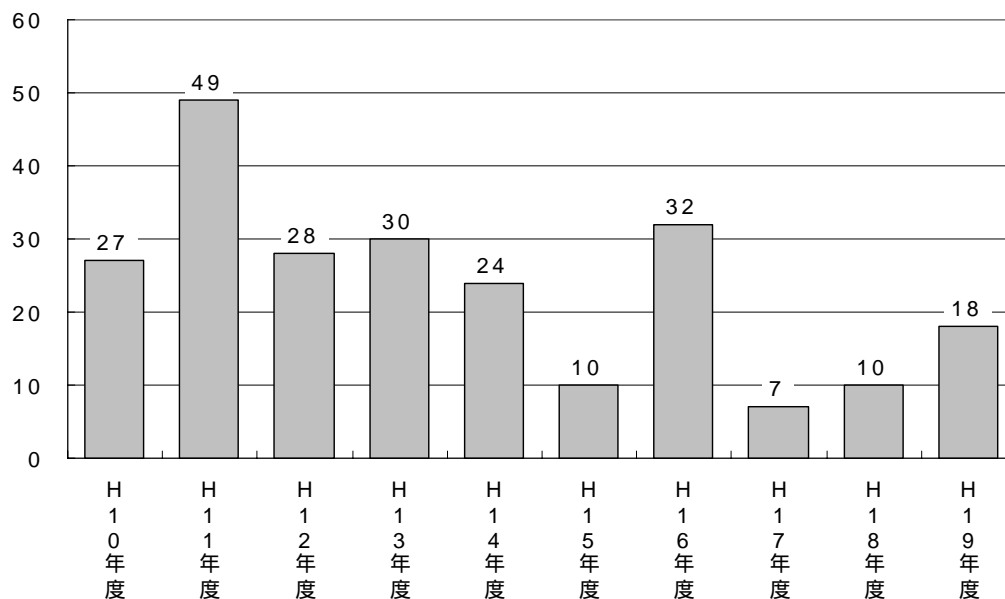
また、建替や中古住宅の流通、既存市街地や住宅ストックの活用方策について検討する必要があります。

表 国土交通省地価公示における浜頓別町の地価

番号	所在	法規制	地積 (m <sup>2</sup> )	地価 (円 / m <sup>2</sup> )		増減 (円)	H16 / H21
				H16	H21		
1	枝幸郡浜頓別町北 2 条 2 丁目 2 5 番	1 住居	247	9,000	7,500	-1,500	83.3%
2	枝幸郡浜頓別町旭ヶ丘 2 丁目 6 番	2 中専	446	5,400	4,800	-600	88.9%
平均				7,200	6,150	-1,050	85.4%

資料：国土交通省土地総合ライブラリー 住居系の用地地域内を抜粋

図 年度別新設住宅の建設状況



### 3 公共賃貸住宅の特性

#### (1) 公共賃貸住宅の供給状況

**【現状 8】**

・平成 21 年度現在、浜頓別町には公共賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）が、12 団地、96 棟、426 戸あります（公営住宅 97.2%、特定公共賃貸住宅 2.8%）。

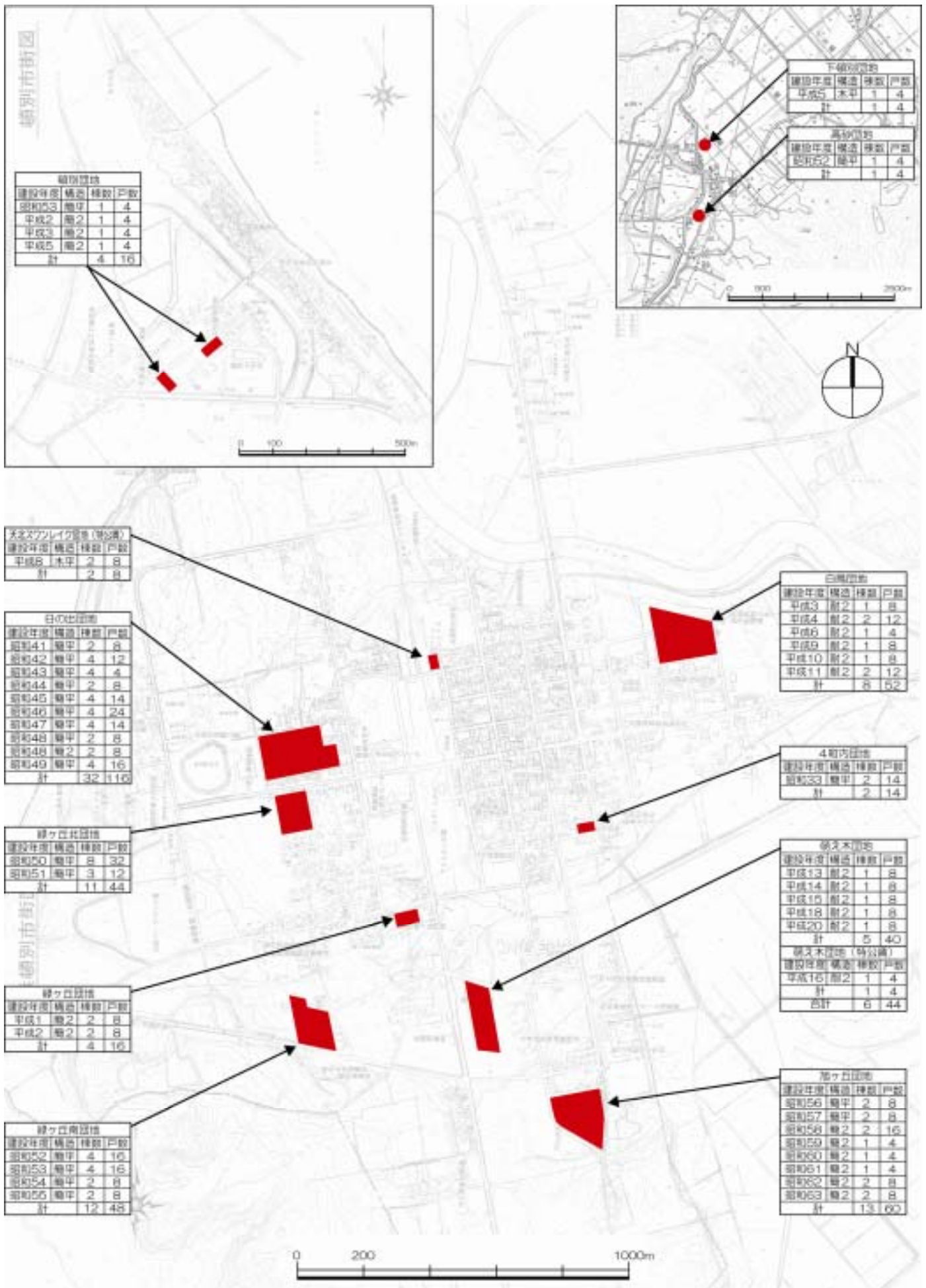
**【課題 9】**

公営住宅等の役割を再確認し、人口・世帯動態、需要動向等を踏まえ、適切な管理戸数を設定するとともに、公営住宅、特定公共賃貸住宅を適切に役割分担し、管理していく必要があります。

表 公共賃貸住宅の管理状況

種類	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数
公営住宅	4 町内団地	簡平	S33	2	14
	高砂団地	簡平	S52	1	4
	下頓別団地	木平	H5	1	4
	頓別団地	簡平、簡二	S53～H5	4	16
	日の出団地	簡平、簡二	S41～49	32	116
	緑ヶ丘北団地	簡平	S50～51	11	44
	緑ヶ丘南団地	簡平	S52～55	12	48
	旭ヶ丘団地	簡平、簡二	S56～63	13	60
	緑ヶ丘団地	簡二	H1、2	4	16
	白鳥団地	耐二	H3～11	8	52
	萌え木団地	耐二	H13～20	5	40
		小計	-	-	93
特公賃	天北スワンレイク団地	木平	H8	2	8
	萌え木団地	耐二	H16	1	4
		小計	-	-	3
合計		-	-	96	426

図 団地位置図



## (2) 公共賃貸住宅の整備状況

### a. 建設年度、構造

#### 【現状 9】

- ・公共賃貸住宅の構造は、木造平屋建てが 2.8%、簡易耐火構造平屋建てが 55.9%、簡易耐火構造 2 階建てが 18.8%、耐火構造 2 階建てが 22.5%となっています。
- ・平成 21 年度現在、公共賃貸住宅 426 戸のうち 214 戸、50.2%が既に耐用年数を経過しています。仮にこのまま建替等の改善を実施しないとすると、5 年後の平成 26 年には 238 戸、55.9%、10 年後の平成 31 年には 246 戸、57.7%となります。

#### 【課題 10】

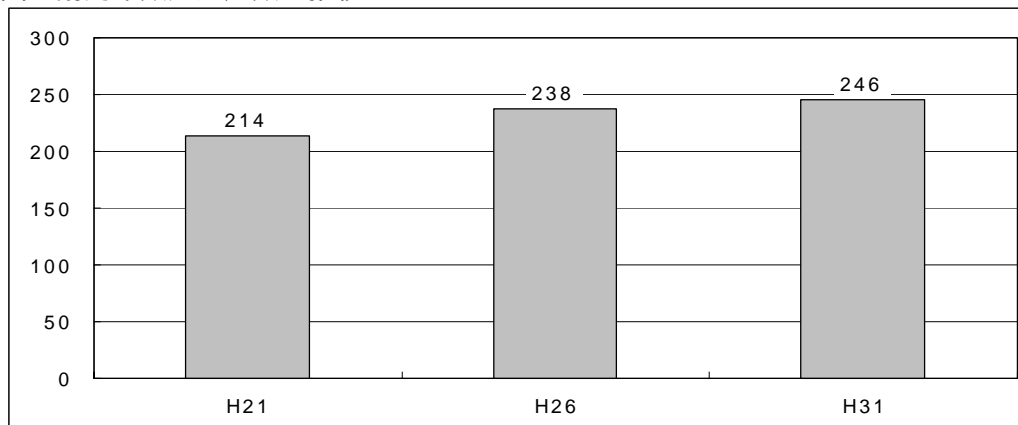
10 年後には耐用年数を経過するストックが 246 戸となり、これらを全て建て替えるとなると、年平均 25 戸の事業量が必要となることから、実現可能な整備手法、プログラムを検討する必要があります。

表 公共賃貸住宅の建設年度別構造別戸数

(戸)

	合計	木平	簡平	簡二	耐二
昭和 35 年以前 ( ~ 1960 )	14 3.3%		14 3.3%		
昭和 36 ~ 40 ( 1961 ~ 1965 )					
昭和 41 ~ 45 ( 1966 ~ 1970 )	46 10.8%		46 10.8%		
昭和 46 ~ 50 ( 1971 ~ 1975 )	102 23.9%		94 22.1%	8 1.9%	
昭和 51 ~ 55 ( 1976 ~ 1980 )	68 16.0%		68 16.0%		
昭和 56 ~ 61 ( 1981 ~ 1985 )	40 9.4%		16 3.8%	24 5.6%	
昭和 62 ~ 平成 2 ( 1986 ~ 1990 )	40 9.4%			40 9.4%	
平成 3 ~ 7 ( 1991 ~ 1995 )	40 9.4%	8 1.9%		8 1.9%	24 5.6%
平成 8 ~ 12 ( 1996 ~ 2000 )	32 7.5%	4 0.9%			28 6.6%
平成 13 以降 ( 2001 ~ )	44 10.3%				44 10.3%
計	426 100.0%	12 2.8%	238 55.9%	80 18.8%	96 22.5%

図 耐用年数経過戸数の推移



## b. 住戸内の整備状況

### 【現状 9】

- ・ 40 m<sup>2</sup>未満の狭小住戸は、4 町内団地と日の出団地の一部に見られ、13.6%を占めています。
- ・ 浴室・浴槽の整備状況をみると、浴室・浴槽ともに整備済みは 26.3%、浴室のみ整備済みは 59.2%、浴室・浴槽ともに未整備は 14.6%で、4 町内団地と日の出団地の一部に見られます。
- ・ 3 箇所給湯設備整備率は 4.7%（特定公共賃貸住宅は全戸整備済み）となっています。
- ・ 水洗化率は 84.5%（特定公共賃貸住宅は全戸整備済み）となっています。
- ・ 住戸内に手摺が設置（玄関、浴室、脱衣室、便所など）されているのは、24.4%となっています。
- ・ 公営住宅白鳥団地 52 戸のうち、6 戸は高齢者向け、2 戸は身障者向け住宅として供給されています。

### 【課題 10】

浴室未整備住戸の早期の解消とともに、3 箇所給湯設備の設置、住戸内のバリアフリー化など、住宅ストックの性能向上について、可能な事業量や優先順位等を含め検討をする必要があります。

表 団地別住戸タイプ別戸数 (戸)

	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	合計
公営住宅		143 34.5%	20 4.8%	131 31.6%	120 29.0%	414 100.0%
特定公共賃貸住宅	8 66.7%				4 33.3%	12 100.0%
合計	8 1.9%	143 33.6%	20 4.7%	131 30.8%	124 29.1%	426 100.0%

表 団地別住戸専用面積別戸数 (戸)

	40 m <sup>2</sup> 未満	40 ~ 50 m <sup>2</sup>	50 ~ 60 m <sup>2</sup>	60 ~ 70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> 以上	合計
公営住宅	58 14.0%	88 21.3%	132 31.9%	98 23.7%	38 9.2%	414 100.0%
特定公共賃貸住宅		8 66.7%			4 33.3%	12 100.0%
合計	58 13.6%	96 22.5%	132 31.0%	98 23.0%	42 9.9%	426 100.0%

表 団地別設備、バリアフリー対応の状況 (戸)

	管理戸数	浴室有 浴槽有	浴室有 浴槽無	浴室無 浴槽無	水洗 化済	3 箇所 給湯	手摺設置
公営住宅	414	100 24.2%	252 60.9%	62 15.0%	348 84.1%	8 1.9%	100 24.2%
特定公共賃貸住宅	12	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	4 33.3%
合計	426	112 26.3%	252 59.2%	62 14.6%	360 84.5%	20 4.7%	104 24.4%

### (3) 入居世帯の特性

#### 【現状 10】

- ・ 公共賃貸住宅の政策空き家を除く入居率は 98.9%と、実質的な空き家はほとんどありません。
- ・ 公共賃貸住宅入居世帯のうち、高齢世帯率は 34.6%、障がい者のいる世帯は 5.1%、生活保護世帯は 7.8%、収入超過世帯及び高額所得世帯は 7.6%となっています。
- ・ 公共賃貸住宅入居世帯の世帯人員別世帯数は、「単身世帯」39.7%、「2人世帯」32.4%、「3人世帯」13.2%と小規模世帯が多くなっています。
- ・ 公共賃貸住宅の募集、応募の状況をみると、ここ3ヶ年（平成 18～20 年度）で、82 戸の募集に対し、応募は 89、倍率 1.09 倍となっています。

#### 【課題 11】

高齢世帯率が高く、誰もが安心して暮らせる住環境の整備を検討する必要があります。

#### 【課題 12】

公共賃貸住宅の応募倍率が 1.09 倍である一方で、収入超過者、高額所得者が 7.6%を占めており、真に必要とする世帯へ適切に供給されるよう、公営住宅、特定公共賃貸住宅の供給バランスや収入超過者等への対応強化等を検討する必要があります。

表 団地別入居世帯数、入居率

	団地名	a.戸数	b.政策空家	c=a-b. 戸数（政策空家を除く）	d.入居世帯数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率 （政策空家を除く）
公営住宅	4 町内団地	14	10	4	4	28.6	100.0
	高砂団地	4	0	4	3	75.0	75.0
	下頓別団地	4	0	4	4	100.0	100.0
	頓別団地	16	0	16	15	93.8	93.8
	日の出団地	116	42	74	74	63.8	100.0
	緑ヶ丘北団地	44	0	44	44	100.0	100.0
	緑ヶ丘南団地	48	0	48	48	100.0	100.0
	旭ヶ丘団地	60	0	60	58	96.7	96.7
	緑ヶ丘団地	16	0	16	16	100.0	100.0
	白鳥団地	52	0	52	52	100.0	100.0
	萌え木団地	40	0	32	40	100.0	100.0
	公営住宅 計	414	52	362	358	86.5	98.9
特公賃	天北スワンレイク団地	8	0	8	8	100.0	100.0
	萌え木団地	4	0	4	4	100.0	100.0
	特公賃 計	12	0	12	12	100.0	100.0
合 計		426	52	374	370	86.9	98.9

資料：住宅管理台帳

表 入居世帯の状況 (世帯、%)

	入居世帯数	高齢者のいる世帯		障がい者のいる世帯	生活保護世帯	収入超過世帯	高額所得世帯
		60歳以上	65歳以上				
公営住宅	358 100.0	164 45.8	128 35.8	18 5.0	29 8.1	24 6.7	2 0.6
特定公共賃貸住宅	12 100.0	0 0.0	0 0.0	1 8.3	0 0.0	2 16.7	0 0.0
合計	370 100.0	164 44.3	128 34.6	19 5.1	29 7.8	26 7.0	2 0.5

資料：住宅管理台帳

表 世帯人員別世帯数 (世帯)

		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	一般世帯	71	40	35	35	13	194
	高齢世帯	67	79	14	2	2	164
	合計	138	119	49	37	15	358
特定公共賃貸住宅	一般世帯	9	1	0	2	0	12
	高齢世帯	0	0	0	0	0	0
	合計	9	1	0	2	0	12
合計	一般世帯	80	41	35	37	13	206
	高齢世帯	67	79	14	2	2	164
	合計	147	120	49	39	15	370

資料：住宅管理台帳

注) 一般世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含まない世帯

高齢世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含む世帯

表 世帯人員別世帯数構成比 (%)

		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	一般世帯	19.8	11.2	9.8	9.8	3.6	54.2
	高齢世帯	18.7	22.1	3.9	0.6	0.6	45.8
	合計	38.5	33.2	13.7	10.3	4.2	100.0
特定公共賃貸住宅	一般世帯	75.0	8.3	0.0	16.7	0.0	100.0
	高齢世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	合計	75.0	8.3	0.0	16.7	0.0	100.0
合計	一般世帯	21.6	11.1	9.5	10.0	3.5	55.7
	高齢世帯	18.1	21.4	3.8	0.5	0.5	44.3
	合計	39.7	32.4	13.2	10.5	4.1	100.0

資料：住宅管理台帳

注) 一般世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含まない世帯

高齢世帯：世帯の中に65歳以上の高齢者を含む世帯

表 募集、応募の状況

		募集戸数	申込数	倍率
H18年度		30	33	1.10
	(新築)	8	9	1.13
	(既存退去)	22	24	1.09
H19年度		23	25	1.09
	(新築)	0	0	-
	(既存退去)	23	25	1.09
H20年度		29	31	1.07
	(新築)	8	9	1.13
	(既存退去)	21	22	1.05
3年間計		82	89	1.09
	(新築)	16	18	1.13
	(既存退去)	66	71	1.08

## 第4章 住民意向調査

### 1 町民向けアンケート調査結果

#### (1) 調査の目的と方法

調査の目的	町民向けアンケート調査は、居住者及び住宅の実態を把握し、住宅マスタープラン策定の参考とすることを目的とします。
調査期間	調査時点を6月1日現在とし、回収期限を7月15日としました。
配布回収方法	配布は広報誌に折り込み、回収は郵送としました。
調査対象	浜頓別町に居住する全世帯(1,751世帯)を対象としました。回収数は395票で、回収率は22.6%となりました(8月1日現在)。

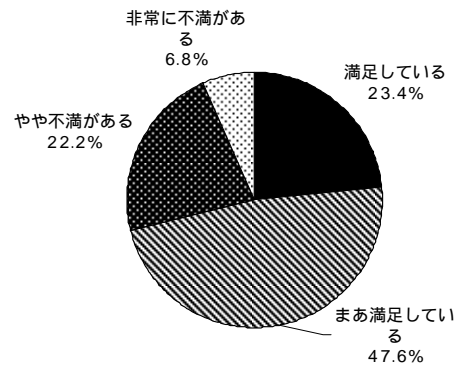
表 質問項目と期待する効果

大項目	質問項目	期待する成果等
1) 回答者(世帯)の世帯属性・居住履歴	<ul style="list-style-type: none"> <li>世帯全員の状況(性別・年齢・身体の状況・就業の有無・就業場所)</li> <li>住宅の種類</li> <li>家賃(借家の場合)</li> <li>建て方</li> <li>居住開始年</li> <li>住まいの面積、建築年</li> <li>以前の住まいの場所・種類</li> <li>将来の居住意向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2) 意向の満足度等の解析に当たり、住宅の種類別、居住年別等のクロス集計等を可能とする</li> <li>入居世帯と入居している住宅の性能のマッチングの状況を把握する(例えば、世帯人員と住戸タイプの関係、高齢世帯の入居階など)</li> <li>従前住宅の状況等から、浜頓別町における住替状況を把握する</li> </ul>
2) 居住する住宅の部位別の満足・不満状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の満足度(全体)</li> <li>住宅の満足度(部位別)</li> <li>周辺環境の満足度(全体)</li> <li>周辺環境の満足度(部位別)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅、周辺環境の4段階評価(満足、まあ満足、やや不満、非常に不満)をしてもらい、地区別・部位別等で満足度の高い地区(項目)、低い地区(項目)を把握する。</li> <li>成果目標の設定等に活用する。</li> </ul>
3) 居住する地区・自治会活動の満足状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住地区</li> <li>近所づきあいの状況</li> <li>地域活動への参加状況</li> <li>地区内でほしいサービスや取り組み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近所づきあい、地域活動、ほしいサービス等の状況を把握し、必要なソフト施策を検討の参考資料とする。</li> </ul>
4) 施策要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>町として取り組んでほしい施策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町民が考える施策の優先順位を把握し、施策の重点化等の検討の際の参考資料とする。</li> </ul>
5) 居住する住宅の修繕意向、住情報等の施策要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>リフォーム・建替の実施状況、理由、内容</li> <li>リフォーム時の問題点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持ち家のリフォーム・建て替え等の実施状況、問題点を把握し、リフォーム推進方策の検討の参考資料とする。</li> </ul>

## (2) 現在の住まいについて

### a. 現在の住宅の満足度

現在の住まいについて、現在の住宅の満足度は、「満足している」及び「まあ満足」(以下、「満足傾向」という)が71.0%、「やや不満がある」及び「非常に不満がある」(以下、「不満傾向」という)が29.0%となっています。

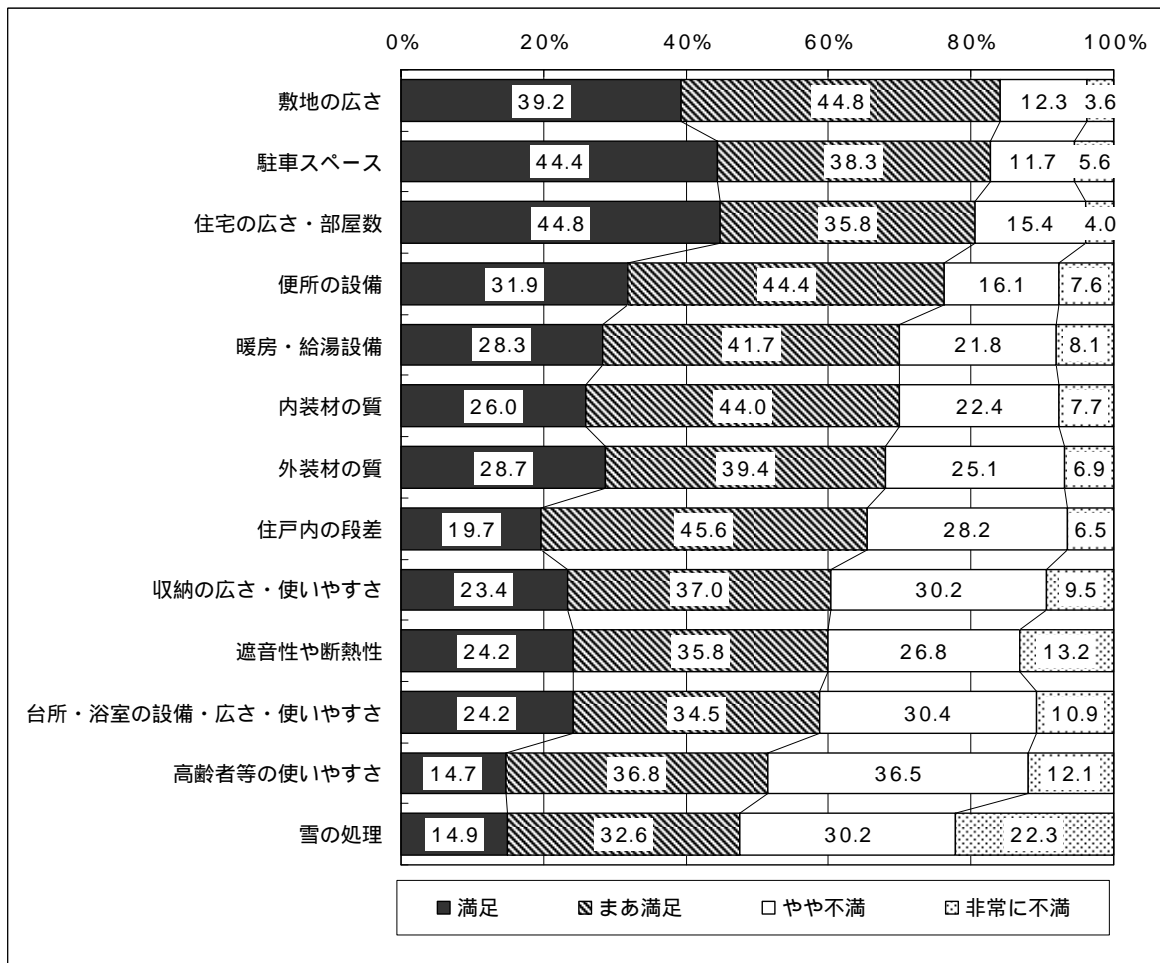


### b. 住宅の具体的な内容についての満足度

住宅に関する13項目の満足度を比較すると、「雪の処理」以外の全ての項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。

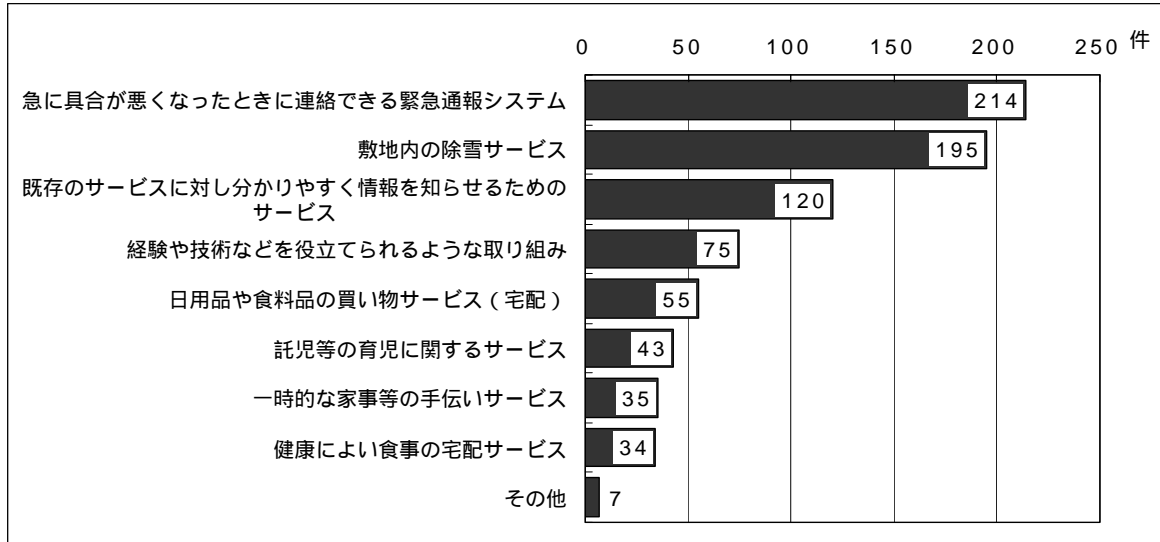
満足傾向の割合が高い項目は、「敷地の広さ」84.0%、「駐車スペース」82.7%、「住宅の広さ・部屋数」80.6%となっています。

また、不満傾向の割合が高い項目は、「雪の処理」52.4%、「高齢者等の使いやすさ」48.6%、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」41.3%となっています。



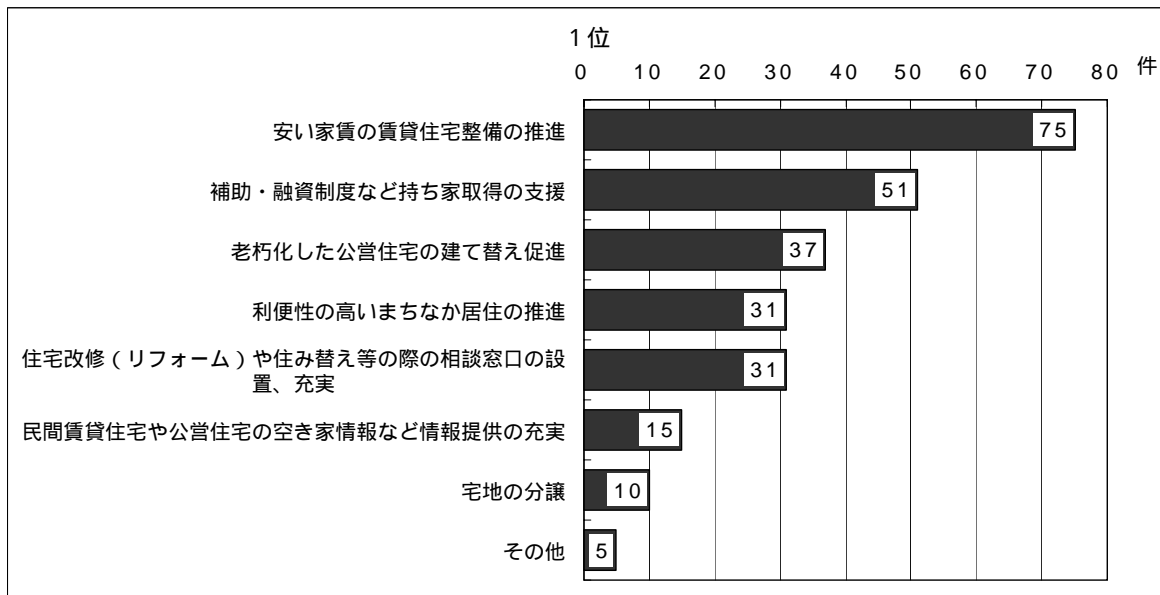
### c . 希望するサービスや取り組み（複数回答）

希望するサービスや取り組みは、多い順に、「急に具合が悪くなったときに連絡できる緊急システム」214件 27.5%、「敷地内の除雪」195件 25.1%、「既存のサービスに対し分かりやすく情報を知らせるためのサービス」120件 15.4%となっています。



### d . 町として取り組んでほしい住宅関連施策

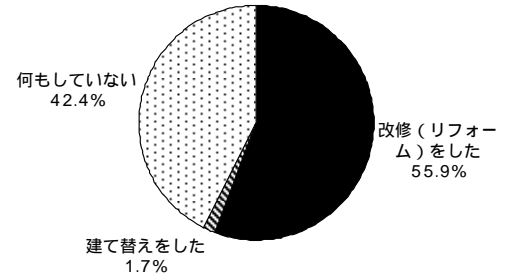
町として取り組んでほしい住宅関連施策の項目は、1位集計の構成比をみると、多い順に、「安い家賃の賃貸住宅整備の推進」75件 29.4%、「補助・融資制度など持ち家取得の支援」51件 20.0%、「老朽化した公営住宅の建て替え促進」37件 14.5%となっています。



(3) 改築・建て替えなどについて(最近10年間の状況、持ち家の戸建て住宅のみ)

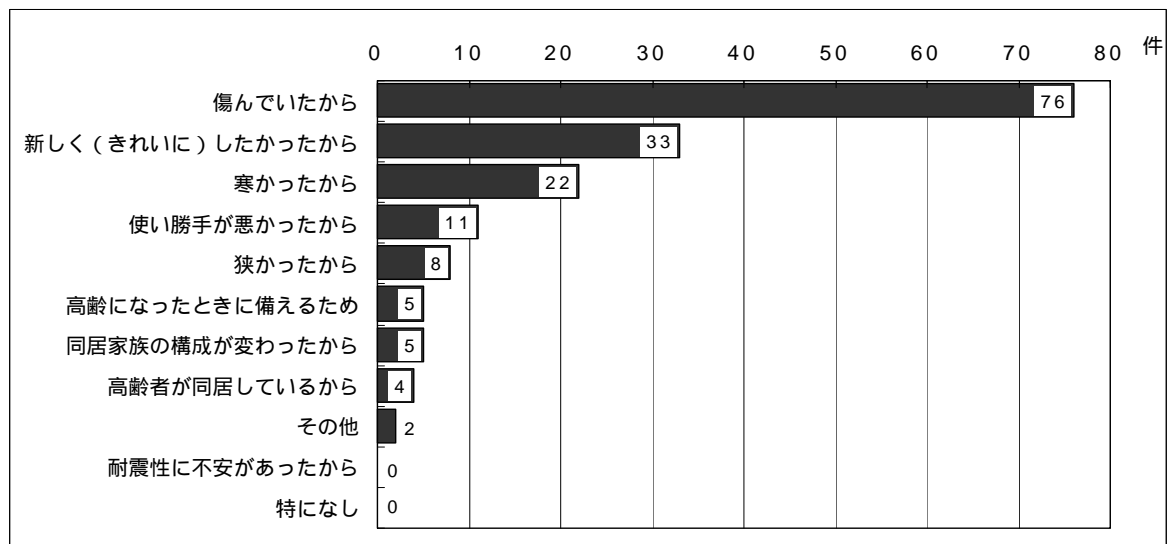
a. お住まいの住宅で行ったこと

改築・建て替えなどについて、お住まいの住宅で行ったことは、「改修(リフォーム)をした」99件(55.9%)、「何もしていない」75件(42.4%)、「建て替えをした」3件(1.7%)となっています。



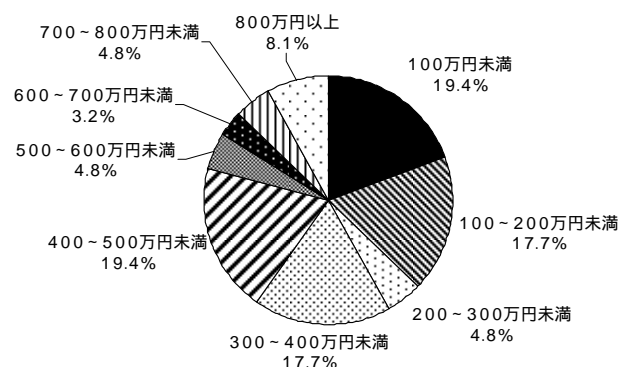
b. 改修(リフォーム) 建て替えをした理由(複数回答)

改築・建て替えなどについて、改修(リフォーム) 建て替えをした理由は、「傷んでいたから」76件(45.8%)、「新しく(きれいに)したかったから」33件(19.9%)、「寒かったから」22件(13.3%)となっています。



c. 改修(リフォーム)の費用

改修(リフォーム)の費用と内容について、改修(リフォーム)の費用は、「100万円未満」及び「400~500万円未満」がともに12件(19.4%)、「100万円~200万円」及び「300万円~400万円」がともに11件(17.7%)となっています。



## 2 公営住宅入居者向けアンケート調査結果

### (1) 調査の目的と方法

調査の目的	公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、公営住宅ストック総合活用計画策定の参考とすることを目的としています。
調査期間	調査時点を6月1日現在とし、回収期限を7月15日としました。
配布回収方法	配布は広報誌に折り込み、回収は郵送としました。
調査対象	公営住宅に入居する全世帯(370世帯)を対象としました。回収数116票、回収率は31.4%となりました(8月1日現在)。質問内容は町民意向調査に以下の内容を追加しています。

表 質問項目と期待する効果

大項目	質問項目	期待する成果等
1) 回答者(世帯)の世帯属性・居住履歴	町民意向調査と共通	
2) 居住する住宅の部位別の満足・不満状況	同上	
3) 居住する地区・自治会活動の満足状況	同上	
4) 施策要望	同上	
5) 居住する住宅の修繕意向、住情報等の施策要望	同上	
6) 自動車等の保有状況	・自動車の保有状況 ・自転車の保有状況 ・車椅子の使用状況	・今後の駐車場、駐輪場の整備水準設定の参考とする。 ・今後の公営住宅建替等に当たり、車椅子対応住戸の整備検討の参考とする。
7) 改善要望(新しい団地のみ)	・住戸内の改善要望 ・周辺環境の改善要望 ・庭や家庭菜園の要望 ・団地全体の緑化について	・今後の改善事業、修繕事業の参考とする。
8) 改善要望(老朽化団地のみ)	・今後の居住意向 ・将来の団地づくり ・住まい方のイメージ	・今後の建替事業に当たったの整備方針検討の参考とする。
9) 共同生活への貢献	・団地内の生活で貢献できること	

1)～5)は町民意向調査と共通質問である。

7)は新しい団地(萌え木、白鳥、スワンレイク)を対象とした

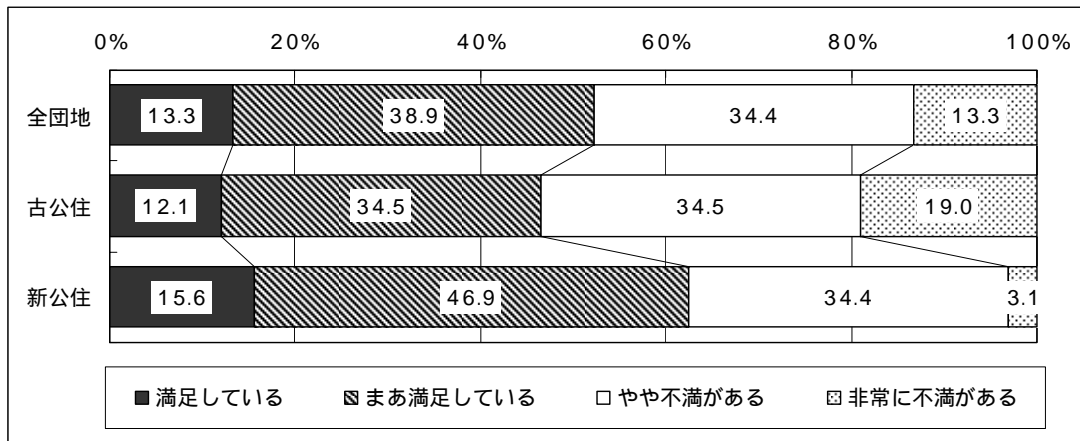
8)は老朽化団地(旭ヶ丘、高砂、緑ヶ丘南、頓別、緑ヶ丘北、日の出、4町内、緑ヶ丘)を対象とした

## (2) 現在の住まいについて

### a. 住宅の満足度

現在の住まいについて「住宅の満足度」は、満足傾向（「満足している」及び「まあ満足している」）が 52.2%、不満傾向（「やや不満がある」及び「非常に不満がある」）が 47.8%となっています。

建設年度別にみると、「満足傾向」の構成比の多い順に、新しい公営住宅 62.5%、古い公営住宅 46.6%となっています。

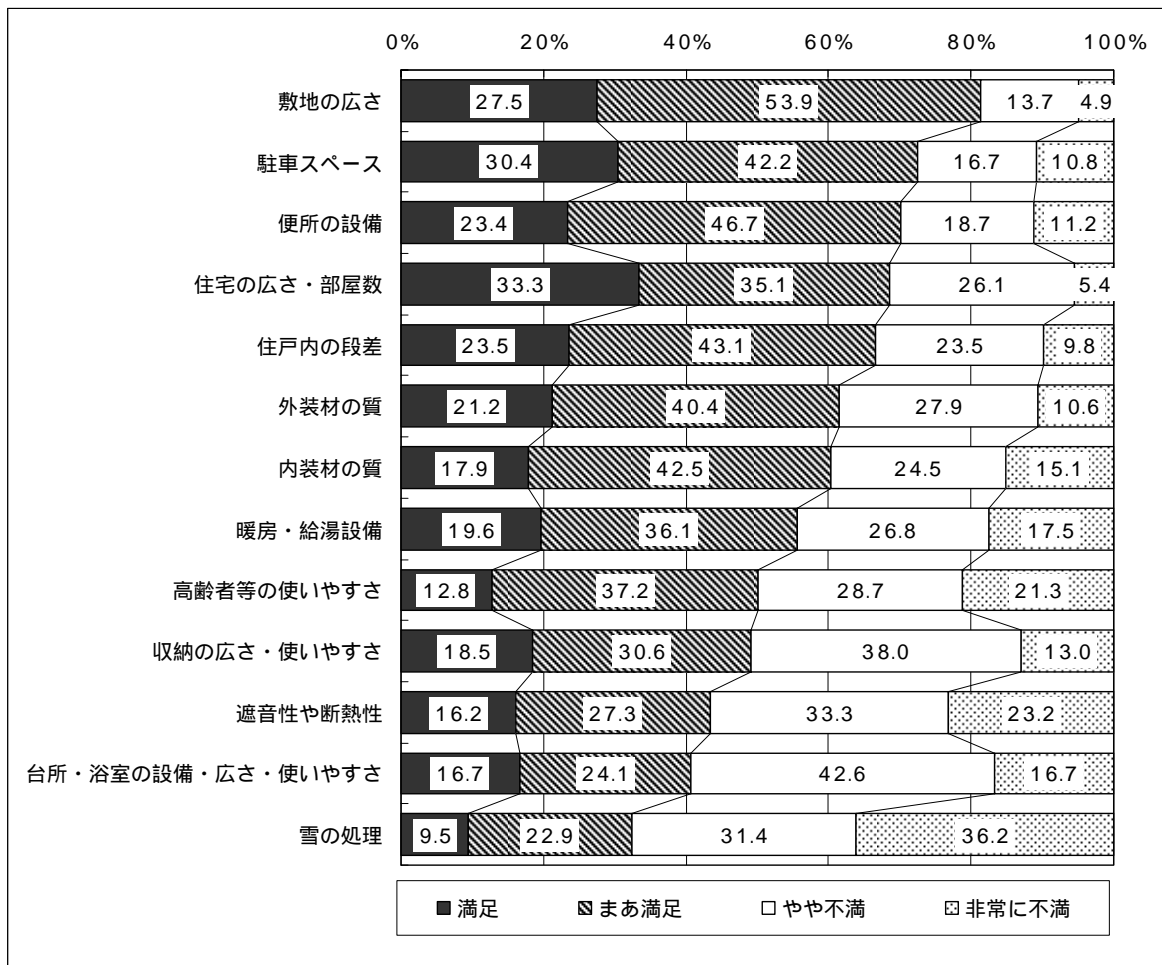


## b. 住宅の具体的な内容についての満足度

住宅の具体的な内容に関する13項目の満足度を比較すると、「高齢者等の使いやすさ」、「収納の広さ・使いやすさ」、「遮音性や断熱性」、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」、「雪の処理」の5項目において不満傾向となっており、その他の項目については満足傾向となっています。

満足傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「敷地の広さ」81.4%、「駐車スペース」72.5%、「便所の設備」70.1%となっています。

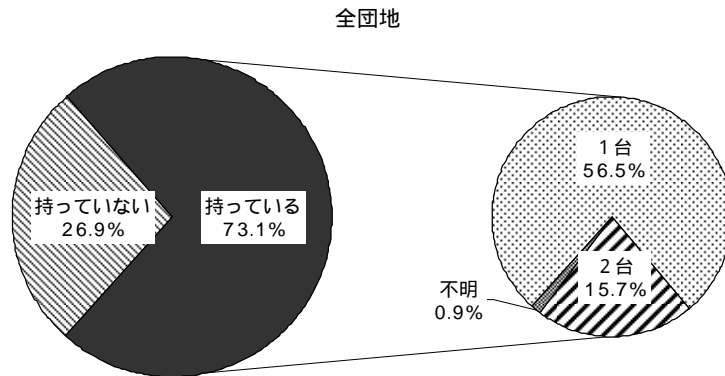
また、不満傾向の構成比の多い項目は、多い順に、「雪の処理」67.6%、「台所・浴室の設備・広さ・使いやすさ」59.3%、「遮音性や断熱性」56.6%となっています。



### (3) 自動車などの保有状況について

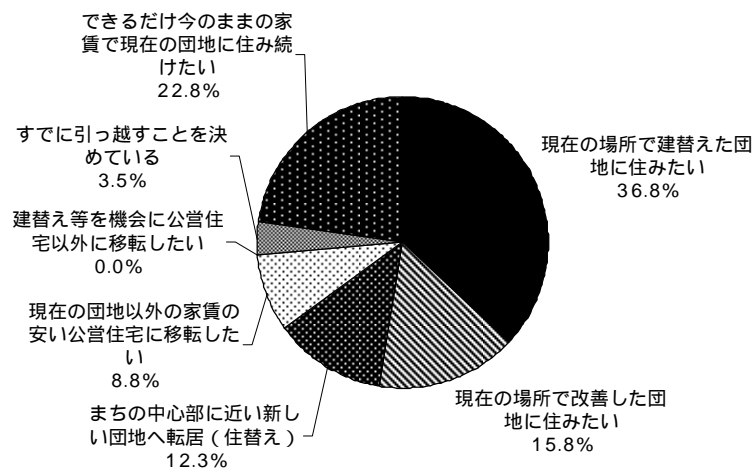
回答世帯の自動車の所有の状況は、「持っている」73.1%、「持っていない」26.9%となっています。保有台数は「1台」56.5%、「2台」15.7%となっており、平均保有台数は0.89台/世帯となっています。

建設年度別にみると、「持っている」の構成比が高い順に、新しい公営住宅80.0%、古い公営住宅69.9%となっています。また、平均保有台数をみると、多い順に、新しい公営住宅0.94台/世帯、古い公営住宅0.86台/世帯となっています。



### (4) 今後の居留意向について（古い公営住宅入居者のみ）

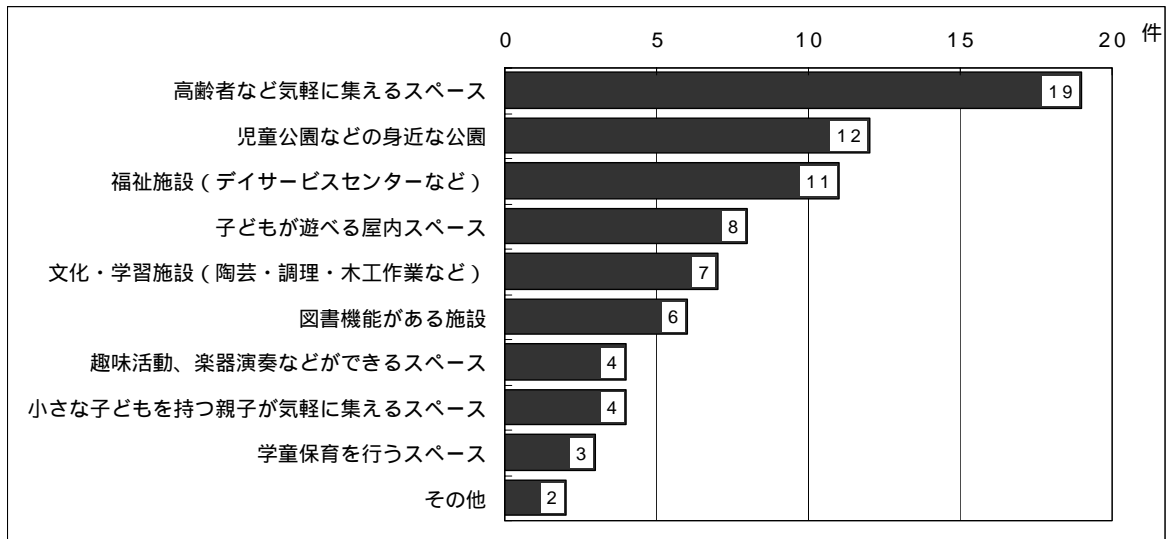
老朽団地居住世帯の今後の居留意向は、多い順に、「現在の場所で建替えた団地に住みたい」36.8%、「できるだけ今のままの家賃で現在の団地に住み続けたい」22.8%、「現在の場所で改善した団地に住みたい」15.8%となっています。



(5) 将来の団地づくりについて (古い公営住宅入居者のみ)

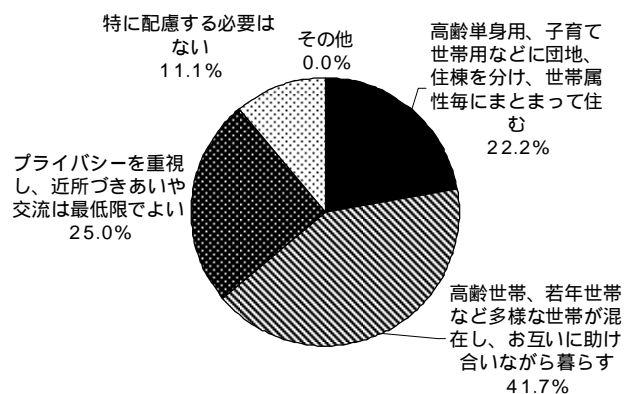
a. 建替え後の団地内又は周辺に新たに整備してほしいもの (複数回答)

建替え後の団地又は周辺に新たに整備してほしいものは、多い順に「高齢者など気軽に集えるスペース」19件 25.0%、「児童公園などの身近な公園」12件 15.8%、「福祉施設 (デイサービスセンターなど)」11件 14.5%となっています。



b. 建替え後の共同住宅のつくり方、住まい方のイメージ

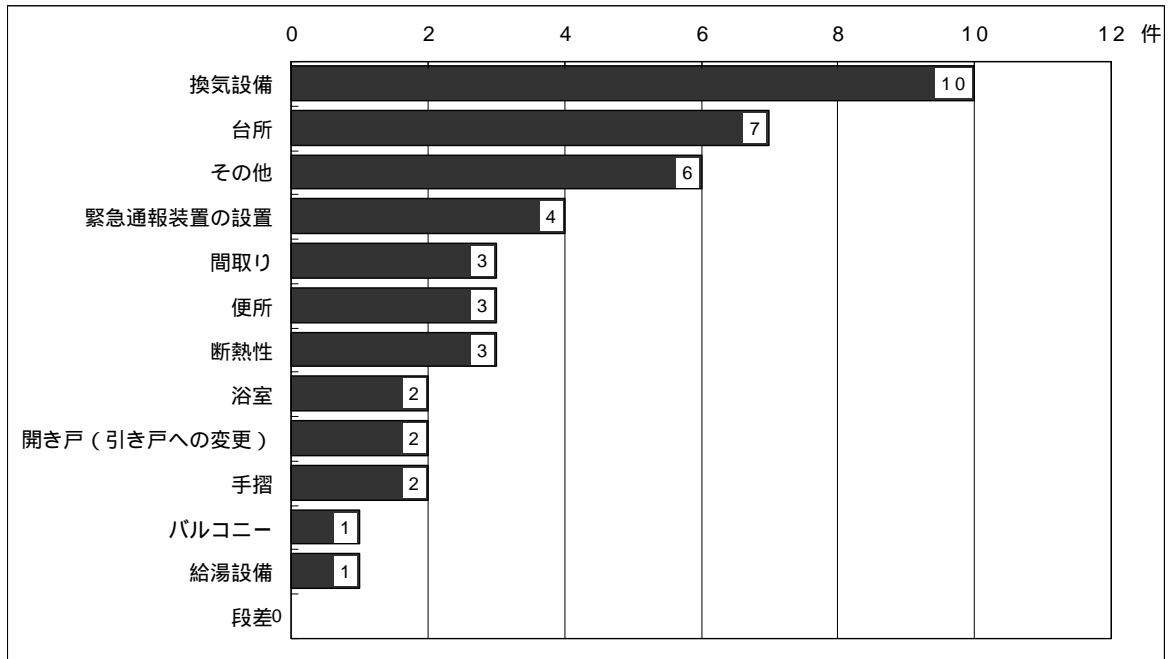
建替え後の共同住宅のつくり方、住まい方のイメージは、多い順に「高齢者、若年世帯など多様な世帯が混在し、お互いに助け合いながら暮らす」41.7%、「プライバシーを重視し、近所づきあいや交流は最低限でよい」25.0%、「高齢単身用、子育て世帯用などに団地、住棟を分け、世帯属性毎にまとまって住む」22.2%となっています。



(6) 住宅改善に対する要望(新しい公営住宅入居者のみ)

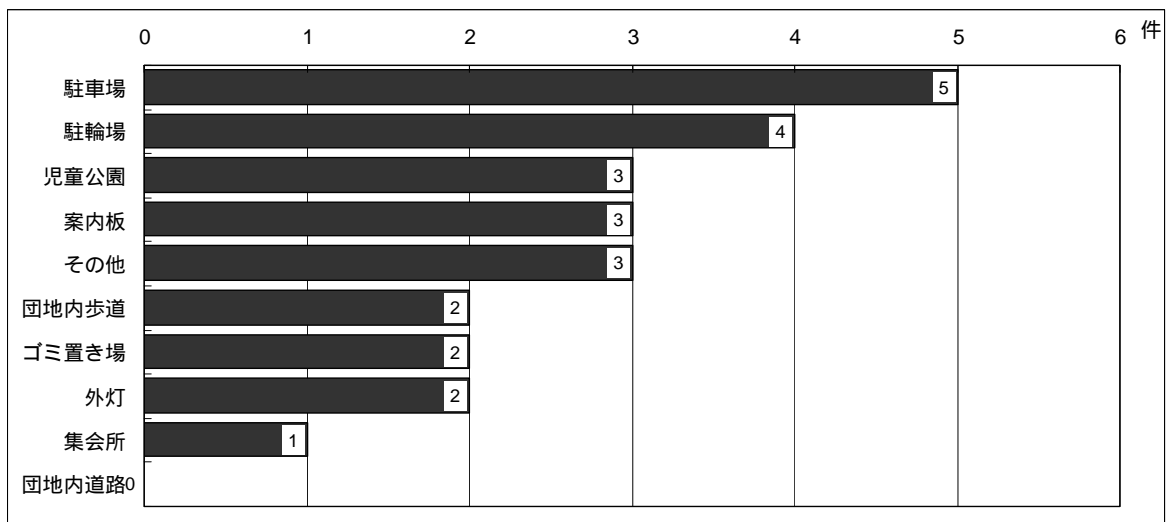
a. 住戸内について改善してほしいもの(複数回答)

回答世帯の住戸内について改善してほしいものは、多い順に、「換気設備」10件 22.7%、「台所」7件 15.9%、「その他」6件 13.6%となっています。



b. 周辺環境について改善してほしいもの(複数回答)

回答世帯の周辺環境について改善してほしいものは、多い順に、「駐車場」5件 20.0%、「駐輪場」4件 16.0%、「児童公園」、「案内板」及び「その他」がいずれも3件 12.0%となっています。



## 第5章 関連規定計画における取り組み方針

<p>第5次浜頓別町まちづくり計画</p>	<p>・「第5期浜頓別町まちづくり計画」(計画期間：平成21～30年度)において、住宅の整備・充実に関しては、主な施策として、「住宅マスタープランの策定」、「計画的な公的住宅の整備・充実」、「北国の風土に適した住宅建築の促進」、「新たな住宅団地開発の検討」、「下頓別定住促進宅地、頓別住宅団地のPR活動の充実」が位置づけられています。</p>
<p>浜頓別町住宅マスタープラン</p>	<p>・「浜頓別町都市計画マスタープラン」(目標年次：平成35年度)において、市街地内の土地利用は利用形態に応じて、「一般住宅ゾーン、低層住宅ゾーン、中心商業ゾーン、住工共存ゾーン、複合型工業ゾーン、水産系工業ゾーン」の6つに区分し、適正な土地利用の推進を図ることとしています。</p> <p>・「一般住宅ゾーン」は、点在する未利用地や公共施設跡地の有効活用を促進するため、規模や位置に合わせて住宅地や公共施設としての土地利用を検討していくこと等とされています。</p>
<p>第4期浜頓別町高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画</p>	<p>・「第4期浜頓別町高齢者保健福祉計画」において、「浜頓別町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画」の策定による高齢者が住みやすい住宅整備の検討、新規整備の公営住宅について誰もが快適な立地条件及びバリアフリー化等に配慮した整備、住宅の改善・改造等による住環境のバリアフリー化の普及促進等が位置づけられています。</p>
<p>浜頓別町障がい者福祉計画・障がい福祉計画【第2期】</p>	<p>・「浜頓別町障がい者福祉計画・障がい福祉計画【第2期】」において、障がい者の公営住宅への優先入居や障がい特性に配慮した公的住宅の整備推進、高齢者等福祉用具・住宅改修支援事業等が位置づけられています。</p>

## 第6章 住宅政策の目標

### 1 理念

#### ずっと住みたいまち はまとなべつ

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の場であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、社会生活やコミュニティ活動の場でもあります。また、まちや街並みの重要な要素であり社会的性格を有するものです。このように住宅は、個人の私生活の場であるだけでなく、社会の礎として位置づけることができます。

北海道は、「北海道住生活基本計画」(計画期間：平成18～27年度)において、これまでの住宅政策における「質」の向上は、主に住宅の広さを確保することにありましたが、人口が減少し、世帯規模も縮小する今後の社会においては、一定規模の広さを確保しながら、

- ・バリアフリー、耐震性能、省エネルギーなど住宅が備えるべき基本的な性能
- ・高耐久性、間取りの可変性、景観など住宅の持つ社会性から求められる性能
- ・地域の安全性・防犯性、利便性など良質な住宅地としての環境
- ・高齢者や障がい者などが地域で安心して暮らすための様々なサービス
- ・子どもの一時的な預かりや見守りなど地域のコミュニティによる相互扶助

など、暮らしの中で求められる安心感などを提供することが、これからの住まいに求められる「質」の向上につながるとしています。

浜頓別町は、「第5次浜頓別町まちづくり計画」(計画期間：平成21～30年度)において、まちづくりの将来像を「未来につなげよう!! ずっと住みたいまち はまとなべつ」としています。

浜頓別町においては、これからの住まいに求められる「質」の向上を目的として、住宅政策を進め、「ずっと住みたいまち はまとなべつ」を実現します。

### 2 目標

基本理念のもと、住宅政策の目標を以下の3つに定めます。

目標1 子どもから高齢者まですべての人が安心して暮らせる住環境づくり	目標2 良質な住宅ストックの形成	目標3 浜頓別町の環境と調和する住宅市街地づくり
人口減少、少子高齢化の進む社会において、子どもから高齢者、障がい者まで全ての人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、住まい手や多様なニーズに対応しつつ住民の意識を啓発し、理解を深めてもらうための住情報の提供等により、町民の安全・安心・快適生活の実現を目指します。	住宅セーフティネットの機能を担う公営住宅は、老朽化が進んでいる現状の中、適正な更新、維持管理を行うとともに、民間住宅についても適切な支援・誘導を行うとともにリフォームの推進、住み替えの仕組みづくりを行うことで、良質な住宅ストックの形成を目指します。	人口減少社会において、まちなか居住の重要性が高まってきており、官公庁、医療施設、商業施設等が集積した利便性の高いまちなか居住を推進するとともに、ゆとりある住宅地づくりを推進し、浜頓別町の環境と調和する住宅市街地の実現を目指します。

### 3 基本フレーム

#### (1) 将来人口、世帯数の設定

浜頓別町の人口は、平成 17 年国勢調査で 4,582 人です。平成 2 ~ 17 年の推移をみると、18%減少しています。

「第 5 次浜頓別町まちづくり計画」では、コーホート要因法による推計をもとに、将来人口の想定を、平成 25 年度で約 4,000 人、平成 30 年度で約 3,700 人としています。また、世帯数は、平成 25 年度で約 1,850 世帯、平成 30 年度で約 1,800 世帯としています。

本計画においても、「第 5 次浜頓別町まちづくり計画」との整合性を図り、目標年度の平成 31 年は、人口 3,660 人、世帯数 1,785 世帯と設定します。

#### (2) 住宅に居住する一般世帯数の設定

平成 31 年の将来世帯数 1,785 世帯に対し、過去の推移から住宅に居住する一般世帯数の割合を 95%と設定すると、住宅に居住する一般世帯数は 1,700 世帯となります。

#### (3) 住宅所有関係別世帯数の設定

平成 2 ~ 17 年国勢調査における住宅所有関係別世帯数構成比の推移を勘案し、平成 31 年における各種別の割合を、持ち家 55%、借家 45%と想定します。また、借家のうち、公営借家を 20%、民営借家を 10%、給与住宅を 15%とすると、平成 31 年の公営住宅の必要戸数は 340 戸となります。

平成 21 年現在、426 戸の公営借家を管理しており、将来戸数を 340 戸とするには、86 戸の削減が必要となります。

表 将来世帯数及び住宅に住む一般世帯の推計

	H2	H7	H12	H17	H31
a.人口	5,573	5,224	4,957	4,582	3,660
b.世帯人員	2.88	2.65	2.48	2.34	2.05
c=a/b.世帯数	1,937	1,975	1,997	1,960	1,785
d.住宅居住世帯率	0.96	0.95	0.96	0.94	0.95
e=c*d.	1,858	1,875	1,917	1,845	1,700
住宅に住む一般世帯	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100%
持ち家	988	1,006	1,034	1,009	935
	53.2%	53.7%	53.9%	54.7%	55%
借家	853	861	869	818	765
	45.9%	45.9%	45.3%	44.3%	45%
公営借家	373	385	421	365	340
	20.1%	20.5%	22.0%	19.8%	20%
民営借家	141	134	158	182	170
	7.6%	7.1%	8.2%	9.9%	10%
給与住宅	339	342	290	271	255
	18.2%	18.2%	15.1%	14.7%	15%
間借り	17	8	14	18	0
	0.9%	0.4%	0.7%	1.0%	0%

## 第7章 住宅施策の推進方針

住宅施策の3つの目標を実現するため、具体的な展開方策を図っていく必要があります。住宅施策の3つの目標に対して、以下の6つを住宅施策の推進方針と定め、具体的な施策の展開を示します。

目標	推進方針	住宅施策の展開
目標1 子どもから高齢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1 すべての人が安心して暮らせる住まいづくり	1 - ユニバーサルデザイン化の促進
		1 - 高齢者・障がい者・子育て世帯向け公的借家整備の推進 <福祉施策と連携した高齢者・障がい者向け公的賃貸住宅整備の推進> <障がい者の公営住宅への入居の対応> <母子世帯の公営住宅への入居の対応> <子育て支援住宅の普及促進>
	推進方針2 住宅に関する情報提供、相談体制の仕組みづくり	2 - 総合的な住宅関連情報の提供
		2 - 相談窓口、相談体制の充実
目標2 良質な住宅ストックの形成	推進方針3 良質な民間住宅の形成	3 - 北国の風土に適した住宅建築の促進 <北方型住宅の普及促進> <町民の持ち家取得支援>
		3 - 住宅の基本性能の向上 <住宅の耐震化の促進> <住宅品質確保促進制度の普及啓発> <住宅瑕疵担保履行法の普及啓発> <住宅リフォームの推進> <中古住宅流通、住み替えの仕組みづくり>
	推進方針4 住宅セーフティネットとしての公営住宅の整備	4 - 公的借家のセーフティネット機能の向上 <老朽住宅の計画的な更新> <既存住宅の長期的な活用> <入居者の適正管理>
		4 - 民活型手法の導入 <公営住宅の買取・借上制度導入の検討> <公営住宅等の指定管理者制度導入の検討> <地域優良賃貸住宅制度導入の検討>
目標3 浜頓別町の環境と調和する住宅市街地づくり	推進方針5 地域特性に応じた住宅市街地づくり	5 - まちなか居住の推進
	推進方針6 環境に調和し、環境負荷を低減する住まいづくり	6 - 環境に配慮した公共賃貸住宅づくりの推進
		6 - 環境負荷を低減する民間住宅づくりの推進

## 「目標1 子どもから高齢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

### 1 すべての人が安心して暮らせる住まいづくり

#### 1 - ユニバーサルデザイン化の促進

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います。

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。

公営住宅のユニバーサルデザイン化を推進することで、民間住宅への啓発普及を図ります。

#### 1 - 高齢者・障がい者・子育て世帯向け公的借家整備の推進

##### 福祉施策と連携した高齢者・障がい者向け公的賃貸住宅整備の推進

シルバーハウジングは、従来の整備手法では専用設備に係る整備負担が大きいこと、LSAへの負担の集中、シルバーハウジング入居者に限定したサービス提供のあり方等について、課題が明確になってきています。

北海道では、「北海道住生活基本計画」において、今後、これらの課題に対応した多様なシルバーハウジング供給手法について検討を進め、シルバーハウジングの新たな事業展開の枠組みを定めることとしています。

本町においても、既存のシステムやサービスの組み合わせにより、シルバーハウジングと変わらないサービスや安心感を提供する見守りサービス等の仕組みづくりについて検討を進めます。

##### 障がい者の公営住宅への入居の対応

障害者自立支援法の施行などにより、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、条件を満たす障がい者世帯に対し優先的に入居できるように配慮します。

##### 母子世帯の公営住宅への入居の対応

母子世帯に対して、障がい者世帯同様に、優先的に入居できるように配慮します。

### 子育て支援住宅の普及促進

今後の公営住宅の整備にあたっては、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。

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います。

## 2 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。

### 2 - 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

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。

内容については、当面、公営住宅空き情報等を提供し、その後、土地情報、中長期滞在・交流移住向け住宅、ゆれやすさマップ等の町民への啓発、住環境情報（法規制、上下水道の整備状況等）等、総合的な住情報を収集・提供する仕組みづくり等の内容拡充について検討します。

これらの情報は、関係団体や他の公的機関との連携による情報の入手を図ることなどにより、町民、町外居住者が求めている住情報を提供できるように、町のホームページや広報誌等の活用を検討します。

### 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があった場合に対応先を紹介する住宅相談窓口の充実に図ります。

## 目標 2 「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

### 3 良質な民間住宅の形成

#### 3 - 北国の風土に適した住宅建築の促進

##### 北方型住宅の普及促進

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 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。

また、平成 20 年には国の「超長期住宅(200 年住宅)先導的モデル事業」に採択され、従来の北方型住宅よりさらに断熱・気密性能を進化させ、国内最高水準の性能を誇る「北方型住宅 E C O」を現在、北海道で検討しています。

北海道が主催する北方型住宅とリフォームに関するフェアなどに参加し、PR に努め、積雪寒冷地にふさわしい北方型住宅の建設を促進します。

##### 町民の持ち家取得支援

浜頓別町は、町民や町外からの移住・定住を促進し、町の振興を図ることを目的として、平成 10 年度から町内下頓別地区に「ふるさと定住促進宅地」を 12 区画造成しています。1 区画 100 坪に、上下水道を完備し無償で提供しています(3 年間無償で貸付、この間に自家住宅を建設し居住することにより、無償で譲渡)。

平成 21 年度現在、4 区画が貸し付け募集中となっています。

町では、今後もこうした新たな住宅団地開発の検討を進めます。

### 3 - 住宅の基本性能の向上

#### 住宅の耐震化の促進

北海道は、平成 18 年 12 月に「北海道耐震改修促進計画」を策定しています。本計画は、平成 18 年度から 27 年度までの 10 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、本道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 9 割に引き上げることを目標に設定しています。

浜頓別町においても、今後、道計画に基づき、「浜頓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。

#### 住宅品質確保促進制度の普及啓発

住宅品質確保促進制度には、住宅性能表示制度、基本構造部の瑕疵保証、住宅専門の紛争処理機関の設置等が位置づけられています。

国において、新築住宅の住宅性能表示制度は平成 12 年 10 月、既存住宅の住宅表示制度は平成 14 年 12 月にスタートしました。また、住宅専門の紛争処理機関は、平成 12 年 9 月に指定されました。

公営住宅においては、今後の新設住宅は品確法に基づく居住性能が義務化されており、住宅品質確保促進制度の着実な実施をめざします。

また、民間新築住宅市場における良質な住宅の供給を確保するため、住宅品質確保促進制度の普及啓発を図ります。

#### 住宅瑕疵担保履行法の普及啓発

基本構造部の瑕疵担保について、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が制定され、平成 21 年 10 月から施行されます。新築住宅を引き渡した建設業者又は宅地建物取引業者は、毎年 3 月 31 日と 9 月 30 日の年 2 回を基準日として、許可又は免許を受けた国土交通省又は都道府県知事に対し、保険契約等の締結状況を届け出ることが義務づけられます。建設業者及び宅地建物取引業者が民間新築住宅市場における瑕疵担保責任を果たすための資力を確保するため、住宅瑕疵担保保険履行法の普及啓発を図ります。

#### 住宅リフォームの推進

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か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。また、北海道住宅リフォーム推進協議会では、一定の資格要件を満たす住宅リフォーム事業者を登録し、その登録事業者に関する情報を公開・提供する「北海道住宅リフォーム事業者登録制度」を創設しています。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。

## 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3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。浜頓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。

## 4 住宅セーフティネットとしての公的借家の整備

### 4 - 公的借家のセーフティネット機能の向上

#### 老朽住宅の計画的な更新

浜頓別町は、平成21年度現在、12団地、426戸の公共賃貸住宅を管理しています。このうち現段階で214戸（50%）が既に耐用年数を経過しています。

本計画では、平成31年度の管理戸数を86戸削減と設定しています。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。

#### 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。

#### 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（公営住宅法施行令の一部を改正する政令が、平成21年4月から施

行され、公営住宅の入居収入基準は、平成 8 年に政令月収 20 万円に設定されて以降、10 年以上見直されていませんでしたが、平成 21 年度からは 15 万 8 千円に下がります。このことにより、昨年度まで収入基準内の入居者も基準外となってしまう可能性があります。)

#### 4 - 民活型手法の導入

##### 公営住宅の買取・借上制度導入の検討

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。

そのため、民間事業者にアンケートやヒアリングを実施し意向を把握するとともに、事業収支シミュレーション等を実施するなど、導入の可能性の調査を進めます。

表 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	
		助成額	交付税
直接供給方式	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) × 概ね45%	土地を購入：20年間
買取方式			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%)		借上期間に応じて交付される (上限20年間)

##### 公営住宅等の指定管理者制度導入の検討

指定管理者制度とは、それまで地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理を、株式会社をはじめとした民間法人にもさせることができるという制度です。本町では、これまで町が直接管理していた公営住宅について、施設運営面でのサービス向上による利用者の利便性の向上及び管理運営経費の削減による町の負担の軽減等を目指し、同制度の導入について検討します。

##### 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。

### 目標3 「浜頓別町の環境と調和する住環境づくり」を実現する住宅政策の推進方針

#### 5 地域特性に応じた住宅市街地づくりの推進

##### 5 - まちなか居住の推進

「浜頓別町都市計画マスタープラン」においては、土地利用の方針として、大きく「自然的土地利用」を継続していくべき地区と「都市的土地利用」を図っていく地区とに2分しています。市街地内の土地利用は利用形態に応じて、「一般住宅ゾーン、低層住宅ゾーン、中心商業ゾーン、住工共存ゾーン、複合型工業ゾーン、水産系工業ゾーン」の6つに区分し、適正な土地利用の推進を図ることとしています。「一般住宅ゾーン」は、点在する未利用地や公共施設跡地の有効活用を促進するため、規模や位置に合わせて住宅地や公共施設としての土地利用を検討していくこと等とされています。

こうした方針に基づき、住宅地については市街地を拡大するのではなく、点在する未利用地を活用するよう、誘導を図ります。

また、今後の公共賃貸住宅の整備に当たっては、まちなかの未利用地を有効活用することとし、なるべくまちなかの利便性の高い位置に集約していくこととします。

#### 6 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり

##### 6 - 環境に配慮した公共賃貸住宅づくりの推進

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あたっては、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。

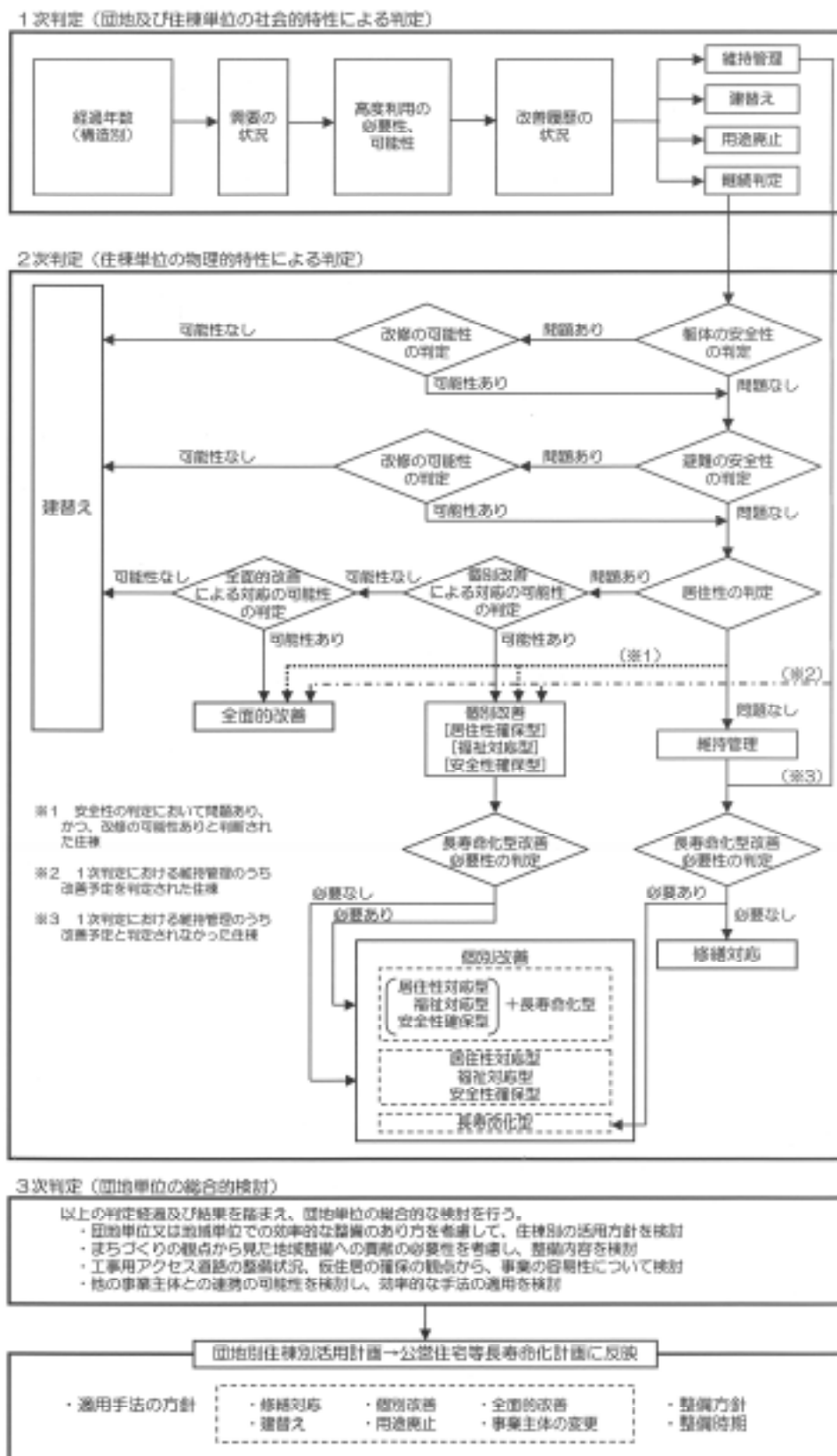
##### 6 - 環境負荷を低減する民間住宅づくりの推進

地球温暖化の防止や環境保全のため、環境負荷を低減する取り組みが各分野で進められていますが、家庭用エネルギー消費量や建築分野での廃棄物発生量は増加傾向にあり、住宅では今後一層、環境への負荷を低減することが求められます。

住まいにおける省エネルギーについて、住まい手への情報提供を推進するとともに、自然エネルギーや低未利用エネルギー、バイオマスエネルギー等の活用を北海道や研究機関と連携し普及を図ります。

## 第8章 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定

図 手法選定のフロー



## 1 活用手法の判定

### (1) 1次判定

#### a. 判定基準

1次判定は、経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定します。

また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟(継続判定)について、2次判定を行います。1次判定における評価の考え方は次のとおりです。

#### (建替えの対象とする住棟)

・平成31年度までに、耐用年数を経過するストックのうち、高度利用の必要性、可能性が高い住棟(ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該計画期間中は維持保全の対象とします。)

#### (用途廃止の対象とする住棟)

・平成31年度までに、耐用年数を経過するストックのうち、高度利用の必要性、可能性が低い住棟(ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該計画期間中は維持保全の対象とします。)

#### (維持管理の対象とする住棟)

・平成31年度までに、耐用年数の1/2を経過しない住棟、または、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

#### (継続判定とする住棟)

・維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

また、需要、高度利用の必要性と可能性の評価の考え方は次のとおりです。

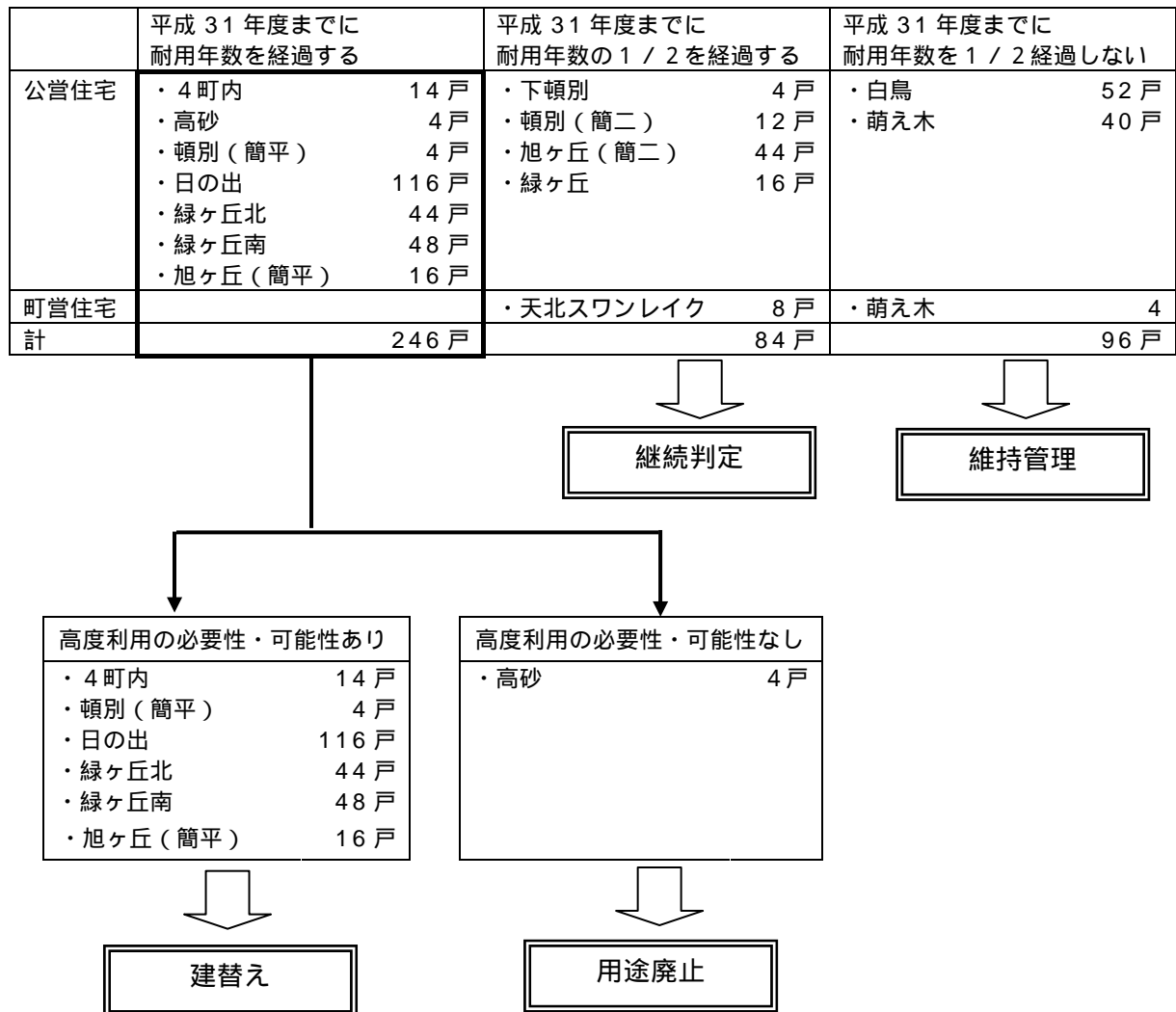
#### (需要)

・応募倍率及び空き家率の状況により需要を評価します。  
・応募倍率は、公共賃貸住宅全体平成18年度1.10倍、19年度1.09倍、20年度1.07倍であり、1倍を超えています。  
・空き家率は、政策空き家を除くと、ほとんど空き家はありません。  
・よって、全ての団地において需要ありと判断し、需要は1次判定の評価項目とします。

#### (高度利用の必要性及び可能性)

・高度利用を行う必要性のある位置の条件は、用地地域内とします。  
・高度利用を行う可能性のある条件は、敷地面積1,000㎡以上とします。  
・よって、用地地域内かつ1,000㎡以上の団地を高度利用の必要性及び可能性ありとします。

図 1 次判定フロー



## (2) 2次判定

2次判定は、1次判定の結果、未判定の住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討します。

また、1次判定及び2次判定において、維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討します。

### a. 判定基準

#### 躯体の安全性の判定

- 1) 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。
- 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
- 3) 上記1)及び2)以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとします。

#### 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、必要性を判定します。

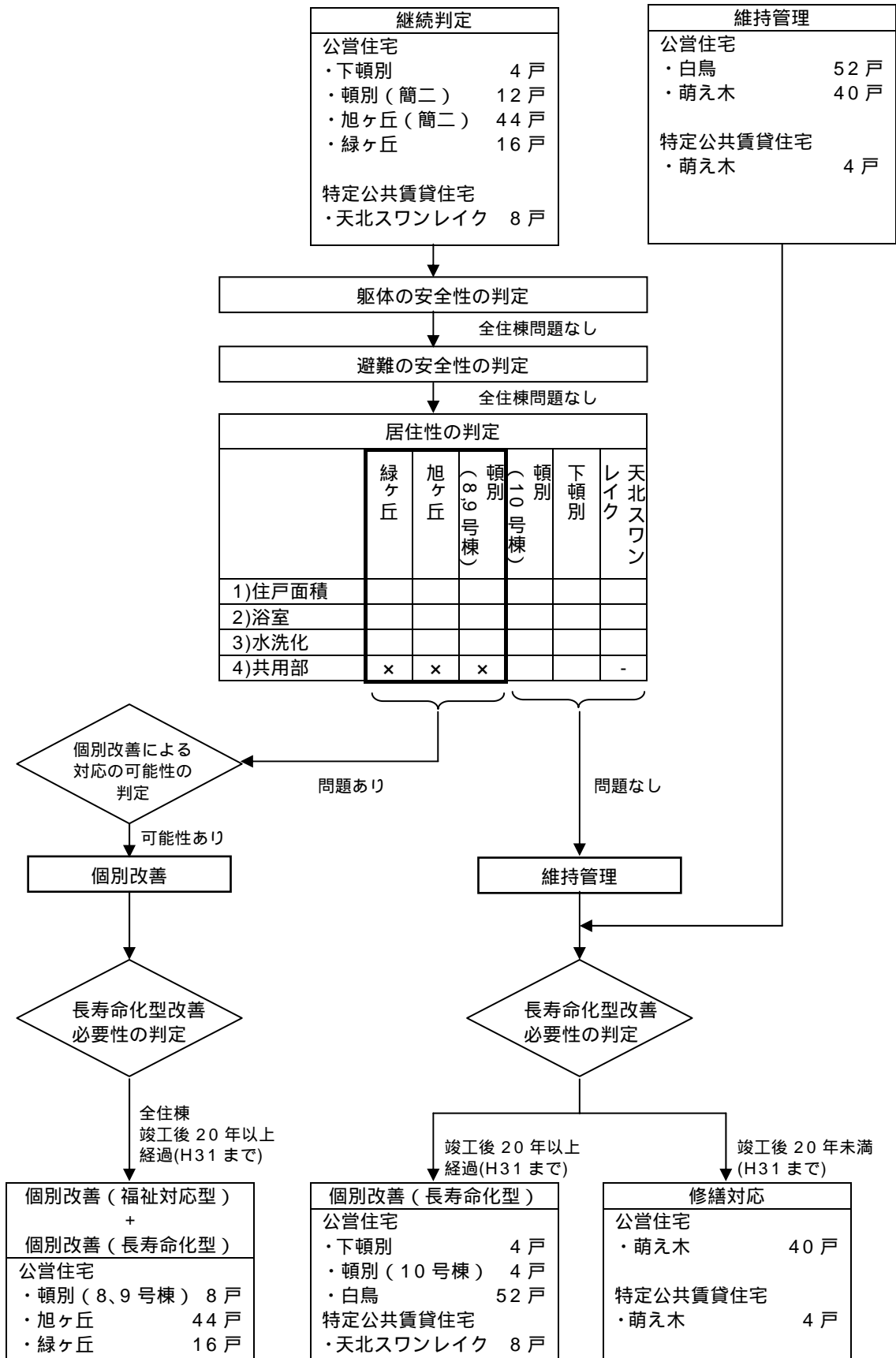
#### 居住性の判定

- 1) 住戸面積 : 住戸専用面積40㎡未満の住戸は狭小住戸として問題ありとします。
- 2) 浴室 : 浴室未整備は問題ありとします。
- 3) 水洗化 : 未対応は問題ありとします。
- 4) 高齢化対応 : 共用階段に手摺未設置の場合、問題ありとします。

#### 長寿命化型改善の必要性の判定

- ・計画期間内(平成22~31年度)に、竣工後20年を経過する簡易耐火構造2階建て、耐火構造の住棟は、長寿命化型改善の必要性を検討します。
- ・町が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要のある項目について、管理担当者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善の対象とします。

図 2 次判定フロー



### (3) 3次判定(団地単位での総合的検討)

3次判定は、1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する判定を行います。

#### a. 判定基準

将来必要管理戸数の確保

- ・将来人口、世帯数の動向等を踏まえ、平成31年度では約340戸の公的借家が必要と想定します。
- ・この管理戸数を目指し、用途廃止、建設の戸数を設定します。

まちなか居住の促進

- ・公営住宅は、まちなか居住の推進や管理のしやすさ等の視点から、今後、建替えを行う場合は、用途地域内を中心に集約していくこととします。

地域単位での効率的ストック活用

- ・建替えが必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討します。
- ・団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討します。
- ・高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合は、非現地建替えを検討します。

財政状況を踏まえた優先化、重点化

- ・公営住宅の多くは老朽化しており、建替えの必要な住棟が多くあります。
- ・しかし、財政状況等を勘案すると、建替え等の事業量は限られており、建替えが必要であっても、その時期を延伸させ、当面は活用することを検討します。

#### b. 3次判定結果

簡易耐火構造住宅平屋建て

**建替えは日の出団地に集約し、4町内団地、高砂団地、頓別団地(簡平)は用途廃止とします。**

- ・簡易耐火構造住宅平屋建て住宅は、計画期間内に全戸が耐用年数を経過しますが、計画期間内に建替え又は用途廃止の対象とするのは、緊急度の高い、日の出団地、4町内団地、高砂団地、頓別団地(簡平)とします。
- ・日の出団地は、比較的利便性の高い位置にあること、まとまった敷地規模があること、政策空き家を行っており建物の除却がスムーズであること等から現地建替えを行います。
- ・4町内団地、高砂団地、頓別団地(簡平)は用途廃止とします。
- ・緑ヶ丘北、緑ヶ丘南、旭ヶ丘団地についても計画期間内に耐用年数を経過しますが、財政状況等を踏まえ、建替えは平成32年度以降に延伸することとし、当面は、長寿命化型改善や修繕の実施を検討します。

### 簡易耐火構造住宅 2 階建て

#### 全階段室への手摺設置及び長寿命化型改善に取り組みます。

- ・簡易耐火構造住宅 2 階建て住宅のうち、共用階段に手摺が設置されていないものは個別改善（福祉対応型）により手摺を設置します。
- ・また、屋根葺替、外壁塗装（セラミックブロック造を除く）等の個別改善（長寿命化型）を実施します。

### 耐火構造、木造

#### 比較的新しい耐火構造住宅、木造住宅は修繕対応とします。

- ・白鳥団地は、屋根防水、外壁改修等の個別改善（長寿命化型）を実施します。
- ・その他、比較的新しい耐火構造住宅（萌え木団地）、木造住宅（下頓別団地、天北スワンレイク）は、計画修繕等による維持管理とします。

表 3 次判定結果（活用手法別）

3 次判定	種別	団地名	構造	建設年度	現況戸数	1～2次判定	将来戸数	備考
用途廃止	公営住宅	4 町内	簡平	S33	14	建替え	0	
		高砂	簡平	S52	4	用途廃止	0	
		頓別	簡平	S53	4	建替え	0	
	小計				22		0	
現地建替	公営住宅	日の出	簡平、簡二	S41～49	116	建替え	52	
個別改善	公営住宅	頓別	簡二	H2、3	8	個別改善	8	福祉対応、長寿命
		旭ヶ丘	簡平	S56、57	16	建替え	16	長寿命
			簡二	S58～63	44	個別改善	44	福祉対応、長寿命
		緑ヶ丘	簡二	H1、2	16	個別改善	16	福祉対応、長寿命
	白鳥	耐二	H3～11	52	個別改善	52	長寿命	
小計				136		136		
維持管理	公営住宅	下頓別	木平	H5	4	個別改善	4	
		頓別	簡二	H5	4	維持管理	4	
		緑ヶ丘北	簡平	S50～51	44	維持管理	44	
		緑ヶ丘南	簡平	S52～55	48	維持管理	48	
		萌え木	耐二	H13～20	40	維持管理	40	
	特公賃	萌え木	耐二	H16	4	維持管理	4	
		天北スワンレイク	木平	H8	8	個別改善	8	
小計				152		152		
合計					426		340	

表 団地別活用方針

	団地名	・構造 ・建設年度 ・戸数 (H21)	耐用年数 ・1/2 経過 ・全年経過	現況	・活用法 ・時期 ・将来戸数 (H31)	整備方針
浜 頓 別 中 心 部	公住 4町内	・簡平 ・S33 ・14戸	・S48 ・S63	・全戸が耐用年数を経過し、老朽化が著しい	・用途廃止 ・H31 ・0戸	・用途廃止とする
	公住 日の出	・簡平、簡二 ・S41~49 ・116戸	・S56~H8 ・H8~30	・ほとんどが耐用年数を経過し、老朽化が著しい	・現地建替え ・H24~36 ・52戸	・良好な住環境に配慮して、現地建替えを行う
	公住 緑ヶ丘北	・簡平 ・S50,51 ・44戸	・H2,3 ・H17,18	・全戸が耐用年数を経過し、老朽化が著しい	・維持管理 ・ - ・44戸	・次期計画以降に建替えることとし、当面、必要に応じ補修し、適切に維持管理する
	公住 緑ヶ丘南	・簡平 ・S52~55 ・48戸	・H4~7 ・H19~22	・過半が耐用年数を経過し、老朽化が進行している	・維持管理 ・ - ・48戸	・次期計画以降に建替えることとし、当面、必要に応じ補修し、適切に維持管理する
	公住 旭ヶ丘	・簡平 ・S56~57 ・16戸 ・簡二 ・S58~63 ・44戸	・H8,9 ・H23,24	・数年後に全戸が耐用年数を経過し、老朽化が進行している	・個別改善(長寿命) ・H25,27 ・16戸	・屋根・外壁の改修を行う
			・H18~23 ・H40~45	・比較的新しい団地であるが、一部、高齢化に対応していない	・個別改善(福祉対応、長寿命) ・H25~39 ・44戸	・階段室の手摺設置、便所・浴室への手摺設置、非常用プザーの設置、屋根・外壁の改修を行う
	公住 緑ヶ丘	・簡二 ・H1,2 ・16戸	・H24~25 ・H46~47	・比較的新しい団地であるが、一部、高齢化に対応していない	・個別改善(福祉対応、長寿命) ・H29,31 ・16戸	・階段室の手摺設置、便所・浴室への手摺設置、非常用プザーの設置、屋根の改修を行う
	公住 白鳥	・耐二 ・H3~11 ・52戸	・H38~46 ・H73~81	・比較的新しい団地であるが、屋根・外壁に老朽化が見られる	・個別改善(長寿命) ・H25~37 ・52戸	・屋根・外壁の改修を行う
	公住、特公 萌え木	・耐二 ・H13~20 ・44戸	・H48~55 ・H83~90	・新しい団地で良好な住宅地が形成されている	・維持管理 ・ - ・44戸	・必要に応じ補修し、適切に維持管理する
特公 天北スワン レイク	・木平 ・H8 ・8戸	・H23 ・H38	・新しい団地で良好な住宅地が形成されている	・維持管理 ・ - ・44戸	・必要に応じ補修し、適切に維持管理する	
頓 別	公住 頓別	・簡平 ・S53 ・4戸	・H5 ・H20	・全戸が耐用年数を経過し、老朽化が著しい	・用途廃止 ・H31 ・0戸	・用途廃止とする
		・簡二 ・H2,3 ・8戸	・H25,26 ・H47,48	・比較的新しい団地であるが、一部、高齢化に対応していない	・個別改善(福祉対応、長寿命) ・H31 ・8戸	・階段室の手摺設置、便所・浴室への手摺設置、非常用プザーの設置、屋根の改修を行う
		・簡二 ・H5 ・4戸	・H28 ・H50	・比較的新しい団地であるが、屋根・外壁に老朽化が見られる	・維持管理 ・ - ・4戸	・必要に応じ補修し、適切に維持管理する
下 頓 別	公住 高砂	・簡平 ・S52 ・4戸	・H4 ・H19	・全戸が耐用年数を経過し、老朽化が著しい	・用途廃止 ・H31 ・0戸	・用途廃止とする
	公住 下頓別	・木平 ・H5 ・4戸	・H20 ・H35	・新しい団地で良好な住宅地が形成されている	・維持管理 ・ - ・4戸	・必要に応じ補修し、適切に維持管理する

## 第9章 重点団地の整備方針

### 1 整備の基本方針

項目		内容
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>・分散している老朽公営住宅団地を、比較的利便性高い場所でまとめた敷地である日の出団地に移転し、集約します。</li> <li>・現況戸数 112 戸から大きく戸数を削減し 52 戸収容します。そのため、敷地の一部は活用しません。</li> <li>・周辺の住宅地に対して威圧感を与えないよう、低層住宅とするとともに、景観的な配慮を検討します。</li> <li>・敷地東側に隣接して高圧線が位置するため、可能な限り、東側に未利用スペース(堆雪スペースとします)を確保します。</li> </ul>
基盤 施設 整備	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側、西側、南側の外周道路はそのまま活用し、敷地内部に団地内通路(幅員 8 m)を配置します。</li> <li>・団地内通路は、可能な限り効率的に配置することを目指し、道路の両側に住棟を配置して共有することとします。</li> <li>・団地内通路は、歩道は設けず、歩行者優先の歩車共存道路とします。</li> <li>・団地内通路は公共で除雪することとし、除雪車の進入等に配慮し 2 方向避難を確保します。</li> <li>・駐車場は戸数分を確保します。</li> </ul>
	緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内に緑地を確保し、周辺住民を含めて憩える交流空間づくりを進めます。</li> <li>・入居者が、身近に土いじり、花・野菜作りができるように、入居者管理の緑地(専用庭)を設けます。</li> <li>・住棟まわりの緑地は、芝をやめ、灌木、ササ、ワイルドフラワー等のグランドカバープランツとして、管理の手間がかからないように配慮します。</li> </ul>
建物 利用	木の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造は木造平屋建て(長屋形式)とします。</li> <li>・建設に当たっては、地場の技術者活用を推進します。</li> </ul>
	ユニバーサル デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅は居住者が大半を過ごす場所であり、居住者にとって安全で快適なものであることが求められます。建替え後の団地はバリアフリー、ユニバーサルデザイン対応の住宅とします。</li> <li>・各住戸は、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」を遵守したユニバーサルデザイン仕様とします。</li> <li>・高齢者等の利用に配慮し、平屋建てとします。</li> </ul>
コミュニティ形成の考 え方		<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的に老朽団地からの移転者を優先して入居させるため、1LDK等、小規模住戸の割合が高くなりますが、将来的に子育て世帯等の入居を想定し、政策的に2LDK、3LDKの割合を増やすことを検討します。</li> <li>・団地内通路を挟んで向かい合う住棟をコミュニティ単位と設定し、コミュニティ単位内に、高齢者、子育て世帯等の多様な世帯が混在するよう、住戸タイプの配置に配慮します。</li> <li>・多様な世帯が混在して住むことにより、若い世代が高齢者の見守りや除排雪など生活の支援をボランティアで行う一方、元気な高齢者は子どもの一時預かりや子育ての相談の相手になるなど、相互扶助のある団地づくりを検討します。</li> </ul>

図 日の出団地の土地利用・配置方針

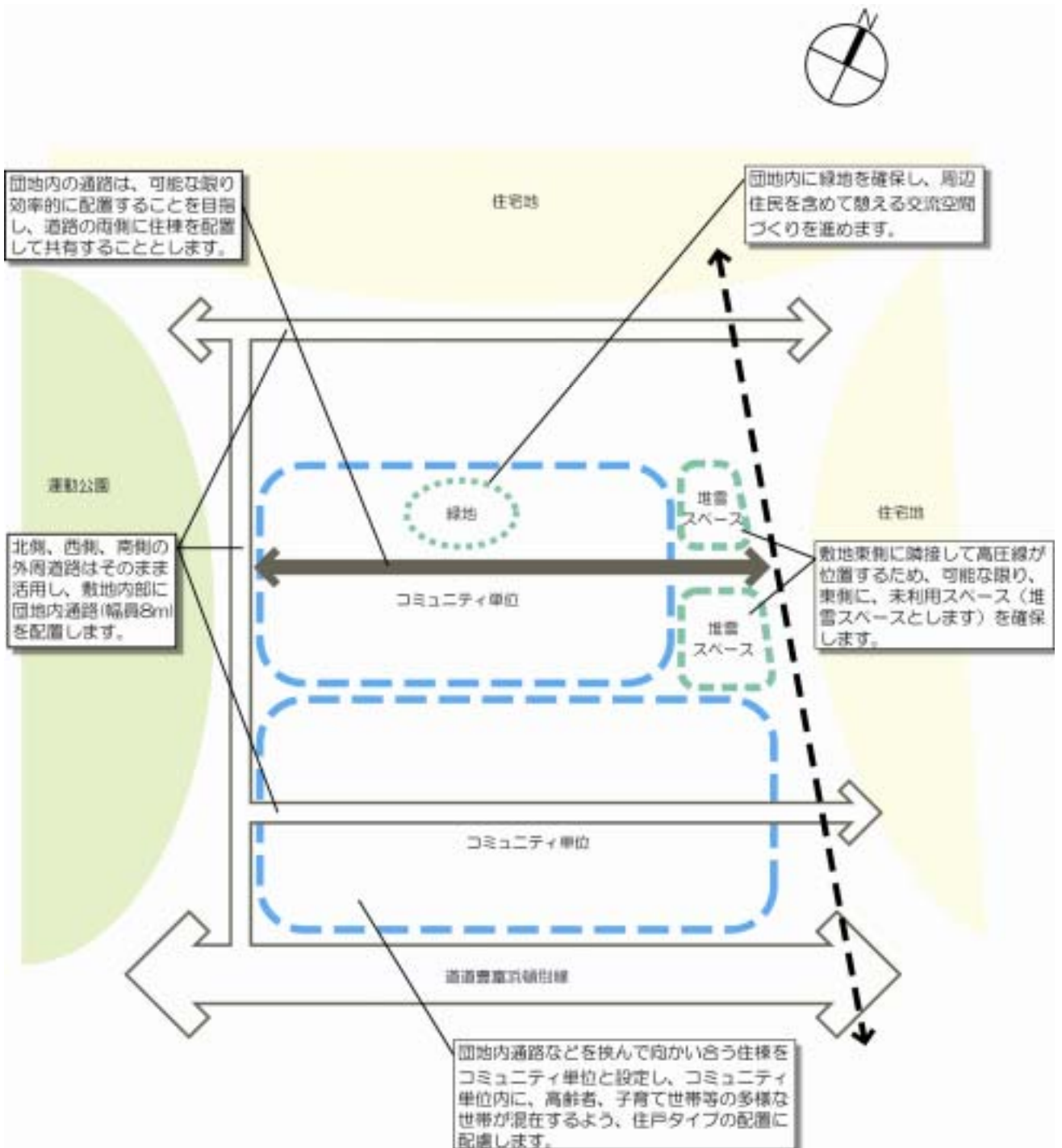


図 日の出団地の配置の例



## 第10章 実現化方策の検討

### 1 計画期間内に実施する修繕・改善事業の実施方針

(修繕対応)

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

【実施内容】定期点検の充実、標準周期を踏まえた計画修繕の実施

(居住性向上型)(福祉対応型)

住戸面積、浴室・浴槽の有無、水洗化、手摺の設置状況を勘案し、個別改善を実施していくものとします。

【実施内容】共用階段の手摺設置、便所・浴室への手摺設置、住戸内から住戸外に通報できる非常用プザーの設置(浴室有り、住戸内部の段差無し)

(安全性確保型)

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

耐用年限を超過するが建替え又は用途廃止としない住棟は、維持管理する上での安全性確認については、定期的な調査を実施します。その内容については次のとおりとします。

- ・躯体の安全性確認は、目視調査により実施します。
- ・目視調査は、構造耐力上主要な部分(臥梁、基礎、外壁等)に構造上支障となるひび割れ、剥離がないことを確認します。なお、一定以上のひび割れ等が認められる場合は、耐力度調査を行います。

【実施内容】耐用年数を経過する住棟の目視調査

(長寿命化型)

町が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要がある項目について、管理担当者の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善の対象とします。

【実施内容】

- ・準耐火構造住宅の耐久性向上(屋根の葺替、外壁塗装)
- ・耐火構造住宅の耐久性向上(屋上防水、外壁改修)

## 2 整備プログラム

平成 31 年度までの計画期間に行う建替え、個別改善、用途廃止等の年次プログラムを設定します。なお、この年次プログラムについては公営住宅の需要、町の財政状況、建替え・修繕の緊急性等の状況から変わる場合があるため、概ね 5 年以内に見直しを行います。

本計画においては、人口、世帯数の減少を踏まえ、平成 31 年度の公共賃貸住宅の管理戸数の目標を 340 戸と設定しました。平成 21 年度現在、管理戸数は 426 戸であり、340 戸とするためには、日の出団地の 52 戸の整備( 116 戸除却 )、4 町内団地 14 戸、頓別団地 4 戸、高砂団地 4 戸の除却が必要と設定しています。

上記の整備、除却について、町の財政状況等を踏まえ検討しましたが、平成 31 年までに全て実現するのは困難であり、最終的に平成 39 年度までに実現するプログラムとなりました。平成 31 年度現在の管理戸数は 380 戸となりますが、日の出団地は建替え継続中で、この段階で 60 戸が政策空き家として残っています。

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、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」が図られ「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なっています。

なお、従来、助成対象となっていなかった計画修繕のうち、公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善に資するものは、公営住宅長寿命化計画に長寿命化型改善工事として位置付けることで、地域住宅交付金の基幹事業として助成対象になります。

また、国から公営住宅等の改善事業及び建替事業の助成を受けるには、公営住宅長寿命化計画に位置付けることが義務化され、当計画に基づかない事業への助成は、平成 25 年度までの措置となります。



