別海町　公営住宅等長寿命化計画

令和５年３月

別 海 町

別海町　公営住宅等長寿命化計画　目次

序　章　計画の目的と位置づけ

１．計画の目的と位置づけ―――――――――――――――――――――――――――― 1
２．計画の運用期間―――――――――――――――――――――――――――――― 2
３．公営住宅等長寿命化計画の概要――――――――――――――――――――― 2

第１章　別海町の公営住宅等を取り巻く状況

１．別海町の概要 ―――――――――――――――――――――――――――――― 3
２．人口・世帯数の動向――――――――――――――――――――――――――― 4
３．住宅に住む一般世帯の状況――――――――――――――――――――――― 9
４．上位・関連計画の状況――――――――――――――――――――――――― 14
５．公営住宅等を取り巻く状況の整理――――――――――――――――――― 22

第２章　公営住宅等ストック及び入居者の状況

１．公営住宅等ストックの管理状況――――――――――――――――――――― 23
２．公営住宅等ストックの状況――――――――――――――――――――――― 33
３．公営住宅等入居者の状況――――――――――――――――――――――― 42
４．公営住宅等入居者の意向調査――――――――――――――――――――― 46
５．住棟劣化状況調査――――――――――――――――――――――――――― 54
６．公営住宅等ストック及び入居者の状況整理――――――――――――――― 58

第３章　長寿命化計画の基本方針

１．長寿命化に関する基本方針――――――――――――――――――――――― 60
２．事業手法選定の考え方――――――――――――――――――――――――― 66
３．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――――― 69
４．事業手法の判定――――――――――――――――――――――――――― 73

第４章　公営住宅等に係る実施方針と効果

１．点検の実施方針――――――――――――――――――――――――――― 87
２．計画修繕の実施方針――――――――――――――――――――――――― 87
３．改善事業の実施方針 ―――――――――――――――――――――――― 90
４．建替事業の実施方針――――――――――――――――――――――――― 91
５．ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果――――――――――――――― 92

参考資料　別海町公営住宅等入居者アンケート調査

１．設問――――――――――――――――――――――――――――――――― 101
２．集計結果――――――――――――――――――――――――――――――― 102

序章　計画の目的と位置づけ

１．計画の目的と位置づけ

別海町では、令和４年度末現在で 68 棟、362 戸の公営住宅等を管理しており、現時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 93 戸（25.7%）、全経過した住戸は５戸（1.4%）となっています。また、平成以降に建設された準耐火構造住棟や耐火構造住棟についても、修繕や改善を必要とする住戸が増えている状況です。

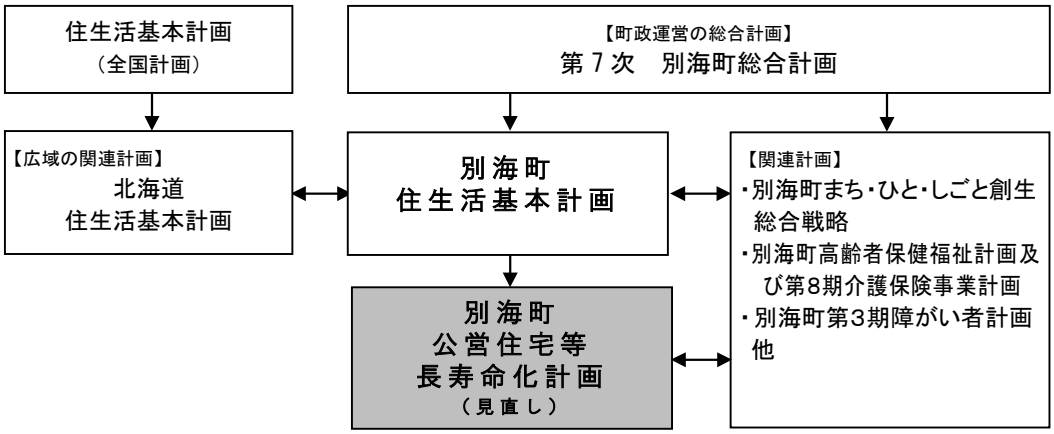
このような中、別海町においても低所得者、高齢者及び障がい者など、様々な理由から住宅に困窮する世帯の割合は増加傾向にあり、住宅セーフティネットとして公営住宅等が果たす役割はますます重要となっていますが、今般の経済・財政状況は厳しさを増しており、公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な維持管理は大きな課題となっています。

別海町では、平成 29 年度に「別海町公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行い、公営住宅等の管理を行ってきましたが、計画当初に定めた見直し時期の５年を経過したことから、本業務は公営住宅等の現況調査と、各ストックの改善計画、維持管理計画、事業費年次計画等の再設定を行い、計画を確実に実施して行くことで良質な住宅ストックの維持と長寿命化につなげることを目的に見直しを行います。

図表 0-1　計画の変遷

期間	計画名
H20～H29	別海町公営住宅等ストック総合活用計画
H25～H34	別海町公営住宅等長寿命化計画
H30～H39	別海町公営住宅等長寿命化計画
R5～R14	別海町公営住宅等長寿命化計画

図表 0-2　計画の位置づけ

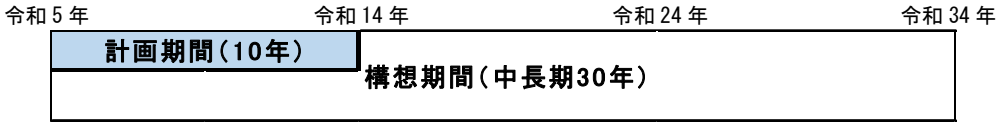


２．計画の運用期間

公営住宅等長寿命化計画の計画期間は 10 年間（令和 5～14 年度）とします。

平成 28 年度の策定指針改定に基づき、中長期の事業内容、実施時期、各住棟の共用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成することとされていることから、構想期間は 30 年とします。なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

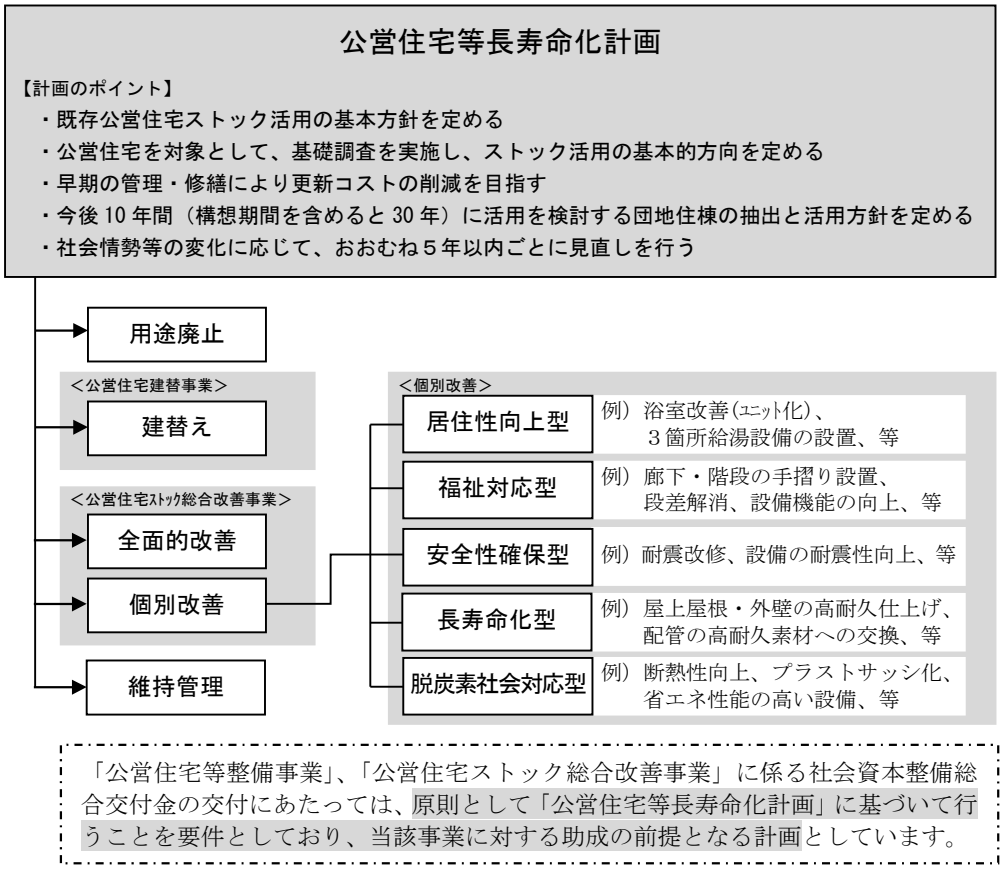
図表 0-3　公営住宅等長寿命化計画の運用期間



３．公営住宅等長寿命化計画の概要

公営住宅等長寿命化計画は、住戸・住棟ごとに「個別改善」や「全面的改善」等の活用方針を設定しますが、計画の主な概要は以下となっています。

図表 0-4　公営住宅等長寿命化計画の概要と活用方針の位置づけ



第１章　別海町の公営住宅等を取り巻く状況

１．別海町の概要

（１）位置・面積

本町は根室管内のほぼ中央に位置しており、面積は 1,319.63k ㎡を有しています。南北に 44km、東西に 61km の広がりがあり、南は根室市・浜中町・厚岸町、西は標茶町、北は中標津町・標津町に隣接しています。

また、平成 17 年に水鳥の生息地として国際的に重要な湿地に関する条約であるラムサール条約に、風蓮湖春国岱と野付半島、野付湾が湿地登録されています。

図表 1-1　別海町の位置・地勢

＜位置＞

◆北緯　43 度 12 分 45 秒　～43 度 36 分 41 秒

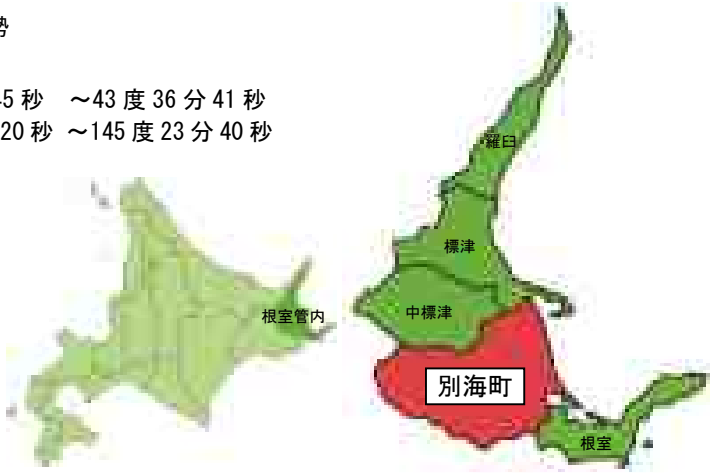
◆東経　144 度 38 分 20 秒　～145 度 23 分 40 秒

＜地勢＞

◆総面積　1,319.63km^2

◆東西方向　約 61km

◆南北方向　約 44km



資料：別海町統計資料、別海町ホームページ

２．人口・世帯数の動向

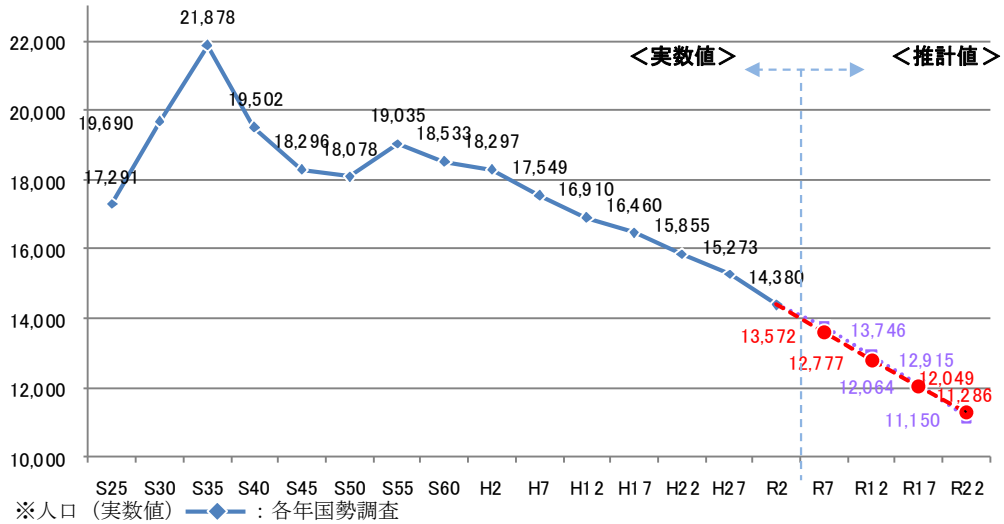
（１）人口・世帯数

別海町の人口は、昭和 35 年の国勢調査では 21,878 人を数えましたが、その後減少傾向を続け、令和 2 年では、14,380 人となっています。

世帯数は近年の動向を見ると微増傾向にあり、令和 2 年では、6,068 世帯となっています。

なお、国立社会保障人口問題研究所による将来人口の推計では、10 年後の令和 12 年には 12,915 人程度、20 年後の令和 22 年には 11,150 人程度と推計、第２期別海町まち・ひと・しごと創生総合戦略による町独自推計では、10 年後の令和 12 年には 12,777 人程度、20 年後の令和 22 年には 11,286 人程度と推計しています。

図表 1-2　人口の推移（実数値と推計値）



※人口（実数値）：各年国勢調査
※人口（推計値）：国立社会保障人口問題研究所による推計値
※人口（推計値）：第２期別海町まち・ひと・しごと創生総合戦略（町独自推計）

図表 1-3　別海町の人口の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
北海道	5,683,062 —	5,627,737 -1.0%	5,507,456 -2.2%	5,381,733 -2.3%	5,224,614 -3.0%
郡部	1,293,694 —	1,217,137 -6.3%	1,057,059 -15.1%	986,561 -7.1%	914,137 -7.9%
根室管内 （根室市除く）	53,343 —	52,855 -0.9%	51,368 -2.9%	49,704 -3.3%	47,135 -5.5%
別海町	16,910 —	16,460 -2.7%	15,855 -3.8%	15,273 -3.8%	14,380 -6.2%

資料　各年国勢調査（※上段：実数、下段：前回調査年度比）

図表 1-4　別海町の世帯数の推計

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
北海道	2,277,968 —	2,368,892 3.8%	2,424,073 2.3%	2,438,206 0.6%	2,469,063 1.2%
郡部	482,328 —	475,829 -1.4%	434,888 -9.4%	421,145 -3.3%	410,844 -2.5%
根室管内 （根室市除く）	19,223 —	20,053 4.1%	20,358 1.5%	20,663 1.5%	20,772 0.5%
別海町	5,543 —	5,788 4.2%	5,862 1.3%	5,978 1.9%	6,068 1.5%

資料　各年国勢調査（※上段：実数、下段：前回調査年度比）

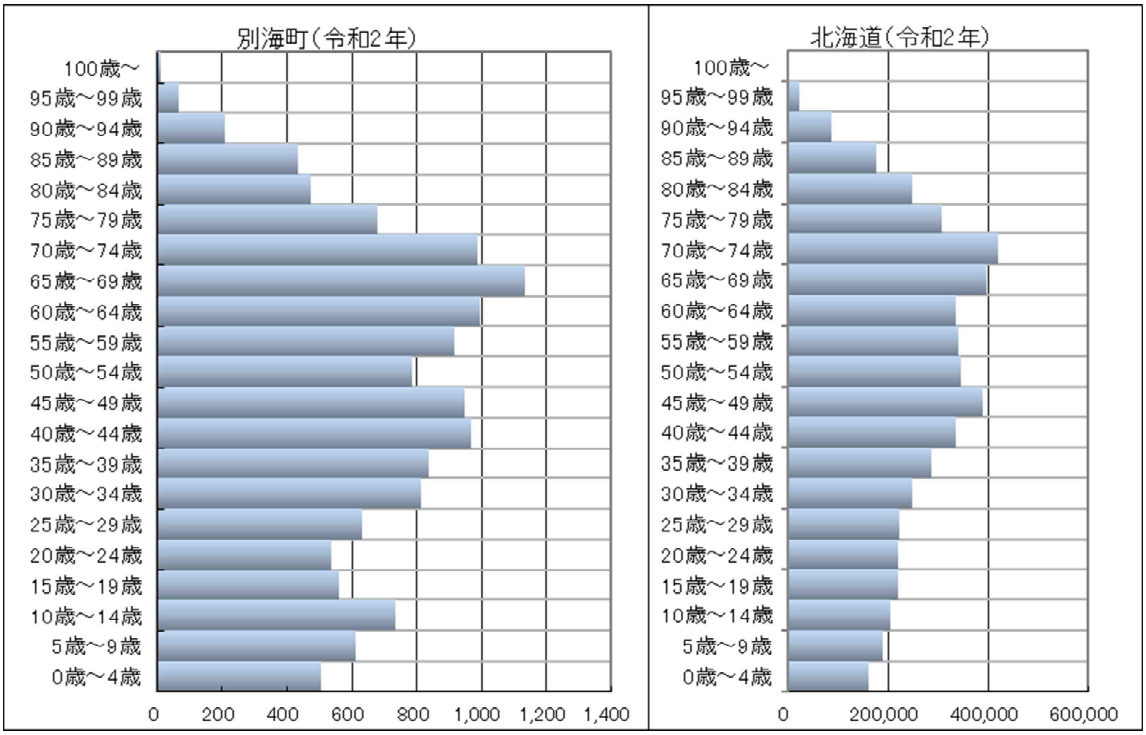
（２） 年齢別人口

令和 2 年の 65 歳以上の人口は 3,992 人であり全体の 27.8%を占めています。北海道全体は 31.8%と高齢化傾向にある中、割合はそれを下回り逆に 15 歳未満人口の割合は上回っています。

また、年齢構造を見ると、全道が 70～74 歳人口が最も多いのに対し、別海町では 65～69 歳人口が最も多い層となっています。

図表 1-5　年齢別人口／5 歳階級（令和 2 年国勢調査）

区分	別海町（令和2年）				北海道（令和2年）			
	総　数	男	女	構成比	総　数	男	女	構成比
総数	14,380	7,286	7,094	96.2%	5,224,614	2,465,088	2,759,526	100.0%
0歳～4歳	506	272	234	3.5%	162,373	83,004	79,369	3.1%
5歳～9歳	610	310	300	4.2%	189,483	96,778	92,705	3.6%
10歳～14歳	733	373	360	5.1%	203,948	104,728	99,220	3.9%
15歳～19歳	562	287	275	3.9%	221,229	113,445	107,784	4.2%
20歳～24歳	536	302	234	3.7%	220,409	112,616	107,793	4.2%
25歳～29歳	633	366	267	4.4%	224,130	112,587	111,543	4.3%
30歳～34歳	814	445	369	5.7%	247,463	124,006	123,457	4.7%
35歳～39歳	836	445	391	5.8%	287,154	142,111	145,043	5.5%
40歳～44歳	968	513	455	6.7%	336,549	166,377	170,172	6.4%
45歳～49歳	948	503	445	6.6%	388,162	191,426	196,736	7.4%
50歳～54歳	787	410	377	5.5%	345,552	166,292	179,260	6.6%
55歳～59歳	918	449	469	6.4%	339,699	162,041	177,658	6.5%
60歳～64歳	994	490	504	6.9%	335,380	160,590	174,790	6.4%
65歳～69歳	1,132	575	557	7.9%	395,875	185,727	210,148	7.6%
70歳～74歳	988	474	514	6.9%	419,875	189,689	230,186	8.0%
75歳～79歳	680	304	376	4.7%	307,446	129,839	177,607	5.9%
80歳～84歳	475	193	282	3.3%	247,918	98,184	149,734	4.7%
85歳～89歳	434	165	269	3.0%	177,368	63,021	114,347	3.4%
90歳～94歳	207	65	142	1.4%	87,232	24,544	62,688	1.7%
95歳～99歳	67	18	49	0.5%	24,417	4,677	19,740	0.5%
100歳～	9	1	8	0.1%	3,892	516	3,376	0.1%
不詳	543	326	217	－	59,060	32,890	26,170	1.1%
0歳～14歳	1,849	955	894	12.9%	555,804	284,510	271,294	10.6%
15歳～64歳	7,996	4,210	3,786	55.6%	2,945,727	1,451,491	1,494,236	56.4%
65歳～	3,992	1,795	2,197	27.8%	1,664,023	696,197	967,826	31.8%



（３）世代別人口の推移

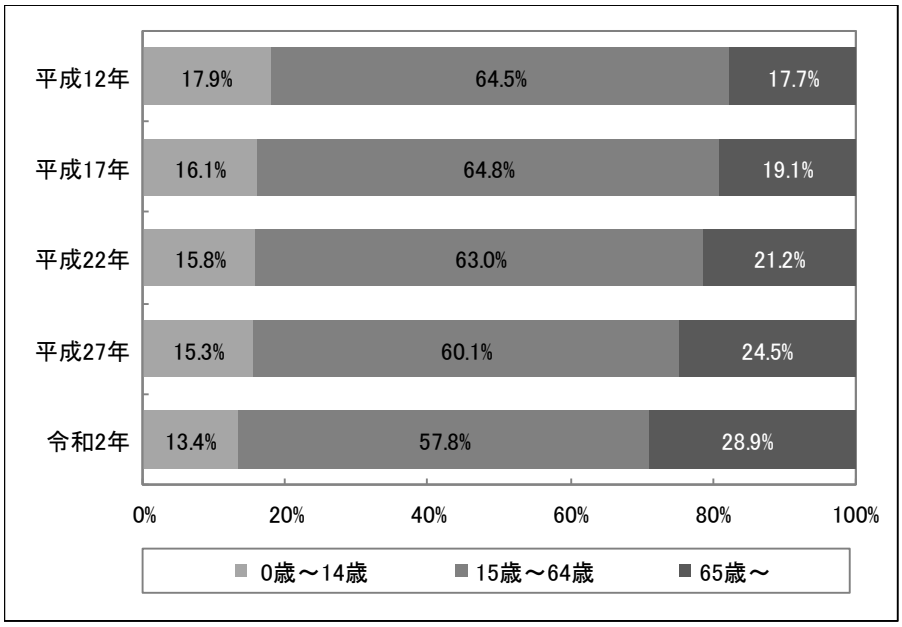
年齢構造を生産年齢人口に置き換えると下図のようになります。令和２年の別海町の生産年齢人口（15～64 歳）の割合は 57.8％で、北海道全体の 57.0％と同程度の割合となっています。

図表 1-6　生産年齢人口の推移

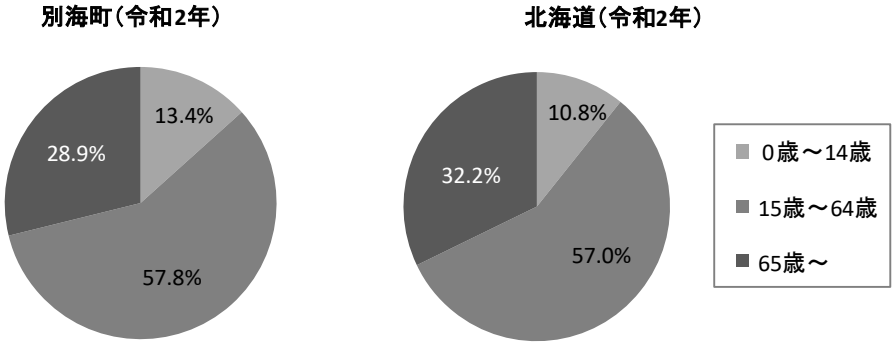
区分	別海町										北海道	
	平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年		令和2年	
	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
15歳未満	3,023	17.9%	2,649	16.1%	2,511	15.8%	2,338	15.3%	1,849	13.4%	555,804	10.8%
15歳～64歳	10,899	64.5%	10,670	64.8%	9,985	63.0%	9,177	60.1%	7,996	57.8%	2,945,727	57.0%
65歳以上	2,988	17.7%	3,141	19.1%	3,359	21.2%	3,746	24.5%	3,992	28.9%	1,664,023	32.2%
総数	16,910	100.0%	16,460	100.0%	15,855	100.0%	15,261	100.0%	13,837	100.0%	5,165,554	100.0%

※不詳を除く

＜年齢構成比の推移＞



＜北海道と別海町の年齢構成比の比較＞



資料：各年国勢調査

（４）世帯人員の現状と推移

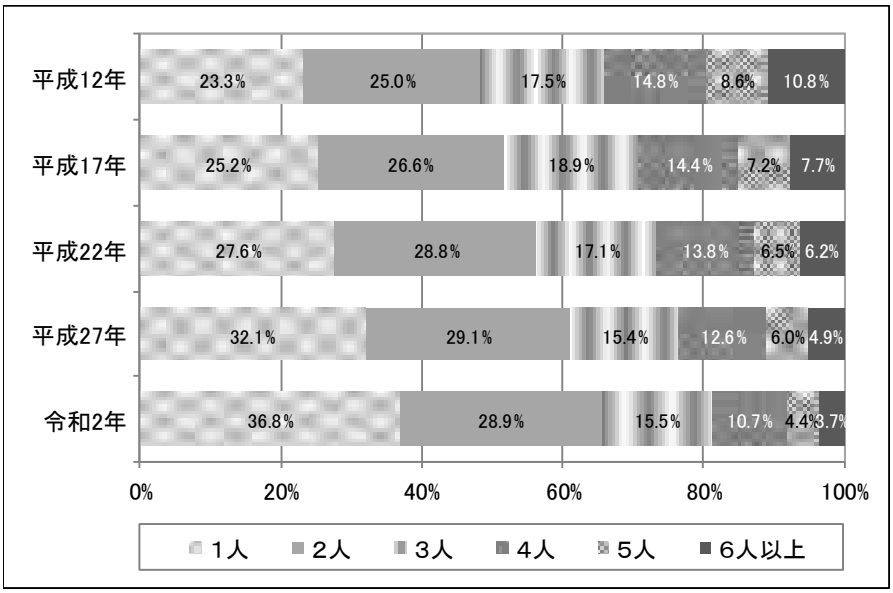
令和２年の世帯人員別世帯数の状況は、単身世帯が 2,233 世帯（36.8%）と最も多く、次いで２人世帯が 1,755 世帯（28.9%）、３人世帯が 939 世帯（15.5%）、となっています。単身、２人の小規模世帯は 65.7%となっています。

なお、全道との比較では単身と２人世帯の割合は低く、逆に３人以上の世帯の割合が高いことが特徴としてあげられます。

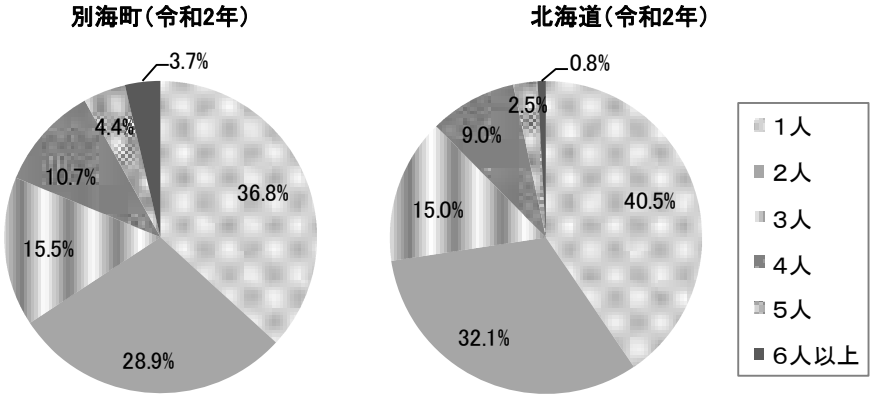
図表 1-7　世帯人員別世帯数

区分	別海町										北海道	
	平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年		令和2年	
	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
１人	1,292	23.3%	1,454	25.2%	1,614	27.6%	1,917	32.1%	2,233	36.8%	999,825	40.5%
２人	1,385	25.0%	1,537	26.6%	1,681	28.8%	1,738	29.1%	1,755	28.9%	793,142	32.1%
３人	971	17.5%	1,092	18.9%	999	17.1%	918	15.4%	939	15.5%	370,559	15.0%
４人	818	14.8%	832	14.4%	808	13.8%	753	12.6%	652	10.7%	221,975	9.0%
５人	478	8.6%	414	7.2%	378	6.5%	357	6.0%	267	4.4%	62,888	2.5%
６人以上	599	10.8%	443	7.7%	364	6.2%	295	4.9%	222	3.7%	20,674	0.8%
総数	5,543	100.0%	5,772	100.0%	5,844	100.0%	5,978	100.0%	6,068	100.0%	2,469,063	100.0%

＜世帯人員別世帯数の推移＞



＜北海道と別海町の世帯人員別世帯数の比較＞



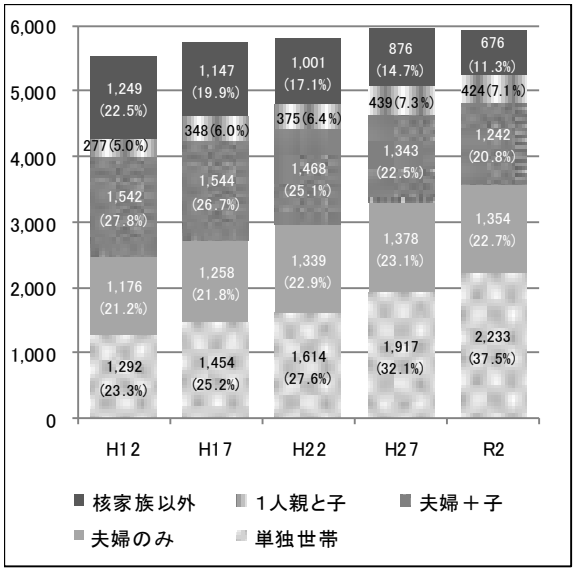
資料：各年国勢調査

（５）家族類型別世帯数の現状と推移

家族類型別世帯数の推移では、「単独世帯」が数、割合ともに増加しているのに対し、「夫婦＋子の世帯」、「核家族以外の世帯」が減少していることが特徴としてあげられます。

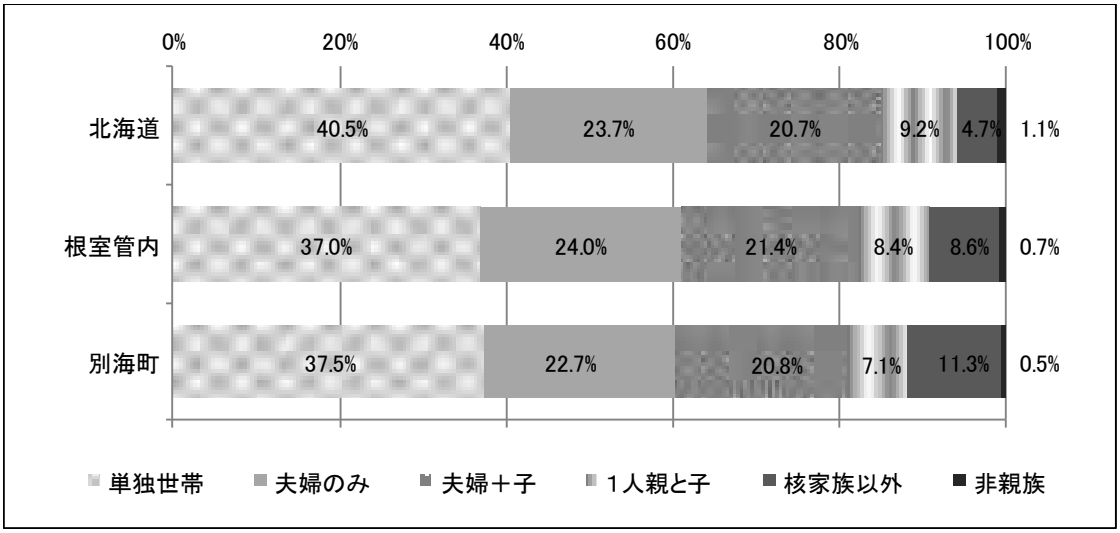
令和２年国勢調査での比較では、増加している「単独世帯」も、北海道との割合の比較では低く、「夫婦＋子」の世帯の割合は、北海道と同程度となっています。また「核家族以外の世帯」は北海道、根室管内よりも上回っています。

図表 1-8　家族類型別世帯数の推移



図表 1-9　家族類型別世帯数の状況と割合の比較（令和２年国勢調査）

	別海町		根室管内（根室市除く）		北海道	
		%		%		%
単独世帯	2,233	37.5%	7,635	37.0%	999,825	40.5%
夫婦のみ	1,354	22.7%	4,953	24.0%	584,819	23.7%
夫婦＋子	1,242	20.8%	4,415	21.4%	511,571	20.7%
１人親と子	424	7.1%	1,730	8.4%	228,016	9.2%
核家族以外の世帯	676	11.3%	1,781	8.6%	115,589	4.7%
非親族を含む世帯	30	0.5%	143	0.7%	27,425	1.1%
計	***5,959***	***100.0%***	***20,657***	***100.0%***	***2,467,245***	***100.0%***



資料：各年国勢調査

３．住宅に住む一般世帯の状況

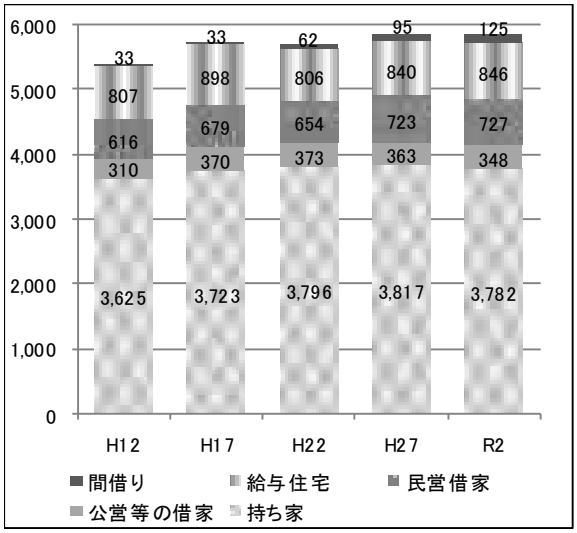
（１）住宅所有関係別世帯数の現状と推移

住宅所有関係別世帯数の推移では、持ち家は平成 27 年を境に減少に転じ、令和 2 年は 3,782 世帯（64.9%）となっています。公営等の借家は平成 22 年を境に減少に転じ、令和 2 年は 348 世帯（6.0%）です。

令和 2 年国勢調査では、持ち家の割合は北海道及び根室管内平均を上回っています。公営等の借家は北海道の 6.1%と同程度、根室管内の 7.5%よりも低い割合となっています。

民間の借家（12.5%）は北海道及び根室管内よりも大幅に低い割合となっています。

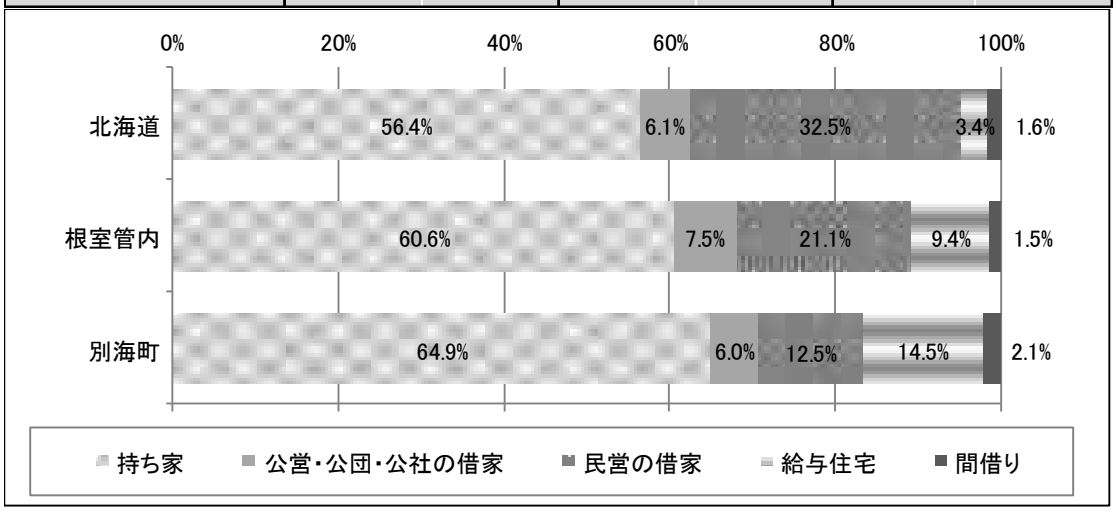
図表 1-10　住宅所有関係別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

図表 1-11　住宅所有関係別世帯数の状況と割合の比較（令和 2 年国勢調査）

	別海町		根室管内（根室市除く）		北海道	
		%		%		%
持ち家	3,782	64.9%	12,258	60.6%	1,374,514	56.4%
公営・公団・公社の借家	348	6.0%	1,518	7.5%	149,334	6.1%
民営の借家	727	12.5%	4,274	21.1%	792,264	32.5%
給与住宅	846	14.5%	1,893	9.4%	81,869	3.4%
間借り	125	2.1%	299	1.5%	38,500	1.6%
小計	***5,828***	***100.0%***	***20,242***	***100.0%***	***2,436,481***	***100.0%***
住宅以外に住む一般世帯	240	－	529	－	32,579	－
他	－	－	－	－	－	－
計	***6,068***	－	***20,771***	－	***2,469,060***	－



※住宅に住む一般世帯／住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者
※住宅以外に住む一般世帯／寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所の入院者、社会施設の入所者、自衛隊営舎内居住者、矯正施設の入所者、他

（２）住宅所有関係別世帯人員の現状と推移

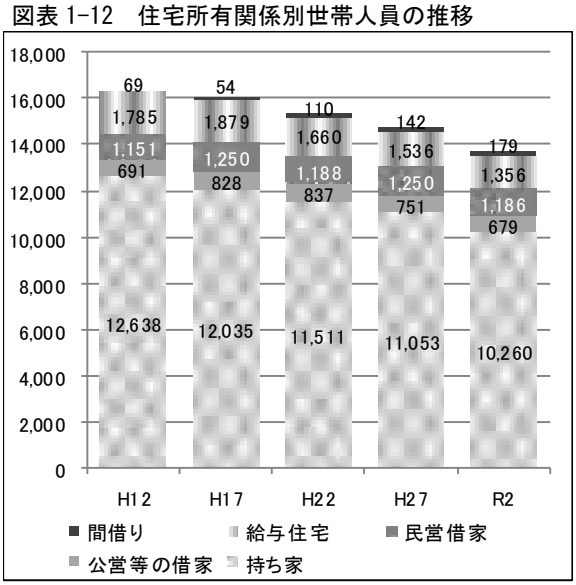
住宅所有関係別世帯人員の推移では、平成 27 年から令和 2 年で間借りを除いた住宅所有関係で減少しています。

令和 2 年国勢調査では、住宅に住む人口のうち、持ち家に住む人が 75.1%、公営等の借家が 5.0%、民営の借家が 8.7%となっています。

北海道及び根室管内との割合の比較では、持ち家は北海道、根室管内より上回っています。

公営等の借家は 5.0%で、北海道、根室管内平均を下回っています。

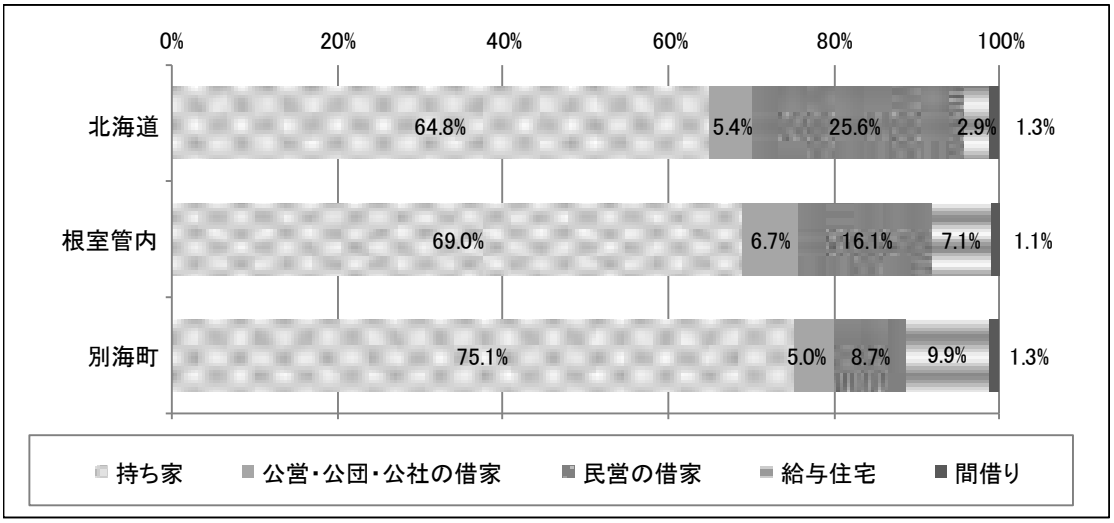
図表 1-12　住宅所有関係別世帯人員の推移



資料：各年国勢調査

図表 1-13　住宅所有関係別世帯人員の状況と割合の比較（令和 2 年度国勢調査）

	別海町		根室管内（根室市除く）		北海道	
		%		%		%
持ち家	10,260	75.1%	31,288	69.0%	3,234,381	64.8%
公営・公団・公社の借家	679	5.0%	3,031	6.7%	269,293	5.4%
民営の借家	1,186	8.7%	7,295	16.1%	1,274,928	25.6%
給与住宅	1,356	9.9%	3,200	7.1%	143,714	2.9%
間借り	179	1.3%	520	1.1%	65,674	1.3%
小計	***13,660***	***100.0%***	***45,334***	***100.0%***	***4,987,990***	***100.0%***
住宅以外に住む一般世帯	311	－	699	－	44,736	－
計	***13,971***	－	***46,033***	－	***5,032,726***	－



※住宅に住む一般世帯／住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者
※住宅以外に住む一般世帯／寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所の入院者、社会施設の入所者、自衛隊営舎内居住者、矯正施設の入所者、他

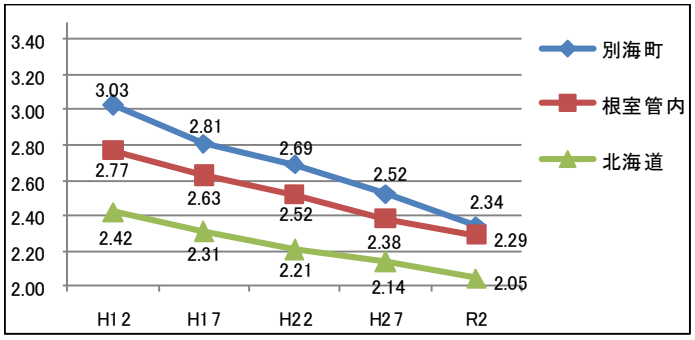
（３） １世帯当たり人員の現状と推移

１世帯当たり人員の推移では、令和２年が 2.34 人であり、平成 12 年と比較し 0.69 人減少していますが、北海道 2.05 人、根室管内 2.29 人との比較では上回っています。

また、令和２年の住宅所有関係別の状況では、持ち家が 2.71 人となっています。公営等の借家は平成 12 年の 2.23 人から 1.95 人に減少しています。

図表 1-14　１世帯当たり人員の現状の比較と推移［北海道・根室管内との比較］

	別海町	根室管内（根室市除く）	北海道
平成１２年	3.03	2.77	2.42
平成１７年	2.81	2.63	2.31
平成２２年	2.69	2.52	2.21
平成２７年	2.52	2.38	2.14
令和２年	2.34	2.29	2.05

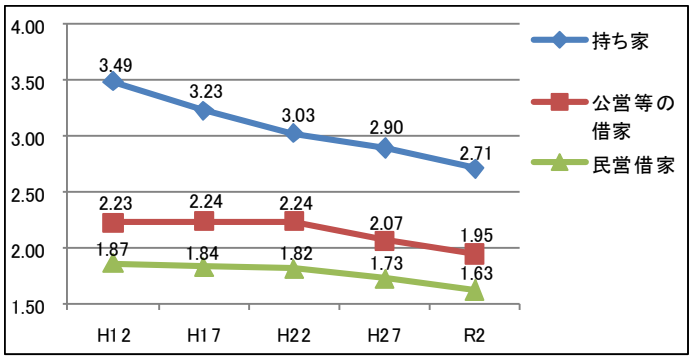


資料：各年国勢調査

図表 1-15　住宅所有関係別１世帯当たり人員の比較［R2 年］

	別海町	根室管内（根室市除く）	北海道
持ち家	2.71	2.59	2.35
公営等の借家	1.95	1.96	1.80
民営の借家	1.63	1.74	1.61
給与住宅	1.60	1.71	1.76
間借り	1.43	1.86	1.71

図表 1-16　住宅所有関係別１世帯当たり人員の推移［別海町の推移］



資料：各年国勢調査

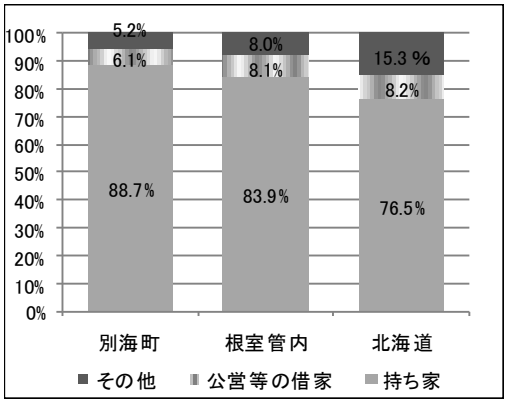
（4）６５歳以上親族のいる世帯の現状と推移

65 歳以上親族のいる世帯の状況を令和 2 年国勢調査で見ると、別海町では計 2,530 世帯となっています。また、住宅所有関係別の世帯数では、持ち家が 2,244 世帯（88.7%）、公営等の借家は 154 世帯（6.1%）となっています。

65 歳以上親族を含む世帯の平均世帯人員の比較では、公営等の借家は平成 12 年の 1.69 人から 1.43 人となっており、1～2 人世帯の入居割合が上昇していることが伺えます。

図表 1-17　65 歳以上高齢者のいる世帯数の比較[令和 2 年度国勢調査]

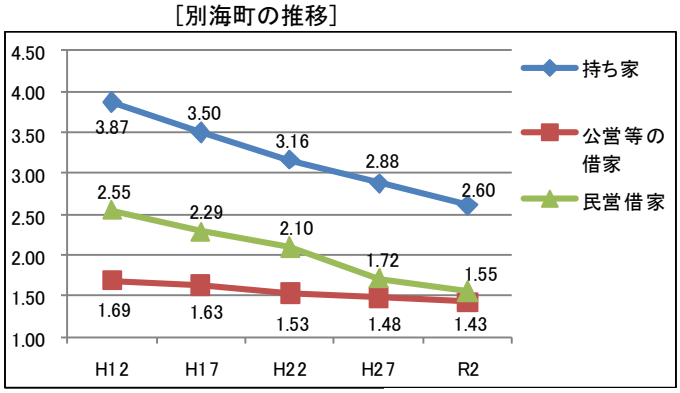
	別海町	%	根室管内（根室市除く）	%	北海道	%
持ち家	2,244	88.7%	7,096	83.9%	803,652	76.5%
公営等の借家	154	6.1%	682	8.1%	86,593	8.2%
民営の借家	83	3.3%	531	6.3%	143,441	13.7%
給与住宅	34	1.3%	90	1.1%	3,766	0.4%
間借り	15	0.6%	54	0.6%	12,483	1.2%
計	***2,530***	***100.0%***	***8,453***	***100.0%***	***1,049,935***	***100.0%***



図表 1-18　65 歳以上高齢者を含む平均世帯人員の比較[令和 2 年]

	別海町	根室管内（根室市除く）	北海道
持ち家	2.60	2.48	2.09
公営等の借家	1.43	1.53	1.54
民営の借家	1.55	1.69	1.58
給与住宅	2.26	2.01	1.98
間借り	1.47	1.96	1.47

図表 1-19　65 歳以上高齢者を含む世帯の世帯人員の推移[別海町の推移]



資料：各年国勢調査

（5）居住水準の状況

別海町の最低居住面積水準[1]達成状況は 93.9%（5,660 世帯）となっているのに対し、持ち家（3,740 世帯）と公営借家（450 世帯）は 100.0%となっています。

図表 1-20　居住面積水準等の達成状況［全道比較］

				主世帯	持ち家	借家　計	公営借家	公社等	民営借家	給与住宅
北海道	総数			2,416,700 100.0%	1,359,400 100.0%	998,600 100.0%	155,500 100.0%	6,300 100.0%	770,900 100.0%	65,900 100.0%
	最低居住面積水準		水準以上	2,250,700 93.1%	1,351,500 99.4%	899,200 90.0%	149,300 96.0%	6,100 96.8%	682,600 88.5%	61,300 93.0%
			水準未満	107,300 4.4%	7,900 0.6%	99,400 10.0%	6,200 4.0%	200 3.2%	88,400 11.5%	4,600 7.0%
	誘導居住面積水準	都市型	水準以上	540,500 22.4%	157,700 11.6%	382,800 38.3%	81,500 52.4%	3,400 54.0%	271,000 35.2%	26,900 40.8%
			水準未満	486,000 20.1%	27,500 2.0%	458,600 45.9%	41,100 26.4%	2,900 46.0%	394,700 51.2%	20,000 30.3%
		一般型	水準以上	1,026,500 42.5%	959,700 70.6%	66,700 6.7%	7,400 4.8%	－	49,100 6.4%	10,300 15.6%
			水準未満	305,000 12.6%	214,500 15.8%	90,500 9.1%	25,600 16.5%	－	56,100 7.3%	8,700 13.2%
別海町	総数			6,030 100.0%	3,740 100.0%	2,150 100.0%	450 100.0%	－	1,050 100.0%	640 100.0%
	最低居住面積水準		水準以上	5,660 93.9%	3,740 100.0%	1,920 89.3%	450 100.0%	－	930 88.6%	530 82.8%
			水準未満	230 3.8%	－	230 10.7%	－	－	120 11.4%	－
	誘導居住面積水準	都市型	水準以上	630 10.4%	－	630 29.3%	－	－	220 21.0%	160 25.0%
			水準未満	560 9.3%	－	560 26.0%	60 13.3%	－	350 33.3%	140 21.9%
		一般型	水準以上	3,580 59.4%	3,170 84.8%	410 19.1%	80 17.8%	－	180 17.1%	140 21.9%
			水準未満	1,110 18.4%	570 15.2%	540 25.1%	60 13.3%	－	290 27.6%	200 31.3%

平成 30 年土地統計調査

1※最低居住水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

①単身者：２５㎡　②２人以上の世帯：１０㎡×世帯人数＋１０㎡

※誘導居住水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準

【都市居住型】都心とその周辺での共同住宅居住を想定

①単身者：４０㎡　②２人以上の世帯：２０㎡×世帯人数＋１５㎡

【一般型】郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定

①単身者：５５㎡　②２人以上の世帯：２５㎡×世帯人数＋２５㎡

４．上位・関連計画の状況

（１）国や北海道の上位計画・関連計画の整理

１）住生活基本計画（全国計画）［令和３年３月］

国は、住生活基本法に規定する国民の住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、令和３年度から令和12年度までを計画期間として、以下の課題のもと、３つの視点に即した８つの目標を定めています。

図表 1-21　住生活基本計画（全国計画）

＜住生活をめぐる現状と課題＞

◆世帯の状況
・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込み。
・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向。

◆気候変動問題
・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務。

◆住宅ストック
・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移。
・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加。

◆多様な住まい方、新しい住まい方
・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心。

◆新技術の活用、DXの進展等
・５Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。

◆災害と住まい
・近年、自然災害が頻発・激甚化。防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
・住まいの選択では、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視。

＜施策の基本的な方針＞

［１：「社会環境の変化」の視点］

【目標１】「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
【目標２】頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

［２：「居住者・コミュニティ」の視点］

【目標３】子どもを産み育てやすい住まいの実現
【目標４】多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
【目標５】住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

［３：「住宅ストック・産業」の視点］

【目標６】脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
【目標７】空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
【目標８】居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

＜居住面積水準＞

			世帯人数別の面積・例（単位：㎡）			
			単身	２人	３人	４人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（全ての世帯の達成を目指す）		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なﾗｲﾌｽﾀｲﾙを想定した場合必要と考えられる面積水準	＜都市居住型＞都市とその周辺での共同住宅想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		＜一般型＞郊外や都市部以外での戸建住宅想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

２）住宅セーフティネット制度［平成 29 年 4 月］

国は、平成 29 年度 4 月に「住宅の確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」を公布しています。これにより今後増加が見込まれる高齢者世帯などの住宅確保要配慮者※のための住宅セーフティネット機能の強化等に向けた空き家活用等の制度が創設されています。

図表 1-22　住宅セーフティネット制度の概要抜粋

＜新たな住宅セーフティネット制度の概要＞

◆登録制度の創設

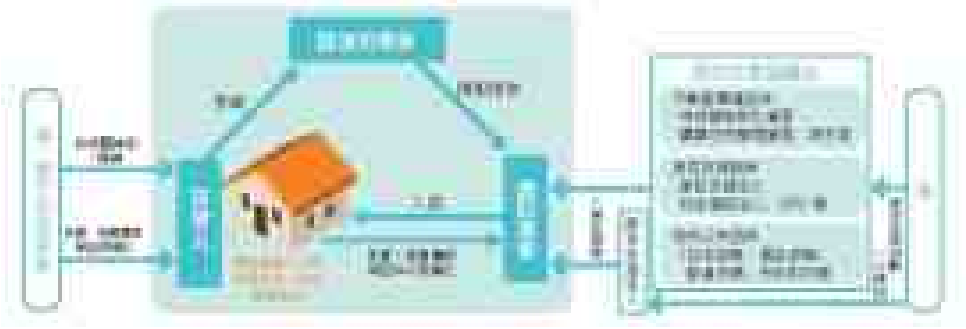
・登録制度とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録するもの

① 登録住宅の情報を都道府県が開示

② 一定のバリアフリー工事等の改修費を国・地方公共団体が補助

③ 一定の家賃・家賃債務保証料を国・地方公共団体が補助

＜制度のイメージ＞



＜改修工事支援の概要＞

※住宅確保要配慮者：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第１条に規定する、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

３）北海道住生活基本計画［令和３年３月］

本計画は、計画期間は令和３年度から令和 12 年度の 10 年間とし、本道における住宅施策の目標、施策の方向性、重点的な取り組みを定め、具体的な住宅施策を推進することを目的に策定されています。

図表 1-23　北海道住生活基本計画の概要

＜住生活を取り巻く現状と課題＞

◆災害の頻発・激甚化、気候変動問題を踏まえた脱炭素化、新型コロナウイルス感染症による影響
◆世帯・人口の減少、少子高齢化、共働き世帯・高齢単身世帯・外国人世帯の増加、地方暮らしの関心の高まり
◆人口の低密度化・地域偏在、過疎集落の増加・地域の高齢化
◆住宅ストックの充足・余剰・老朽化、狭小な民営借家、共同住宅ストックの割合増、厳寒・豪雪気候等の地域特性、空き家・空き家予備軍の増加、技術者・建設業従事者の減少、不動産事業所の偏在

＜目標と施策の展開＞

［目標（ターゲット)］

「居住者」からの視点

◇目標【１】安定した暮らしにつながる住まいの確保
◇目標【２】子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現
◇目標【３】多様でいきいきと暮らせる住生活の実現

「防災・まちづくり」からの視点

◇目標【４】安全安心で災害に強い住生活の実現
◇目標【５】持続可能でにぎわいのある住環境の形成
◇目標【６】つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成

「住宅ストック・事業者」からの視点

◇目標【７】脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環
◇目標【８】地域の活性化につながる空き家の解消
◇目標【９】活力ある住生活関連産業の振興

［施策の一体的な推進］

（１）安心・快適・健やかに住み続けられる住生活の実現
　切れ目のない居住支援や豊かな暮らしの実現に向けた情報提供等を推進する。

（２）安全安心で災害に強い住生活の実現
　平常時より事前の備えに取り組み、災害発生時の迅速な対応と、災害復興支援に取り組む。

（３）「ゼロカーボン北海道」をめざした脱炭素社会の実現
　良質な住宅ストックの形成・活用や、まちなかの利便性・活性化、地域材・再生可能エネルギーの活用等による CO2 排出量削減に向けた取組を進める。

（２）別海町の上位・関連計画の整理

１）第７次 別海町総合計画（平成 31 年 3 月）

本計画は、令和 10 年度を目標年とし、新たなまちづくりを進めるための指針として、平成 31 年４月に策定しています。また、まちの将来像は「人がつながり 未来につながる 海と大地に夢があふれるまち」とし、住環境等に関する主要施策は基本目標５・第２節で位置づけています。

図表 1-24　第 7 次別海町総合計画の概要

＜別海町の将来像＞

人がつながり　未来につながる　海と大地に夢があふれるまち

～いつも心に広がるふるさと　べつかい～

＜まちづくりの目標＞

［基本目標５］

◆安全に、安心して
住み続けられるまち
うるおいのある
快適な居住環境づくり

第 1 節　まちづくり景観と市街地活性化
第 2 節　**住宅・宅地の整備**
第 3 節　道路・交通網の整備
第 4 節　水道の整備
第 5 節　下水道の整備
第 6 節　地域情報化の推進
第 7 節　消防・救急体制の充実
第 8 節　防災対策の推進
第 9 節　交通安全・防犯対策の推進
第 10 節　消費者保護の充実

＜基本目標 5・第 2 節住宅・宅地の整備」＞抜粋

＜施策の目的＞

公営住宅等の計画的な改善や維持管理を実施し、長寿命化を進めるとともに、地震による住宅倒壊被害等を未然に防ぐ取組を進めます。また、官民連携による住宅の供給や空き家の適正な管理と再生利活用を促進し、安全・安心で快適な住まいづくりに向けた支援や住みよい住宅地の提供を進めます。

＜主要施策＞

（１）公営住宅等の計画的な整備充実

「別海町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に改善や維持管理を実施することで、既存の公営住宅等の質の向上と住宅の長寿命化を進めます。また、「住宅セーフティネット制度」等の活用検討を進め、民間事業者と連携し、住宅確保要配慮者の住生活の安定確保に向けて取り組みます。

＜主要な事業＞

公営住宅等整備事業	「別海町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に長寿命化型・居住性向上型等の改善工事や維持管理を実施することで、既存の公営住宅等の質の向上と住宅の長寿命化を進めます。

＜重要業績評価指標（ＫＰＩ）＞

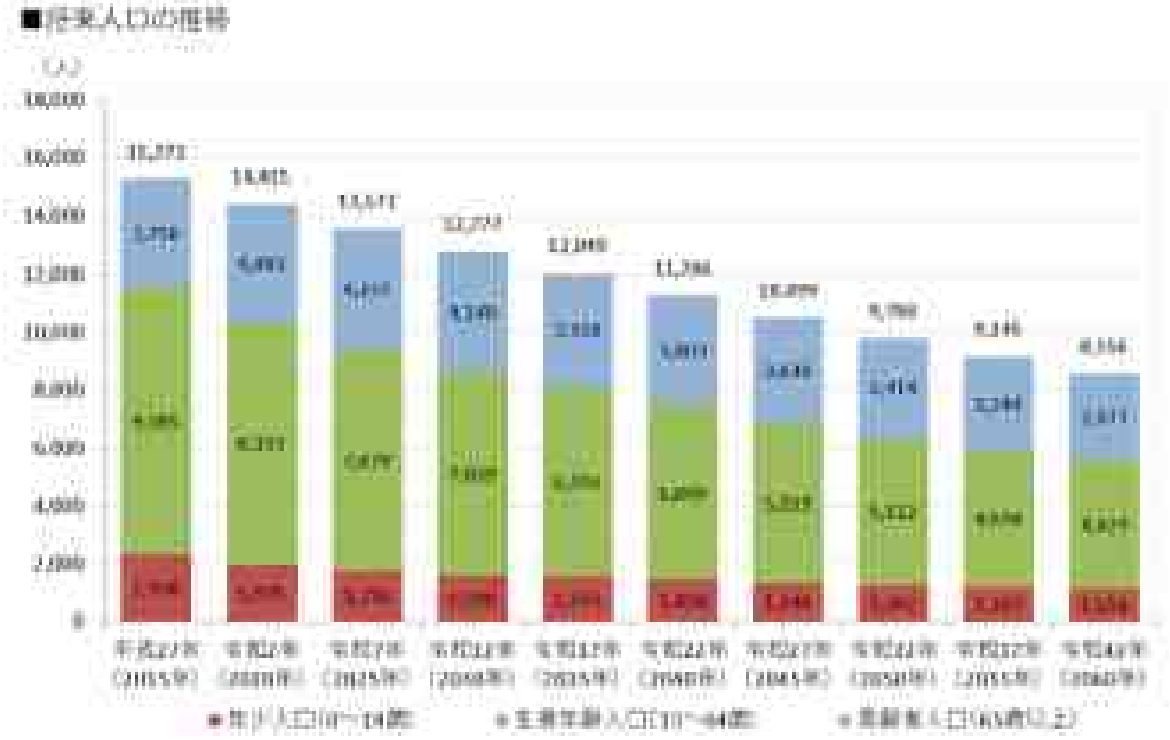
成果指標	単位	H29 年度	R5 年度	R10 年度
公営住宅等の長寿命化改修棟数（期間累計）	棟	3	19	27

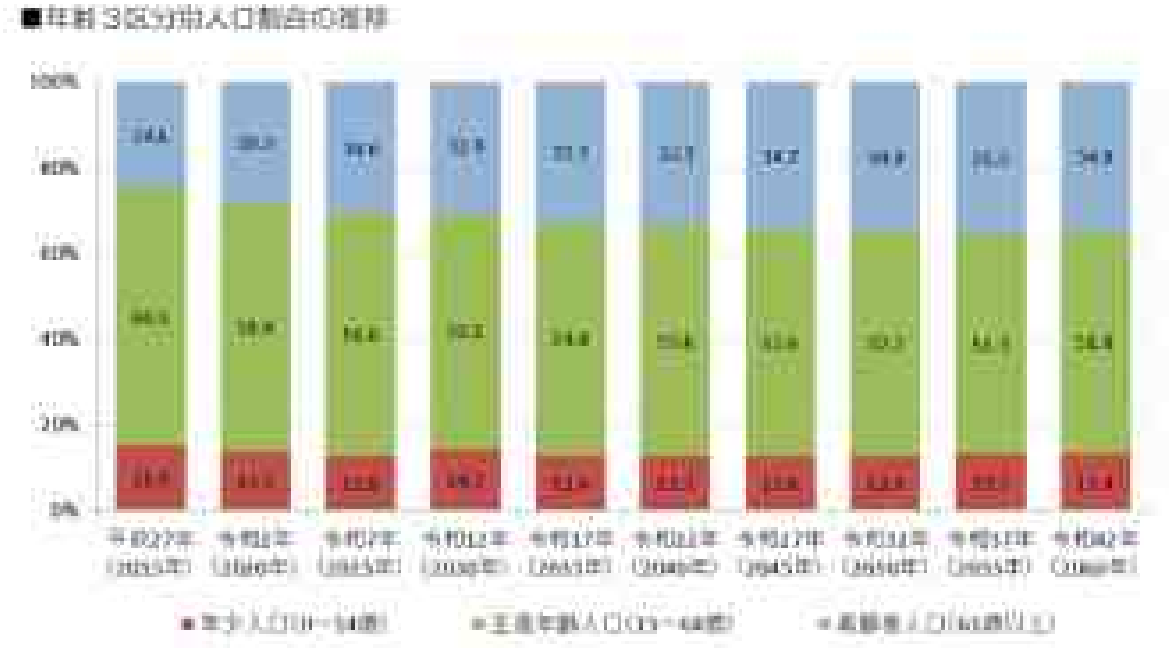
２）別海町まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和２年３月）

本計画は、対象期間を令和２年度から６年度とし、まち・ひと・しごと創生法に基づき、別海町の人口減少問題に対応するため、人口ビジョンを踏まえた上で、基本的な目標や具体的な施策をまとめているとともに、新たな目標人口の推計を行っています。

図表 1-25　別海町ひと・まち・しごと創生総合戦略の目標人口・将来人口推計

◆将来の人口目標：令和 42 年（2060 年）の総人口　8,500 人以上





３）別海町住生活基本計画（平成 30 年 3 月）

本計画は、計画期間を平成 30 年度から平成 39 年度（令和 9 年度）までの 10 年間とし、別海町の住宅と住環境施策の方向性を示しています。その中で、公営住宅等に係る施策の方向性は以下のとおり設定しています。

図表 1-26 別海町住生活基本計画の概要

＜基本理念＞

～笑顔あふれる豊かさ実感のまち べつかい～
安全・安心で ゆとりある 快適な定住環境づくり

＜住宅政策の目標＞

目標１． 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
目標２． 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現
目標３． 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
目標４． 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築
目標５． リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
目標６． 空き家等の活用・適正管理の推進
目標７． 地域を支える住宅関連産業の振興
目標８． 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

＜住宅・住環境施策の方向性＞

住宅政策の目標	公営住宅等に係る施策の方向性
［目標１］ 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	１．子育て世帯の居住の安定確保 町営住宅（公営住宅等）の適正管理や維持と、子育て世帯への優先入居といった配慮などにより子育て世帯の居住の安定確保を図ります。
［目標２］ 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現	２． 高齢者のニーズに適した住まい方の支援 地域包括支援センターを中心とした相談体制の充実の他、各種介護等施設や各地区に供給している町営住宅（公営住宅等）の適正管理と維持、介護保険制度を活用した住宅改修支援などにより、高齢者のニーズに適した住まい方を支援できる環境づくりを進めます。
［目標３］ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	３．町営住宅（公営住宅等）の適正な供給 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、住宅セーフティネットの中核となる町営住宅（公営住宅等）の適切な供給を進めます。 ４．町営住宅（公営住宅等）でのユニバーサルデザインの導入 町営住宅（公営住宅等）におけるユニバーサルデザインの導入を推進し多くの人が安心安全に居住できる住まいの供給を促進します。

＜公営住宅等に係る成果指標＞

指標	基準値	目標値
①町営住宅（公営住宅等）の内、耐用年数を 1/2 以上経過した住戸等の改善等による住性能の向上	24 戸 （平成 29 年）	178 戸 （平成 39 年）
②町営住宅（公営住宅等）の内、共用部の玄関や階段等の主要箇所に手すりが設置されている住戸の割合	90% （平成 29 年）	100% （平成 39 年）

４）別海町高齢者保健福祉計画及び第８期介護保険事業計画（令和３年３月）

本計画は、別海町総合計画の分野別計画として位置づけられ、高齢者福祉に関する専門的・個別的計画となります。計画期間は令和３年度から令和５年度までの３年間とし、主に公営住宅等での住宅整備に関する事項、及び介護サービスによる住宅改修等に関する施策を位置付けています。

図表 1-27 別海町高齢者保健福祉計画・第８期介護保険事業計画の概要（住環境関連施策等）

＜基本理念＞

高齢者が尊厳を保ち、健康で生きがいを持てる、
つながりのある地域社会の構築

＜まちづくりの目標＞

［基本目標３］
◆安心して生活できる環境づくり

（１）生活を支援するサービスの充実
（２）高齢者権利擁護体制の充実
（３）地域包括支援センターの充実
（４）高齢者の見守り体制の充実
（５）災害時における避難行動要支援者支援体制の推進
（６）在宅医療・介護連携の推進
（７）認知症支援対策の充実
（８）生活支援体制の整備
（９）災害や新感染症対策への備えについて

［基本目標４］
◆介護サービスの充実

（１）居宅サービスの充実
（２）地域密着型サービスの充実
（３）施設サービスの充実
（４）地域支援事業の充実
（５）介護サービスの質的向上
（６）介護給付適正化事業

＜高齢者保健福祉計画：関連施策の内容＞

［基本目標３］

（１）生活を支援するサービスの充実　⑫高齢者にやさしい住宅の整備など

公営住宅の整備については、虚弱な高齢者やひとり暮らしの高齢者などが安心して生活が送れるよう、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた環境の整備を継続し、高齢者にやさしい住宅整備に努めていきます。

＜介護保険事業計画：関連施策の内容＞

［基本目標４］

（６）介護給付適正化事業　③住宅改修等の点検

住宅改修については、利用者の状態に応じた、必要な改修なのかを点検し適正化を図ります。施工前に事前申請を受けて、申請書類等により審査し、施工後は介護支援専門員による確認書、写真等により確認します。

５）別海町第３期障がい者計画（平成 29 年３月）

本計画は、計画期間を平成 29 年度から平成 35 年度（令和５年度）までの７年間とし、障害者基本法の改正や障害者総合支援法の施行など国の動向に対応するとともに、社会情勢の新たな変化や障がいのある人のニーズに応じたサービスの提供を図ることを目的とし策定しています。なお、計画の中では基本目標１（２）「④居住環境等の整備・改善」で住生活に関する施策を位置づけています。

図表 1-28　別海町第３期障がい者計画の概要（住環境関連施策等）

＜基本理念＞

障がいのある人もない人も 一人ひとりが輝く共生のまちの実現

＜基本目標（施策展開の基本方向）＞

［基本目標１］
◆日々の暮らしの充実を支えるまち

（1）相談支援体制の整備
（2）生活支援の充実
① 在宅生活への支援（必要なサービスの確保）
② 日中活動の場の充実
③ 生活の場の確保
④ 居住環境等の整備・改善
⑤ 各種制度の活用
（3）保健・医療の充実

＜基本目標１（２）④居住環境等の整備・改善＞

［施策］	［取り組みの内容］
住宅施策に関する情報提供	・住み慣れた自宅で、生涯を通じて安全で快適に住み続けられるよう、住まいのバリアフリー化に関する意義・各種支援制度・施策の情報提供や啓発活動を積極的に行います。
住宅改造に要する費用の助成など	・在宅の身体障がい者を対象に、住宅の床段差の解消や手すりの設置など、バリアフリー改修・改造に要する費用の一部を助成し、障がいのある人が安心して快適に暮らせる住居の整備を促進します。
公営住宅の整備	・公営住宅の建て替えに際しては、高齢者や障がいのある人のニーズの多様性等に配慮し、加齢等による身体機能の低下や障がいのある状態になっても住み続けることができるよう、引き続きユニバーサルデザイン※の視点に立った整備に努めます。
外出しやすいまちづくり	・「北海道福祉のまちづくり条例」に基づき、障がいのある人をはじめ、高齢者、妊産婦、乳幼児を連れた保護者など、町民が安心して暮らせるよう、障がい者用の駐車場、段差のない歩道、スロープ、障がい者用トイレの整備などを進めるとともに、民間施設等への協力を働きかけます。

※ユニバーサルデザイン：「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無、体格、性別、国籍などに関わらず、出来るだけ多くの人が利用可能であるようなデザインにすること

５．公営住宅等を取り巻く状況の整理

（１）別海町の概要からの整理

【1-1】人口減少と少子高齢化の進展・世帯数は6,000世帯程度で推移

・昭和35年の国勢調査では21,878人を数えましたが、その後減少傾向を続け、令和2年では、14,380人となっています。なお現在の人口は、第２期別海町まち・ひと・しごと創生総合戦略による町独自推計で令和12年には12,777人程度、令和22年には11,286人程度になると推計されています。

・令和2年の65歳以上の人口は3,992人であり、全体の27.8%を占めています。また、年齢構造を見ると、65～69歳人口が最も多い層となっています。

・世帯数は近年微増傾向にあり、令和2年では、6,068世帯となっています。

【1-2】世帯の小規模化

・令和2年の世帯人員別世帯数の状況は、単身世帯が2,233世帯（36.8%）と最も多く、次いで2人世帯が1,755世帯（28.9%）と続き6割以上が小規模世帯となっています。

（２）住宅に住む一般世帯の状況整理

【1-3】住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅

・令和2年の持ち家世帯の割合は64.9%で北海道および根室管内よりも高くなっています。一方、公営等の借家の6.1%と同程度、根室管内の7.5%より低くなっています。また、民営の借家は12.5%で北海道及び根室管内よりも大幅に低い割合となっています。

・公営等の借家の割合は低いものの、持ち家を持たない低所得者世帯の受け皿は公営住宅が担っている状況です。なお、住宅に住む人口※（13,660人）の内、公営等の借家に住む人口は679人（5.0%）となっています。

（※住宅に住む一般世帯／住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者）

【1-4】全町的な世帯規模の縮小の中、公営住宅は1.95人に減少

・1世帯当たり人員の推移では、令和2年が2.34人となっており、平成12年との比較で0.69人減少しています。

・住宅所有関係別の状況では、公営等の借家は平成12年の2.23人から1.95人に減少しており、世帯規模の縮小化が進んでいます。

【1-5】65歳以上高齢者世帯の小規模世帯（単身・２人世帯）割合の増加

・令和2年で65歳以上親族のいる世帯の状況は計2,530世帯となっており、その内、公営等の借家は154世帯（6.1%）となっています。

・公営等の借家に住む65歳以上高齢者のいる平均世帯人員は平成12年の1.69人から令和２年では1.43人に減少しており、65歳以上高齢者を含む世帯の小規模化（単身・2人世帯）がうかがえます。

第２章　公営住宅等ストック及び入居者の状況

１．公営住宅等ストックの管理状況

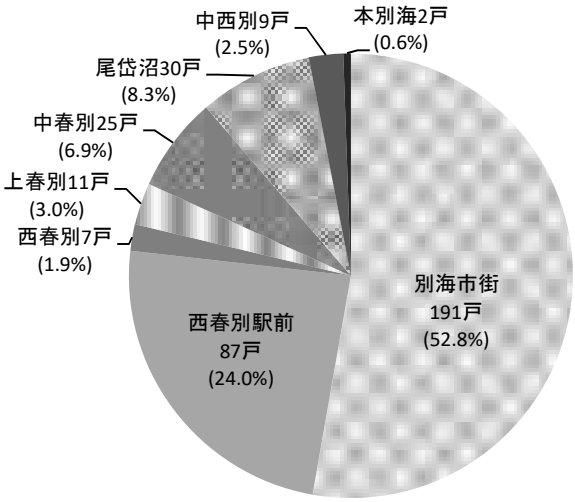
（１）公営住宅等の管理戸数

令和４年度９月末現在、別海町が管理する公営住宅等は公営住宅、特定公共賃貸住宅、町営住宅が計 68 棟 362 戸あります。

種別内訳は、公営住宅が８団地 44 棟 289 戸（内、みなし特公賃１棟４戸含）（79.8%）、特定公共賃貸住宅が５団地６棟 40 戸（11.0%）、町営住宅（市町村単独費住宅、振興住宅他）が９団地 18 棟 33 戸（9.1%）あります。

地区別での供給戸数は別海市街地区に 191 戸（52.8%）、西春別駅前地区 87 戸（24.0%）、尾岱沼地区 30 戸（8.3%）等となっています。

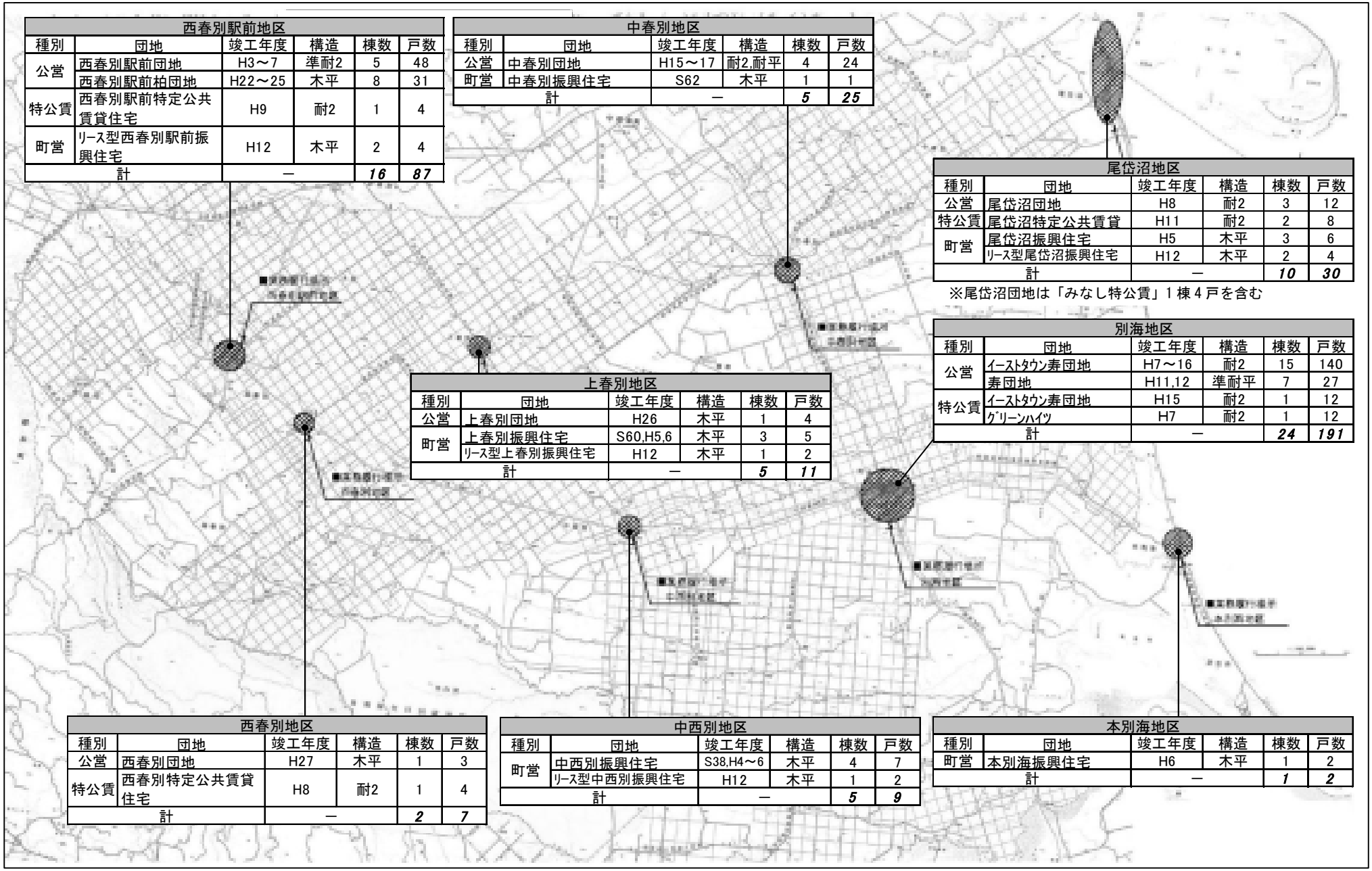
図表 2-1　地区別管理戸数



図表 2-2　団地別管理戸数の状況

種別	地区	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造別内訳						耐用年限	
						木平	簡平	準耐火構造		耐火構造		1/2経過	全経過
								準耐平	準耐２	耐平	耐２		
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	H7～16	15	140						140		
		寿団地	H11,12	7	27			27				12	
	西春別駅前	西春別駅前団地	H3～7	5	48				48			48	
		西春別駅前柏団地	H22～25	8	31	31							
	西春別	西春別団地	H27	1	3	3							
	上春別	上春別団地	H26	1	4	4							
	中春別	中春別団地	H15～17	4	24					8	16		
	尾岱沼	尾岱沼団地	H8	3	12						12		
公営住宅　計			－	***44***	***289*** 79.8%	***38***	***0***	***27***	***48***	***8***	***168***	***60*** 20.8%	***0*** 0.0%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	H15	1	12						12		
		グリーンハイツ	H7	1	12						12		
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	H8	1	4						4		
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	1	4						4		
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	2	8						8		
特公賃　計			－	***6***	***40*** 11.0%						***40***	***0*** 0.0%	***0*** 0.0%
町営	中西別	中西別振興住宅	S38,H4～6	4	7	7						7	3
		リース型中西別振興住宅	H12	1	2	2						2	
	本別海	本別海振興住宅	H6	1	2	2						2	
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	H12	2	4	4						4	
	上春別	上春別振興住宅	S60,H5,6	3	5	5						5	1
		リース型上春別振興住宅	H12	1	2	2						2	
	中春別	中春別振興住宅	S62	1	1	1						1	1
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	H5	3	6	6						6	
		リース型尾岱沼振興住宅	H12	2	4	4						4	
町営住宅　計			－	***18***	***33*** 9.1%	***33***						***33*** 100.0%	***5*** 15.2%
合　計			－	***68***	***362*** 100.0%	***71*** 19.6%	***0*** 0.0%	***27*** 7.5%	***48*** 13.3%	***8*** 2.2%	***208*** 57.5%	***93*** 25.7%	***5*** 1.4%
	別海市街	ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地 集会所	H12	1	－	1						1	

図表 2-3　団地位置図（別海市街地区）1/100,000



西春別駅前地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	5	48
	西春別駅前柏団地	H22～25	木平	8	31
特公賃	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2	1	4
町営	ﾘｰｽ型西春別駅前振興住宅	H12	木平	2	4
計		―		***16***	***87***

中春別地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	中春別団地	H15～17	耐2,耐平	4	24
町営	中春別振興住宅	S62	木平	1	1
計		―		***5***	***25***

尾岱沼地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	尾岱沼団地	H8	耐2	3	12
特公賃	尾岱沼特定公共賃貸	H11	耐2	2	8
町営	尾岱沼振興住宅	H5	木平	3	6
	ﾘｰｽ型尾岱沼振興住宅	H12	木平	2	4
計		―		***10***	***30***

※尾岱沼団地は「みなし特公賃」1 棟 4 戸を含む

別海地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地	H7～16	耐2	15	140
	寿団地	H11,12	準耐平	7	27
特公賃	ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地	H15	耐2	1	12
	ｸﾞﾘｰﾝﾊｲﾂ	H7	耐2	1	12
計		―		***24***	***191***

上春別地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	上春別団地	H26	木平	1	4
町営	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平	3	5
	ﾘｰｽ型上春別振興住宅	H12	木平	1	2
計		―		***5***	***11***

西春別地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	西春別団地	H27	木平	1	3
特公賃	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	1	4
計		―		***2***	***7***

中西別地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
町営	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平	4	7
	ﾘｰｽ型中西別振興住宅	H12	木平	1	2
計		―		***5***	***9***

本別海地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
町営	本別海振興住宅	H6	木平	1	2
計		―		***1***	***2***

図表 2-4　団地位置図（別海市街地区）1/6000

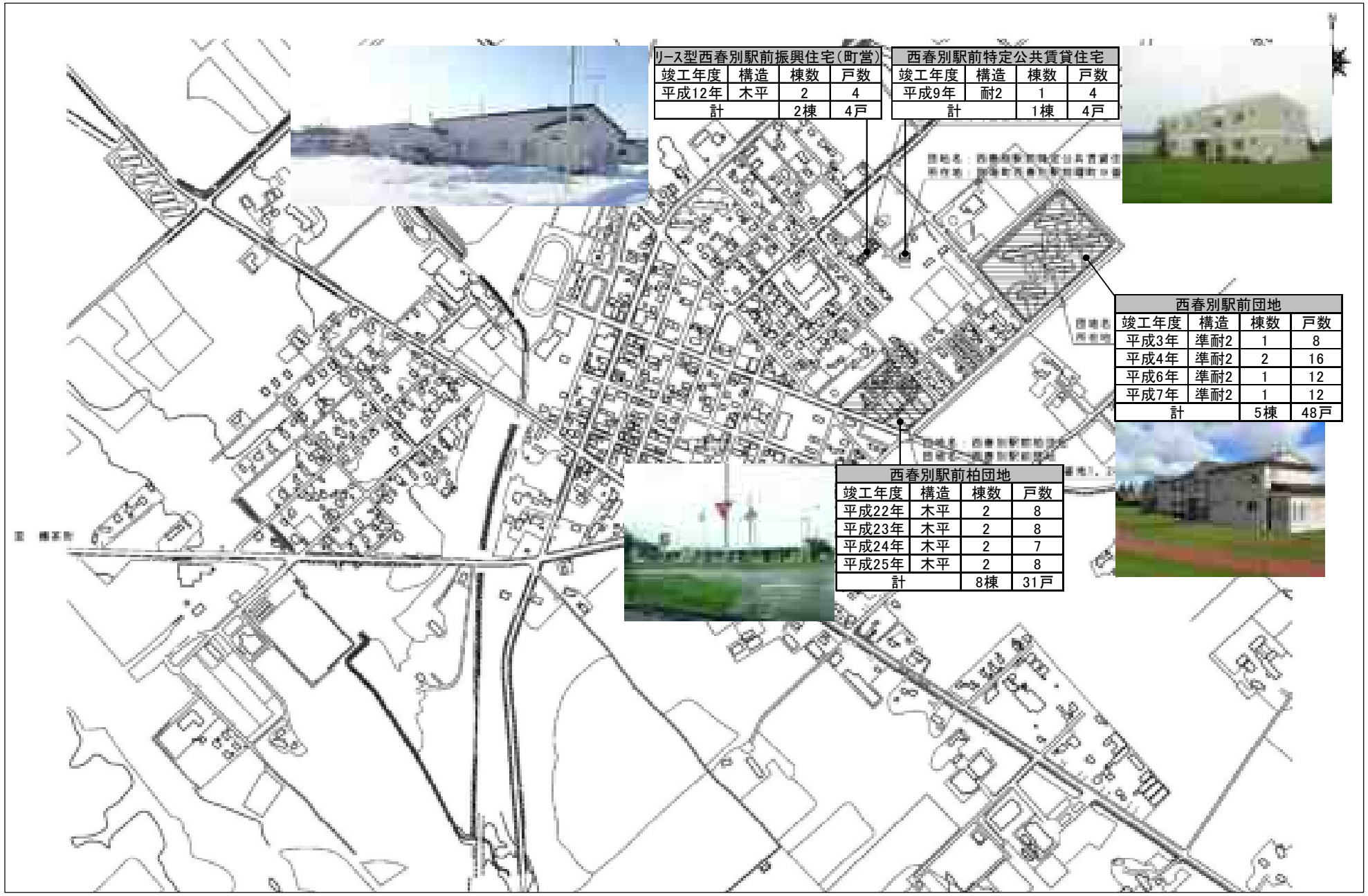
イーストタウン寿団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
平成7年	耐2	3	28
平成8年	耐2	3	28
平成9年	耐2	2	16
平成10年	耐2	3	28
平成12年	耐2	1	8
平成13年	耐2	1	8
平成14年	耐2	1	12
平成16年	耐2	1	12
計		15棟	140戸

寿団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成11年	準耐平	3	12
平成12年	準耐平	4	15
計		7棟	27戸

イーストタウン寿団地（特公賃）			
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成15年	耐2	1	12
計		1棟	12戸

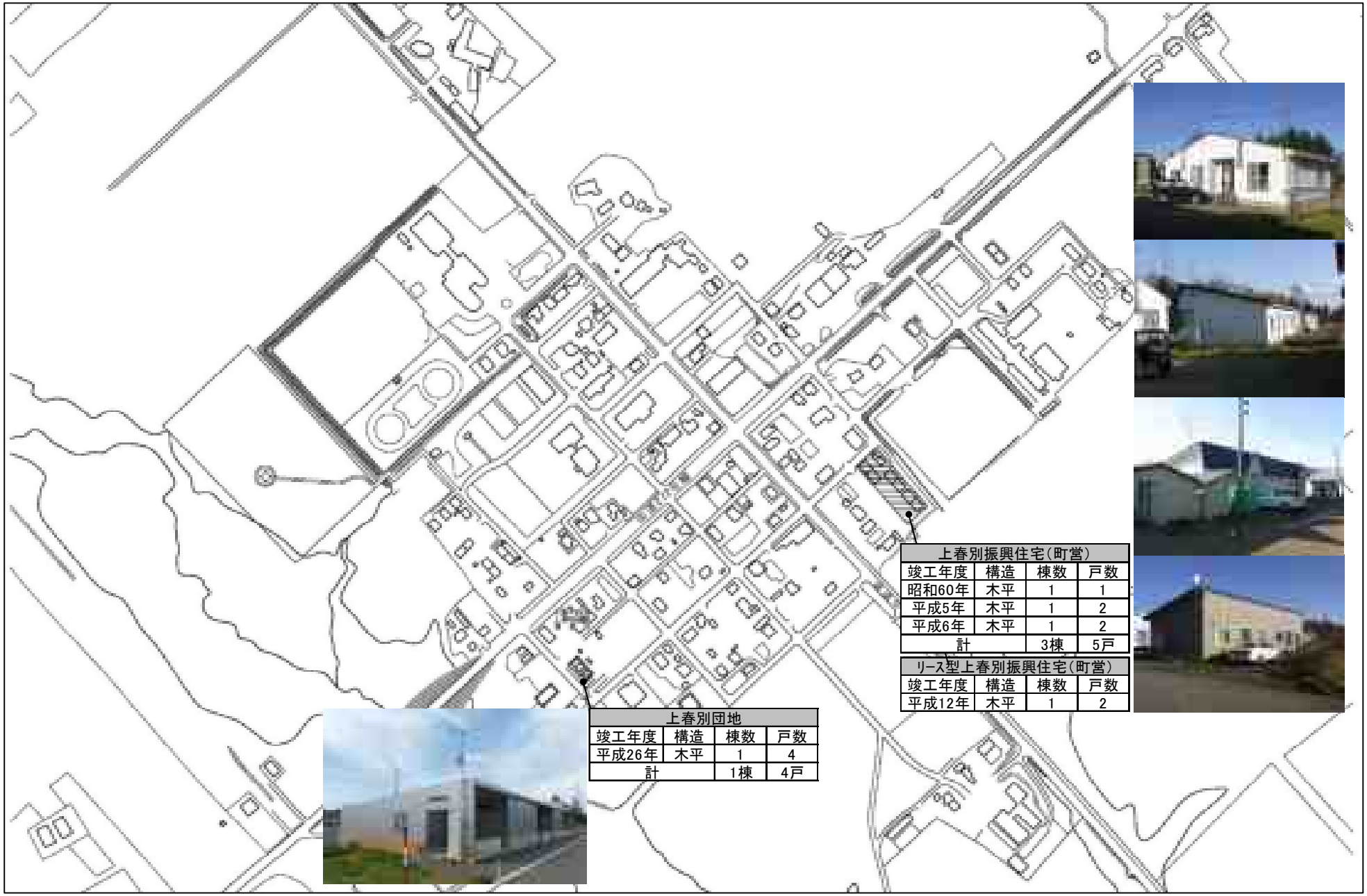
グリーンハイツ（特公賃）			
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成7年	耐2	1	12
計		1棟	12戸

図表 2-5　団地位置図（西春別駅前地区）



図表 2-6　団地位置図（西春別地区）1/3000

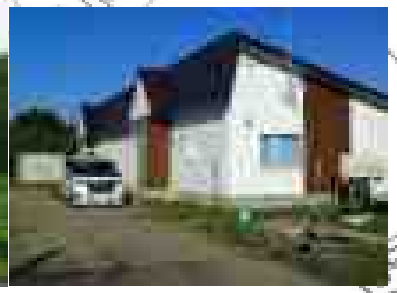
図表 2-7　団地位置図（上春別地区）1/2500



図表 2-8　団地位置図（中春別地区）1/4000

図表 2-9　団地位置図（尾岱沼地区）1/6000

図表 2-10　団地位置図（中西別地区）1/2000



中西別振興住宅(町営)			
竣工年度	構造	棟数	戸数
昭和38年	木平	1	1
平成4年	木平	1	2
平成5年	木平	1	2
平成6年	木平	1	2
計		4棟	7戸

リース型中西別振興住宅(町営)			
竣工年度	構造	棟数	戸数
平成12年	木平	1	2
計		1棟	2戸

図表 2-11　団地位置図（本別海地区）

２．公営住宅等ストックの状況

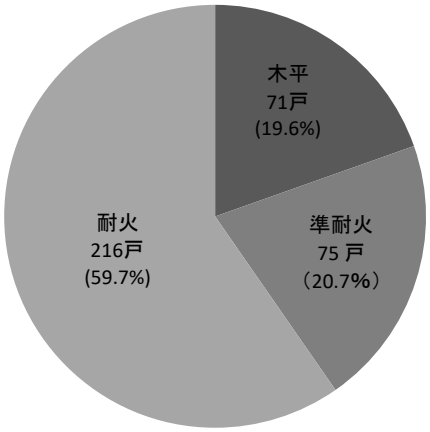
（１）構造別・種類別管理戸数

別海町の公営住宅等を構造別に見ると、木造71戸（19.6%）、準耐火構造75戸（20.7%）、耐火構造216戸（59.7%）となっています。

近年の建替事業により簡易耐火構造の住棟は更新され、現在では平成3年以降に整備された準耐火構造および耐火構造、木造等となっています。

なお、昭和57年以前に建設された新耐震基準※以前の住戸は町営住宅1戸のみとなっています。

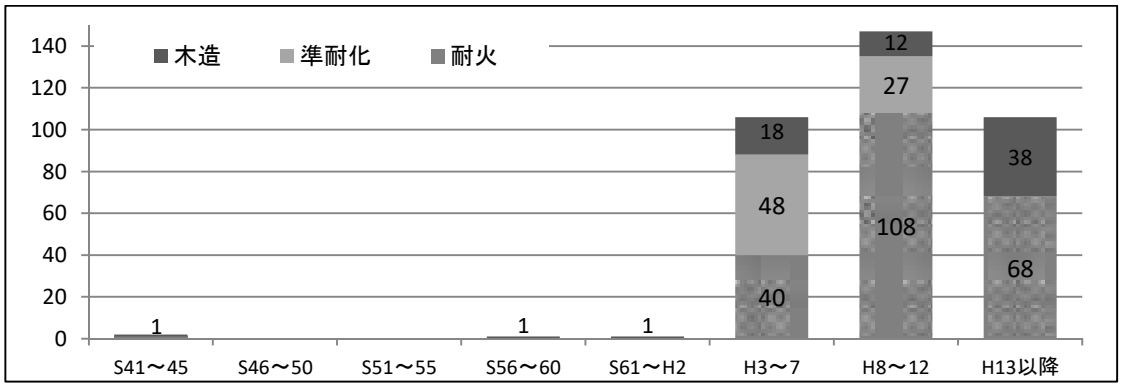
図表 2-12　構造別管理戸数の状況



図表 2-13　年度別・構造別建設戸数

			公営					特公賃	町営	計	
			木造平屋	準耐火構造		耐火構造		耐火構造2階	木造平屋		
				平屋	2階	平屋	2階				
～1970年度	～S45								1	1	1 0.3%
1971～1975年度	S46～50										
1976～1980年度	S51～55										
1981～1985年度	S56～60	S56									
		S57～60							1	1	361 99.7%
1986～1990年度	S61～H2								1	1	
1991～1995年度	H3～7				48		28	12	18	106	
1996～2000年度	H8～12			27			92	16	12	147	
2001年度以降	H13以降		38			8	48	12		106	
計			38 10.5%	27 7.5% 75 20.7%	48 13.3%	8 2.2% 176 48.6%	168 46.4%	40 11.0%	33 9.1%	362 100.0%	

図表 2-14　年度別建設戸数



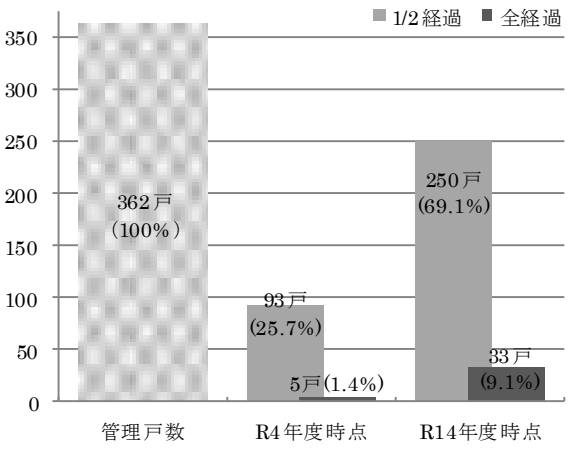
※新耐震基準：昭和５６年以降の改正建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）に基づく耐震設計基準

（２）耐用年限の経過状況

別海町の公営住宅等を建設年度と構造により耐用年限※の経過状況を整理すると、令和4年時点で耐用年限の1/2を経過した住戸が93戸（25.7%）となります。また、全経過した住戸は5戸（1.4%）となっています。

なお、10年後の令和14年時点で1/2経過戸数は250戸（69.1%）、また、全経過戸数は33戸（9.1%）となります。

図表 2-15　公営・特公賃の耐用年限経過状況



図表 2-16　種別・団地別耐用年限経過状況

種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	令和4年度末		令和14年度末	
						1/2経過	全経過	1/2経過	全経過
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2	140			72	
		寿団地	H11,12	準耐平	27	12		27	
	西春別駅前	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	48	48		48	
		西春別駅前柏団地	H22～25	木平	31			31	
	西春別	西春別団地	H27	木平	3			3	
	上春別	上春別団地	H26	木平	4			4	
	中春別	中春別団地	H15～17	耐平、耐2	24				
	尾岱沼	尾岱沼団地	H8	耐2	12			12	
小計					289 100.0%	60 20.8%	0 0.0%	197 68.2%	0 0.0%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	H15	耐2	12				
		グリーンハイツ	H7	耐2	12			12	
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	4			4	
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2	4			4	
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2	8				
小計					40 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 50.0%	0 0.0%
町営	中西別	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平	7	7	3	7	7
		リース型中西別振興住宅	H12	木平	2	2		2	2
	本別海	本別海振興住宅	H6	木平	2	2		2	2
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	H12	木平	4	4		4	4
	上春別	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平	5	5	1	5	5
		リース型上春別振興住宅	H12	木平	2	2		2	2
	中春別	中春別振興住宅	S62	木平	1	1	1	1	1
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	H5	木平	6	6		6	6
		リース型尾岱沼振興住宅	H12	木平	4	4		4	4
小計					33 100.0%	33 100.0%	5 15.2%	33 100.0%	33 100.0%
計					362 100.0%	93 25.7%	5 1.4%	250 69.1%	33 9.1%

※耐用年限：公営住宅の耐用年限は、耐火構造70年、準耐化構造45年、木造30年となっており、その1/2を経過したものについて建替が可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成8年8月30日 建設省住総発第135号）により、簡易耐火構造の耐用年限は2階建45年、平屋建30年となっています。

図表 2-17　種別・耐用年限経過状況（年度毎整理）

種類	団地	構造	S30年代	S40年代	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	経過状況	
					S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	～R4	～R14
公営	イーストタウン寿団地	耐2																							28	28	16	28		8	8	12		12																									28	28	16	140 0 0	— 72 0
	寿団地	準耐平																											12	15																					12	15											27 12 0	— 27 0
	西春別駅前団地	準耐2																			8	16		12	12																			8	16		12	12														48 48 0	— 48 0
	西春別駅前柏団地	木平																																						8	8	7	8													8	8	7	8				31 0 0	— 31 0
	西春別団地	木平																																											3														3			3 0 0	— 3 0
	上春別団地	木平																																										4															4			4 0 0	— 4 0
	中春別団地	耐平																																	8																												8 0 0	— 0 0
		耐2																															8	8																														16 0 0	— 0 0
	尾岱沼団地	耐2																								12																																	12			12 0 0	— 12 0
	建設戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	16	0	12	40	40	16	28	12	23	8	12	8	20	8	0	0	0	0	8	8	7	8	4	3	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	289	—
	1/2経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	16	0	12	12	0	0	0	12	15	0	8	8	7	8	4	31	40	16	60	197
	全経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特公賃	イーストタウン寿団地	耐2																															12																														12 0 0	— 0 0
	グリーンハイツ	耐2																							12																																	12			12 0 0	— 12 0
	西春別特定公共賃貸住宅	耐2																								4																																4		4 0 0	— 4 0
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	耐2																									4																																	4	4 0 0	— 4 0
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	耐2																											8																																8 0 0	— 0 0
	建設戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	4	4	0	8	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40	—
	1/2経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	4	4	0	0	20
	全経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

図表 2-18　種別・耐用年限経過状況（年度毎整理）

種類	団地	構造	S30年代	S40年代	75 S50	76 S51	77 S52	78 S53	79 S54	80 S55	81 S56	82 S57	83 S58	84 S59	85 S60	86 S61	87 S62	88 S63	89 H1	90 H2	91 H3	92 H4	93 H5	94 H6	95 H7	96 H8	97 H9	98 H10	99 H11	00 H12	01 H13	02 H14	03 H15	04 H16	05 H17	06 H18	07 H19	08 H20	09 H21	10 H22	11 H23	12 H24	13 H25	14 H26	15 H27	16 H28	17 H29	18 H30	19 R1	20 R2	21 R3	22 R4	23 R5	24 R6	25 R7	26 R8	27 R9	28 R10	29 R11	30 R12	31 R13	32 R14	経過状況 ～R4	経過状況 ～R14
町営	中西別振興住宅	木平	1																			2	2	2																																							7	—
								1																														2	2	2																									7	7
																							1																														2	2	2									3	7
	リース型中西別振興住宅	木平																												2																																			2	—
																																													2																			2	2
																																																												2			0	2
	本別海振興住宅	木平																						2																																							2	—
																																							2																									2	2
																																																						2									0	2
	リース型西春別駅前振興住宅	木平																												4																																			4	—
																																													4																			4	4
																																																												4			0	4
	上春別振興住宅	木平													1								2	2																																							5	—
																														1								2	2																									5	5
																																													1								2	2									1	5
	リース型上春別振興住宅	木平																												2																																			2	—
																																													2																			2	2
																																																												2			0	2
	中春別振興住宅	木平															1																																														1	—
																																1																																1	1
																																															1																1	1
	尾岱沼振興住宅	木平																					6																																								6	—
																																						6																										6	6
																																																					6										0	6
	リース型尾岱沼振興住宅	木平																												4																																			4	—
																																													4																			4	4
																																																												4			0	4
	建設戸数		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	2	10	6	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33	—
	1/2経過戸数		0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	2	10	6	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	33
	全経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	2	10	6	0	0	0	0	0	12	0	0	5	33
合計	建設戸数		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	8	18	10	18	52	44	20	28	20	35	8	12	20	20	8	0	0	0	0	8	8	7	8	4	3	0	0	-	-	-	-	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	362	—
	1/2経過戸数		0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	2	10	6	0	0	0	0	8	28	0	12	12	0	0	0	12	15	0	8	8	7	8	4	43	44	20	93	250
	全経過戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	2	10	6	0	0	0	0	0	12	0	0	5	33

種類	団地	構造	S30年代	S40年代	75 S50	76 S51	77 S52	78 S53	79 S54	80 S55	81 S56	82 S57	83 S58	84 S59	85 S60	86 S61	87 S62	88 S63	89 H1	90 H2	91 H3	92 H4	93 H5	94 H6	95 H7	96 H8	97 H9	98 H10	99 H11	00 H12	01 H13	02 H14	03 H15	04 H16	05 H17	06 H18	07 H19	08 H20	09 H21	10 H22	11 H23	12 H24	13 H25	14 H26	15 H27	16 H28	17 H29	18 H30	19 R1	20 R2	21 R3	22 R4	23 R5	24 R6	25 R7	26 R8	27 R9	28 R10	29 R11	30 R12	31 R13	32 R14	経過状況 ～R4	経過状況 ～R14
公営	イーストタウン寿団地 集会所	木平																												1																																			1	—
																																													1																			1	1
																																																												1			0	1

（３）住戸タイプ別管理戸数

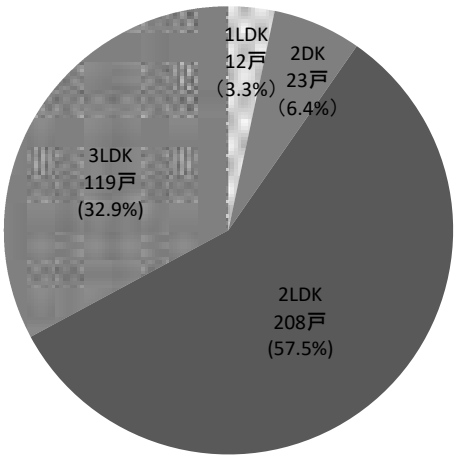
住戸タイプ別の管理戸数は、2LDK が 208 戸と最も多く全体の 57.5%を占めています。

次いで、3LDK が 119 戸（32.9%）、2DK が 23 戸（6.4%）と続きます。

1LDK と 2DK の小規模世帯向け住戸は 35 戸(9.7%)、2LDK 以上の家族世帯向け住戸は 327 戸（90.3%）となっています

別海町の住戸タイプ別供給割合は、1LDK(2DK)：2LDK(3DK)：3LDK が、概ね 1：6：3 の割合で供給されています。

図表 2-19　住戸タイプ別管理戸数



図表 2-20　住戸タイプ別管理戸数

種別	地区	団地	建設年度	構造	1LDK	2DK	2LDK	3LDK	計
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2			78	62	140
		寿団地	H11,12	準耐平			27		27
	西春別駅前	西春別駅前団地	H3～7	準耐2			22	26	48
		西春別駅前柏団地	H22～25	木平		20	8	3	31
	西春別	西春別団地	H27	木平		1	2		3
	上春別	上春別団地	H26	木平		2	2		4
	中春別	中春別団地	H15～17	耐平、耐2			24		24
	尾岱沼	尾岱沼団地	H8	耐2			9	3	12
小計						23 8.0%	172 59.5%	94 32.5%	289 100.0%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	H15	耐2			6	6	12
		グリーンハイツ	H7	耐2	12				12
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2			3	1	4
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2			3	1	4
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2			4	4	8
小計					12 30.0%		16 40.0%	12 30.0%	40 100.0%
町営	中西別	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平			3	4	7
		リース型中西別振興住宅	H12	木平			2		2
	本別海	本別海振興住宅	H6	木平			1	1	2
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	H12	木平			4		4
	上春別	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平			3	2	5
		リース型上春別振興住宅	H12	木平			2		2
	中春別	中春別振興住宅	S62	木平			1		1
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	H5	木平				6	6
		リース型尾岱沼振興住宅	H12	木平			4		4
小計							20 60.6%	13 39.4%	33 100.0%
公営住宅計					12 3.3%	23 6.4%	208 57.5%	119	362
					35 9.7%		208 57.5%	32.9%	100.0%

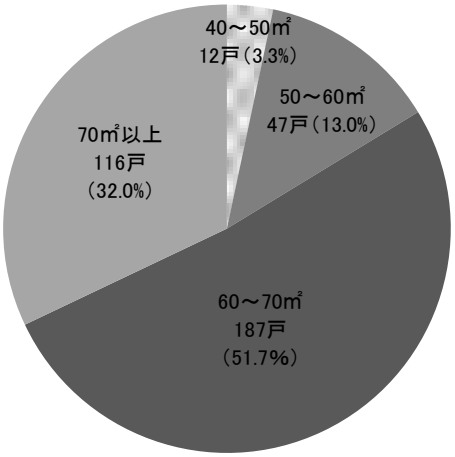
（４）住戸規模別管理戸数

住戸規模別の管理戸数は、60 ㎡～70 ㎡が 187 戸と最も多く全体の 51.7%を占めています。

次いで、70 ㎡以上が 116 戸（32.0%）、50～60 ㎡が 47 戸（13.0%）と続きます。

なお、別海町では 50 ㎡以下の住戸は 12 戸ありますがこれらは単身者向けの特公賃となっています。

図表 2-21　住戸規模別管理戸数



図表 2-22　団地別・住戸規模別管理戸数

種別	地区	団地名	建設年度	構造	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	計
町営	別海市街	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2			78	62	140
		寿団地	H11,12	準耐平			27		27
	西春別駅前	西春別駅前団地	H3～7	準耐2		10	12	26	48
		西春別駅前柏団地	H22～25	木平		20	8	3	31
	西春別	西春別団地	H27	木平		1	2		3
	上春別	上春別団地	H26	木平		2	2		4
	中春別	中春別団地	H15～17	耐平、耐2			23	1	24
	尾岱沼	尾岱沼団地	H8	耐2			9	3	12
小計					***0*** 0.0%	***33*** 11.4%	***161*** 55.7%	***95*** 32.9%	***289*** 100.0%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	H15	耐2			6	6	12
		グリーンハイツ	H7	耐2	12				12
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2			3	1	4
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2			3	1	4
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2			4	4	8
小計					***12*** 30.0%		***16*** 40.0%	***12*** 30.0%	***40*** 100.0%
町営	中西別	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平			6	1	7
		リース型中西別振興住宅	H12	木平		2			2
	本別海	本別海振興住宅	H6	木平			1	1	2
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	H12	木平		4			4
	上春別	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平		1	3	1	5
		リース型上春別振興住宅	H12	木平		2			2
	中春別	中春別振興住宅	S62	木平		1			1
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	H5	木平				6	6
		リース型尾岱沼振興住宅	H12	木平		4			4
小計						***14*** 42.4%	***10*** 30.3%	***9*** 27.3%	***33*** 100.0%
公営住宅計					***12*** 3.3%	***47*** 13.0%	***187*** 51.7%	***116*** 32.0%	***362*** 100.0%

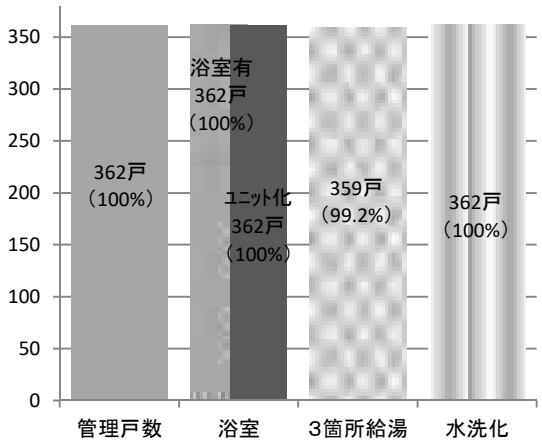
（５）住戸設備の状況（水洗化・浴室・給湯等）

浴室の整備状況は 362 戸（100%）で、全てユニットバスが設置されています。

また、３箇所給湯は 359 戸（99.2%）で設置されています。

トイレの水洗化率は 362 戸（100%）となっています。

図表 2-23　住戸設備の状況



図表 2-24　団地別・住戸設備の状況

種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	設備 浴室ｽﾍﾟｰｽ整備	内、ﾕﾆｯﾄ化	３箇所給湯	水洗化
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2	140	140	140	140	140
		寿団地	H11,12	準耐平	27	27	27	27	27
	西春別駅前	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	48	48	48	48	48
		西春別駅前柏団地	H22～25	木平	31	31	31	31	31
	西春別	西春別団地	H27	木平	3	3	3	3	3
	上春別	上春別団地	H26	木平	4	4	4	4	4
	中春別	中春別団地	H15～17	耐平、耐2	24	24	24	24	24
	尾岱沼	尾岱沼団地	H8	耐2	12	12	12	12	12
小計					***289*** 100.0%	***289*** 100.0%	***289*** 100.0%	***289*** 100.0%	***289*** 100.0%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	H15	耐2	12	12	12	12	12
		グリーンハイツ	H7	耐2	12	12	12	12	12
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	4	4	4	4	4
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2	4	4	4	4	4
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2	8	8	8	8	8
小計					***40*** 100.0%	***40*** 100.0%	***40*** 100.0%	***40*** 100.0%	***40*** 100.0%
町営	中西別	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平	7	7	7	6	7
		リース型中西別振興住宅	H12	木平	2	2	2	2	2
	本別海	本別海振興住宅	H6	木平	2	2	2	2	2
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	H12	木平	4	4	4	4	4
	上春別	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平	5	5	5	4	5
		リース型上春別振興住宅	H12	木平	2	2	2	2	2
	中春別	中春別振興住宅	S62	木平	1	1	1		1
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	H5	木平	6	6	6	6	6
		リース型尾岱沼振興住宅	H12	木平	4	4	4	4	4
小計					***33*** 100.0%	***33*** 100.0%	***33*** 100.0%	***30*** 90.9%	***33*** 100.0%
公営住宅計					***362*** 100.0%	***362*** 100.0%	***362*** 100.0%	***359*** 99.2%	***362*** 100.0%

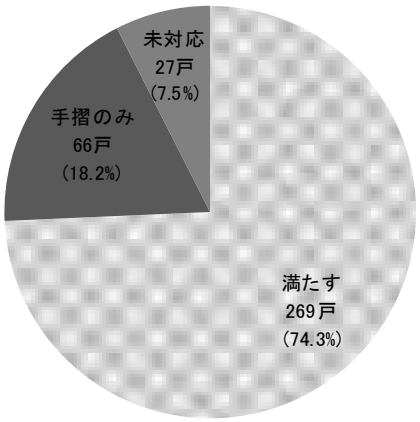
（６）高齢者対応の状況（住戸）

住戸内での手摺りの設置や、基本的なバリアフリー対応等の住戸内高齢者対応の状況は、高齢者対応基準を満たす※1住戸が 269 戸（74.3%）となっています。

また手摺り設置のみの住戸は 66 戸（18.2%）となっています。

なお、高齢化未対応の住戸は 27 戸（7.5%）となっています。

図表 2-25　住戸内高齢者対応の状況



図表 2-26　団地別・住戸内高齢者対応の状況

種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	高齢化対応			
						対応			高齢化未対応
						満たす（※1）	準じる（※2）	手摺設置のみ	
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2	140	140			
		寿団地	H11,12	準耐平	27	27			
	西春別駅前	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	48			48	
		西春別駅前柏団地	H22～25	木平	31	31			
	西春別	西春別団地	H27	木平	3	3			
	上春別	上春別団地	H26	木平	4	4			
	中春別	中春別団地	H15～17	耐平、耐2	24	24			
	尾岱沼	尾岱沼団地	H8	耐2	12	12			
小計					***289*** 100.0%	***241*** 83.4%	***0*** 0.0%	***48*** 16.6%	***0*** 0.0%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	H15	耐2	12	12			
		グリーンハイツ	H7	耐2	12			12	
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	4	4			
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2	4	4			
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2	8	8			
小計					***40*** 100.0%	***28*** 70.0%	***0*** 0.0%	***12*** 30.0%	***0*** 0.0%
町営	中西別	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平	7			6	1
		リース型中西別振興住宅	H12	木平	2				2
	本別海	本別海振興住宅	H6	木平	2				2
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	H12	木平	4				4
	上春別	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平	5				5
		リース型上春別振興住宅	H12	木平	2				2
	中春別	中春別振興住宅	S62	木平	1				1
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	H5	木平	6				6
		リース型尾岱沼振興住宅	H12	木平	4				4
小計					***33*** 100.0%	***0*** 0.0%	***0*** 0.0%	***6*** 18.2%	***27*** 81.8%
公営住宅計					***362*** 100.0%	***269*** 74.3%	***0*** 0.0%	***66*** 18.2%	***27*** 7.5%

※1 満たす（高齢化対応基準を満たす）：平成８年に行われた新公営住宅法に基づき、住戸内・外において**基本的なバリアフリー**を行っているもの（段差のない室内、手摺り設置、車椅子で通行可能な廊下等）

※2 準じる（高齢化対応基準に準じる）：平成３年に行われた建築基準法の改正に基づき**高齢化対応仕様**を行っているもの（段差の解消や、手摺りの設置、握りやすいレバーハンドルの設置、その他）

（７）高齢化対応の状況（共用部）

雁木や階段室等の共用部を含む住棟は 40 棟ありますが、共用部での手摺り設置や段差解消等の高齢化未対応の状況は、西春別駅前団地及びグリーンハイツ共用部の段差のみとなっています。

図表 2-27　共用部の高齢者対応の状況

種別	団地	建設年度	構造	棟数	戸数	共用部	
						階段部 手摺り	共用玄関 段差解消
公営	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2	15	140	○	○
	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	5	48	○	×
	西春別駅前柏団地	H22～25	木平	8	31	○	○
	上春別団地	H26	木平	1	4	○	○
	中春別団地	H16,17	耐2	2	16	○	○
	尾岱沼団地	H9	耐2	3	12	○	○
特公賃	イーストタウン寿団地	H15	耐2	1	12	○	○
	グリーンハイツ	H7	耐2	1	12	○	×
	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	1	4	○	○
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2	1	4	○	○
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2	2	8	○	○
計				40	291	－	

３．公営住宅等入居者の状況

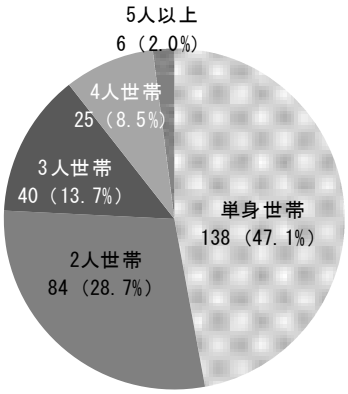
（１）世帯人員別入居状況

令和４年８月末現在の公営住宅等の入居世帯数は合計で293世帯となっています。

世帯人員別での入居状況は、１人世帯が138世帯（47.1%）と最も多く、次いで２人世帯が84世帯（28.7%）と約８割が小規模世帯となっています。

また、３人以上の世帯は71世帯（24.2%）となっています。

図表 2-28　世帯人員別世帯数



図表 2-29　団地別・世帯人員別世帯数

種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	世帯数	世帯人員				
							単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2	140	108	51	29	13	13	2
		寿団地	H11,12	準耐平	27	27	16	9	2		
	西春別駅前	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	48	35	14	11	7	2	1
		西春別駅前柏団地	H22～25	木平	31	28	20	6		2	
	西春別	西春別団地	H27	木平	3	2		2			
	上春別	上春別団地	H26	木平	4	4	3		1		
	中春別	中春別団地	H15～17	耐平、耐2	24	22	9	8	4	1	
	尾岱沼	尾岱沼団地	H8	耐2	12	8	4	3	1		
	小計				***289***	***234*** 81.0%	***117*** 50.0%	***68*** 29.1%	***28*** 12.0%	***18*** 7.7%	***3*** 1.3%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	H15	耐2	12	10		4	3	2	1
		グリーンハイツ	H7	耐2	12	6	6				
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	4	3	1		1	1	
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2	4	2				1	1
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2	8	7	1	3	3		
	小計				***40***	***28*** 70.0%	***8*** 28.6%	***7*** 25.0%	***7*** 25.0%	***4*** 14.3%	***2*** 7.1%
町営	中西別	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平	7	5	1	2		2	
		リース型中西別振興住宅	H12	木平	2	2	2				
	本別海	本別海振興住宅	H6	木平	2	2	2				
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	H12	木平	4	4	1	1		1	1
	上春別	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平	5	5	3	1	1		
		リース型上春別振興住宅	H12	木平	2	2	1	1			
	中春別	中春別振興住宅	S62	木平	1	1	1				
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	H5	木平	6	6		3	3		
		リース型尾岱沼振興住宅	H12	木平	4	4	2	1	1		
	小計				***33***	***31*** 93.9%	***13*** 41.9%	***9*** 29.0%	***5*** 16.1%	***3*** 9.7%	***1*** 3.2%
計					***362***	***293*** 80.9%	***138*** 47.1%	***84*** 28.7%	***40*** 13.7%	***25*** 8.5%	***6*** 2.0%

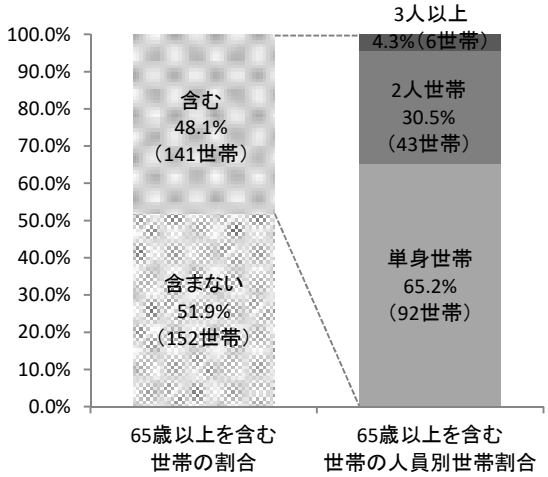
（２）高齢者世帯等の入居状況

全入居世帯 293 世帯の内、65 歳以上の高齢者を含む世帯は、141 世帯（48.1%）となっています。

高齢者世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く 92 世帯（65.2%）、次いで 2 人世帯が 43 世帯（30.5%）と小規模世帯が 9 割以上を占めています。

また、障害者を含む世帯は 46 世帯（15.7%）、生活保護世帯は 44 世帯（15.0%）となっています。

図表 2-30　65 歳以上高齢者を含む世帯の状況



図表 2-31　65 歳以上高齢者・障がい者・生活保護世帯等の入居状況

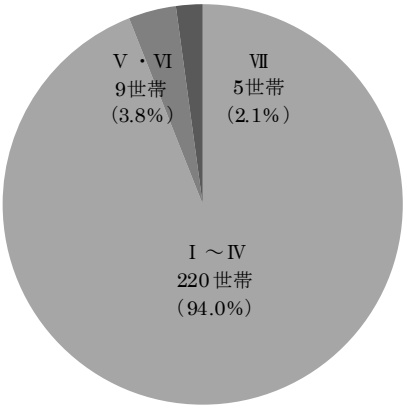
種別	地区	団地	戸数	団地世帯数計	65歳以上を含む世帯 計	単身世帯	2人世帯	3人以上	障害者を含む世帯	生活保護世帯
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	140	108	59	38	17	4	15	23
		寿団地	27	27	21	13	7	1	10	3
	西春別駅前	西春別駅前団地	48	35	16	9	6	1	4	5
		西春別駅前柏団地	31	28	23	18	5		8	4
	西春別	西春別団地	3	2	1		1		1	
	上春別	上春別団地	4	4	3	3				1
	中春別	中春別団地	24	22	11	8	3		2	4
	尾岱沼	尾岱沼団地	12	8	4	3	1		1	2
	小計		***289***	***234*** 100.0%	***138*** 59.0% 100.0%	***92*** 39.3% 66.7%	***40*** 17.1% 29.0%	***6*** 2.6% 4.3%	***41*** 17.5%	***42*** 17.9%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	12	10	2		2			
		グリーンハイツ	12	6						
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	4	3					1	
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	4	2						
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	8	7						
	小計		***40***	***28*** 100.0%	***2*** 7.1% 100.0%		***2*** 7.1% 100.0%		***1*** 3.6%	
町営	中西別	中西別振興住宅	7	5					1	
		リース型中西別振興住宅	2	2						
	本別海	本別海振興住宅	2	2						1
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	4	4						
	上春別	上春別振興住宅	5	5	1		1		1	1
		リース型上春別振興住宅	2	2						
	中春別	中春別振興住宅	1	1						
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	6	6					2	
		リース型尾岱沼振興住宅	4	4						
	小計		***33***	***31*** 100.0%	***1*** 3.2% 100.0%	***0*** 0.0% 0.0%	***1*** 3.2% 100.0%	***0*** 0.0% 0.0%	***4*** 12.9%	***2*** 6.5%
計			***362***	***293*** 100.0%	***141*** 48.1% 100.0%	***92*** 31.4% 65.2%	***43*** 14.7% 30.5%	***6*** 2.0% 4.3%	***46*** 15.7%	***44*** 15.0%

（３）入居者の収入状況

公営住宅を対象とする入居者の収入状況は、収入階層Ⅰ～Ⅳが 94.0%（220 世帯）と、9 割以上が公営住宅入居対象世帯となります。

また、裁量階層であるⅤ・Ⅵは 3.8%（9 世帯）、Ⅶ・Ⅷの高額所得世帯が 2.1%（5 世帯）となっています。

図表 2-32　収入分位別世帯割合



図表 2-33　公営住宅入居者の収入階層の状況

種別	地区	団地	戸数	世帯数	収入分位別世帯数							
					Ⅰ (0-10)	Ⅱ (10-15)	Ⅲ (15-20)	Ⅳ (20-25)	Ⅴ (25-32.5)	Ⅵ (32.5-40)	Ⅶ (40-50)	Ⅷ (50-)
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	140	108 77.1%	83 76.9%	4 3.7%	6 5.6%	8 7.4%	5 4.6%	 0.0%	2 1.9%	
		寿団地	27	27 100.0%	25 92.6%	1 3.7%	1 3.7%					
	西春別駅前	西春別駅前団地	48	35 72.9%	28 80.0%	2 5.7%	1 2.9%	1 2.9%	1 2.9%		2 5.7%	
		西春別駅前柏団地	31	28 90.3%	27 96.4%	1 3.6%						
	西春別	西春別団地	3	2 66.7%	2 100.0%							
	上春別	上春別団地	4	4 100.0%	4 100.0%							
	中春別	中春別団地	24	22 91.7%	19 86.4%		1 4.5%		1 4.5%	1 4.5%		
	尾岱沼	尾岱沼団地	12	8 66.7%	3 37.5%	2 25.0%	1 12.5%			1 12.5%		1 12.5%
計			***289*** 100.0%	***234*** 81.0% 100.0%	***191*** 81.6%	***10*** 4.3%	***10*** 4.3%	***9*** 3.8%	***7*** 3.0%	***2*** 0.9%	***4*** 1.7%	***1*** 0.4%
					220 94.0%				***9*** 3.8%		***5*** 2.1%	

＜参考：公営住宅家賃制度＞

公営住宅の家賃制度は、入居者の収入に応じ８段階に階層を分けています。なお、公営住宅の入居は以下の収入階層及び裁量階層となっています。

・収入階層-----Ⅰ～Ⅳ
・裁量階層-----Ⅴ・Ⅵ
・高額所得者---Ⅶ・Ⅷ

収入分位（%）	入居者の収入（円）	家賃算定基礎額（円）
Ⅰ　0～10	0～104,000	34,400
Ⅱ　10～15	104,001～123,000	39,700
Ⅲ　15～20	123,001～139,000	45,400
Ⅳ　20～25	139,001～158,000	51,200
Ⅴ　25～32.5	158,001～186,000	58,500
Ⅵ　32.5～40	186000～214,000	67,500
Ⅶ　40～50	214,001～259,000	79,000
Ⅷ　50～	259,001～	91,100

（４）公営住宅の応募状況

過去５年間の応募状況を見ると、平均で 45 件程度の申し込み件数があり、年平均で入居は 23 世帯程度、退去は 28 世帯程度となっています。

図表 2-34　公営住宅等の申し込み状況

＜合計＞

	管理戸数	申込件数	入居者数	退去者数
平成 29 年度	362	61	27	29
平成 30 年度	362	47	17	28
令和元年度	362	64	35	23
令和 2 年度	362	23	18	32
令和 3 年度	362	31	19	28
平均		**45.2**	**23.2**	**28**

＜公営＞

	管理戸数	申込件数	入居者数	退去者数
平成 29 年度	289	56	23	26
平成 30 年度	289	43	14	24
令和元年度	289	61	32	20
令和 2 年度	289	23	18	27
令和 3 年度	289	23	13	19
平均		**41.2**	**20**	**23.2**

＜特公賃＞

	管理戸数	申込件数	入居者数	退去者数
平成 29 年度	40	4	3	2
平成 30 年度	40	4	3	1
令和元年度	40	2	2	2
令和 2 年度	40	0	0	4
令和 3 年度	40	5	4	8
平均		**3**	**2.4**	**3.4**

＜地域振興＞

	管理戸数	申込件数	入居者数	退去者数
平成 29 年度	33	1	1	1
平成 30 年度	33	0	0	3
令和元年度	33	1	1	1
令和 2 年度	33	0	0	1
令和 3 年度	33	3	2	1
平均		**1**	**0.8**	**1.4**

４．公営住宅等入居者の意向調査

（１）調査概要

①調査目的　別海町公営住宅等長寿命化計画の策定にあたり、本町の公営住宅等入居者の住宅に対する評価や改善意向等に関する傾向を把握し、計画策定の基礎資料とする。

②調査対象　本町の公営住宅、特定公共賃貸住宅、町営住宅の全入居者

③調査日程　令和４年９月 30 日～令和４年 10 月 19 日

④調査方法　アンケート調査（郵送による配布、回収）

⑥回収票数　配布 289 世帯：回収 141 票（全体回収率 48.8%）

＜団地別内訳＞

種別	団地名	戸数	世帯数（配布数）	回収数	回収率
公営	イーストタウン寿団地	140	108	46	42.6%
	寿団地	27	27	19	70.4%
	西春別駅前団地	48	34	15	44.1%
	西春別駅前柏団地	31	27	15	55.6%
	西春別団地	3	2	2	100.0%
	上春別団地	4	3	2	66.7%
	中春別団地	24	21	12	57.1%
	尾岱沼団地	12	9	6	66.7%
	小計	***289***	***231***	***117***	***50.6%***
特公賃	イーストタウン寿団地	12	10	5	50.0%
	グリーンハイツ	12	6	1	16.7%
	西春別特定公共賃貸住宅	4	3	2	66.7%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	4	2	1	50.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	8	7	3	42.9%
	小計	***40***	***28***	***12***	***42.9%***
町営	中西別振興住宅	7	5	2	40.0%
	リース型中西別振興住宅	2	2	0	0.0%
	本別海振興住宅	2	2	2	100.0%
	リース型西春別駅前振興住宅	4	4	0	0.0%
	上春別振興住宅	5	4	3	75.0%
	リース型上春別振興住宅	2	2	1	50.0%
	中春別振興住宅	1	1	1	100.0%
	尾岱沼振興住宅	6	6	3	50.0%
	リース型尾岱沼振興住宅	4	4	0	0.0%
	小計	***33***	***30***	***12***	***40.0%***
計		***362***	***289***	***141***	***48.8%***

※未回収３団地は集計表・グラフにおいて団地名の記載はしておりません

（２）調査結果（抜粋集計）

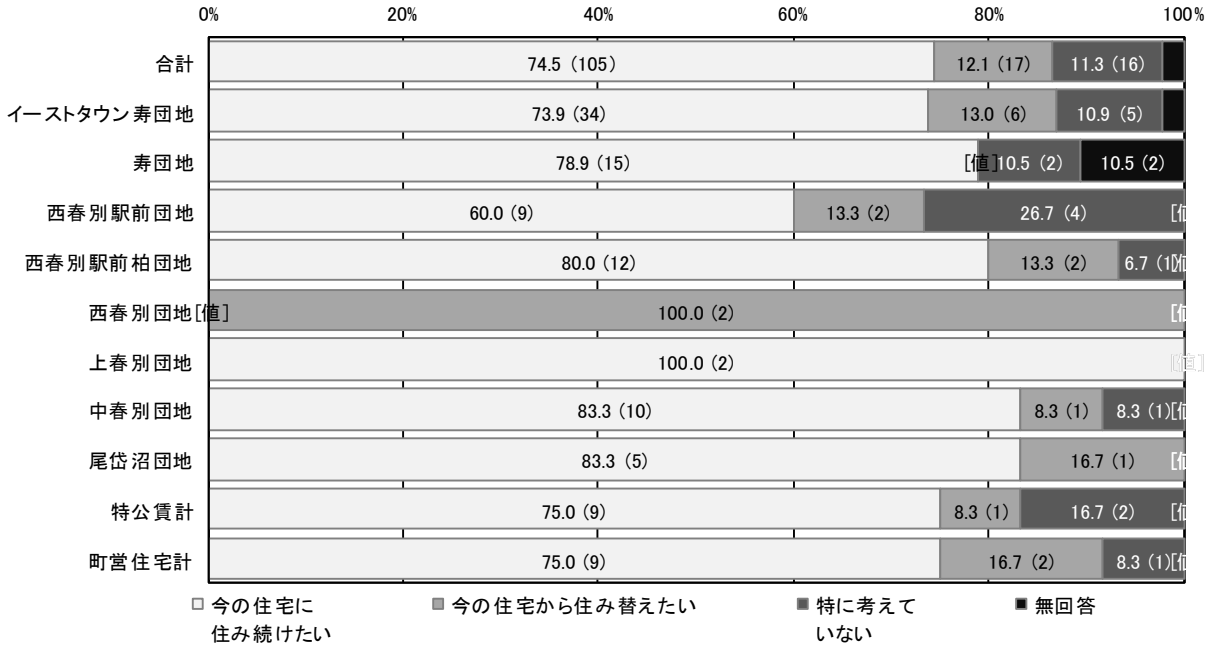
【抜粋集計１】今後の入居意向

・今後の入居意向は、「今の住宅に住み続けたい」が最も多く合計で 74.5％（105 票）となっています。なお、「特に考えていない」11.3％と合わせると８割以上が継続入居意向となっています。

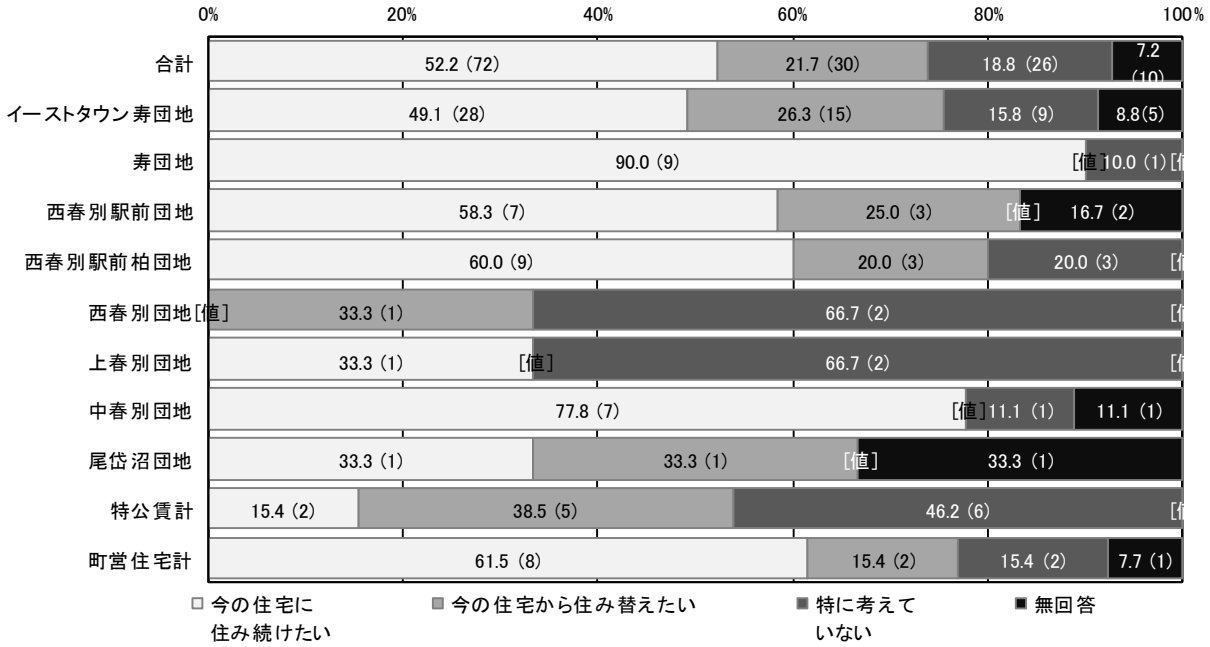
・「今の住宅から住み替えたい」は 12.1％（17 票）となっています。

・平成 29 年度に実施した前回調査（以下「前回調査」）と比較して、「今の住宅に住み続けたい」が 22 ポイント増加しています。

【R4 調査（今回）】



【H29 調査（前回）】



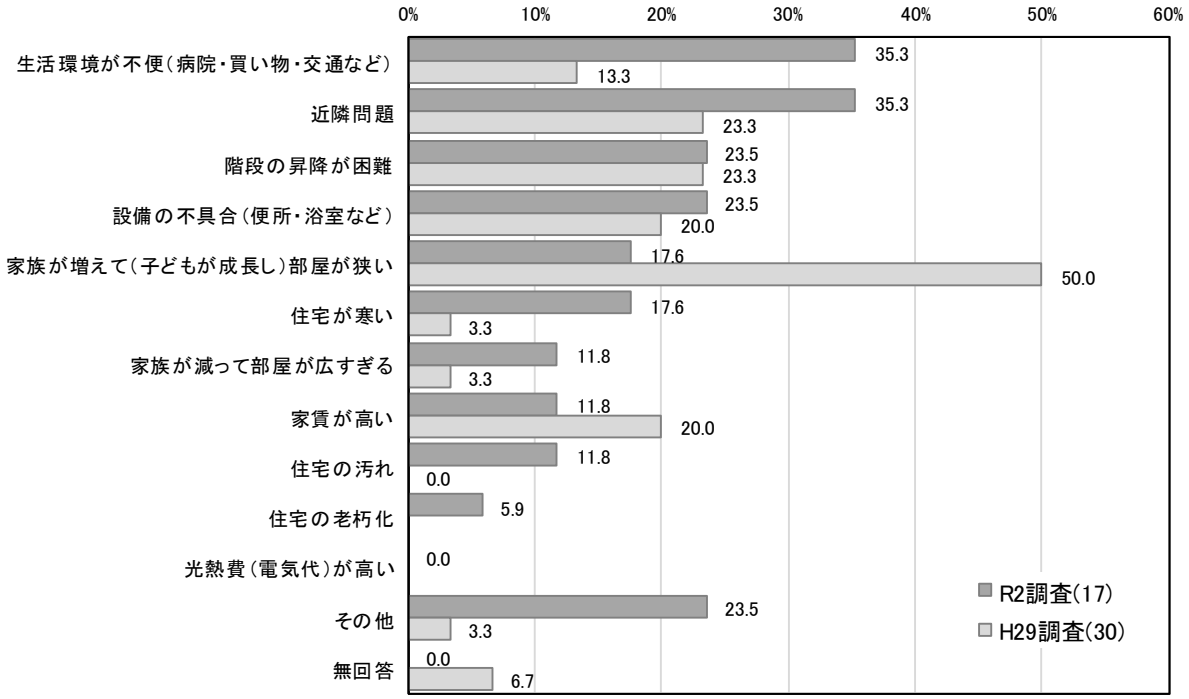
【抜粋集計 2】住み替えたい理由（抜粋集計１「今の住宅から住み替えたい」選択者）

・抜粋集計１にて「今の住宅から住み替えたい」選択者に対する住み替えたい理由（複数回答）は、「生活環境が不便（病院・買物・交通など）」及び「近隣問題」がともに 35.3％で最も多くなっています。

・次いで「階段の昇降が困難」及び「設備の不具合（便所・浴室）」がともに 23.5％です。

・前回調査と比較して、「生活環境が不便（病院・買物・交通など）」が 12 ポイント増加し、「家族が増えて（子どもが成長し）部屋が狭い」が 32 ポイント減少しています。

【H29 調査（前回）との比較】



※「光熱費が高い」「住宅の老朽化」は前回調査選択肢にない

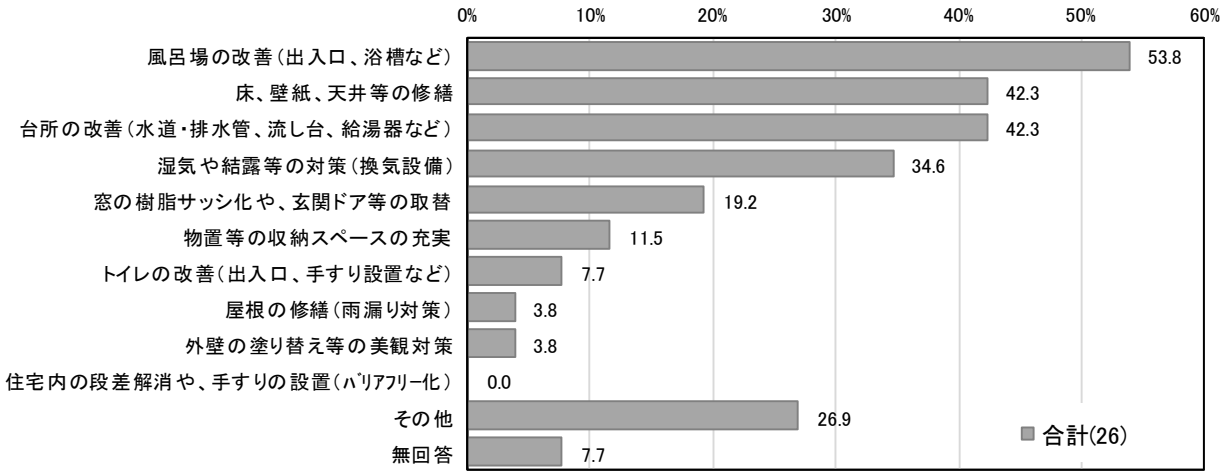
【抜粋集計 3】住宅に対する満足度

・住宅の部位ごとの満足度を見ると、全体で「問題がある」が３割を超える項目はありませんが、団地別では「床・壁・天井」「湿気や結露」「洗面や便所」等で課題が多く挙げられています。

『問題ある』の回答数　　50.0%以上：■　30.0%以上：■

種別	団地名	建設年度	構造	「回答世帯数」	①水道管の状況	②排水管の状況	③床・壁・天井	④サッシやドア	⑤台所	⑥洗面や便所	⑦浴室	⑧換気扇の状況	⑨室内の段差や手すり、廊下幅	⑩居室の全体的の暖かさ（断熱性）	⑪湿気や結露
公営	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2	46	5 10.9%	14 30.4%	13 28.3%	10 21.7%	13 28.3%	16 34.8%	13 28.3%	7 15.2%	1 2.2%	5 10.9%	15 32.6%
公営	寿団地	H11,12	準耐平	19	1 5.3%	2 10.5%	0 0.0%	4 21.1%	0 0.0%	0 0.0%	1 5.3%	2 10.5%	0 0.0%	3 15.8%	0 0.0%
公営	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	15	0 0.0%	0 0.0%	5 33.3%	3 20.0%	1 6.7%	1 6.7%	3 20.0%	2 13.3%	0 0.0%	4 26.7%	2 13.3%
公営	西春別駅前柏団地	H22～24	木平	15	0 0.0%	0 0.0%	2 13.3%	1 6.7%	1 6.7%	3 20.0%	1 6.7%	1 6.7%	0 0.0%	1 6.7%	0 0.0%
公営	西春別団地	H27	木平	2	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
公営	上春別団地	H26	木平	2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
公営	中春別団地	H15～17	耐平、耐2	12	0 0.0%	1 8.3%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%	1 8.3%	1 8.3%	2 16.7%	2 16.7%
公営	尾岱沼団地	H8	耐2	6	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%
特公賃	イーストタウン寿団地	H15	耐2	5	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	1 20.0%	2 40.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 40.0%
特公賃	グリーンハイツ	H7	耐2	1	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
特公賃	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	2	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
特公賃	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H8	耐2	1	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
特公賃	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2	3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%
町営	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平	2	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%
町営	本別海振興住宅	H6	木平	2	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
町営	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平	3	1 33.3%	1 33.3%	3 100.0%	2 66.7%	1 33.3%	2 66.7%	2 66.7%	1 33.3%	1 33.3%	3 100.0%	3 100.0%
町営	リース型上春別振興住宅	H12	木平	1	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
町営	中春別振興住宅	S62	木平	1	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
町営	尾岱沼振興住宅	H5	木平	3	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	2 66.7%
合計				141	9 6.4%	18 12.8%	31 22.0%	26 18.4%	20 14.2%	27 19.1%	22 15.6%	16 11.3%	4 2.8%	20 14.2%	30 21.3%

◆特に改善を希望する項目（後述、抜粋集計４「改修をしてほしい」選択者）



【H29 調査（前回）】

『問題ある』の回答数														
種別	団地名	建設年度	構造	［回答世帯数］	①水道管・排水管	②サッシやドア	③台所	④洗面や便所	⑤浴室	⑥床・壁紙・天井	⑦室内の段差や手すり	⑧屋根・外壁	⑨屋外物置等	⑩その他
公営	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2	57	21 36.8%	12 21.1%	17 29.8%	19 33.3%	15 26.3%	13 22.8%	2 3.5%	5 8.8%	5 8.8%	4 7.0%
	寿団地	H11,12	準耐平	10		1 10.0%	1 10.0%		1 10.0%	1 10.0%		1 10.0%		1 10.0%
	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	12	1 8.3%	3 25.0%		2 16.7%		3 25.0%	2 16.7%	1 8.3%	1 8.3%	1 8.3%
	西春別駅前柏団地	H22～24	木平	15		2 13.3%			1 6.7%			1 6.7%		
	西春別団地	H27	木平	3		1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%				
	上春別団地	H26	木平	3									1 33.3%	1 33.3%
	中春別団地	H15～17	耐平、耐2	9		1 11.1%			1 11.1%			2 22.2%		1 11.1%
	尾岱沼団地	H8	耐2	3				1 33.3%	1 33.3%				1 33.3%	1 33.3%
特公賃	イーストタウン寿団地	H15	耐2	2			1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%				2 100.0%
	グリーンハイツ	H7	耐2	5			2 40.0%			1 20.0%				
	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	2	1 50.0%		1 50.0%	1 50.0%						1 50.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2	4	1 25.0%	2 50.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%		1 25.0%	1 25.0%	
町営	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平	2		1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%		2 100.0%	1 50.0%
	本別海振興住宅	H6	木平	1			1 100.0%					1 100.0%		1 100.0%
	ﾘｰｽ型西春別駅前振興住宅	H12	木平	1					1 100.0%					
	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平	1				1 100.0%						
	ﾘｰｽ型上春別振興住宅	H12	木平	1						1 100.0%		1 100.0%		1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	H5	木平	5		2 40.0%				2 40.0%	1 20.0%	1 20.0%	2 40.0%	2 40.0%
	ﾘｰｽ型尾岱沼振興住宅	H12	木平	2						1 50.0%				

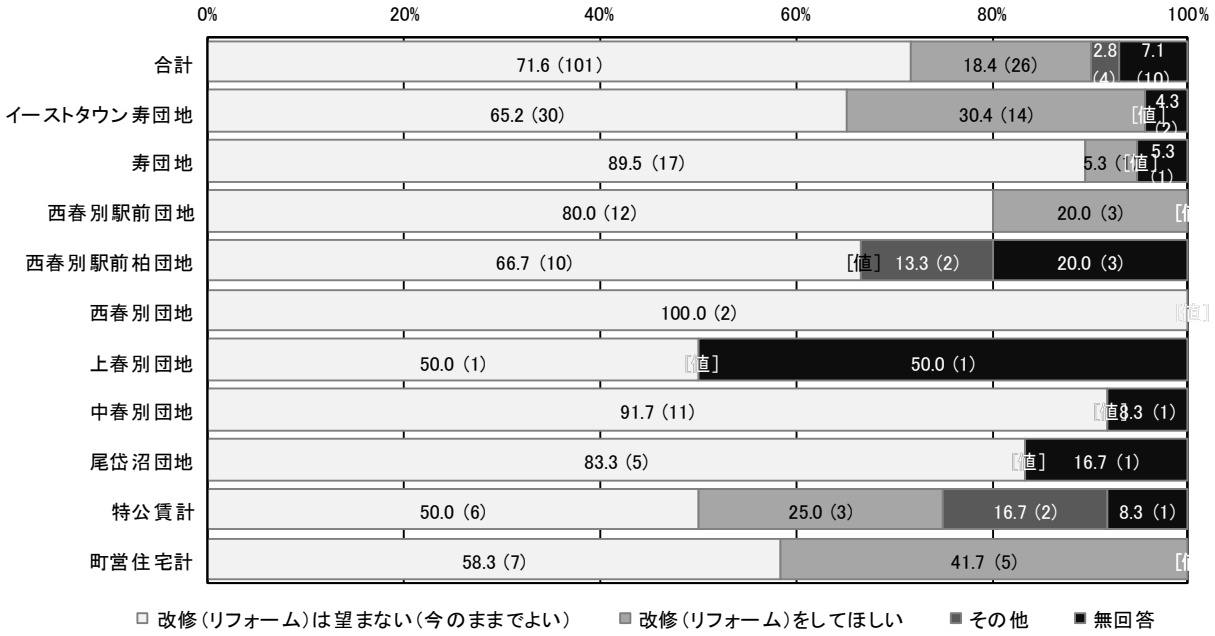
【抜粋集計 4】改修に関する考え

・現在お住まいの公営住宅等の改修（リフォーム）意向については、「改修は望まない（今のままでよい）」が全体で 71.6%（101 票）、「改修してほしい」は 18.4%（26 票）となっています。

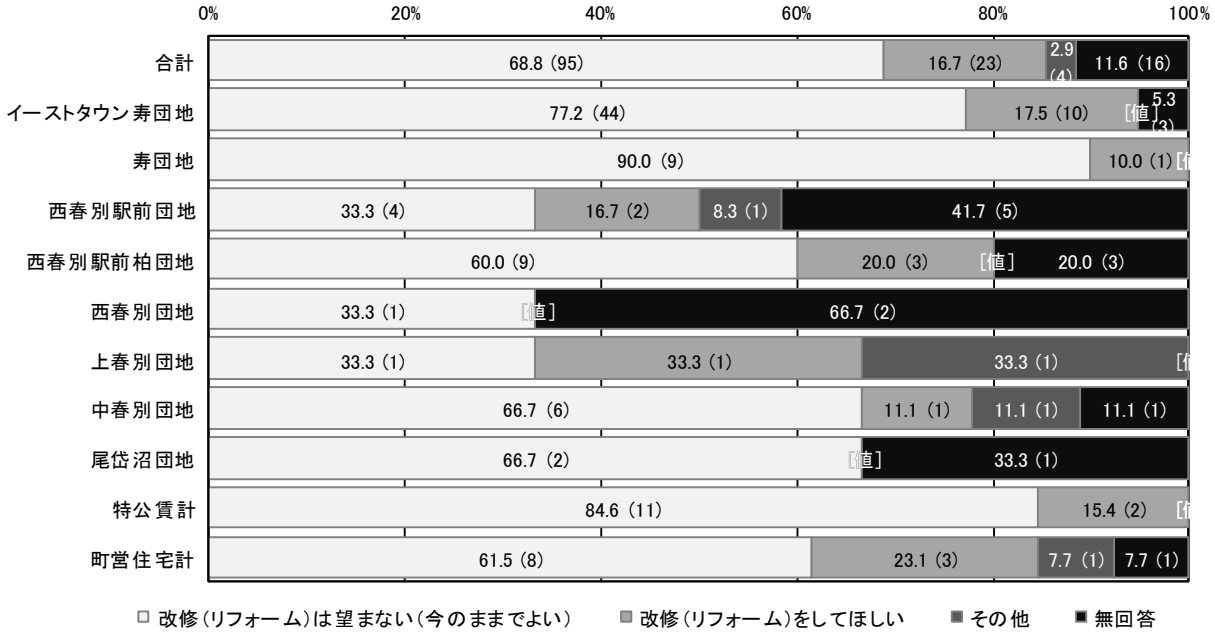
・「改修してほしい」の選択が多いのは、イーストタウン寿団地で 14 票となっています。

・前回調査と比較し、団地別では、改修事業実施済みの西春別駅前団地は「改修は望まない（今のままでよい）」が 80 ポイント（12 票）に増加しています（前回 4 票）。また、令和２年度より改修事業を行っているイーストタウン寿団地は「改修してほしい」が 30.4 ポイント（14 票／前回 10 票）に増加しており、入居者の事業進捗への期待が伺えます。

【R4 調査（今回）】



【H29 調査（前回）】

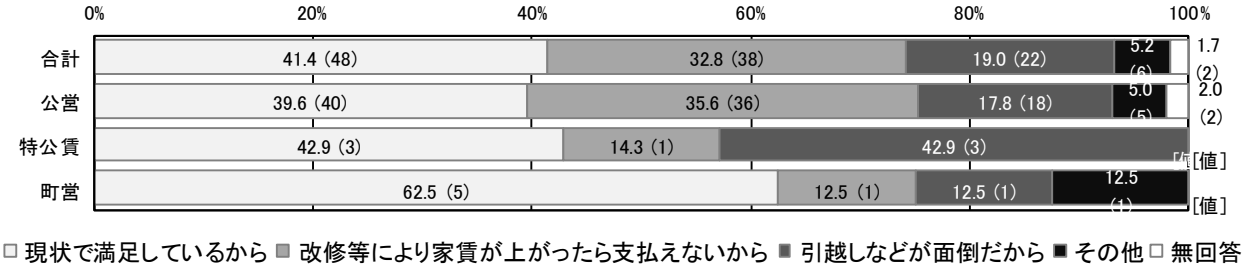


【抜粋集計 5】改修（リフォーム）は望まない理由（集計 4「改修は望まない」選択者）

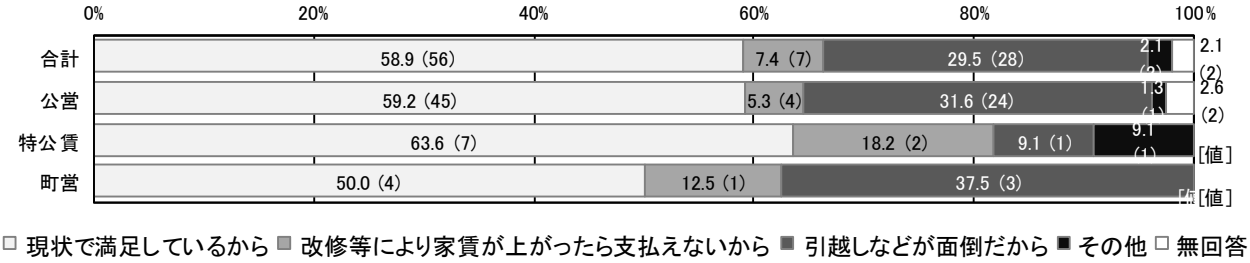
・改修を望まない理由は「現状で満足しているから」が全体で 41.4%である一方で、「改修等により現在より家賃が上がったら支払えないから」が 32.8%、「引越しなどが面倒だから」は 19.0%となっています。

・前回調査と比較して、「改修等より家賃が上がったら支払えないから」が 25 ポイント増加していますが、改修中であるイーストタウン寿団地では 17 ポイント（9 票）減少しており、家賃上昇への理解が伺えます。（※団地別集計／121～122 頁参照）

【R4 調査（今回）】



【H29 調査（前回）】

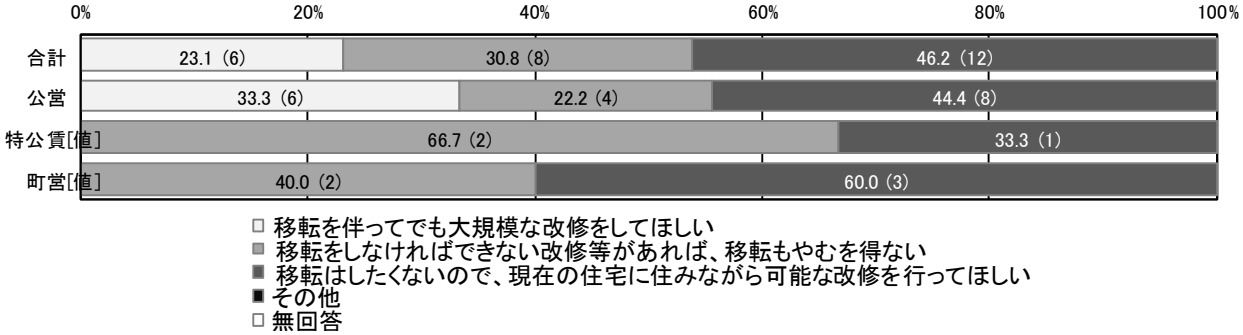


【抜粋集計 6】希望する改修（リフォーム）の方法（集計 4「改修をしてほしい」選択者）

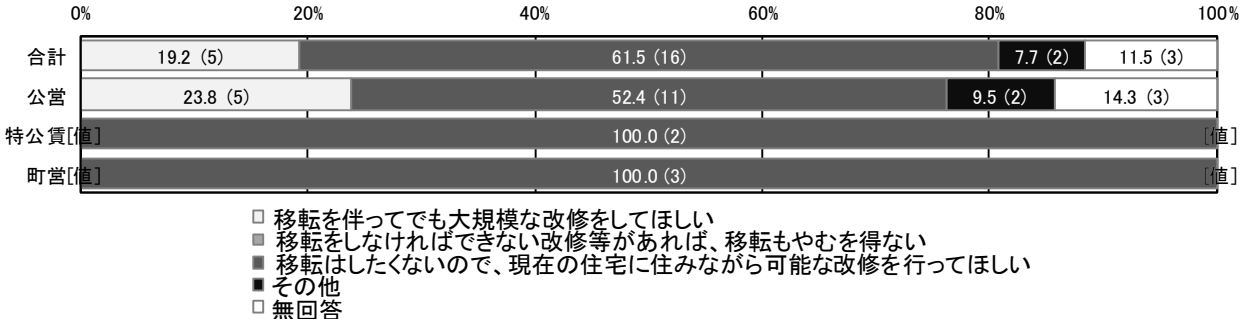
・希望する改修の方法は「現在の住宅に住みながら可能な改修」が 46.2%となっています。

・前回調査と比較して、「現在の住宅に住みながら可能な改修」が 15 ポイント減少し、「移転を伴ってでも大規模な改修をしてほしい」または「移転をしなければできない改修等があれば、移転をやむを得ない」が増加しており、必要に応じた移転を伴う改修について理解の浸透が伺えます。

【R4 調査（今回）】



【H29 調査（前回）】



※「移転をしなければできない改修等があれば、移転もやむを得ない」は前回調査では選択肢にない

５．住棟劣化状況調査

（１）公営住宅・特公賃住宅

公営住宅及び特公賃住宅の劣化状況は、イーストタウン寿団地、尾岱沼団地において「×非常に悪い」の判定が見られます。

調査項目		団地	公営								特公賃				
			イーストタウン寿団地	寿団地	西春別駅前団地	西春別駅前柏団地	西春別団地	上春別団地	中春別団地	尾岱沼団地	イーストタウン寿団地	グリーンハイツ	西春別特定公共賃貸住宅	西春別駅前特定公共賃貸住宅	尾岱沼特定公共賃貸住宅
外部	外壁	外壁板金の劣化 外部仕上げ材の劣化	△(C)	△(C)	○(E)	△(C)	○(E)	○(E)	△(D)	△(C)	△(C)	○(E)	△(C)	△(C)	△(C)
	屋根/屋上防水	屋上防水の劣化 屋根板金の劣化	△(B)	△(D)	○(E)	○(E)	○(E)	○(E)	△(D)	△(B)	○(D)	○(E)	△(B)	△(C)	○(E)
	設備等	盤設備の腐食 屋外電灯盤の腐食	×(C)	△(B)	○(E)	○(E)	○(E)	○(E)	△(D)	×(C)	△(C)	○(E)	△(C)	△(D)	△(C)
	建具	外部建具断熱性能	△(D)	△(D)	○(E)	○(E)	○(E)	○(E)	△(D)	△(D)	△(D)	○(E)	△(D)	△(D)	△(D)
	断熱性能	外壁の断熱性能	△(D)	△(D)	○(E)	△(D)	○(E)	○(E)	△(D)	△(D)	△(D)	○(E)	△(D)	△(D)	△(D)
	外構	外灯のLED化 外構アスファルトの破損	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	○(E)	△(B)	○(E)	△(C)	△(C)	○(E)	△(C)	△(C)	△(C)
	その他	灯油ﾀﾝｸ足劣化／基礎一部破損／網戸	×(B)	○(E)	○(E)	○(E)	○(E)	○(E)	△(C)	△(C)	△(C)	○(E)	△(D)	△(D)	△(D)
内部	床	フローリング・畳の劣化	△(E)	△(E)	△(E)	○(E)	○(E)	○(E)	△(E)	△(E)	△(E)	○(E)	△(E)	△(E)	△(E)
	壁	ｸﾛｽ及び合板の劣化 ﾌﾟﾘﾝﾄ合板劣化・汚れ	△(E)	△(E)	△(E)	○(E)	○(E)	○(E)	△(E)	△(E)	△(E)	○(E)	△(E)	△(E)	△(E)
	天井	ボード・クロスの劣化・汚れ	△(E)	△(E)	△(E)	○(E)	○(E)	○(E)	△(D)	△(E)	△(E)	○(E)	△(D)	△(D)	△(E)
	設備等	給湯ﾎﾞｲﾗｰ、電気温水器、換気設備 給排水配管・節水型便器・給湯機・照明LED化	△(B)	△(C)	○(E)	△(C)	○(E)	○(E)	△(C)	△(C)	△(C)	○(E)	△(C)	△(C)	△(C)
	断熱性能	断熱性能不足	△(D)	△(D)	○(E)	△(D)	○(E)	○(E)	△(D)	△(D)	△(D)	○(E)	△(D)	△(D)	△(D)
	バリアフリー化	UB低床化・洗面台・流し台ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ化 段差解消、手すり設置	△(D)	○(E)	△(D)	○(E)	○(E)	○(E)	○(E)	○(E)	△(D)	△(E)	△(D)	△(D)	△(D)
	その他	防犯対応（ピッキング対応）	△(C)	△(C)	○(E)	○(E)	○(E)	○(E)	△(C)	△(C)	△(C)	○(E)	△(C)	△(C)	△(C)

＜凡例＞

状　況　○：非常に良い
△：必要に応じて修繕／改修等が必要な状態
×：状態が悪い／若しくは必要な設備が無い状態

緊急度　A：早急に改修工事又は修繕が必要な状態
B：近年中に改修工事又は修繕が必要な状態
C：緊急では無いが改修工事又は修繕が必要な状態
D：いずれ大規模改修時期に合わせて改修工事、修繕が必要な状態
E：退去時に合わせ修繕等の判断

図表 2-35　住宅の代表的な課題（公営住宅／特公賃）

1:外壁

外壁ｺﾝｸﾘｰﾄ面亀裂の状況。

尾岱沼団地

2:外壁(板金)

外壁板金の破損と錆による劣化の状況。

寿団地

3:屋根(板金)

ﾌﾟﾛﾊﾟﾝ庫屋根変形と屋根板金劣化の状況。

イーストタウン寿団地

4:屋上防水

屋上防水トップコート劣化の状況。

イーストタウン寿団地

5:電灯盤

電灯盤の経年劣化による塗装剥離と錆による腐食。

尾岱沼団地

6:駐車場

駐車場ｱｽﾌｧﾙﾄの経年劣化による亀裂。

イーストタウン寿団地（特公賃）

7:台所

流し台の一部破損の状況。車椅子では利用しづらいため、ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ対応への更新が望まれる。

イーストタウン寿団地

8:浴室

ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽの状況。高齢者の入居も多いことから、低床型への更新が望まれる。

イーストタウン寿団地

（２）町営住宅・集会所

町営住宅及び集会所の劣化状況は、全般的に外壁（サイディング）において「×非常に悪い」の判定が多数の団地で見られる他、外部設備や外構上で課題も見られます。

調査項目		団地	町営（地域振興住宅）										他
			中西別振興住宅	リース型中西別振興住宅	本別海振興住宅	リース型西春別駅前振興住宅	上春別振興住宅	上春別振興住宅（5号）	リース型上春別振興住宅	中春別振興住宅	尾岱沼振興住宅	リース型尾岱沼振興住宅	イーストタウン寿団地集会所
外部	外壁	サイディング劣化／凍害／シール劣化	○(E)	×(C)	△(B)	○(E)	×(C)	△(C)	×(C)	△(C)	△(B)	×(C)	△(C)
	屋根/屋上防水	屋根塗装劣化／破風・軒天	○(E)	△(C)	△(C)	○(E)	△(C)	△(B)	△(C)	△(B)	△(C)	△(C)	△(D)
	設備等	煙突梯子劣化／テレビアンテナ	○(E)	△(C)	△(B)	○(E)	×(B)	△(D)	△(D)	△(D)	△(B)	△(D)	△(D)
	建具	外部建具断熱性能	○(E)	△(D)	△(D)	△(D)	△(D)	△(C)	△(D)	△(C)	△(D)	△(D)	△(D)
	断熱性能	外壁断熱性能	○(E)	△(D)	△(D)	△(D)	△(D)	△(C)	△(D)	△(C)	△(D)	△(D)	△(D)
	外構	外灯のLED化 外構アスファルトの破損	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	△(C)
	その他	灯油タンク足劣化／基礎一部破損／網戸	○(E)	△(D)	△(C)	△(D)	△(C)	△(C)	△(D)	△(C)	△(C)	△(C)	△(D)
内部	床	フローリング・畳の劣化	○(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)
	壁	クロス及び合板の劣化 プリント合板劣化・汚れ	○(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)
	天井	ボード・クロスの劣化・汚れ	○(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)	△(E)
	設備等	給湯ボイラー、電気温水器、換気設備 給排水配管・節水型便器・給湯機・照明LED化	○(E)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)
	断熱性能	断熱性能不足	○(E)	△(D)	△(D)	△(D)	△(D)	△(C)	△(D)	△(C)	△(D)	△(D)	△(D)
	バリアフリー化	段差／洗面化粧台／手摺	△(E)	△(D)	△(D)	△(D)	△(D)	△(D)	△(D)	△(D)	△(D)	△(D)	△(D)
	その他	防犯対応（ピッキング対応）	○(E)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)	△(C)

＜凡例＞

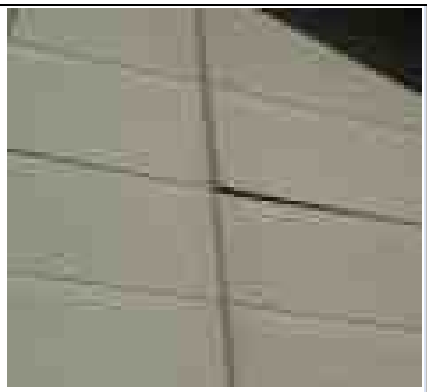
状　況　○：非常に良い
△：必要に応じて修繕／改修等が必要な状態
×：状態が悪い／若しくは必要な設備が無い状態

緊急度　A：早急に改修工事又は修繕が必要な状態
B：近年中に改修工事又は修繕が必要な状態
C：緊急では無いが改修工事又は修繕が必要な状態
D：いずれ大規模改修時期に合わせて改修工事、修繕が必要な状態
E：退去時に合わせ修繕等の判断

図表 2-36　住宅の代表的な課題（町営住宅／集会所）

1:外壁

外壁ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞの経年劣化による浮き。



リース型中西別振興住宅

2:外壁

外壁ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞの浮きによる接合部の剝れの状況。

本別海振興住宅

3:外壁

外壁ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞの劣化。凍害による破損の状況。

上春別振興住宅

4:煙突

煙突ｽﾀﾝﾄﾞの雪による破損。

リース型西春別駅前振興住宅

5:軒天

軒天ﾎﾞｰﾄﾞの劣化。凍害等による破損の状況。

リース型上春別振興住宅

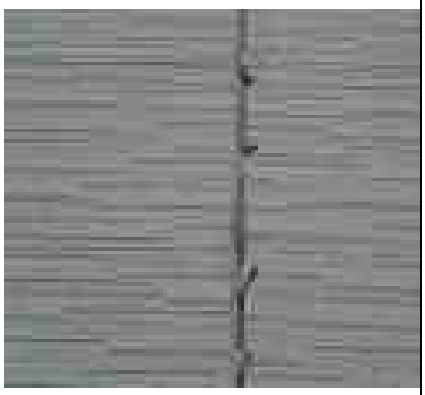
6:柱脚

柱中脚部ｺﾝｸﾘｰﾄの破損。

リース型上春別振興住宅

7:外壁

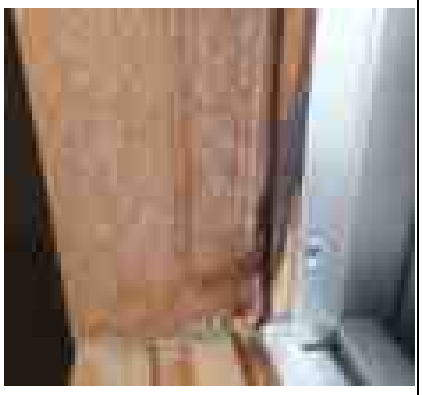
外壁ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞ継ぎ目の浮きによる破損。



イーストタウン集会所

8:建具

室内建具（内窓）の経年劣化の状況。



イーストタウン集会所

６．公営住宅等ストック及び入居者の状況整理

（１）公営住宅等ストックの状況整理

【2-1】老朽化する公営住宅等ストックの解消（耐用年限経過４棟５戸［1.4%］）

・町内の公営住宅等は、耐火構造の住棟が 216 戸（59.7%）で最も多く、次いで準耐火構造が 75 戸（20.7%）、木造平屋住棟が 71 戸（19.6%）となっています。

・令和 4 年度時点で耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 93 戸（25.7%）、全経過している住宅は 5 戸（1.4%）となっています。

・10 年後の令和 14 年は 1/2 経過が 250 戸（69.1%）、全経過が 33 戸（9.1%）となります。

耐用年限経過団地（全棟）	町営	中西別地域振興住宅（3 戸）、上春別地域振興住宅（1 戸）、中春別地域振興住宅（1 戸）、

【2-2】高齢化対応住戸の割合の向上

・高齢化対応基準を満たす住戸は 74.3%（269 戸）で平成６年度建設住棟以降整備されています。なお、町営住宅は一部改善済みの住棟を除き未対応の住棟があります。

・共用部を持つ住棟は平成 3 年以降に建設され 40 棟 291 戸ありますが、手摺りの設置状況は 100%となっています。

・高齢化未対応の住棟は、主に以下の福祉対応型の改善等は可能であるため、他の改善事業と合わせた住性能の向上が望まれます。

福祉対応型改善	浴室改善工事（高齢者対応ユニットバスへの変更）、住戸内部・共用部のユニバーサル化（手すり設置、段差解消、バリアフリー対応流し台・洗面化粧台設置、ワイドスイッチ化、シングルレバー混合栓へ交換等）、建具のバリアフリー化、床のバリアフリー化（畳→フローリング）

【2-3】屋根・外壁等の劣化住棟の長寿命化型改善

・住棟劣化状況調査により、耐用年限の 1/2 を経過した町営住宅をはじめ、耐用年限の 1/2 未経過ですが、整備後１５年以上経過している耐火構造住棟においても、屋根、屋上防水、外壁等の部位ごとに劣化が見られることから、個別改善による住棟の長寿命化が望まれます。

・耐火構造住棟では、整備後約 20 年以上を経過したイーストタウン寿団地では、屋根の劣化、シーリング硬化、屋上防水のトップコートの剥離等が各住棟の共通課題として見られます。

・また、ＲＣ造で外壁が塗装の特公賃住棟では、整備後１５年～２０年が経過していますが、同じく屋上防水、外壁のクラック等の課題が見られます。

・木造平屋建ての町営住宅では屋根・軒下の劣化、外壁サイディングの劣化とシーリング硬化と破断の状況が見られます。

長寿命化型改善	屋上防水・屋根・外壁の耐久性向上改善、ガス管、給水管、給湯管、排水管の耐食性・耐久性向上改善、盤類の耐食性・耐久性向上改善、換気設備のメンテナンス等維持管理の容易化改善

（２）公営住宅等入居者の状況整理

【2-4】8割以上と高い入居率

・令和4年8月末現在の公営住宅等の入居世帯数は293世帯で入居率は80.9%となっています。

【2-5】65歳以上高齢者を含む世帯の入居割合が高い寿団地、西春別駅前柏団地、上春別団地

・公営住宅等入居293世帯中、65歳以上の高齢者を含む世帯は141世帯（48.1%）となっています。

・高齢者を含む世帯の入居割合が高い団地は、西春別駅前柏団地82.1%（23世帯）、寿団地77.8%（21世帯）上春別団地75.0%（3世帯）となっています。

・高齢者を含む世帯141世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く92世帯（65.2%）、次いで２人世帯が43世帯（30.5%）と小規模世帯が9割以上を占めています。

【2-6】建替による家賃上昇への対応が困難な低所得者に対する住宅ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄの確保

・公営住宅入居289世帯の収入状況を見ると、収入階層Ⅰが191世帯で全体の81.6%を占めています。また生活保護を受けている世帯も15.0%（44世帯）となっていることからも、本町の公営住宅等は今後も住宅セーフティネットの中核的な位置づけとして、当面現状戸数の維持が求められます。

【2-7】継続的な公営住宅等への入居意向

・過去５年間の応募状況を見ると、平均で45件程度の申し込み件数があり、年平均で入居は23世帯程度、退去は28世帯程度となっています。

（３）公営住宅等入居者の意向整理

【2-8】高い継続入居意向

・今後の入居意向は「今の住宅に住み続けたい」が最も多く合計で74.5%（105票）となっています。なお、「特に考えていない」11.3%と合わせると８割以上が継続入居意向となっています。

・「今の住宅から住み替えたい」は12.1%（17票）となっています。

【2-9】水回り等の住戸設備の不具合

・住宅の部位ごとの満足度を見ると、全体で「問題がある」が3割を超える項目はありませんが、団地別では「床・壁・天井」「湿気や結露」「洗面や便所」等で課題が多く挙げられています。

・また、改修希望者の「特に改修が必要と思われる箇所」は「床、内壁、天井等の修繕」及び「台所の改善（水道・排水管、流し台、給湯器など）」がともに最も多く（11票）、次いで「湿気や結露等の対策（換気設備）」（９票）となっています。

第３章　長寿命化計画の基本方針

１．長寿命化に関する基本方針

（１）公営住宅等の課題

前章までの公営住宅ストック及び入居者の状況を踏まえて課題を整理します。

◆老朽ストックの個別改善等による有効活用

・別海町では近年の計画的な建替により、簡易耐火平屋建等の老朽ストックはほぼ更新されています。しかし、耐用年限の 1/2 を経過していない耐火構造住棟などでも部位ごとに経年劣化が目立つ住戸が増えてきている状況です。また、約１割を占める町営住宅は全て木造平屋建であり、特に外壁等は劣化が顕著となってきています。今後はこれら住棟を概ね 10 年以上は安全に活用できるよう、長寿命化型の個別改善が望まれます。

◆人口減少と小規模世帯の増加に応じた緩やかな管理戸数の縮減

・別海町においても人口減少とともに、少子高齢化が進んでおり、世帯の小規模化により世帯数の減少率は緩やかであることや、居住地区が分散していること等を踏まえ、現管理戸数と同程度が適正戸数となることから、これら住戸の維持管理を計画的に進めます。

◆高齢者世帯の増加と世帯の小規模化への対応

・別海町では入居者の高齢化が進んでいますが、特に西春別駅前柏団地、寿団地、上春別団地等は 65 歳以上高齢者を含む世帯の入居割合が高い団地となっています。また、これらの団地ではアンケート結果からも継続入居の意向が高く、今後とも、高齢者や障がい者等が安心して暮らし続けられる団地の維持保全が求められます。

◆低所得者世帯の居住環境の確保

・老朽ストック団地では、建替えによる家賃上昇に対応できない低所得者世帯の入居も多いことから、予防保全的な修繕により住戸の安全性を確保しながら、現状の公営住宅等のうち、需要戸数相当を当面確保するなど、低所得者等の住宅困窮者の居住環境の確保が求めまれます。

◆アンケート結果を反映した住戸改修の実施

・入居者アンケートの結果から、「床・壁・天井」「湿気や結露」「洗面や便所」等の改修希望が多く挙げられています。
・一方で、「改修等により現在より家賃が上がったら支払えないから」「引っ越しが面倒だから」等の改修を望まない方も多くいます。
・「床・壁・天井」等の内部工事は空室にしなければできないことや、改修事業は建替と比べ家賃の上昇が抑制されることを入居者に理解をしてもらい、移転を伴う改修事業を円滑に進める必要があります。

（２）計画の理念と基本目標

１）基本理念

本町の公営住宅の課題は前頁に集約されます。また、上位計画である第７次別海町総合計画では、将来像を『人がつながり　未来につながる　海と大地に夢があふれるまち～いつも心に広がるふるさと　べつかい～』とし、将来像の実現に向け、基本目標の一つを『安全に、安心して住み続けられるまち　うるおいのある　快適な居住環境づくり』として、公営住宅の整備を進めています。

よって、上位関連計画、公営住宅等をとりまく状況、並びに公営住宅の現状、入居者の状況等を踏まえた本計画の基本理念は総合計画の基本目標を踏襲し、以下に設定します。

［基本理念］

安全に、安心して住み続けられるまち
うるおいある　快適な居住環境づくり

２）基本目標

基本理念を踏まえ、公営住宅等の課題に対応した基本目標を以下に設定します。

◆公営住宅ストックの計画的・効率的な活用

・経年劣化が見られる耐火構造や木造の町営住宅等のライフサイクルコストの縮減に向けた修繕や改善による長寿命化を図ります。

◆安全と快適性を備えた優良ストックの形成

・長期的に活用を図る住戸の浴室・給湯など設備水準の低い住棟での居住性向上型改善等による優良ストック化を図ります。

◆誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

・高齢者や障がい者等が安心して暮らせるユニバーサルデザインによる住戸整備や、既存ストックの高齢者対応等の改善を行うとともに、低所得者世帯を考慮した低家賃住宅の確保等、町民の住環境を守る適正な建替、改善住戸の設定と維持保全住戸の活用を行います。

（３）整備水準目標

整備水準目標は改善等により、既存ストックを引き続き活用する場合と、建替や新規建設する場合の目標水準を設定します。

１）既存ストックの改善に関する目標水準

引き続き活用を図る住棟の改善に関する目標水準は、建築基準法、公営住宅整備基準等を踏まえ、以下とします。

図表3-1　既存ストックの目標水準（改善の場合の目標水準）

整備目標水準	改善内容	改善対象
◇利便性、快適性等居住性の向上	・電気配線の容量アップ化改修	居住性向上
◇住戸の省エネルギー性能の向上	・外壁、建具等の断熱改修 ・照明設備のＬＥＤ化 ・高効率給湯器への更新	脱炭素社会対応型改善
◇高齢者等の安全な階段昇降や住戸内移動の確保 ◇ユニバーサルデザインへの対応	・共用階段、住戸内への手摺設置 ・共用部・住戸内における可能な範囲の段差解消 ・仕上げユニット及び建具のユニバーサル対応 ・水栓のシングルレバー対応 ・スイッチのワイド化 ・床のバリアフリー化対応	福祉対応型改善
◇施設の劣化防止、耐久性の向上、維持管理の容易化	・屋上防水（屋根板金）改修 ・老朽給排水管、ガス管等改修 ・外壁改修 ・盤類の耐食性・耐久性向上改善	長寿命化型改善
◇安心の住生活環境の維持	・台所壁の不燃化 ・玄関錠のピッキング対応 ・玄関ドアの防犯対応 ・カメラ付インターホンの設置	安全性確保型改善

２）建替や新規建設の場合の目標水準

建替および新規建設の場合の整備水準目標は、住宅性能表示基準（住宅の品質の確保における法律）、利用円滑化基準（バリアフリー法）の遵守、並びに「北海道公営住宅ユニバーサルデザインガイドブック 2018」、「ZEH 基準」等における整備水準を基本とし、世帯構成や世代を問わず、安心安全な居住環境づくりを目指すこととします。

図表3-2　新規建設の目標水準（建替の場合の目標水準）

項　目		内　容
住戸・住棟	住戸構成	・既存入居者の他、新規に家族（子育て）世帯の入居を考慮した多様な住戸タイプを供給する。
	住戸規模	・誘導居住面積水準を考慮し、2DK(1LDK)：50㎡程度、2LDK：60㎡程度、3LDK:70㎡程度とする。
	住宅性能	・脱炭素社会の実現に向け、高断熱・高気密性能※1の確保に留意する。
	高齢者対応	・住戸内部、共用部共に各部ユニバーサルデザイン寸法※2の確保に留意する。
	その他	・外装の高耐久性の確保と躯体保護に留意した仕様とする。 ・地場産材（木材）等の積極的な活用を検討する。
共同施設	通路	・風向、降雪等の気象条件、敷地条件、除雪方法等の管理条件を考慮した仕様とする。（風除室の設置、雁木の設置、等）
	駐車	・各戸数分および来客用のスペースを確保する。（戸数×1.5台程度）
	その他	・専用庭、共同菜園などの適正な配置を検討する。 ・通路などを活用した、団地内コミュニティの形成に配慮した構成とする。 ・子どもが安心して遊べる広場（幼児遊園）の整備に留意する。
その他	併設施設	・福祉等との連携により、可能な限り福祉施設等の併設についても検討し、地域の交流空間の形成に努める。
	環境	・再生可能エネルギーの活用を検討する。

[※1]断熱・気密性能

外皮平均熱貫流率（U_A値）	・住宅性能表示基準　断熱等性能等級５基準（ZEH基準）	：0.4*　(W/㎡K)以下
一次エネルギー消費性能基準（BEI）	・住宅性能表示基準　断熱等性能等級６基準（ZEH基準）	：0.8　以下

＊１地域の場合

[※2]代表的なユニバーサルデザインの寸法

	住宅性能表示基準（等級３）	北海道UD公営住宅 ﾃﾞｻﾞｲﾝｶﾞｲﾄﾞﾌﾞｯｸ2018
室内通路の有効幅員	780mm以上	780mm以上
室内扉の有効開口幅員	750mm以上	750mm以上
ＷＣ周りの有効寸法	短辺(側方)：既定無し 長辺(前方)：1,300	長辺内法：1,300mm以上　又は 側方：500mm以上
主寝室の広さ	内法面積９㎡以上	内法９㎡以上
共用廊下の有効幅員	既定無し	手すり内法：1,200mm以上

（４）長寿命化に関する基本方針

１）ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

ストックの状況を適切に把握するための点検（定期点検及び日常点検）や、点検結果に応じた適切な修繕の実施、また、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるよう以下に各実施方針を示します。

○定期点検及び日常点検の実施方針

・別海町で管理している公営住宅等は全て 2 階建て以下の規模であるため、建築基準法第 12 条第 1 項及び第 3 項に基づく定期報告の対象となる住宅は存在しませんが、これに準じた形での定期点検の他、公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月　国土交通省住宅局住宅総合整備課）の基準に基づき、日常点検も併せて行います。

○点検結果に基づく修繕の実施

・点検結果や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率的・効果的に実施します。

○点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

・点検により把握した公営住宅等ストックの状況や修繕内容等については、データベース等に記録し、公営住宅等の効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検に活用するという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に関する方針

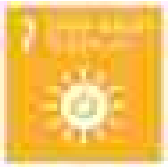
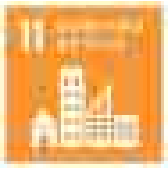
上記の取り組みの上で以下の方針に即しライフサイクルコストの縮減を図ります。

・点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、各住棟の課題に応じた改善事業を実施し、住宅性能の向上と長寿命化を図ります。

・予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

（５）SDGs 達成に向けた基本方針

本計画では、持続可能な開発目標（SDGs）の主に以下のゴール（ターゲット）の理念や目標の一部を共有し、達成に向けて取り組みます。

ゴール（目標）	ターゲット	本計画における方針
	・貧困撲滅のための行動への投資拡大を支援するため、国、地域及び国際レベルで、貧困層やジェンダーに配慮した開発戦略に基づいた適正な政策的枠組みを構築する。	・公営住宅の適切な供給
	・山地、森林、湿地、河川、帯水層、湖沼を含む水に関連する生態系の保護・回復を行う。	・節水型トイレの整備 ・水回りの居住性向上
	・エネルギー効率の改善率を倍増 （※再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大）	・住宅の断熱性向上
	・年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。	・低家賃住宅の確保 ・入居を拒まない住宅の確保
	・災害に対する強靭さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加。	・災害に強い安全な団地や住宅の割合（河川・土砂災害等）
	・廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。	・長寿命化改善による住棟の長寿命化
	・気候関連災害や自然災害に対する強靭性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。	・公営住宅等の耐震化 ・災害想定区域を踏まえた公営住宅等の配置

※持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals：SDGs）

2015（平成 27）年 9 月に国連サミットで採択された 2030（令和 12）年を期限とする国際目標である。17 のゴール（目標）と 169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓っている。上記は本計画に該当すると考える 7 のゴール（目標）について方針を設定しもの。

２．事業手法選定の考え方

（１）事業手法の概要

本節では、別海町の公営住宅等 362 戸について、以下のストック活用のための手法を基に選定します。

①既存ストックの建替え

公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる地区外建替えを含む。）

②全面的改善

以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの

イ　住戸改善（居住性向上型、福祉対応型）

ロ　共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型）

ハ　屋外・外構改善（福祉対応型）

③個別改善

公営住宅の質の向上のために行う次の改善

イ　居住性向上型

・住戸改善（間取りの改修、給湯設備の設置、電気容量のアップ等）
・共用部分改善（給水方式の変更、灯油集中配管設備の設置等）
・屋外・外構改善（集会所の追加整備・増改築等）

ロ　福祉対応型

・住戸改善（住戸内部の段差解消、浴室・便所等への手摺設置等）
・共用部分改善（廊下・階段の手摺設置等）
・屋外・外構改善（屋外通路等の幅員確保等）

ハ　安全性確保型

・住戸改善（台所壁の不燃化、避難経路の確保等）
・共用部分改善（耐震改修、外壁落下防止改修、バルコニーの手摺アルミ化等）
・屋外・外構改善（屋外消火栓設置、避難経路となる屋外通路等の整備等）

ニ　長寿命化型

・住戸改善（浴室の防水向上に資する工事等）
・共用部分改善（躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、避難施設の耐久性向上等）
・屋外・外構改善（配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等）

ハ　脱炭素社会対応型

・住戸改善（外壁・最上階の天井等の断熱、省エネルギー性能の高い設備への交換等）
・共用部分改善（断熱化対応、再生可能エネルギー導入等）
・屋外・外構改善（集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換等）

④維持管理

公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等

（２）改善手法判定の留意事項

①全面的改善事業（トータルリモデル）

＜基本的要件＞

・最適改善手法評価（費用対効果の評価）を行い、公的機関等により全面的な改善が適切な改善手法であるとして判断されたもの（耐久性及びコンクリート品質の診断を含む）
・原則として、建築後 30 年を経過したもの
・改善後の住宅について概ね 30 年以上引き続き管理するもの

②個別改善

＜基本的要件＞

・原則として、建築後 20 年を経過したもの
（耐震改修は昭和 56 年度以前、バリアフリー改善（エレベーター設置を含む）は平成 14 年度以前）
・改善後の住宅について概ね 10 年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね 15 年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね 20 年以上）引き続き管理するもの

＜改善内容＞

	住戸改善（規模増含む）	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・浴室のユニットバス化　等	・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備の設置 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置　等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の追加整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備　等
福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴槽、便所の高齢化対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台の高齢者対応 ・グループホームへの改良　等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置　等	・屋外階段の手摺の設置 ・集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化　等
安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 ・防災・減災対策　等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺アルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策　等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ・防災・減災対策　等
長寿命化	・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事　等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上　等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事　等
脱炭素社会対応	・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 （室内側のプラストサッシ化・省エネ性向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換　等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）　等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入 （太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）　等

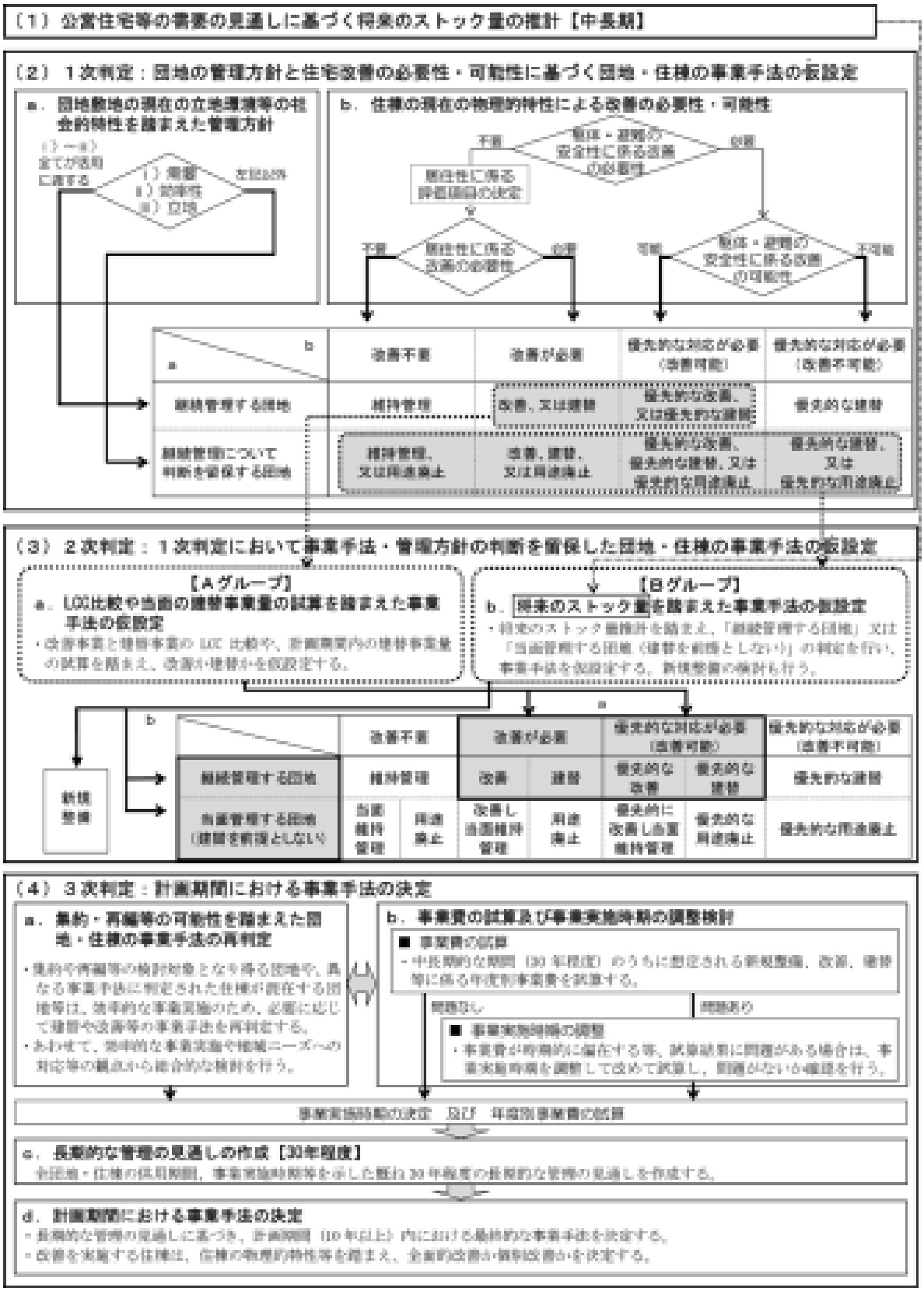
（３）耐用年数

手法		耐用年数
建替	耐火構造	70 年
	簡易耐火構造 2 階建て	45 年
	木造・簡易耐火構造平屋建て	30 年
全面的改善		概ね 30 年以上
個別改善		概ね 10 年以上

（３）事業手法の選定フロー

公営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）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。

図表 3-3　事業手法の選定フロー（国土交通省　平成 28 年 8 月）



３．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

（１）ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計

ストック推計プログラム※により、別海町の将来世帯数を推計します。

別海町の将来世帯数の推計結果は、計画年次である令和 12（2030）～17（2035）年の推計値を見ると、5,581～5,388 世帯と推計されます。

図表 3-4　ストック推計プログラムによる将来世帯数の推計（第 2 期別海町総合戦略（町独自推計））

世帯主の年齢	実績値		推計値				
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	5,978	6,068	5,829	5,581	5,388	5,162	4,930
20歳未満	41	50	48	41	40	37	35
20～24歳	218	329	256	230	204	202	181
25～29歳	371	349	276	281	265	229	214
30～34歳	377	372	291	261	268	247	212
35～39歳	449	364	380	303	277	285	269
40～44歳	494	453	418	401	328	300	307
45～49歳	418	488	487	431	411	341	315
50～54歳	490	430	507	506	445	419	346
55～59歳	593	496	413	485	485	434	411
60～64歳	712	559	473	408	488	493	442
65～69歳	609	678	547	457	407	493	493
70～74歳	446	578	630	517	465	431	533
75～79歳	322	392	531	560	488	440	399
80～84歳	256	271	323	426	468	407	366
85歳以上	184	259	249	275	349	402	406

図表 3-5 公営住宅の施策対象世帯［2030 年(R12)］

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0～232	第Ⅱ分位 232～343	第Ⅲ分位 343～480	第Ⅳ分位 480～708	第Ⅴ分位 708～	合計
借家	1人	154	58	15	0	0	227
	2人	184	80	21	0	0	285
	3人	62	34	37	0	0	134
	4人	23	16	26	4	0	69
	5人	7	4	7	2	0	20
	6人～	2	1	1	1	0	6
	合計	432	194	108	7	0	741

［2035 年(R17)］

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 0～236	第Ⅱ分位 236～348	第Ⅲ分位 348～486	第Ⅳ分位 486～715	第Ⅴ分位 715～	合計
借家	1人	153	59	17	0	0	229
	2人	176	77	23	0	0	276
	3人	59	32	35	1	0	126
	4人	22	14	24	4	0	63
	5人	6	4	6	2	0	18
	6人～	2	1	1	1	0	6
	合計	418	187	104	8	0	717

図表 3-6 著しい困窮年収未満世帯数の推計［2030 年(R12)］

世帯人員	第Ⅰ分位 0～232	第Ⅱ分位 232～343	第Ⅲ分位 343～480	第Ⅳ分位 480～708	第Ⅴ分位 708～	合計
1人	76	0	0	0	0	76
2人	138	0	0	0	0	138
3人	62	5	0	0	0	68
4人	23	15	0	0	0	39
5人	7	4	0	0	0	11
6人以上	2	1	1	0	0	4
合計	308	26	1	0	0	335

［2035 年(R17)］

世帯人員	第Ⅰ分位 0～236	第Ⅱ分位 236～348	第Ⅲ分位 348～486	第Ⅳ分位 486～715	第Ⅴ分位 715～	合計
1人	80	0	0	0	0	80
2人	141	0	0	0	0	141
3人	59	8	0	0	0	66
4人	22	14	0	0	0	36
5人	6	4	0	0	0	10
6人以上	2	1	1	0	0	4
合計	310	26	1	0	0	338

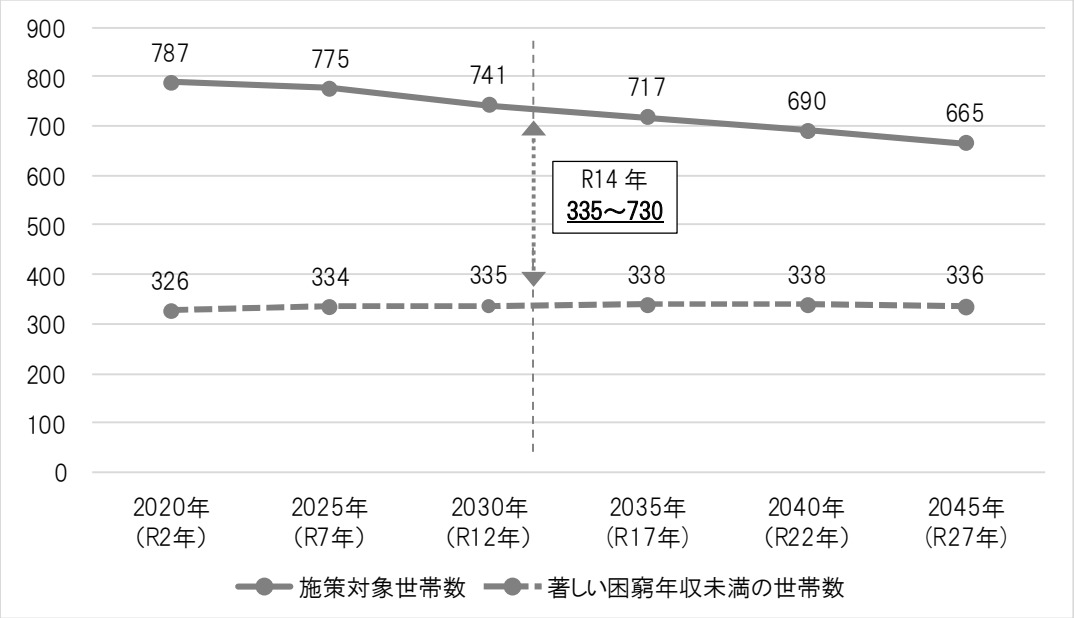
※各図表内の世帯数は小数点以下を四捨五入したもの、よって合計は合わない場合があります。

（２）公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムにより、前述の別海町の将来世帯数の推計を基に、令和 14 年（2032 年）の公営住宅施策対象世帯数、及びそのうち著しい困窮年収未満の世帯数を推計します。

推計結果より、供給不足とならない戸数は、**著しい困窮年収未満の世帯数の概ね 335 世帯**から、**公営住宅施策対象世帯数 730 世帯**と推計され、適正な供給戸数はこの範囲内と想定できます。

図表 3-7　別海町の公営住宅施策対象世帯及び著しい困窮年収未満の世帯数の推計



＜令和 14 年世帯数＞
※著しい困窮年収未満の世帯数---ほぼ横ばい（R12/335 世帯～R17/338 世帯＝R14/335 世帯程度）
※公営住宅施策対象世帯--------年 5 世帯程度減少（R12/741 世帯～R17/717 世帯＝R14/730 世帯程度）

※ストック推計プログラム
・国土交通省による「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年改定）」に合わせて公開されたプログラム。
・ストック推計により算定された結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計するもの。
・公的賃貸住宅の他、サービス付き高齢者向け住宅や、民間賃貸住宅の活用等、地域の実情に応じた対応を検討するための参考数値。各世帯数の推計方法は以下。

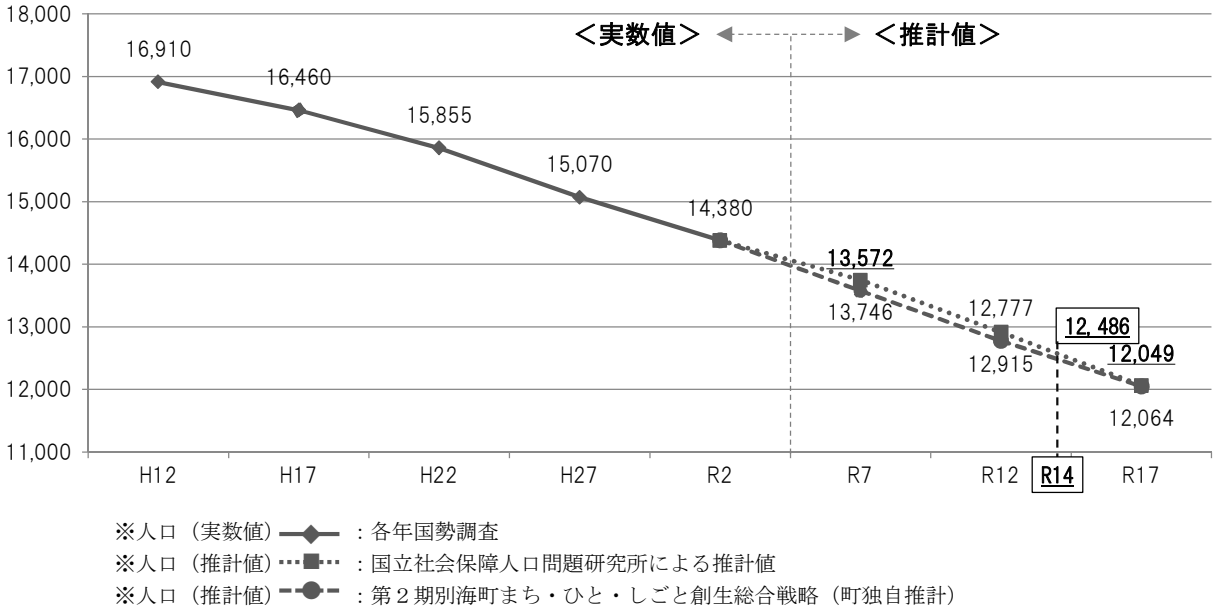
《著しい困窮年数世帯数の推計方法》
・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数の推計を基に（図表 3-4）、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し（図表 3-5）、そのうち自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計する（図表 3-6）

（３）人口の推移と将来推計

別海町の人口は、昭和 35 年の国勢調査で 21,878 人を数えましたが、その後減少傾向を続け、令和 2 年で 14,380 人となっています。

第２期別海町まち・ひと・しごと創生総合戦略では、令和 42 年度の総人口を 8,500 人以上としており、令和 17 年度は 12,049 人程度と設定していますが、この推計を基にすると本計画の<u>計画年次となる令和 14 年度は 12,486 人程度と想定</u>されます。

図表 3-8　人口の推移（実数値と推計値）

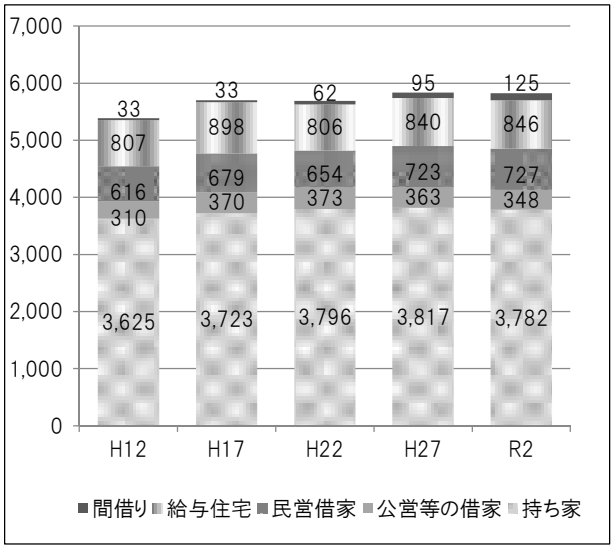


（４）住宅所有関係別世帯割合の状況

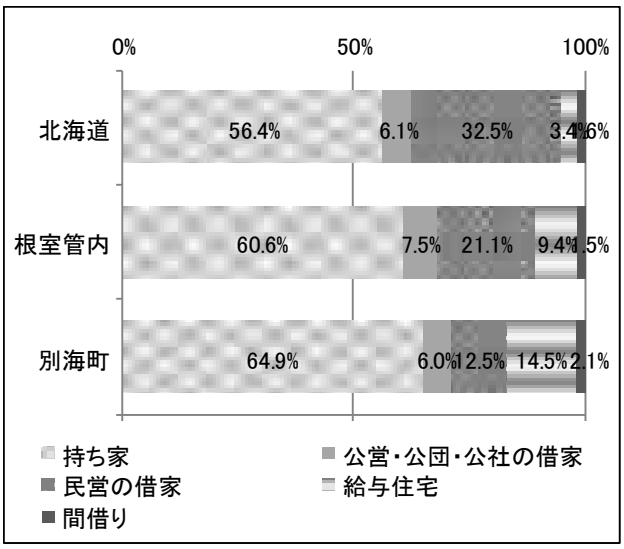
住宅所有関係別世帯数の推移をみると、「公営等の借家」世帯数は減少傾向で推移し、平成 22 年の 373 世帯から令和 2 年には 348 世帯に減少しています。

住宅所有関係別の世帯数割合の比較では、根室管内平均の 7.5%、北海道平均の 6.1%よりもともに低く 6.0%となっています。

図表 3-9　住宅所有関係別世帯数の推移（各年国勢調査）



図表 3-10　世帯人員の推移（R2 国勢調査）



（５）公営住宅等の必要戸数の想定

令和 14 年の公営住宅他戸数を想定します。想定の基となる人口は第２期別海町総合戦略による推計人口を使用します。また、将来一般世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める世帯主率法に基づき算出します。

推計結果は下表となり、令和 14 年の一般世帯数は 5,504 世帯となります。これに住宅に居住する一般世帯率を過去の推移から想定すると、住宅に住む一般世帯数 5,340 世帯程度と想定できます。

図表 3-11　人口・世帯数の想定

	実数値（国勢調査）				推計値			
	2005年（H17年）	2010年（H22年）	2015年（H27年）	2020年（R2年）	2025年（R7年）	2030年（R12年）	2032年（R14年）	2035年（R17年）
人口	16,460	15,855	15,070	14,380	－	－	－	－
	推計値（第２期総合戦略）将来人口推計				13,572	12,777	12,486	12,049
一般世帯数	5,772	5,844	5,978	6,068	5,829	5,581	5,504	5,388
住宅居住世帯率(%)	0.99	0.97	0.98	0.96	0.97	0.97	0.97	0.97
住宅に住む一般世帯	5,703	5,691	5,838	5,828	*5,650*	*5,410*	*5,340*	*5,230*

※住宅居住世帯率：国勢調査の推移により 0.97%と想定

※住宅に住む一般世帯数：世帯数の推計値に住宅居住世帯率とした 0.97%を乗じた数値

現在、令和 2 年より年 1 棟ペースで実施している、イーストタウン寿団地等での改修工事に伴う計画的な政策空き家の確保により、公営等の借家世帯数は 300 弱となっていますが、改修工事後の入居受け入れを想定した世帯数として、計画年次（令和 14 年）における公営等の借家世帯比率は、過去 5 か年の割合の平均となる 6.3%程度（340 世帯）と仮定します。

図表 3-12　住宅に住む一般世帯数の想定（実数値／各年国勢調査）

	実数値				推計値			
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R14	R17
住宅に住む一般世帯	5,703 100.0%	5,691 100.0%	5,838 100.0%	5,828 100.0%	*5,650* 100.0%	*5,410* 100.0%	*5,340* 100.0%	*5,230* 100.0%
持ち家	3,723 65.3%	3,796 66.7%	3,817 65.4%	3,782 64.9%	3,700 65.4%	3,530 65.3%	3,480 65.2%	3,410 65.2%
借家	1,947 34.1%	1,833 32.2%	1,926 33.0%	1,921 33.0%	1,870 33.1%	1,800 33.2%	1,780 33.3%	1,740 33.3%
公営等の借家	370 6.5%	373 6.6%	363 6.2%	348 6.0%	340 6.1%	340 6.2%	*340* 6.3%	330 6.3%
民営借家	679 11.9%	654 11.5%	723 12.4%	727 12.5%	710 12.5%	680 12.5%	670 12.5%	650 12.5%
給与住宅	898 15.7%	806 14.2%	840 14.4%	846 14.5%	820 14.5%	780 14.5%	770 14.5%	760 14.5%
間借り	33 0.6%	62 1.1%	95 1.6%	125 2.1%	80 1.5%	80 1.5%	80 1.5%	80 1.5%

これに、イーストタウン寿団地での政策空き家戸数、ストック推計プログラムでの「困窮年収未満世帯」の受け皿（図表 3-7／微増）、また、災害対応のためのセーフティネット住宅等としての活用を勘案し、将来管理戸数は現有戸数程度（355 戸程度）を維持することとします。

令和 4 年　管理戸数		令和 14 年 将来想定必要戸数
３６２戸	→	**３５５戸程度** **（３５０～３６０戸）**

４．事業手法の判定

（１）１次判定

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

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る判断基準の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

判断基準の３項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

［需要による判定］

・団地の空家率について判定します。（空家率が５割超の団地）

＜判定結果＞

◆「中西別振興住宅」のうち、木造平屋の戸建住戸（S38 年棟）は空家率が５割を超えるため、判断保留とします。

［効率性による判定］

・敷地の高度利用の可能性等を検討し、団地の建替事業の効率性を評価します。

＜判定結果＞

◆「中西別振興住宅」、「上春別振興住宅（S60）」及び「中春別振興住宅（S62）」は木造平屋の戸建住戸で、敷地は戸建住宅程度の区画規模であるため、団地として高度利用には不向きであり、判断保留とします。

［立地による判定］

・各地区の市街地内の立地や、地区の幹線道路や生活利便施設等の近接性等の利便性について判定します ・各地区の供給バランスについて判定します。 ・災害危険区域等の内外について判定します。

＜判定結果＞

◆立地による判定では、全団地とも市街地内に立地し、利便性等は問題ありません。
なお、「本別海振興住宅」は、本別海地区の中心市街地が“浸水予測範囲内”にありますが、立地利便性は良く、地区に唯一供給されている町営住宅で供給バランスを保っている団地のため、維持管理とします。

図表 3-13　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

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	需要（入居率）	効率性	立地			仮判定	備考
									立地利便性	地区バランス	危険区域等		
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	15	140	耐2	H7～16	○ 77.1%	○	○	○	○	継続管理	
		寿団地	7	27	準耐平	H11,12	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
	西春別駅前	西春別駅前団地	5	48	準耐2	H3～7	○ 72.9%	○	○	○	○	継続管理	
		西春別駅前柏団地	8	31	木平	H22～25	○ 90%	○	○	○	○	継続管理	
	西春別	西春別団地	1	3	木平	H27	○ 67%	○	○	○	○	継続管理	
	上春別	上春別団地	1	4	木平	H26	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
	中春別	中春別団地	4	24	耐平 耐2	H15～17	○ 91.7%	○	○	○	○	継続管理	
	尾岱沼	尾岱沼団地	3	12	耐2	H8	○ 66.7%	○	○	○	○	継続管理	
―			44	289	-								
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	1	12	耐2	H15	○ 83.3%	○	○	○	○	継続管理	
		グリーンハイツ	1	12	耐2	H7	○ 50.0%	○	○	○	○	継続管理	
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	1	4	耐2	H8	○ 75.0%	○	○	○	○	継続管理	
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1	4	耐2	H9	○ 50.0%	○	○	○	○	継続管理	
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2	8	耐2	H11	○ 87.5%	○	○	○	○	継続管理	
―			6	40	-								
町営	中西別	中西別振興住宅	1	1	木平	S38	× 0.0%	×	○	○	○	判断保留	・戸建、敷地狭小
			3	6	木平	H4～6	○ 83.3%	○	○	○	○	継続管理	
		リース型中西別振興住宅	1	2	木平	H12	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
	本別海	本別海振興住宅	1	2	木平	H6	○ 100%	○	○	○	△	継続管理	・浸水予測範囲内
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	2	4	木平	H12	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
	上春別	上春別振興住宅	1	1	木平	S60	○ 100%	×	○	○	○	判断保留	・戸建、敷地狭小
			2	4	木平	H5,6	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
		リース型上春別振興住宅	1	2	木平	H12	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
	中春別	中春別振興住宅	1	1	木平	S62	○ 100%	×	○	○	○	判断保留	・戸建、敷地狭小
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	3	6	木平	H5	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
		リース型尾岱沼振興住宅	2	4	木平	H12	○ 100%	○	○	○	○	継続管理	
			18	33									
			68	362									

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

［躯体の安全性］

・昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。

＜判定結果＞

◆中西別振興住宅で昭和 38 年建設の木造平屋住戸については、昭和 56 年度以前の旧耐震基準により建設されているため、新耐震基準への対応については未対応となります。

［避難の安全性の判定］

・設計図書より二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。

＜評価結果＞

◆避難の安全性が確保されていない団地はありません。

［居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合］

・以下の項目について居住性の現状を評価します。改善の必要性を評価します。
◇住戸面積：40 ㎡以上
◇省エネルギー性：平成 4 年省エネルギー基準相当（住宅性能評価等級３）
◇バリアフリー性：住戸内高齢化対応
◇住戸内設備：浴室・ユニット化、水洗化、3 箇所給湯
◇住棟劣化状況：住棟劣化度調査で屋根・外壁等の劣化や破損、住戸内の結露等による居住性への影響

＜評価結果＞

◆公営住宅は、「住棟劣化状況」の課題が見られるため改善必要とします。
（イーストタウン寿団地は、改善を実施した 1～3 号棟を除く）

◆特公賃は、全て改善不要とします。

◆町営住宅は、改善実施済みの「中西別振興住宅（H4～6）」及び「リース型西春別駅前振興住宅」以外、「省エネルギー性能」、「バリアフリー対応」、「住戸内設備」、「住棟劣化状況」のいずれかに課題が見られるため改善必要とします。

図表 3-14　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	新耐震対応	避難の安全性	居住性					仮判定	備考
									住戸面積	省エネ	バリアフリー	住戸内設備	住棟劣化等		
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	3	28	耐2	H7	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	※改善済み
			12	112	耐2	H8～16	○	○	○	○	○	○	△	要改善	・屋上防水外壁等劣化
		寿団地	7	27	準耐平	H11,12	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	※改善済み
	西春別駅前	西春別駅前団地	5	48	準耐2	H3～7	○	○	○	○	△	○	○	改善不要	
		西春別駅前柏団地	8	31	木平	H22～25	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
	西春別	西春別団地	1	3	木平	H27	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
	上春別	上春別団地	1	4	木平	H26	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
	中春別	中春別団地	2	16	耐2	H15,16	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
			2	8	耐平	H17	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
	尾岱沼	尾岱沼団地	3	12	耐2	H8	○	○	○	○	○	○	△	要改善	・屋上防水外壁等劣化
―			44	289	-										
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	1	12	耐2	H15	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
		グリーンハイツ	1	12	耐2	H7	○	○	○	○	△	○	○	改善不要	※改善済み
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	1	4	耐2	H8	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1	4	耐2	H9	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2	8	耐2	H11	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
―			6	40	-										
町営	中西別	中西別振興住宅	1	1	木平	S38	×	○	○	×	×	×	△	優先対応必要	・屋根外壁等劣化
			3	6	木平	H4～6	○	○	○	○	△	○	○	改善不要	※改善済み
		リース型中西別振興住宅	1	2	木平	H12	○	○	○	○	×	○	△	要改善	・屋根外壁等劣化
	本別海	本別海振興住宅	1	2	木平	H6	○	○	○	○	×	○	△	要改善	・屋根外壁等劣化
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	2	4	木平	H12	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	※改善済み
	上春別	上春別振興住宅	1	1	木平	S60	○	○	○	×	×	×	△	要改善	・屋根外壁等劣化
			2	4	木平	H5,6	○	○	○	○	×	○	△	要改善	・屋根外壁等劣化
		リース型上春別振興住宅	1	2	木平	H12	○	○	○	○	×	○	△	要改善	・屋根外壁等劣化
	中春別	中春別振興住宅	1	1	木平	S62	○	○	○	×	×	×	△	要改善	・屋根外壁等劣化
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	3	6	木平	H5	○	○	○	○	×	○	△	要改善	・屋根外壁等劣化
		リース型尾岱沼振興住宅	2	4	木平	H12	○	○	○	○	×	○	△	要改善	・屋根外壁等劣化
			18	33											
			68	362											

③1 次判定の結果

「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「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

事業手法を仮設定できない次の２つのグループについては、２次判定を実施します。

■維持管理する団地

［維持管理候補団地］

近年整備された団地や改善が行われた団地、また、比較的建設年度が新しい団地は「維持管理」候補とします。

・ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地(1～3 号改修済み、特公賃)・寿団地・西春別駅前団地・西春別駅前柏団地・西春別団地・上春別団地・中春別団地・ｸﾞﾘｰﾝﾊｲﾂ・西春別特定公共賃貸住宅・西春別駅前特定公共賃貸住宅・尾岱沼特定公共賃貸住宅・ﾘｰｽ型西春別駅前振興住宅・中西別振興住宅（H4～6：3 棟 6 戸）

［改善、又は建替候補団地］

主に住棟の物理的特性で改善が必要と判断された、住戸設備水準の低い団地や、居住性に影響を及ぼす劣化が見られる住棟は「改善、又は建替」候補とします。

・ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地（4～13・15・16 号棟）・尾岱沼団地・ﾘｰｽ型中西別振興住宅・本別海振興住宅・上春別振興住宅・ﾘｰｽ型上春別振興住宅・尾岱沼振興住宅・ﾘｰｽ型尾岱沼振興住宅

［優先的な改善、又は優先的な建替候補団地］

該当無し

［優先的な建替候補団地］

該当無し

■維持管理について判断を保留する団地

［維持管理、又は用途廃止候補団地］

該当無し

［改善、建替、又は用途廃止候補団地］

敷地狭小で高度利用に向かないため判断保留の上、居住性で課題が見られるため、「改善、建替、又は用途廃止候補団地」候補団地とします。

・上春別振興住宅（S60）・中春別振興住宅（S62）

［優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止候補団地］

敷地狭小で高度利用に向かないため判断保留の上、躯体の安全性に関わる重大な課題はないものの新耐震基準への対応については未対応であるため、「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止候補団地」候補団地とします。

・中西別振興住宅（S38）

［優先的な建替、又は優先的な用途廃止候補団地］

該当無し

図表 3-15　1 次判定結果（事業手法の仮設定）

<table>
<tr><th>②-2
②-1</th><th>改善不要</th><th>改善が必要</th><th>優先的な対応が必要
（改善可能）</th><th>優先的な対応が必要
（改善不可能）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">継続管理する団地</td><td>維持管理</td><td>改善、又は建替</td><td>優先的な改善、又は優先的な建替</td><td>優先的な建替</td></tr>
<tr><td>・ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地
（1～3号棟・特公賃）
・寿団地
・西春別駅前団地
・西春別駅前柏団地
・西春別団地
・上春別団地
・中春別団地
・グリーンハイツ
・西春別特定公共賃貸住宅
・西春別駅前特定公共賃貸住宅
・尾岱沼特定公共賃貸住宅
・中西別振興住宅
（H4～6：3棟6戸）
・リース型西春別駅前振興住宅</td><td>・ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地
（4～13,15,16号棟）
・尾岱沼団地
・リース型中西別振興住宅
・本別海振興住宅
・上春別振興住宅
・リース型上春別振興住宅
・中春別振興住宅
・尾岱沼振興住宅
・リース型尾岱沼振興住宅
Aグループ</td><td>該当無</td><td>該当無</td></tr>
<tr><td rowspan="2">継続管理について判断を留保する団地</td><td>維持管理、又は用途廃止</td><td>改善、建替、又は用途廃止</td><td>優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止</td><td>優先的な建替、又は優先的な用途廃止</td></tr>
<tr><td>該当無</td><td>・中春別振興住宅（S62：1棟1戸）
・上春別振興住宅（S60：1棟1戸）
Bグループ</td><td>・中西別振興住宅（S38：1棟1戸）</td><td>該当無</td></tr>
</table>

（２） 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。

① ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業量の判定

１次判定において、A グループ（改善か建替の判断を留保）と判定された住棟・団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較を行い改善若しくは建替の判定を行います。

改善又は建替と仮設定した 9 団地は外断熱工法の耐火 2 階住棟、内断熱工法の耐火 2 階建住棟、及び木造平屋住棟の 4 タイプとなりますが、その代表的な住棟について建替と改善の想定事業を基に LCC の比較を行った結果、全棟において改善が有効との結果により、改善と仮設定します。

図表 3-16　2 次判定結果（事業手法の仮設定）

種類	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画前モデル		計画後モデル		
						評価期間	計画前LCC	評価期間	計画後LCC	LCC縮減効果
公営	[※タイプ1] イーストタウン寿団地	5号	12	耐2	H8	50	746,864　円/戸・年	70	702,255　円/戸・年	44,608 円/戸・年
	[※タイプ2] イーストタウン寿団地	4号	8	耐2	H7	50	739,848　円/戸・年	70	713,446　円/戸・年	26,403 円/戸・年
	[※タイプ3] 尾岱沼団地	1号	4	耐2	H8	50	746,864　円/戸・年	70	716,684　円/戸・年	30,180 円/戸・年
町営	[※タイプ4] 上春別振興住宅	2号	2	木平	H6	30	575,064　円/戸・年	55	572,192　円/戸・年	2,872 円/戸・年

※LCC 算定の詳細は「4 章-5. ライフサイクルコストの縮減効果」参照（なお、上記算定は令和４年度段階で改善を実施した場合の試算結果のため縮減効果額は４章での結果とは異なります）

※タイプ１：イーストタウン寿団地（5・12・13・16 号棟／1 棟 12 戸）

※タイプ２：イーストタウン寿団地（4、6～11・15 号棟／1 棟 8 戸）、

※タイプ３：尾岱沼団地

※タイプ４：ﾘｰｽ型中西別振興住宅・本別海振興住宅・上春別振興住宅・ﾘｰｽ型上春別振興住宅・尾岱沼振興住宅・ﾘｰｽ型尾岱沼振興住宅

②将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

１次判定において、B グループと判定された住棟については、ストック推計を踏まえ事業手法を仮設定します。

将来ストック量の推計では、計画期間の最終年次である令和 14 年の必要戸数は現状戸数と同程度の 355 戸程度という結果を踏まえ、対象となる 3 棟 3 戸は、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)」と仮設定します。

そのうち、中西別振興住宅 1 棟 1 戸は築 50 年を超えている上に空き住戸となっていることから、「優先的な用途廃止」と仮設定します。

残りの 2 棟 2 戸は、昭和 60 年、62 年整備であり築 40 年程度であることから、「当面維持管理」と仮設定します。

以上により、2 次判定の結果は以下とします。

図表 3-17　2 次判定結果（事業手法の仮設定）

	②-2 ＼ ②-1	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（改善可能）
新規整備（該当なし）		維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	継続管理する団地	・ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地 （1～3号棟・特公賃） ・寿団地 ・西春別駅前団地 ・西春別駅前柏団地 ・西春別団地 ・上春別団地 ・中春別団地 ・グリーンハイツ ・西春別特定公共賃貸住宅 ・西春別駅前特定公共賃貸住宅 ・尾岱沼特定公共賃貸住宅 ・中西別振興住宅 （H4～6：3棟6戸） ・リース型西春別駅前振興住宅		・ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地 （4～13,15,16号棟） ・尾岱沼団地 ・リース型中西別振興住宅 ・本別海振興住宅 ・上春別振興住宅 ・リース型上春別振興住宅 ・中春別振興住宅 ・尾岱沼振興住宅 ・リース型尾岱沼振興住宅	該当無	該当無	該当無	該当無
	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		・上春別振興住宅 （S60：1棟1戸） ・中春別振興住宅 （S62：1棟1戸）	該当無	該当無	該当無	該当無	・中西別振興住宅 （S38：1棟1戸）	該当無

（３） 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。

・①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

１次・２次判定を踏まえて、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。

［判定基準１：団地単位での効率的活用に関する検討］

・改善、建替と判定された住棟が混在する団地における事業の効率性を考慮した判定の見直しを検討します。

＜評価結果＞

該当無し

［判定基準２：集約・再編等の可能性に関する検討］

・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて、集約・再編等の可能性を検討します。

＜評価結果＞

該当無し

［判定基準３：地域ニーズへの対応等の総合的な検討］

＜まちづくりの視点＞ ・建替事業を行う場合は、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。 ＜地域単位の視点・他の事業主体等と連携の視点＞ ・複数の事業主体が混在する団地における効率的な事業実施や、民間事業者との連携・事業間調整等を検討します。

＜評価結果＞

該当無し

図表 3-18　３次判定結果

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	1次判定	2次判定	事業手法の再判定			3次判定
									効果的活用	集約・再編	総合的検討	
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	3	28	耐2	H7	維持管理	維持管理	―	―	―	継続管理
			12	112	耐2	H8～16	改善、又は建替	改善	―	―	―	個別改善
		寿団地	7	27	準耐平	H11,12	維持管理	維持管理	―	―	―	継続管理
	西春別駅前	西春別駅前団地	5	48	準耐2	H3～7	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
		西春別駅前柏団地	8	31	木平	H22～25	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
	西春別	西春別団地	1	3	木平	H27	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
	上春別	上春別団地	1	4	木平	H26	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
	中春別	中春別団地	2	16	耐2	H15,16	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
			2	8	耐平	H17	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
	尾岱沼	尾岱沼団地	3	12	耐2	H8	改善、又は建替	改善	―	―	―	個別改善
―			44	289	-							
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	1	12	耐2	H15	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
		グリーンハイツ	1	12	耐2	H7	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	1	4	耐2	H8	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1	4	耐2	H9	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2	8	耐2	H11	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
―			6	40	-							
町営	中西別	中西別振興住宅	1	1	木平	S38	優先的な改善、建替、用途廃止	優先的な用途廃止	―	―	―	用途廃止
			3	6	木平	H4～6	改善、又は建替	改善	―	―	―	維持管理
		リース型中西別振興住宅	1	2	木平	H12	改善、又は建替	改善	―	―	―	個別改善
	本別海	本別海振興住宅	1	2	木平	H6	改善、又は建替	改善	―	―	―	個別改善
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	2	4	木平	H12	維持管理	維持管理	―	―	―	維持管理
	上春別	上春別振興住宅	1	1	木平	S60	改善、建替、又は用途廃止	当面維持管理	―	―	―	当面維持管理
			2	4	木平	H5,6	改善、又は建替	改善	―	―	―	個別改善
		リース型上春別振興住宅	1	2	木平	H12	改善、又は建替	改善	―	―	―	個別改善
	中春別	中春別振興住宅	1	1	木平	S62	改善、建替、又は用途廃止	当面維持管理	―	―	―	当面維持管理
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	3	6	木平	H5	改善、又は建替	改善	―	―	―	個別改善
		リース型尾岱沼振興住宅	2	4	木平	H12	改善、又は建替	改善	―	―	―	個別改善
			18	33								
			68	362								

②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（30 年間）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる事業費を試算し、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。

［判定基準］

＜事業費の試算＞

・中長期的な期間（30 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基に今後の見通しを立てます。

＜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。

・改善事業においては、原則、劣化度調査において判定結果が悪かったものから順番に実施しますが、建設年代や劣化状況・予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。

＜事業量の想定＞

２次判定では、LCC 比較により建替若しくは改善候補の団地は全て個別改善と仮設定しました。

また、同じく LCC の算出において改善事業費を想定した結果を踏まえると、対象となる住棟数及び戸数の状況も考慮し、計画期間内の事業量は以下に設定します。

◆耐火構造---年１２戸以内

（事業周期：実施設計１年間（改善事業無し）＋事業３年間（年１２戸以内））

◆木造平屋---年２戸程度

＜事業優先度＞

住棟劣化状況調査を踏まえ、個別改善事業の優先度を設定します。

耐火住棟は事業継続中のイーストタウン寿団地を年１棟ペースで改善を行います。その他、年間の改善事業量を踏まえ、対象住棟の内、劣化が見られる住棟及び整備年度を踏まえ順次改善を行います。木造平屋棟は劣化が見られる住棟及び整備年度を踏まえ順次改善を行います。

③長期的な管理の見通しの作成

３次判定「②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長期的な管理の見通しを作成します。

［判定基準］

・全団地・住棟を対象に概ね 30 年程度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、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期を示します。

・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

＜構想期間の事業想定＞

計画期間内で維持管理とした団地は、整備年度や修繕状況を勘案し、構想期間での個別改善を設定します。また、町営住宅は個別改善により長期活用を図りますが、構想期間には全戸耐用年数を全経過することから、将来的な建替又は用途廃止とします。

図表 3-19　構想期間も含めた長期的な管理の見通し

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	計画期間事業手法	計画期間 前期 R5～9 2023～27	計画期間 後期 R10～14 2028～32	構想期間① 前期 R15～19 2033～37	構想期間① 後期 R20～24 2038～42	構想期間② R25～34 2043～52
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	3	28	耐2	H7	維持管理					
			12	112	耐2	H8～16	個別改善	改善 3/28	改善 4/32	改善 5/20		
		寿団地	7	27	準耐平	H11,12	維持管理			改善 3/12	改善 4/15	
	西春別駅前	西春別駅前団地	5	48	準耐2	H3～7	維持管理					
		西春別駅前柏団地	8	31	木平	H22～25	維持管理				改善 8/31	
	西春別	西春別団地	1	3	木平	H27	維持管理				改善 1/3	
	上春別	上春別団地	1	4	木平	H26	維持管理				改善 1/4	
	中春別	中春別団地	2	16	耐2	H15,16	維持管理			改善 1/8	改善 1/8	
			2	8	耐平	H17	維持管理			改善 1/4	改善 1/4	
	尾岱沼	尾岱沼団地	3	12	耐2	H8	個別改善		改善 1/4	改善 2/8		
			44	289								
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	1	12	耐2	H15	維持管理					改善 1/12
		グリーンハイツ	1	12	耐2	H7	維持管理					
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	1	4	耐2	H8	維持管理			改善 1/4		
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1	4	耐2	H9	維持管理			改善 1/4		
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2	8	耐2	H11	維持管理			改善 2/8		
			6	40								
町営	中西別	中西別振興住宅	1	1	木平	S38	用途廃止	用途廃止				
			3	6	木平	H4～6	維持管理				建替、又は用途廃止	
		リース型中西別振興住宅	1	2	木平	H12	個別改善		改善 1/2		建替、又は用途廃止	
	本別海	本別海振興住宅	1	2	木平	H6	個別改善	改善 1/2			建替、又は用途廃止	
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	2	4	木平	H12	維持管理					
	上春別	上春別振興住宅	1	1	木平	S60	当面維持管理			用途廃止		
			2	4	木平	H5,6	個別改善	改善 2/4			建替、又は用途廃止	
		リース型上春別振興住宅	1	2	木平	H12	個別改善		改善 1/2			建替、又は用途廃止
	中春別	中春別振興住宅	1	1	木平	S62	当面維持管理			用途廃止		
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	3	6	木平	H5	個別改善	改善 3/6			建替、又は用途廃止	
		リース型尾岱沼振興住宅	2	4	木平	H12	個別改善		改善 2/4			建替、又は用途廃止
			18	33								
			68	362								
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	集会所		木平	H12	当面維持管理				改善	

④計画期間における事業手法の決定

３次判定「③長期的な管理の見通しの作成」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各事業の対象戸数、及び個別改善に該当する項目を以下に決定します。また、計画期間における事業プログラムを次頁に示します。

図表 3-20　計画期間に実施する事業手法別戸数

	1～5年	6～10年	合計
公営住宅等管理戸数	362 戸	361 戸	361 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	361 戸	361 戸	― 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	40 戸	44 戸	84 戸
個別改善事業予定戸数	40 戸	44 戸	84 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	321 戸	317 戸	― 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	1 戸	0 戸	1 戸

図表 3-21　個別改善の該当項目

改善項目	改修工事	E寿	尾岱沼	地振住宅	備　考
居住性向上型	電気配線の容量ｱｯﾌﾟ	○	○		電気幹線・ｹｰﾌﾞﾙの改修
福祉対応型	浴室改善	○	○	○	高齢者対応ＵＢ設置
	ﾕﾆﾊﾞｰｻﾙ化	○	○	○	ﾜｲﾄﾞｽｲｯﾁ化、ｼﾝｸﾞﾙﾚﾊﾞｰ混合栓
	ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ化	○	○	○	手すり設置、建具改修、段差解消ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ対応洗面化粧台・流し台の設置、洋室化（畳→ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ）
安全性確保型	不燃化	○	○	○	台所壁の不燃化
	防犯対応	○	○	○	ﾋﾟｯｷﾝｸﾞ対応錠への更新、玄関ﾄﾞｱの改修、ｶﾒﾗ付ｲﾝﾀｰﾎﾝの設置
長寿命化型	耐久性向上	○	○	○	屋上防水改修、屋根板金改修、外壁改修、ｶﾞｽ管・給排水管改修
	劣化防止	○	○	○	盤類の改修
	維持管理の容易化	○	○	○	天井裏ﾁｬﾝﾊﾞｰを利用した第３種換気への更新
脱炭素社会対応型	省ｴﾈﾙｷﾞｰ性向上	○	○	○	断熱改修工事（床・壁・天井、建具）、照明設備の LED 化、高効率給湯器への更新
その他	環境配慮 利便性の向上	○	○	○	節水型便器への更新、IT 化対応、４K 対応、IH 調理器具・ｴｱｺﾝ設置対応（空配管）

図表 3-22　計画期間における事業プログラム

種類	地区	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	事業手法 R5～14	－					前期					後期					構想期間（前期）					構想期間（後期）					構想期間	H39 戸数
								H30 2018	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	R20 2038	R21 2039	R22 2040	R23 2041	R24 2042	R25～34 2043～2052	
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	15	140	耐2	H7～16	個別改善	基本設計		実施設計 改善 1/12	改善 1/8	改善 1/8 [3号]	実施設計	改善 1/8 [4号]	改善 1/12 [5号]	改善 1/8 [6号]	実施設計	改善 1/8 [7号]	改善 1/8 [8号]	改善 1/8 [9号]	実施設計	改善 1/8 [10号]	改善 1/8 [11号]	改善 1/12 [12号]	実施設計	改善 1/12 [13号]	改善 1/8 [15号]	改善 1/12 [16号]						140
	別海市街	集会所	1	1	木平	H12	当面維持管理																						改善					
	別海市街	寿団地	7	27	準耐平	H11,12	維持管理																実施設計	改善 1/4 [1号]	改善 1/4 [2号]	改善 1/4 [3号]	実施設計	改善 1/4 [4号]	改善 1/4 [5号]	改善 1/3 [6号]	改善 1/4 [7号]			27
	西春別駅前	西春別駅前団地	3	24	準耐2	H3,4	維持管理																											24
	西春別駅前	西春別駅前団地	2	24	準耐2	H6,7	維持管理	改善 1/12																										24
	西春別駅前	西春別駅前柏団地	8	31	木平	H22～25	維持管理																											31
	西春別	西春別団地	1	3	木平	H27	維持管理																											3
	上春別	上春別団地	1	4	木平	H26	維持管理																											4
	中春別	中春別団地	2	16	耐2	H15,16	維持管理																											16
	中春別	中春別団地	2	8	耐平	H17	維持管理																											8
	尾岱沼	尾岱沼団地	3	12	耐2	H8	個別改善														実施設計	改善 1/4	改善 1/4	改善 1/4										12
		―	45	290	－																													289
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	1	12	耐2	H15	維持管理																									実施設計	改善 1/12 [14号]	12
	別海市街	グリーンハイツ	1	12	耐2	H7	維持管理				設計 改善																							12
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	1	4	耐2	H8	個別改善																実施設計	改善 1/4										4
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1	4	耐2	H9	個別改善																	実施設計	改善 1/4									4
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2	8	耐2	H11	個別改善																		実施設計	改善 1/4	改善 1/4							8
		―	6	40	－																													40
町営	中西別	中西別振興住宅	1	1	木平	S38	用途廃止						用途廃止																					
	中西別	中西別振興住宅	1	2	木平	H4	維持管理			改善 1/2																								2
	中西別	中西別振興住宅	1	2	木平	H5	維持管理				改善 1/2																							2
	中西別	中西別振興住宅	1	2	木平	H6	維持管理					改善 1/2																						2
	中西別	リース型中西別振興住宅	1	2	木平	H12	個別改善														改善 1/2													2
	本別海	本別海地域振興住宅	1	2	木平	H6	個別改善										改善 1/2																	2
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	2	4	木平	H12	維持管理																改善 1/2	改善 1/2										4
	上春別	上春別振興住宅	1	1	木平	S60	当面維持管理																											1
	上春別	上春別振興住宅	1	2	木平	H5	個別改善							改善 1/2																				2
	上春別	上春別振興住宅	1	2	木平	H6	個別改善						改善 1/2																					2
	上春別	リース型上春別振興住宅	1	2	木平	H12	個別改善											改善 1/2																2
	中春別	中春別振興住宅	1	1	木平	S62	当面維持管理																											1
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	3	6	木平	H5	個別改善								改善 1/2	改善 1/2	改善 1/2																	6
	尾岱沼	リース型尾岱沼振興住宅	2	4	木平	H12	個別改善												改善 1/2	改善 1/2														4
		―	18	33	－																													32
		―	69	363	―	―																												361

第４章　公営住宅等に係る実施方針と効果

１．点検の実施方針

（１）定期点検の実施方針

別海町では、建築基準法に基づく法定報告の対象となる規模の住棟は存在しませんが、これに準じた形で建築士の資格を有する職員により、定期検査も併せて実施します。

（２）日常点検の実施方針

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月　国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の基準により、実施することを基本とします。

（３）点検結果のデータベース化

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

２．計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等の原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて、耐久性の向上が図られる工事内容については長寿命化型の個別改善として計画的に実施します。なお、計画修繕は以下の実施方針のもと行います。また、修繕周期は概ね次頁の表を参考に行います。

［主な実施内容］
・住宅内部における建具の損傷、給排水設備の不具合など小規模改修、部分的な屋根・外壁等の修繕、給湯ボイラーの修繕、手すり修繕、電話配線等の修繕

◇定期点検や、一般的な修繕周期から緊急性、損傷、老朽化の程度を踏まえながら、各年の事業予定及び予算等を勘案し効果的・効率的に実施します。
◇残りの供用期間が短い建替や用途廃止の対象住棟は、原則として計画修繕は実施せず、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。
◇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。

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
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	ﾀｰﾙｴﾎﾟｷｼ塗装鋼管、排水用硬質塩化ﾋﾞﾆﾙﾗｲﾆﾝｸﾞ鋼管、排水用硬質塩化ﾋﾞﾆﾙ管、耐火2層管		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	ﾀｰﾙｴﾎﾟｷｼ塗装鋼管、排水用硬質塩化ﾋﾞﾆﾙﾗｲﾆﾝｸﾞ鋼管、排水用硬質塩化ﾋﾞﾆﾙ管、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 ※同軸ｹｰﾌﾞﾙヲ除く	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		○				
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（鉄骨増＋ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		取替	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				○	
		取替	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、ﾍﾞﾝﾁ等	取替	20年		○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※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直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
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					○	

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	修繕	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、ﾊﾞﾗﾍﾟｯﾄ天端・ｱｺﾞ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、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	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
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、仕上塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天(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、ｽﾘｰﾌﾞ周り、部材接合部等	打替	18年	既存ｼｰﾘﾝｸﾞ材を全面撤去の上、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)開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰの手すり	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、万ﾎｰﾙ蓋、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)共用部分ﾄﾞｱ、ﾒｰﾀｰﾎﾞｯｸｽ扉、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・ｽﾃﾝﾚｽ製など)ｻｯｼ、面格子、ﾄﾞｱ、手すり、避難ﾊｯﾁ、換気口など	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		
	(ﾎﾞｰﾄﾞ、樹脂、木製など)隔て伊田・ｽﾘｰﾌﾞ・雨どい等	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)の取替等	○				
		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、ﾋﾟｰﾄ等)の取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	開放廊ｼﾀ・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰの手すり、暴風ｽｸﾘｰﾝ	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、物干金物、スリーブキャップ等	取替	36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、ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾎｰﾙﾉ壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等					○
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			○			

３．改善事業の実施方針

（１）長寿命化型改善

施設の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための改善

［主な実施内容］
屋上防水・屋根・外壁の耐久性向上改善、ガス管、給水管、給湯管、排水管の耐食性・耐久性向上改善、盤類の耐食性・耐久性向上改善、換気設備のメンテナンス等維持管理の容易化改善、等

（２）居住性向上型改善

利便性、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

［主な実施内容］
電気容量アップに伴う改善工事（配線ルートの変更を含む。）、等

（３）福祉対応型改善

高齢者又は障害者等の居住の円滑化のための設備等の改善

［主な実施内容］
浴室改善工事（高齢者対応ユニットバスへの変更）、住戸内部・共用部のユニバーサル化（手すり設置、段差解消、バリアフリー対応流し台・洗面化粧台設置、ワイドスイッチ化、シングルレバー混合栓へ交換等）、建具のバリアフリー化、床のバリアフリー化（畳→フローリング）、等

（４）安全性確保型改善

防火、防犯上の配慮による安全性確保型改善

［主な実施内容］
台所壁の不燃化、玄関錠の交換（ピッキング対応錠への交換）、カメラ付きインターホンの設置、玄関扉の改修（覗き窓の追加設置等）、等

（５）脱炭素社会対応改善

省エネルギー性向上のための設備等の改善

［主な実施内容］
断熱改修（壁、床、天井（屋根）断熱及びサッシ取替）、照明設備のＬＥＤ化（配線工事を含む）、省エネルギー性能の高い設備への交換（高効率給湯器等）、等

４．建替事業の実施方針

（１）基本方針

別海町の既存公営住宅等は、既に耐用年限を経過した住戸が存在すること、また住戸内部の高齢化対応未整備の住戸がまだ残されています。

一方、入居者については年々高齢化が進み、公営住宅では特に寿団地、西春別駅前柏団地、上春別団地等で、65 歳以上高齢者を含む世帯の割合が高い団地となっていることから、高齢者をはじめ、障がい者や子育て世帯など、町内で住宅に困窮する世帯が安全・安心して暮らせる住環境づくりを進めるため、建替事業を実施する場合は、老朽ストックの解消の他、既存ストックの安全性や快適性の向上とともにライフサイクルコストの縮減を目的とする有効な活用を、以下の理念と目標のもと行います。

＜理念＞	◆安全に、安心して住み続けられるまち うるおいある　快適な居住環境づくり
＜目標＞	◇公営住宅ストックの計画的・効率的な活用 ◇安全と快適性を備えた優良ストックの形成 ◇誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

（２）建替事業の実施方針

令和 14 年度の公営住宅等の目標管理戸数は 355 戸とし、現有戸数程度を維持することとしたため、計画期間中は建替事業は予定していませんが、今後構想期間等で老朽ストックの更新を行う場合は、民間賃貸住宅の積極的な整備推進や PPP/PFI 手法等をはじめとする民間活用の手法についても積極的に導入を検討すると共に、以下の方針を踏まえ実施します。

◇建替年次に即した政策空家の確保による円滑な事業の推進
◇相互扶助の良好なコミュニティ形成を促す多様な世帯居住の推進
◇福祉施策と連携した高齢者向け住戸の導入検討
◇事業説明会や団地単位での入居者意向把握を通じた住民理解の推進
◇傾斜家賃や仮住居の確保等による入居者負担の軽減や低所得者への対応

（３）建替事業の整備水準

建替事業の整備水準は、誰もが安心して入居できる居住環境を実現するため、「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」に準拠し、併せて、「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とします。

５．ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

（１）新規整備及び建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの算出

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

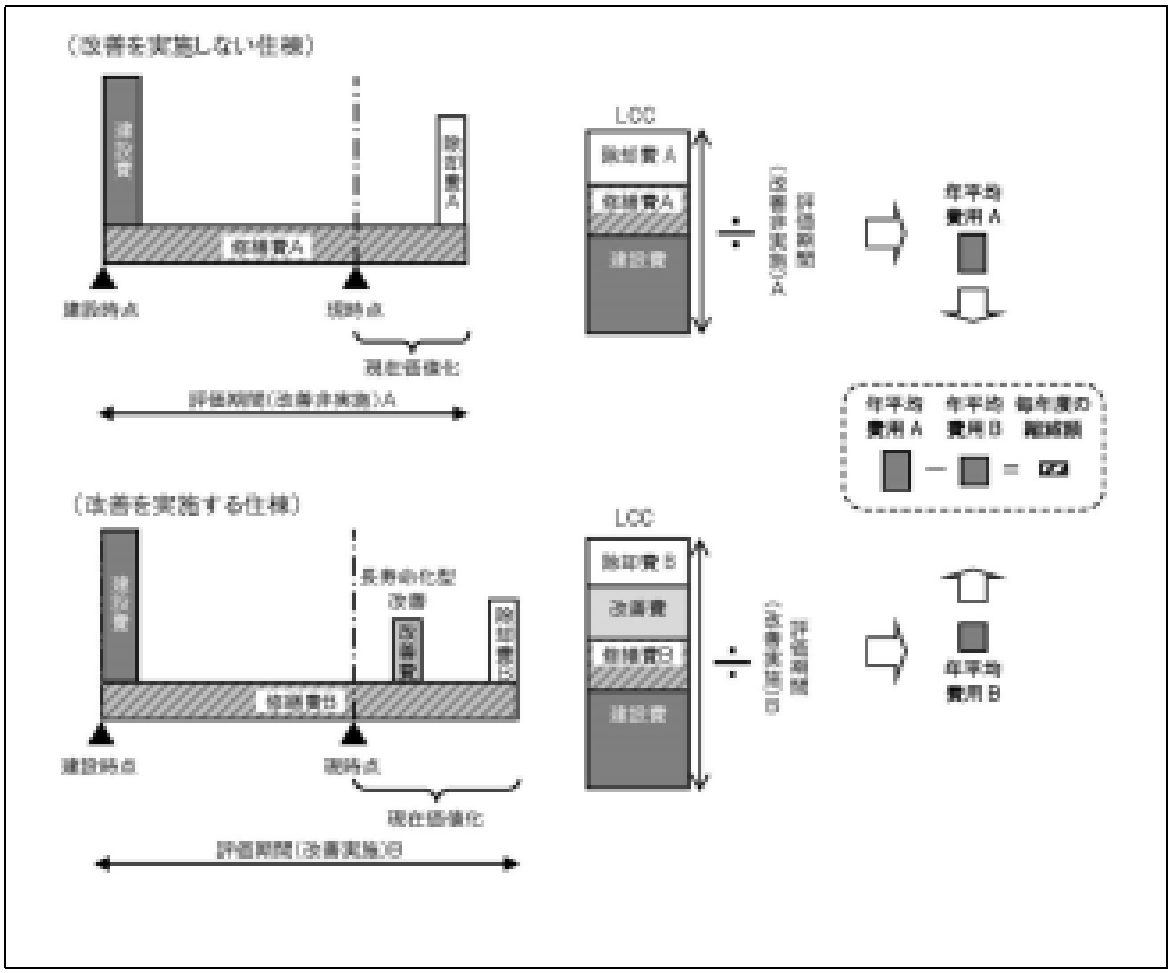
（２）長寿命化型改善事業の実施によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

本計画では、計画期間においては、イーストタウン寿団地等の耐火構造の住棟の他、屋根・外壁等に劣化が見られる町営住宅についても長寿命化型改善の実施を位置付け、改善を実施する場合としない場合の双方について、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し比較を行いました。その結果、年平均改善額が対象住棟全体で、ＬＣＣ縮減効果があると判断できます。

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

図表 4-1　ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ（平成 28 年 公営住宅等長寿命化計画策定指針）



（３）ライフサイクルコストの算出

計画期間中における事業プログラムにおいて、長寿命化型改善の対象についてLCC縮減効果を算定します。改善対象は8団地18棟84戸となりますが、住棟形式と仕様及び改善項目によりLCC算定モデルは以下の4タイプとします。

また、LCCの算定手法は、平成28年度の策定指針改定の算定手法とします。

モデル住棟	住棟形式等	モデルと同類の住棟
タイプ１ イーストタウン寿団地５号棟	・１棟12戸 ・耐火２階（階段室型）	・無し
タイプ２ イーストタウン寿団地４号棟	・１棟８戸 ・耐火２階（階段室型）	・6～10号棟
タイプ３ 尾岱沼団地	・１棟４戸 ・耐火２階（階段室型）	・無し
タイプ４ 上春別振興住宅	・１棟２戸 ・木造平屋	・改善対象の町営住宅9棟18戸

１）イーストタウン寿団地５号棟

長寿命化型改善の対象であるイーストタウン寿団地5号棟のLCC縮減効果を算定します。
算定に必要な各戸当り単価は以下、また算定結果は次頁となります。

図表 4-2　住棟整備費・除却費の設定（戸当たり）

対象		項目	戸当り
イーストタウン寿団地 ５号棟	・１棟12戸（平成８年） ・耐火２階（階段室型）	整備費	20,000,000
		除却費	2,500,000

図表 4-3　長寿命化型改善費の設定（戸当たり）

総括 ［戸当り改修費］	屋上防水／屋根	1,320,000
	外壁	1,000,000
	建具／ﾄﾞｱ	350,000
	建具／窓	3,090,000
	給水管	530,000
	ガス設備	350,000
	給湯設備	190,000
	流し台/洗面	440,000
	ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ	580,000
	計	7,850,000
［経常修繕費扱い］	他・町単費等　計	8,650,000

図表 4-4　改善事業実施の LCC（イーストタウン寿団地 5 号棟／改善実施年度 R7 年度で設定）

■計画前モデル

	項目	費用等		備考
①	評価期間（改善非実施）A	50	年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	7,455,674	円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	6,912,203	円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	14,367,877	円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	22,000,000	円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,500,000	円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.390		①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	975,304	円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	746,864	円／戸・年	―

■計画後モデル

	項目	費用等		備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70	年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	8,688,290	円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	5,272,815	円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	10,871,149	円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	16,500,000	円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	14,668,440	円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	22,000,000	円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,500,000	円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178		⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	445,116	円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	685,496	円／戸・年	―

■LCC縮減効果

	項目	費用等		備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	61,368	円／戸・年	―
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	736,414	円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

２）イーストタウン寿団地４号棟

イーストタウン寿団地 4 号棟の LCC 縮減効果を算定します。

算定に必要な各戸当り単価は以下、また算定結果は次頁となります。

図表 4-5　住棟整備費・除却費の設定（戸当たり）

対象		項目	戸当り
イーストタウン寿団地 ４号棟	・１棟８戸（平成７年）	整備費	20,000,000
	・耐火２階（階段室型）	除却費	2,500,000

図表 4-6　長寿命化型改善費の設定（戸当たり）

総括 ［戸当り改修費］	屋上防水／屋根	1,510,000
	外壁	980,000
	建具／ﾄﾞｱ	360,000
	建具／窓	3,170,000
	給水管	630,000
	ガス設備	360,000
	給湯設備	210,000
	流し台	130,000
	ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ	620,000
	計	7,970,000
［経常修繕費扱い］	他・町単費等　　計	9,540,000

図表 4-7　改善事業実施の LCC（イーストタウン寿団地 4 号棟／改善実施年度 R6 年度で設定）

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	7,391,330 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	6,986,774 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	14,378,104 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	21,600,000 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.406	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	1,014,316 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	739,848 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	8,800,320 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	5,384,024 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	10,807,627 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	17,510,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	16,188,979 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	21,600,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.185	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	462,921 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	700,850 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	38,998 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	311,984 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

３）尾岱沼団地

尾岱沼団地のLCC縮減効果を算定します。

算定に必要な各戸当り単価は以下、また算定結果は次頁となります。

図表 4-8　住棟整備費・除却費の設定（戸当たり）

対象		項目	戸当り
尾岱沼団地	・１棟４戸（平成８年）	整備費	20,000,000
	・耐火２階（階段室型）	除却費	2,500,000

図表 4-9　長寿命化型改善費の設定（戸当たり）

総括 ［戸当り改修費］	屋上防水／屋根	1,510,000
	外壁	980,000
	建具／ﾄﾞｱ	360,000
	建具／窓	3,170,000
	給水管	630,000
	ガス設備	360,000
	給湯設備	210,000
	流し台	130,000
	ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ	620,000
	計	7,970,000
［経常修繕費扱い］	他・町単費等　　計	9,540,000

図表 4-10　改善事業実施のLCC（尾岱沼団地／改善実施年度R14年度で設定）

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	7,455,674 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	6,912,203 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	14,367,877 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	22,000,000 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.390	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	975,304 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （(②＋③＋④)÷①）	746,864 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	8,688,290 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	4,006,906 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	12,137,058 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	17,510,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	11,829,129 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	22,000,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	445,116 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （(⑦＋⑧＋⑨＋⑩)÷⑥）	663,019 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	83,845 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	335,380 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

４）上春別振興住宅

上春別振興住宅のLCC縮減効果を算定します。

算定に必要な各戸当り単価は以下、また算定結果は次頁となります。

図表 4-11　住棟整備費・除却費の設定（戸当たり）

対象		項目	戸当り
上春別振興住宅	・１棟２戸（平成6年）	整備費	10,000,000
	・木造平屋	除却費	1,000,000

図表 4-12　長寿命化型改善費の設定（戸当たり）

総括 ［戸当り改修費］	外壁	2,360,000
	建具／ﾄﾞｱ	530,000
	建具／窓	990,000
	給水管	200,000
	給湯設備	380,000
	電力幹線/盤類	50,000
	流し台	270,000
	ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ	680,000
	計	5,460,000
［経常修繕費扱い］	他・町単費等　計	8,950,000

図表 4-13　改善事業実施のLCC（上春別振興住宅／改善実施年度R5年度で設定）

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	30 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	4,129,621 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	1,041,950 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,171,570 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	11,300,000 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.925	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	924,556 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	579,871 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	55 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	4,385,625 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	2,773,933 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	5,741,313 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	14,410,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	13,855,769 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	11,300,000 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.347	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	346,817 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	568,071 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,800 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	23,600 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

参考資料　別海町公営住宅等入居者アンケート調査

１．設問

設　問		選　択　肢
問１ 現在お住まいの団地について	①現在お住まいの団地	[＿＿＿＿＿＿]団地　[＿＿＿＿＿＿]号棟
	②世帯主年齢	1.30 歳未満　2.30 代　3.40 代　4.50 代　5.60 歳以上
	③世帯人数	1.一人　2.二人　3.三人　4.四人　5.五人以上
問２ 今後の入居意向	(1)現在の住宅の住み替え意向	1.今の住宅に住み続けたい　2.今の住宅から住み替えたい 3.特に考えていない
	(2)住み続けたい理由 ※(1)-1 回答者	1.長く住んでいるから　2.家賃が安いから 3.住宅が比較的新しいから　4.住宅の性能や広さが良いから 5.生活が便利だから（病院・買物・通勤など） 6.環境が良いから（自然・公園など） 7.近くに親類や知人・友人がいるから 8.介護サービス等が受けやすいから　9.その他
	(3)住み替えたい理由 ※(1)-2 回答者	1.子供が増えて部屋が狭い　2.家族が減って部屋が広すぎる 3.階段の昇降が困難　4.家賃が高い 5.光熱費（電気代）が高い　6.住宅の老朽化 7.住宅の汚れ　8.住宅が寒い　9.設備の不具合（便所・浴室） 10. 生活環境が不便（病院・買物・交通）　11.近隣問題 12.その他
問３ 公営住宅の評価について	(1)住宅の評価	※「１．問題ない」「２．問題ある（内容記入）」の２択 ①水道管　②排水管　③床・壁・天井 ④サッシやドア　⑤台所　⑥洗面や便所　⑦浴室 ⑧換気扇の状況　⑨室内の段差や手すり、廊下幅 ⑩居室の全体的な暖かさ（断熱性）　⑪湿気や結露
問４ 公営住宅の改修（ﾘﾌｫｰﾑ）の意向	(1) 改修（ﾘﾌｫｰﾑ）意向	1.改修（リフォーム）は望まない（今のままでよい） 2. 改修（リフォーム）をしてほしい　3.その他
	(2)改修（ﾘﾌｫｰﾑ）を望まない理由 ※(1)-1 回答者	1.現状で満足しているから 2.改修等により家賃が上がったら支払えないから 3.引越しなどが面倒だから　4.その他
	(3) 特に改修が必要と思われるもの ※(1)-2 回答者	1.屋根の修繕　2.湿気や結露等の対策（換気設備） 3.窓の樹脂サッシ化や、玄関ドア等の取替 4.床、壁紙、天井等の修繕 5.住宅内の段差解消や、手すりの設置 6.風呂場の改善　7.台所の改善 8.外壁の塗り替え等の美観対策　9.トイレの改善 10.物置等の収納スペースの充実　11. その他
	(4)希望する改修の方法 ※(1)-2 回答者	1.移転を伴ってでも大規模な改修を行ってほしい 2.移転をしなければできない改修等があれば、移転もやむを得ない 3.移転はしたくないので、現在の住宅に住みながら可能な改修を行ってほしい 4. その他
自由記入		

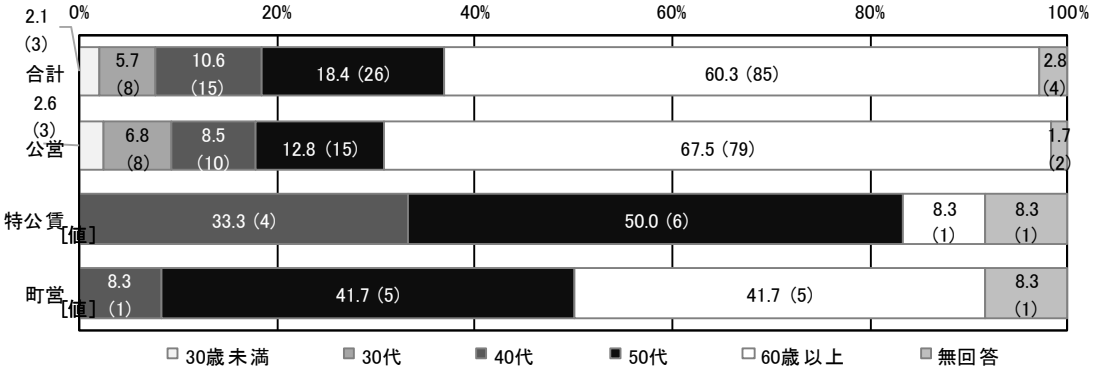
２．集計結果

問１　居住する団地と入居前の住宅について

（１）世帯主年齢

・世帯主の年齢は、「60 歳以上」が 60.3％で最も多く、以下、「50 代」が 18.4％、「40 代」が 10.6％です。

・種別では公営住宅の入居者に 60 歳以上の入居割合が高く 67.5％となっています。

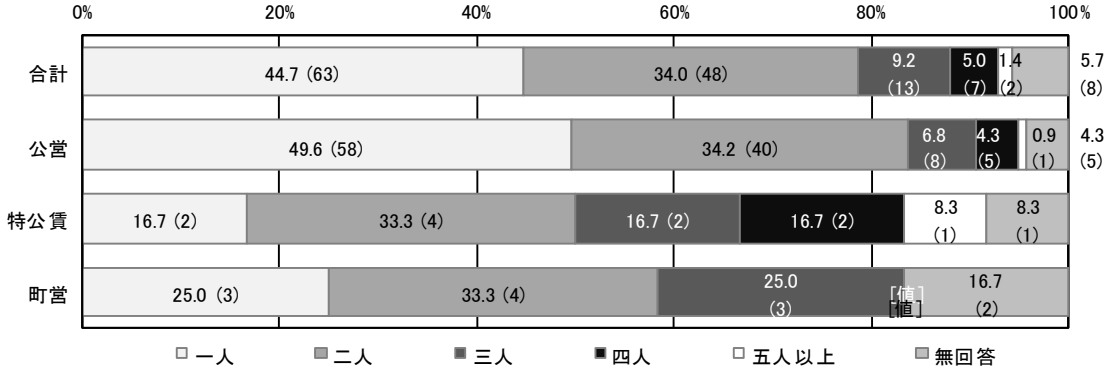


種別	団地名	30歳未満	30代	40代	50代	60歳以上	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	0 0.0%	5 10.9%	6 13.0%	8 17.4%	27 58.7%	0 0.0%	46 100.0%
	寿団地	0 0.0%	1 5.3%	1 5.3%	1 5.3%	16 84.2%	0 0.0%	19 100.0%
	西春別駅前団地	2 13.3%	2 13.3%	2 13.3%	2 13.3%	7 46.7%	0 0.0%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	13 86.7%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別団地	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%
	中春別団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 25.0%	9 75.0%	0 0.0%	12 100.0%
	尾岱沼団地	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	4 66.7%	0 0.0%	6 100.0%
	小計	**3 2.6%**	**8 6.8%**	**10 8.5%**	**15 12.8%**	**79 67.5%**	**2 1.7%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	0 0.0%	0 0.0%	2 40.0%	2 40.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**4 33.3%**	**6 50.0%**	**1 8.3%**	**1 8.3%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**1 8.3%**	**5 41.7%**	**5 41.7%**	**1 8.3%**	**12 100.0%**
合計		**3 2.1%**	**8 5.7%**	**15 10.6%**	**26 18.4%**	**85 60.3%**	**4 2.8%**	**141 100.0%**

（２） 世帯人数

・世帯人数は、「一人」が最も多く 44.7%となっています。次いで「二人」が 34.0%となっており、小規模世帯が約８割を占めています。

・種別では、公営住宅の「一人」の割合が多く 49.6%となっています。



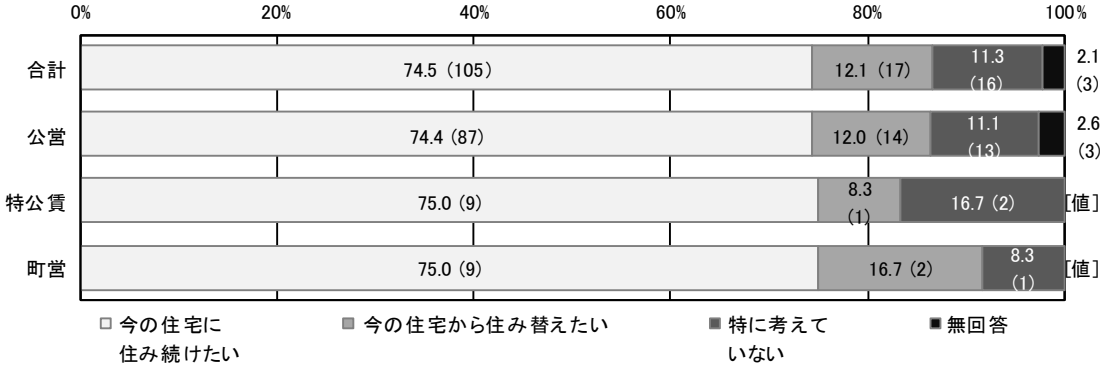
種別	団地名	一人	二人	三人	四人	五人以上	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	17 37.0%	19 41.3%	4 8.7%	5 10.9%	1 2.2%	0 0.0%	46 100.0%
	寿団地	12 63.2%	6 31.6%	1 5.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	19 100.0%
	西春別駅前団地	5 33.3%	7 46.7%	3 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	12 80.0%	1 6.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別団地	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	7 58.3%	3 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 16.7%	12 100.0%
	尾岱沼団地	3 50.0%	3 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%
	小計	**58** **49.6%**	**40** **34.2%**	**8** **6.8%**	**5** **4.3%**	**1** **0.9%**	**5** **4.3%**	**117** **100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	0 0.0%	2 40.0%	1 20.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**2** **16.7%**	**4** **33.3%**	**2** **16.7%**	**2** **16.7%**	**1** **8.3%**	**1** **8.3%**	**12** **100.0%**
町営	中西別振興住宅	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**3** **25.0%**	**4** **33.3%**	**3** **25.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**2** **16.7%**	**12** **100.0%**
合計		**63** **44.7%**	**48** **34.0%**	**13** **9.2%**	**7** **5.0%**	**2** **1.4%**	**8** **5.7%**	**141** **100.0%**

問２　公営住宅等の住み替え意向

（１）今後の住み替え意向

・現在の住宅からの住み替え意向は、「今の住宅に住み続けたい」が最も多く 74.5%（105 票）となっています。なお、「特に考えていない」の 11.3%と合わせると８割以上が継続入居意向となっています。

・一方で、「今の住宅から住み替えたい」は 12.1%（17 票）であり、団地別票数では、イーストタウン寿団地が６票で最も多くなっています。

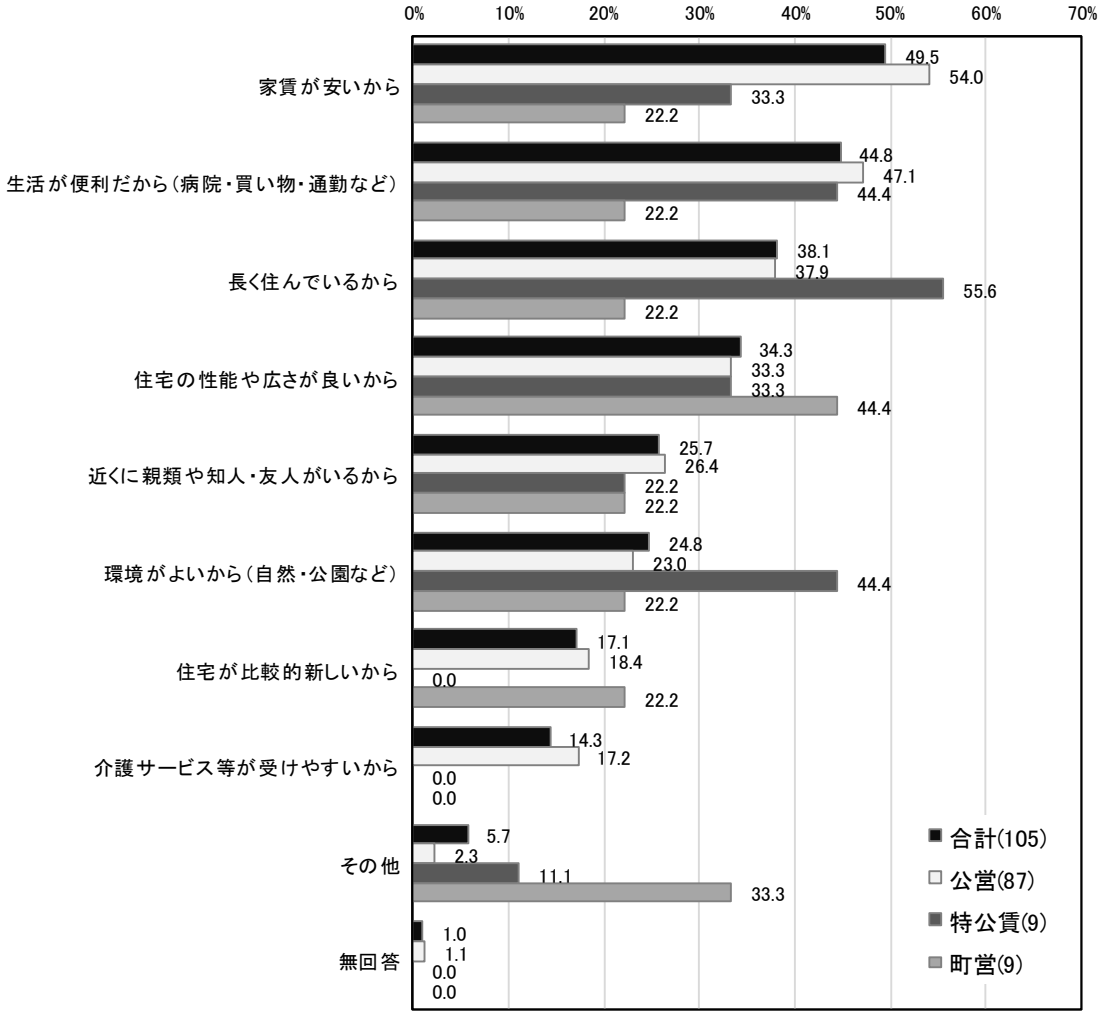


種別	団地名	今の住宅に住み続けたい	今の住宅から住み替えたい	特に考えていない	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	34 73.9%	6 13.0%	5 10.9%	1 2.2%	46 100.0%
	寿団地	15 78.9%	0 0.0%	2 10.5%	2 10.5%	19 100.0%
	西春別駅前団地	9 60.0%	2 13.3%	4 26.7%	0 0.0%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	12 80.0%	2 13.3%	1 6.7%	0 0.0%	15 100.0%
	西春別団地	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	中春別団地	10 83.3%	1 8.3%	1 8.3%	0 0.0%	12 100.0%
	尾岱沼団地	5 83.3%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%
	小計	**87 74.4%**	**14 12.0%**	**13 11.1%**	**3 2.6%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	4 80.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**9 75.0%**	**1 8.3%**	**2 16.7%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**9 75.0%**	**2 16.7%**	**1 8.3%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
合計		**105 74.5%**	**17 12.1%**	**16 11.3%**	**3 2.1%**	**141 100.0%**

（２）住み続けたい理由［(1)-1 選択者への設問］

・(1) にて「今の住宅に住み続けたい」選択者に対する住み続けたい理由（複数回答）は、「家賃が安いから」が最も多く 49.5%であり、以下、「生活が便利だから（病院・買い物・通勤など)」が 44.8%、「長く住んでいるから」が 38.1%となっています。

・種別で最も割合が高い項目は、公営住宅が「家賃が安いから」、特公賃は「長く住んでいるから」、町営は「住宅の性能や広さが良いから」となっています。

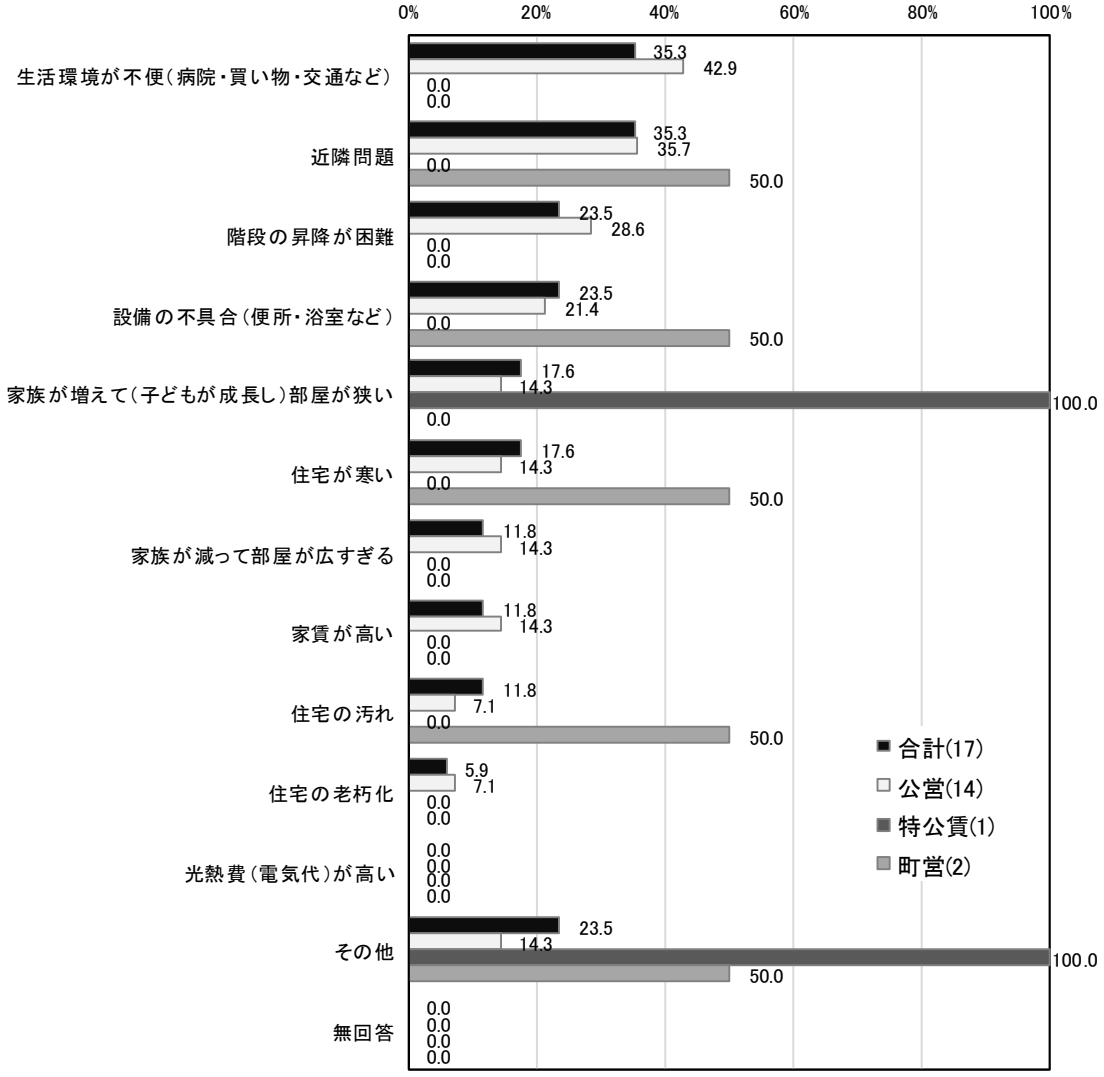


※住み続けたい理由

種別	団地名	長く住んでいるから	家賃が安いから	住宅が比較的新しいから	住宅の性能や広さが良いから	生活が便利だから（病院・買い物・通勤など）	環境がよいから（自然・公園など）	近くに親類や知人・友人がいるから	介護サービス等が受けやすいから	その他	無回答	回答世帯数
公営	イーストタウン寿団地	14 41.2%	19 55.9%	1 2.9%	9 26.5%	13 38.2%	8 23.5%	8 23.5%	6 17.6%	2 5.9%	1 2.9%	34 100.0%
	寿団地	4 26.7%	9 60.0%	4 26.7%	8 53.3%	13 86.7%	5 33.3%	4 26.7%	5 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	15 100.0%
	西春別駅前団地	4 44.4%	7 77.8%	1 11.1%	2 22.2%	2 22.2%	2 22.2%	1 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	9 100.0%
	西春別駅前柏団地	4 33.3%	4 33.3%	5 41.7%	5 41.7%	6 50.0%	2 16.7%	6 50.0%	2 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%
	西春別団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	上春別団地	2 100.0%	1 50.0%	2 100.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	中春別団地	3 30.0%	5 50.0%	3 30.0%	5 50.0%	5 50.0%	2 20.0%	2 20.0%	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%
	尾岱沼団地	2 40.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100.0%
	小計	**33** **37.9%**	**47** **54.0%**	**16** **18.4%**	**29** **33.3%**	**41** **47.1%**	**20** **23.0%**	**23** **26.4%**	**15** **17.2%**	**2** **2.3%**	**1** **1.1%**	**87** **100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	4 100.0%
	グリーンハイツ	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	小計	**5** **55.6%**	**3** **33.3%**	**0** **0.0%**	**3** **33.3%**	**4** **44.4%**	**4** **44.4%**	**2** **22.2%**	**0** **0.0%**	**1** **11.1%**	**0** **0.0%**	**9** **100.0%**
町営	中西別振興住宅	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	2 100.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	上春別振興住宅	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	リース型上春別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	小計	**2** **22.2%**	**2** **22.2%**	**2** **22.2%**	**4** **44.4%**	**2** **22.2%**	**2** **22.2%**	**2** **22.2%**	**0** **0.0%**	**3** **33.3%**	**0** **0.0%**	**9** **100.0%**
合計		**40** **38.1%**	**52** **49.5%**	**18** **17.1%**	**36** **34.3%**	**47** **44.8%**	**26** **24.8%**	**27** **25.7%**	**15** **14.3%**	**6** **5.7%**	**1** **1.0%**	**105** **100.0%**

（３）住み替えたい理由［(1)-2 選択者への設問］

・(1) にて「今の住宅から住み替えたい」選択者に対する住み替えたい理由（複数回答）は、「生活環境が不便（病院・買物・交通など)」及び「近隣問題」がともに 35.3%で最も多く、次いで「階段の昇降が困難」及び「設備の不具合（便所・浴室)」がともに 23.5%です。



※住み替えたい理由

種別	団地名	家族が増えて(子どもが成長し)部屋が狭い	家族が減って部屋が広すぎる	階段の昇降が困難	家賃が高い	光熱費(電気代)が高い	住宅の老朽化	住宅の汚れ	住宅が寒い	設備の不具合(便所・浴室など)	生活環境が不便(病院・買い物・交通など)	近隣問題	その他	無回答	回答世帯数
公営	イーストタウン寿団地	0 0.0%	1 16.7%	2 33.3%	1 16.7%	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%	1 16.7%	2 33.3%	2 33.3%	1 16.7%	1 16.7%	0 0.0%	6 100.0%
	寿団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	西春別駅前団地	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前柏団地	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別団地	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	中春別団地	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼団地	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	小計	**2** **14.3%**	**2** **14.3%**	**4** **28.6%**	**2** **14.3%**	**0** **0.0%**	**1** **7.1%**	**1** **7.1%**	**2** **14.3%**	**3** **21.4%**	**6** **42.9%**	**5** **35.7%**	**2** **14.3%**	**0** **0.0%**	**14** **100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	グリーンハイツ	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	西春別特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	小計	**1** **100.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**1** **100.0%**	**0** **0.0%**	**1** **100.0%**
町営	中西別振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	本別海振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	上春別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	リース型上春別振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	中春別振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	尾岱沼振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	小計	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**1** **50.0%**	**1** **50.0%**	**1** **50.0%**	**0** **0.0%**	**1** **50.0%**	**1** **50.0%**	**0** **0.0%**	**2** **100.0%**
合計		**3** **17.6%**	**2** **11.8%**	**4** **23.5%**	**2** **11.8%**	**0** **0.0%**	**1** **5.9%**	**2** **11.8%**	**3** **17.6%**	**4** **23.5%**	**6** **35.3%**	**6** **35.3%**	**4** **23.5%**	**0** **0.0%**	**17** **100.0%**

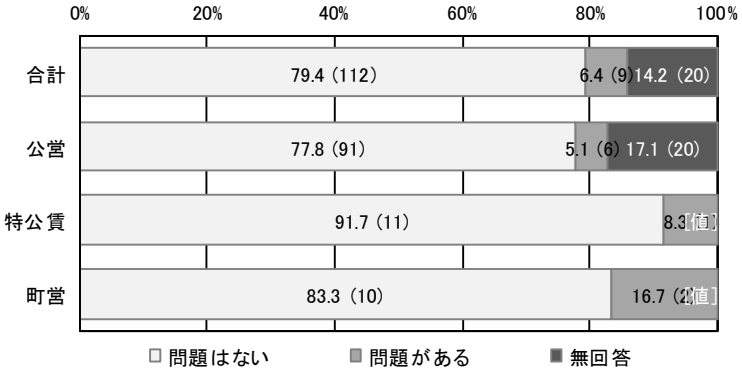
問３　公営住宅の評価について

（１）住宅に対する満足度

①水道管・排水管

・水道管の状況については、「問題がある」が回答者の 6.4%となっています。

・「問題がある」の回答は、イーストタウン寿団地が最も多くなっています（５票)。



＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】

・洗濯機やトイレを流した際のウォーターハンマー音がひどい。(1)

・飲み水は濁っているので飲料水は購入している。(10)

・飲めるのか不安な管ゴミが出てる。(12)

【寿団地】

・それ程でもないが、蛇口の取り付けが腐食している。(4)

【西春別特公賃】

・水道管水が漏れで、何回も会社を休んでいる。(1)

【上春別振興住宅】

・サビ水がでる。(1)

【尾岱沼振興住宅】

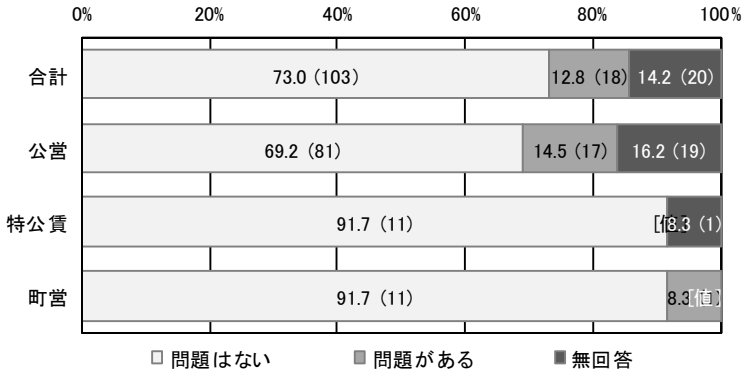
・お風呂の水の方から、最初、サビ水が出る。(1)

種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	35 76.1%	5 10.9%	6 13.0%	46 100.0%
	寿団地	13 68.4%	1 5.3%	5 26.3%	19 100.0%
	西春別駅前団地	13 86.7%	0 0.0%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	11 73.3%	0 0.0%	4 26.7%	15 100.0%
	西春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	11 91.7%	0 0.0%	1 8.3%	12 100.0%
	尾岱沼団地	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**91 77.8%**	**6 5.1%**	**20 17.1%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**11 91.7%**	**1 8.3%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**10 83.3%**	**2 16.7%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
合計		**112 79.4%**	**9 6.4%**	**20 14.2%**	**141 100.0%**

②排水管の状況

・排水管の状況については、「問題がある」が回答者の 12.8%となっています。

・「問題がある」の回答は、イーストタウン寿団地が最も多くなっています（14 票）。



種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	28 60.9%	14 30.4%	4 8.7%	46 100.0%
	寿団地	12 63.2%	2 10.5%	5 26.3%	19 100.0%
	西春別駅前団地	13 86.7%	0 0.0%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	10 66.7%	0 0.0%	5 33.3%	15 100.0%
	西春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	10 83.3%	1 8.3%	1 8.3%	12 100.0%
	尾岱沼団地	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**81** **69.2%**	**17** **14.5%**	**19** **16.2%**	**117** **100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	4 80.0%	0 0.0%	1 20.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**11** **91.7%**	**0** **0.0%**	**1** **8.3%**	**12** **100.0%**
町営	中西別振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**11** **91.7%**	**1** **8.3%**	**0** **0.0%**	**12** **100.0%**
合計		**103** **73.0%**	**18** **12.8%**	**20** **14.2%**	**141** **100.0%**

＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】

・洗濯の排水溢れる。(3)
・詰まる。(3)
・頻繁に詰まる。(4)
・詰まりがある。(5)
・ミスの流れが悪い時がある。(7)
・頻繁に詰まる。(8)
・風呂の水が時々流れにくい。(8)
・頻繁に詰まる。(9)
・すぐ詰まる。悪臭あり。(10)
・臭いがよって来る。(10)
・頻繁に詰まる。コポコポ音がする（台所）。(11)
・排水があふれやすく、水びたしになるので、カップを外している→くさい(12)
・臭い。(12)
・異臭がする。(15)

【寿団地】

・最近お風呂洗濯排水時、ゴボゴボ音を立てて流れていく。(2)
・たまに詰まる。(4)

【中春別団地】

・流れづらい。(1)

【イーストタウン寿団地（特公賃）】

・つまりやすくなっている。(14)

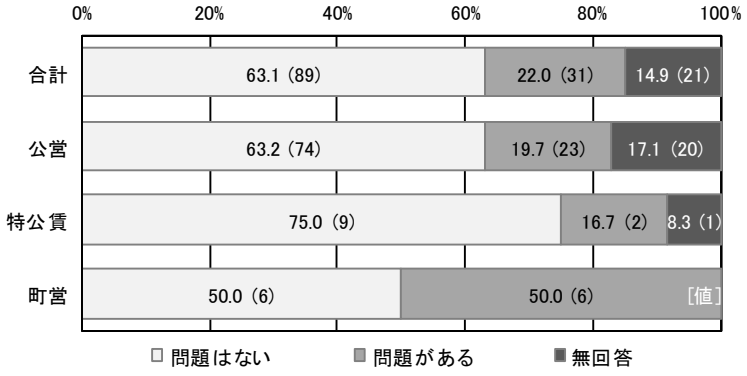
【上春別振興住宅】

・外の排水管のでっぱり。(1)

③床・壁・天井

・床・壁紙・天井については、「問題がある」が回答者の 22.0%となっています。

・「問題がある」の回答は、イーストタウン寿団地が最も多くなっています（13 票）。また、「問題がある」の回答割合が５割を超えている団地（団地別回答合計３票以上）は、上春別振興住宅となっています。



種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	28 60.9%	13 28.3%	5 10.9%	46 100.0%
	寿団地	13 68.4%	0 0.0%	6 31.6%	19 100.0%
	西春別駅前団地	9 60.0%	5 33.3%	1 6.7%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	9 60.0%	2 13.3%	4 26.7%	15 100.0%
	西春別団地	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	9 75.0%	1 8.3%	2 16.7%	12 100.0%
	尾岱沼団地	4 66.7%	1 16.7%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**74 63.2%**	**23 19.7%**	**20 17.1%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	3 60.0%	1 20.0%	1 20.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**9 75.0%**	**2 16.7%**	**1 8.3%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**6 50.0%**	**6 50.0%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
合計		**89 63.1%**	**31 22.0%**	**21 14.9%**	**141 100.0%**

＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】
- フローリングが浮いている所がある。(1)
- 汚れ。(3)
- 剥がれ、汚れ。(4)
- 汚れ。(6)
- 雨漏り。(6)
- 剥がれ。(8)
- タタミの部屋～タタミの劣化。(9)
- 床はがれ。(10)
- 床はがれ。(10)
- 剥がれ。お風呂場の出入口、便器まわり、洗濯機の下のもれ。(10)
- 釘、画鋲の跡が多すぎる。(12)
- 破損。汚れ。(12)
- 強風・大雨の時、風の向きにより、雨漏りする（北側の部屋）。(13)
- トイレの床の汚れ。防水にしてほしい。壁にカビあり。(15)

【西春別駅前団地】
- 居間と部屋の間の床に一部きしむ所があり音がする。(1)
- 壁の汚れ。(2)
- 汚れ。(4)

【西春別駅前柏団地】
- 冬になると部屋の戸が勝手に開く。(1)
- 壁が隣のテレビがうるさい。(2)

【西春別団地】
- カベと床板の間に隙間があり、虫が出やすい。(1)

【中春別団地】
- トイレのカベにしみがでる。(1)

【尾岱沼団地】
- 床が剥がれ。壁の一部が汚れや破損。(2)

【イーストタウン寿団地（特公賃）】
- 経年劣化。(14)
- 汚れ。(14)

【西春別特公賃】
- 窓側の床、変色。(1)

【中西別振興住宅】
- 床がとても冷たい。夏は良いが、冬はとても寒い。(1)

【本別海振興住宅】
- 汚れ。(1)

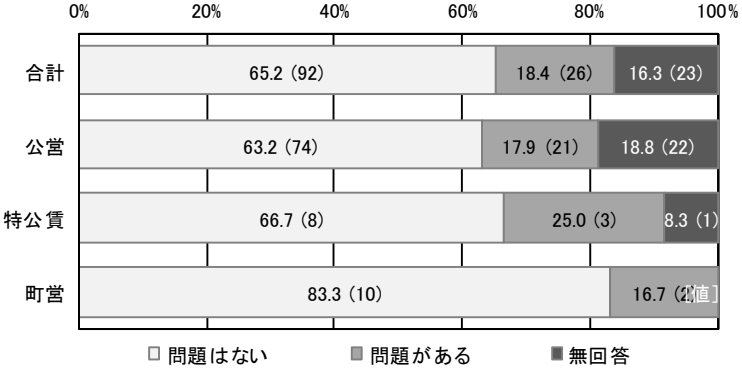
【上春別振興住宅】
- 剥がれ、汚れ。(1)
- 破損、剥がれ、汚れ。(1)
- 壁紙が汚れ、薄い紙なのでふけない。(1)

【尾岱沼振興住宅】
- 壁が剥がれてる。(1)

④ サッシやドア

・サッシやドアについては「問題がある」が回答者の 18.4%となっています。

・「問題がある」の回答は、イーストタウン寿団地が最も多くなっています（10 票）。また、「問題がある」の回答割合が５割を超えている団地（団地別回答合計３票以上）は、尾岱沼特定公共賃貸住宅及び上春別振興住宅となっています。



種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	29 63.0%	10 21.7%	7 15.2%	46 100.0%
	寿団地	9 47.4%	4 21.1%	6 31.6%	19 100.0%
	西春別駅前団地	11 73.3%	3 20.0%	1 6.7%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	9 60.0%	1 6.7%	5 33.3%	15 100.0%
	西春別団地	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	11 91.7%	0 0.0%	1 8.3%	12 100.0%
	尾岱沼団地	4 66.7%	1 16.7%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**74 63.2%**	**21 17.9%**	**22 18.8%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	3 60.0%	1 20.0%	1 20.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**8 66.7%**	**3 25.0%**	**1 8.3%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**10 83.3%**	**2 16.7%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
合計		**92 65.2%**	**26 18.4%**	**23 16.3%**	**141 100.0%**

＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】

・開閉しづらい、重たい。(4)
・開閉動作不良。(4)
・開閉動作不良。(7)
・玄関のドア音。(9)
・隙間から風向きによって砂が入る。(9)
・サッシはカビてしまう。(10)
・開閉動作不良。(10)
・玄関フードサッシのゆがみ。(10)
・開閉動作不良。(12)
・開閉動作不良。スライドしにくい。(15)
・和室の引き戸の開閉がうるさい（車輪破損）。(16)

【寿団地】

・戸が重い。(1)
・開閉動作不良(2)
・ドア玄関の隙間風が入る。ゴムが取れた。(4)
・物置のドアの鍵不良。開閉動作不良。(5)
・玄関ドアの鍵がまわりにくい。(6)
・開閉動作不良（風除雪、リビング、ベランダのドアと物置の鍵の開閉）。(6)
・開閉動作不良(7)

【西春別駅前団地】

・部屋の窓のさんの所に雨漏れなのか、吹き込んだなのか後あり。(1)
・窓、ベランダの内側のサッシ重い。開けづらい。(2)
・少しベランダのドアが重い。(3)

【西春別駅前柏団地】

・開閉時重い時がある。(5)

【西春別団地】

・外側の玄関ドアが閉まりにくい。室内の引き戸が湿度が高いと動かなくなる所がある。(1)
・2 ヵ所、すきま風、窓。(1)

【尾岱沼団地】

・窓が動作不良。(1)

【イーストタウン寿団地（特公賃）】

・玄関ドアの鍵が抜きづらい。(14)
・居間に入るドアとトイレに行くドアが閉まりにくい。(14)

【尾岱沼特公賃】

・サッシに隙間があるのかサッシとサッシの間に虫が大量に入る(2)

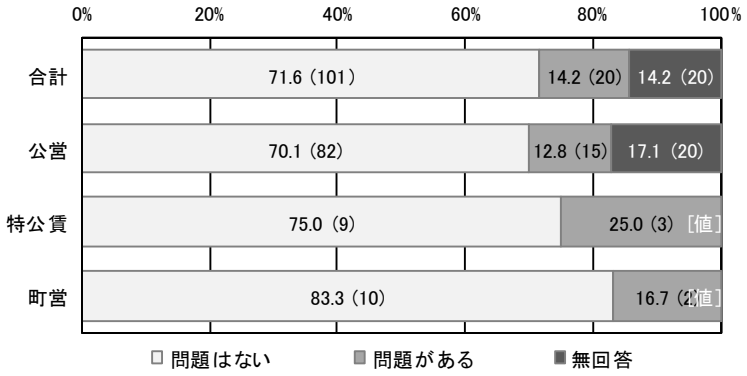
【上春別振興住宅】

・開閉動作不良。(1)
・玄関のサッシ鍵がズレててかからない。(1)

⑤台所

・台所については、「問題がある」が回答者の 14.2%となっています。

・「問題がある」の回答は、イーストタウン寿団地が最も多くなっています（13 票）。



種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	29 63.0%	13 28.3%	4 8.7%	46 100.0%
	寿団地	13 68.4%	0 0.0%	6 31.6%	19 100.0%
	西春別駅前団地	12 80.0%	1 6.7%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	9 60.0%	1 6.7%	5 33.3%	15 100.0%
	西春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	11 91.7%	0 0.0%	1 8.3%	12 100.0%
	尾岱沼団地	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**82 70.1%**	**15 12.8%**	**20 17.1%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	3 60.0%	2 40.0%	0 0.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**9 75.0%**	**3 25.0%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**10 83.3%**	**2 16.7%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
合計		**101 71.6%**	**20 14.2%**	**20 14.2%**	**141 100.0%**

＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】
・詰まりやすい。(4)
・破損　上部収納扉の取手。(5)
・機器類劣化。(5)
・機器類劣化。(7)
・漏水、詰まる。(8)
・水道の蛇口の表面が剥がれてきた。(8)
・つまり、悪臭。(10)
・漏水。(10)
・水道廻りから水が漏れる。蛇口が老化しすぎる。(12)
・漏水。(12)
・シンク戸扉劣化。(15)
・蛇口のつけ根の漏水。(16)
・破損。機器類劣化。(16)

【寿団地】
・機器類劣化(1)
・水道蛇口根本、朝水少し溜まっている。(2)
・漏水。(5)

【西春別駅前柏団地】
・流し台の排水管の所からすき間風が入り寒い。(1)

【イーストタウン寿団地（特公賃）】
・水道の根本の水漏れ。(14)
・蛇口の取付部分からのわずかな漏水。(14)

【グリーンハイツ】
・たまにキッチンシンクの下から水漏れ。(1)

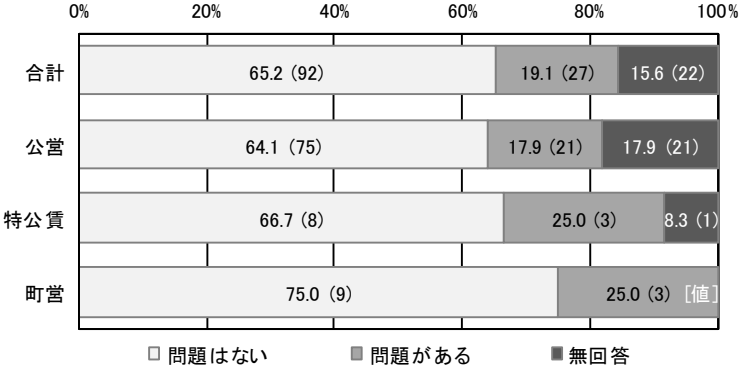
【中西別振興住宅】
・シンクの洗い場が浅く、水が飛び散ってしまう。洗いにくい、高すぎる。(1)

【上春別振興住宅】
・機器類劣化。(1)

⑥洗面や便所

・洗面や便所については、「問題がある」が回答者の 19.1%となっています。

・「問題がある」の回答は、イーストタウン寿団地が最も多くなっています（16 票）。また、「問題がある」の回答割合が５割を超えている団地（団地別回答合計３票以上）は、上春別振興住宅となっています。



種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	24 52.2%	16 34.8%	6 13.0%	46 100.0%
	寿団地	13 68.4%	0 0.0%	6 31.6%	19 100.0%
	西春別駅前団地	12 80.0%	1 6.7%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	8 53.3%	3 20.0%	4 26.7%	15 100.0%
	西春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	10 83.3%	1 8.3%	1 8.3%	12 100.0%
	尾岱沼団地	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**75 64.1%**	**21 17.9%**	**21 17.9%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	4 80.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**8 66.7%**	**3 25.0%**	**1 8.3%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**9 75.0%**	**3 25.0%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
合計		**92 65.2%**	**27 19.1%**	**22 15.6%**	**141 100.0%**

＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】
- 洗面所、水が詰まります。(3)
- 詰まりやすい。(4)
- 機器類劣化　トイレタンクの取手（ノブ）の緩み。(5)
- 冬になるとトイレの戸が閉められなくなる。(6)
- 破損。(7)　・漏水。(7)
- 漏水、詰まる。(8)
- 洗面台に水をためる所が動かない。(8)
- 機器類劣化。(9)　・洗面台の劣化。(9)
- 便器まわり濡れている。(10)
- 水を流し過ぎると下から水が出てくるので多く流さないようにしてる。(11)
- トイレ暖房の不具合あり（便座）。(12)
- ふやけて破損してて汚い。(12)
- 床を防水にしてほしい。(15)
- 湿気でカビがあります。(16)
- トイレの便座の温度が調節できない。(16)
- 破損。機器類劣化。(16)

【寿団地】
- お風呂トイレの換気口の外枠がきつすぎて、開くのかどうかわからず中の手入れが必要なのかも分からない。(2)
- 多少ある。入居当時よりトイレの床劣化。剝がれている。(4)
- 漏水。(5)

【西春別駅前団地】
- トイレのつまり。(5)

【西春別駅前柏団地】
- 排水口をいくら掃除しても汚れが落ちない。(1)
- 便器と板との間に汚れがたまる。(2)
- 以前からの汚れが取れない。(5)

【中春別団地】
- トイレのカベにしみがでる。(1)

【イーストタウン寿団地（特公賃）】
- 床板の痛み。(14)

【グリーンハイツ】
- トイレの水が流れ続けるので毎回手動で止めている。(1)

【西春別特公賃】
- 蛇口の汚れをとりたいが、内側のネジがまわせない。(1)

【本別海振興住宅】
- トイレ壁紙汚い（全体に）。(1)

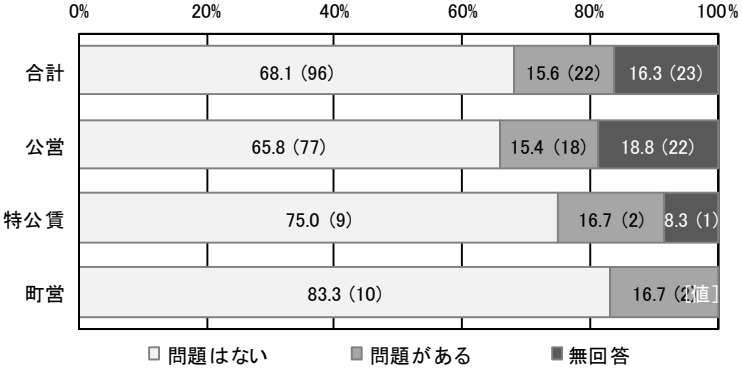
【上春別振興住宅】
- 洗面所がほしい、トイレの壁紙を取り替えた。(1)
- トイレ壁の汚れ。(1)

【尾岱沼振興住宅】
- 洗面をシャワーにしてほしい。(1)

⑦浴室

・浴室については、「問題がある」が回答者の 15.6%となっています。

・「問題がある」の回答は、イーストタウン寿団地が最も多くなっています（13 票）。また、「問題がある」の回答割合が５割を超えている団地（団地別回答合計３票以上）は、上春別振興住宅となっています。



種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	27 58.7%	13 28.3%	6 13.0%	46 100.0%
	寿団地	12 63.2%	1 5.3%	6 31.6%	19 100.0%
	西春別駅前団地	10 66.7%	3 20.0%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	10 66.7%	1 6.7%	4 26.7%	15 100.0%
	西春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	10 83.3%	0 0.0%	2 16.7%	12 100.0%
	尾岱沼団地	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**77 65.8%**	**18 15.4%**	**22 18.8%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	3 60.0%	1 20.0%	1 20.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**9 75.0%**	**2 16.7%**	**1 8.3%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**10 83.3%**	**2 16.7%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
合計		**96 68.1%**	**22 15.6%**	**23 16.3%**	**141 100.0%**

＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】

・詰まりやすい。(4)
・入浴中に止めに出来ないので寒すぎる。(6)
・漏水。(7)
・漏水、詰まる。(8)
・時々排水が悪い。天井が剥がれてきた。(8)
・破損、機器類劣化。(9)
・内部コーキング剥がれ少々。(9)
・排水詰まってあふれだす。(10)
・出入口。床板のくさり。(10)
・洗場の水の排水が悪く、シャワーでも水びたし。(12)
・たびたび戸が外れ危ない。(12)
・機器類劣化。(12)
・戸扉が外れやすい。(15)
・蛇口がゆるんでいて違う所から水がでる。(16)
・破損。機器類劣化。(16)

【寿団地】

・コンセントを上につけてほしい。洗濯機のコンセントがした過ぎて不便。(4)
・漏水。(5)

【西春別駅前団地】

・浴槽の下の掃除がしづらくカビやすい。(3)
・浴槽があまり綺麗じゃないため（古い）。(4)

【西春別駅前柏団地】

・風景の入る壁が高くて入れない。(2)

【イーストタウン寿団地(特公賃)】

・換気扇がないためカビやすい。(14)
・蛇口が段々と劣化している気がします。(14)

【尾岱沼特公賃】

・扉が老朽化して開閉しづらい(2)

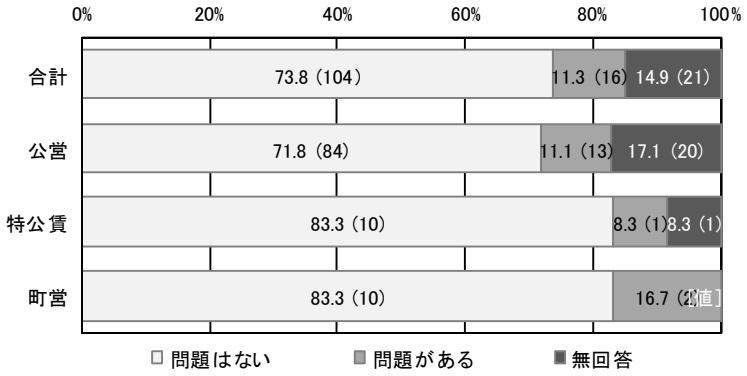
【上春別振興住宅】

・破損。(1)
・漏水。(1)

⑧換気扇の状況

・換気扇の状況については、「問題がある」が回答者の 11.3%となっています。

・「問題がある」の回答は、イーストタウン寿団地が最も多くなっています（７票)。



種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	33 71.7%	7 15.2%	6 13.0%	46 100.0%
	寿団地	12 63.2%	2 10.5%	5 26.3%	19 100.0%
	西春別駅前団地	11 73.3%	2 13.3%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	10 66.7%	1 6.7%	4 26.7%	15 100.0%
	西春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	10 83.3%	1 8.3%	1 8.3%	12 100.0%
	尾岱沼団地	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**84** **71.8%**	**13** **11.1%**	**20** **17.1%**	**117** **100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	3 100.0%
	小計	**10** **83.3%**	**1** **8.3%**	**1** **8.3%**	**12** **100.0%**
町営	中西別振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**10** **83.3%**	**2** **16.7%**	**0** **0.0%**	**12** **100.0%**
合計		**104** **73.8%**	**16** **11.3%**	**21** **14.9%**	**141** **100.0%**

＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】
・天井の換気扇から雪が入る（吹雪の際)。(1)
・作動不良。(3)
・作動不良(4)
・作動不良。(6)
・作動不良。(7)
・音がうるさい。(8)
・劣化のため作動にぶい。(9)
・壊れかかってる。作動不良。(10)
・入居時から油でぎとぎと。(12)
・スイッチを入れたとき大きい音がする。(16)
・作動不良。破損。(16)

【寿団地】
・換気が弱くなってる。(1)
・よくわからない。風呂は作動している。(4)
・作動不良(7)

【西春別駅前団地】
・風が強く雪の多い時、雪が入ってくる。(2)

【西春別駅前柏団地】
・自分で掃除できない。(1)

【中春別団地】
・自分でレンジフードを掃除するのが難しい。(4)

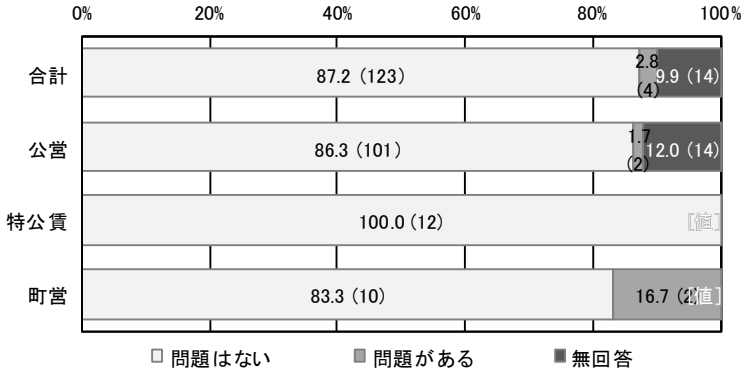
【尾岱沼特公賃】
・スイッチを入れても開かない時がある(2)

【本別海振興住宅】
・作動不良。(1)

【上春別振興住宅】
・破損。(1)

⑨室内の段差や手すり

・室内の段差や手すりについては、「問題がある」が回答者の2.8%となっています。



＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】

・階段の錆が酷い。雪が吹き込んでくる。(12)

【中春別団地】

・今はいいですけど、足が弱くなったら。(2)

【上春別振興住宅】

・手すりがほしい。(1)

【尾岱沼振興住宅】

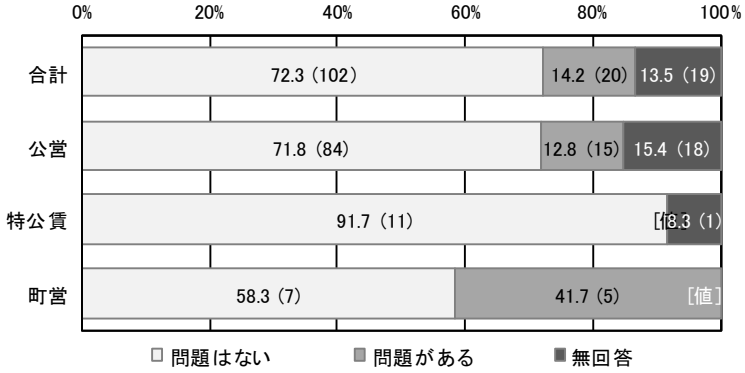
・段差があります。(1)

種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	43 93.5%	1 2.2%	2 4.3%	46 100.0%
	寿団地	16 84.2%	0 0.0%	3 15.8%	19 100.0%
	西春別駅前団地	13 86.7%	0 0.0%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	11 73.3%	0 0.0%	4 26.7%	15 100.0%
	西春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	10 83.3%	1 8.3%	1 8.3%	12 100.0%
	尾岱沼団地	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**101** **86.3%**	**2** **1.7%**	**14** **12.0%**	**117** **100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**12** **100.0%**	**0** **0.0%**	**0** **0.0%**	**12** **100.0%**
町営	中西別振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**10** **83.3%**	**2** **16.7%**	**0** **0.0%**	**12** **100.0%**
合計		**123** **87.2%**	**4** **2.8%**	**14** **9.9%**	**141** **100.0%**

⑩ 居室の全体的な暖かさ（断熱性）

・居室の全体的な暖かさ（断熱性）については、「問題がある」が回答者の 14.2%となっています。

・「問題がある」の回答は、イーストタウン寿団地が最も多くなっています（５票）。また、「問題がある」の回答割合が５割を超えている団地（団地別回答合計３票以上）は、上春別振興住宅となっています。



種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	37 80.4%	5 10.9%	4 8.7%	46 100.0%
	寿団地	11 57.9%	3 15.8%	5 26.3%	19 100.0%
	西春別駅前団地	9 60.0%	4 26.7%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	10 66.7%	1 6.7%	4 26.7%	15 100.0%
	西春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	9 75.0%	2 16.7%	1 8.3%	12 100.0%
	尾岱沼団地	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**84 71.8%**	**15 12.8%**	**18 15.4%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**11 91.7%**	**0 0.0%**	**1 8.3%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**7 58.3%**	**5 41.7%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
合計		**102 72.3%**	**20 14.2%**	**19 13.5%**	**141 100.0%**

＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】
- 玄関すぐの部屋は寒すぎて寝れない。(10)
- 毎年少しずつ寒くなって来ている気がします。(12)
- 玄関の隙間からの冷気。断熱性が少ない。(12)
- 引戸の開閉が悪い。(12)

【寿団地】
- 以前より寒くなった。(1)
- 冬、床が冷たい。(2)
- 電気代が高いため、オール電化なので節電しているため、あまり暖かくない。(4)
- 冬を体験してないので不明。(6)
- 非常に寒い、窓の隙間から冷たい風が入る。(6)

【西春別駅前団地】
- 冬は寒い。夏は夜も暑い。(4)
- 冬が寒い。(5)

【西春別駅前柏団地】
- 夏場は暑い。(2)

【中春別団地】
- 冬季が少し寒い。(1)
- 床冷えがして寒い。(2)

【西春別特公賃】
- 冬は寒い。夏は夜も暑い。(1)

【中西別振興住宅】
- リフォーム後、１年目はとても暖かく過ごせたが、最近床がどうしても冷たく、寒く感じます。(1)

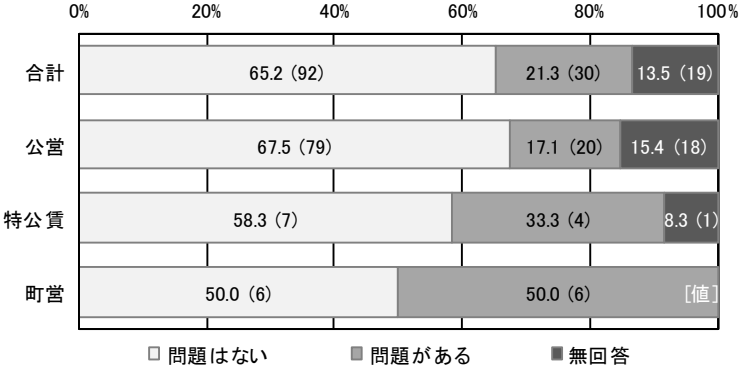
【上春別振興住宅】
- 冬はいいが、夏が異常に暑い。(1)
- 全室寒い。(1)

【尾岱沼振興住宅】
- あちこちから風が入る。(1)

⑪湿気や結露

・湿気や結露については、「問題がある」が回答者の 21.3%となっています。

・「問題がある」の回答は、イーストタウン寿団地が最も多くなっています（15 票）。また、「問題がある」の回答割合が５割を超えている団地（団地別回答合計３票以上）は、上春別振興住宅、尾岱沼振興住宅となっています。



種別	団地名	問題はない	問題がある	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	26 56.5%	15 32.6%	5 10.9%	46 100.0%
	寿団地	16 84.2%	0 0.0%	3 15.8%	19 100.0%
	西春別駅前団地	11 73.3%	2 13.3%	2 13.3%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	11 73.3%	0 0.0%	4 26.7%	15 100.0%
	西春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	8 66.7%	2 16.7%	2 16.7%	12 100.0%
	尾岱沼団地	4 66.7%	1 16.7%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**79 67.5%**	**20 17.1%**	**18 15.4%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	3 60.0%	2 40.0%	0 0.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**7 58.3%**	**4 33.3%**	**1 8.3%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**6 50.0%**	**6 50.0%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
合計		**92 65.2%**	**30 21.3%**	**19 13.5%**	**141 100.0%**

＜記入欄（カッコ内：棟番号）＞

【イーストタウン寿団地】

・結露。(3)
・結露。(4)
・湿度が高い。(7)
・サッシの所に結露が出来る。(8)
・湿気(9)
・かなりあります。(10)
・結露はないが夏は湿気が多く、湿気取り剤を 2 度程変えています。(12)
・温度差の時に半端なく困ってます。カビの。(12)
・天井の汚れ等。(12)
・北側の部屋水とりぞうさんをおいている。(13)
・結露がひどい。(16)

【寿団地】

・多少。押し入れのふすまの戸にサビ・カビのような物が出来ていた入居当時より現在もある。湿気にするものかも。(4)

【中春別団地】

・結露がすごい。(1)
・玄関にカビが生えやすい。家中、カビが生えてしまう。(4)

【尾岱沼団地】

・少しは結露あり。(2)

【イーストタウン寿団地（特公賃）】

・すぐカビが出る。1 年中除湿機使用。(14)

【グリーンハイツ】

・改修工事始まってから共用部の湿気、結露が酷くなった。(1)

【西春別特公賃】

・夏の湿気でカビる。(1)

【中西別振興住宅】

・リフォーム後の 1 年目は床がカラッとしてたが、室内干しするので、最近ジメジメ感があります。(1)

【本別海振興住宅】

・結露はある。(1)

【上春別振興住宅】

・窓が酷いが、トイレタンクも酷い。(1)
・陽当たらない部屋の湿気がひどい。(1)

【尾岱沼振興住宅】

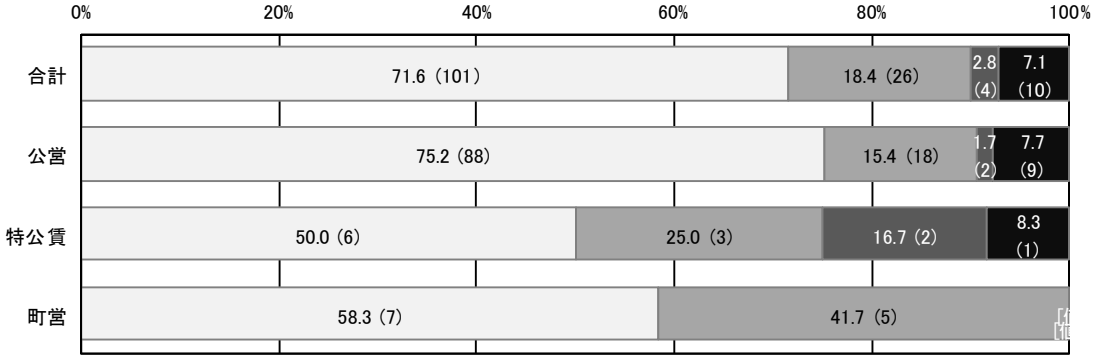
・湿気があります。(1)
・最初から湿気がすごい。(1)

問４　公営住宅の改修（リフォーム）意向

（１）改修に関する考え

・改修（リフォーム）意向については、「改修（リフォーム）は望まない（今のままでよい）」が71.6%（101票）、「改修（リフォーム）をして欲しい」は18.4%（26票）となっています。

・団地別（回答合計２票以上）では、イーストタウン寿団地（30.4%・14票）、イーストタウン寿団地（特公賃）（40.0%・２票）、中西別振興住宅（50.0%・１票）、上春別振興住宅（100.0%・３票）は「改修（リフォーム）をして欲しい」の回答が多くなっています。



□ 改修（リフォーム）は望まない（今のままでよい）■ 改修（リフォーム）をしてほしい■ その他■ 無回答

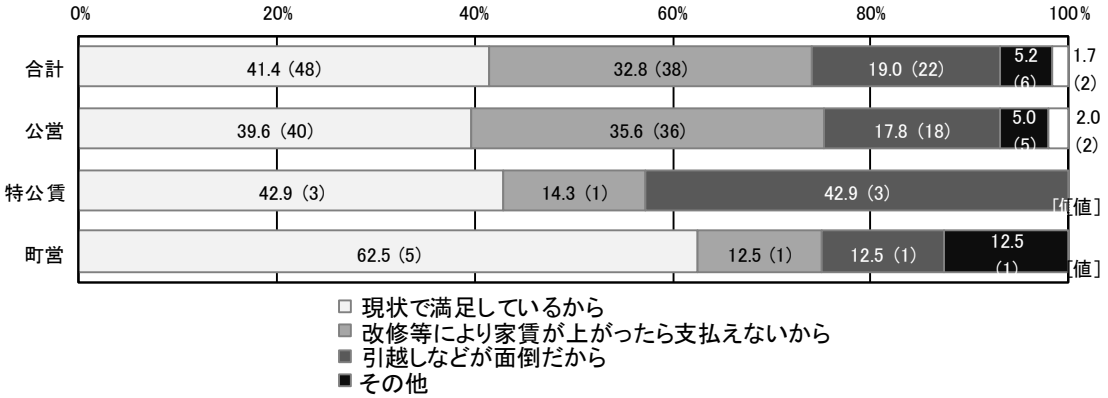
種別	団地名	改修（リフォーム）は望まない（今のままでよい）	改修（リフォーム）をしてほしい	その他	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	30 65.2%	14 30.4%	0 0.0%	2 4.3%	46 100.0%
	寿団地	17 89.5%	1 5.3%	0 0.0%	1 5.3%	19 100.0%
	西春別駅前団地	12 80.0%	3 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	15 100.0%
	西春別駅前柏団地	10 66.7%	0 0.0%	2 13.3%	3 20.0%	15 100.0%
	西春別団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	中春別団地	11 91.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 8.3%	12 100.0%
	尾岱沼団地	5 83.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	6 100.0%
	小計	**88 75.2%**	**18 15.4%**	**2 1.7%**	**9 7.7%**	**117 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	1 20.0%	2 40.0%	1 20.0%	1 20.0%	5 100.0%
	グリーンハイツ	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別特定公共賃貸住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**6 50.0%**	**3 25.0%**	**2 16.7%**	**1 8.3%**	**12 100.0%**
町営	中西別振興住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	本別海振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	小計	**7 58.3%**	**5 41.7%**	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**12 100.0%**
合計		**101 71.6%**	**26 18.4%**	**4 2.8%**	**10 7.1%**	**141 100.0%**

（２）改修（リフォーム）は望まない理由

・(1)で「改修（リフォーム）は望まない（今のままでよい）」を選択した回答者の理由としては、「現状で満足しているから」が 41.4%で最も多くなっています。

・一方で、「改修等により家賃が上がったら支払えないから」は 32.8%、「引越しなどが面倒だから」は 19.0%となっています。

・団地別では、寿団地、西春別駅前団地及び中春別団地は「建替えや改修等により家賃が上がったら支払えないから」の割合が最も多く、西春別駅前特定公共賃貸住宅は「引越しなどが面倒だから」が最も多くなっています。



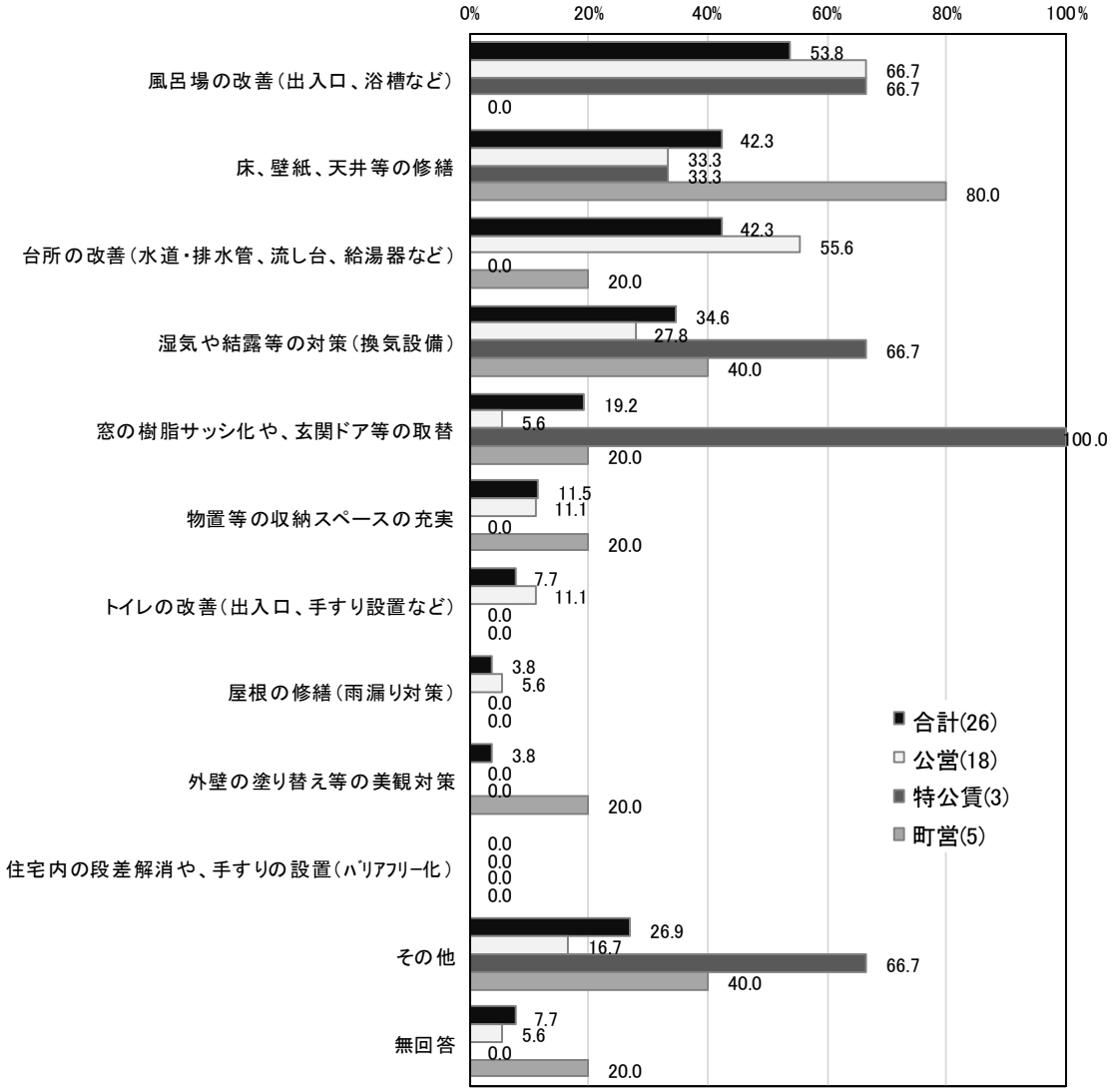
種別	団地名	現状で満足しているから	改修等により家賃が上がったら支払えないから	引越しなどが面倒だから	その他	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	15 39.5%	11 28.9%	8 21.1%	3 7.9%	1 2.6%	38 100.0%
	寿団地	8 42.1%	9 47.4%	2 10.5%	0 0.0%	0 0.0%	19 100.0%
	西春別駅前団地	4 30.8%	7 53.8%	1 7.7%	1 7.7%	0 0.0%	13 100.0%
	西春別駅前柏団地	7 70.0%	2 20.0%	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%
	西春別団地	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	2 100.0%
	上春別団地	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別団地	2 15.4%	7 53.8%	4 30.8%	0 0.0%	0 0.0%	13 100.0%
	尾岱沼団地	3 60.0%	0 0.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100.0%
	小計	**40 39.6%**	**36 35.6%**	**18 17.8%**	**5 5.0%**	**2 2.0%**	**101 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	グリーンハイツ	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	西春別特定公共賃貸住宅	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	小計	**3 42.9%**	**1 14.3%**	**3 42.9%**	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**7 100.0%**
町営	中西別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	本別海振興住宅	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	上春別振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	リース型上春別振興住宅	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	中春別振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	小計	**5 62.5%**	**1 12.5%**	**1 12.5%**	**1 12.5%**	**0 0.0%**	**8 100.0%**
合計		**48 41.4%**	**38 32.8%**	**22 19.0%**	**6 5.2%**	**2 1.7%**	**116 100.0%**

＜参考／H29 年調査結果＞

		現状で満足しているから	引越しなどが面倒だから	改修により現在より家賃が上がったら支払えないから	その他	合計
公営	イーストタウン寿団地	21 48.8%	2 4.7%	20 46.5%	0 0.0%	43 100.0%
	寿団地	7 77.8%	0 0.0%	2 22.2%	0 0.0%	9 100.0%
	西春別駅前団地	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
	西春別駅前柏団地	8 88.9%	0 0.0%	1 11.1%	0 0.0%	9 100.0%
	西春別団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
	上春別団地	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	中春別団地	4 80.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100.0%
	尾岱沼団地	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	小計	***45*** 60.8%	***4*** 5.4%	***24*** 32.4%	***1*** 1.4%	***74*** 100.0%
特公賃	イーストタウン寿団地	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	グリーンハイツ	4 80.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100.0%
	西春別特公賃	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	尾岱沼特公賃	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	3 100.0%
	小計	***7*** 63.6%	***2*** 18.2%	***1*** 9.1%	***1*** 9.1%	***11*** 100.0%
町営	本別海地域振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	上春別地域振興住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	ﾘｰｽ型上春別振興住宅	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	尾岱沼地域振興住宅	1 33.3%	0 0.0%	2 66.7%	0 0.0%	3 100.0%
	ﾘｰｽ型尾岱沼地域振興住宅	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	小計	***4*** 50.0%	***1*** 12.5%	***3*** 37.5%	***0*** 0.0%	***8*** 100.0%
合計		***56*** 60.2%	***7*** 7.5%	***28*** 30.1%	***2*** 2.2%	***93*** 100.0%

（３）特に改修が必要と思われるもの

・(1)で「改修（リフォーム）をしてほしい」を選択した回答者の特に改修が必要と思う箇所（複数回答）は、「風呂場の改善（出入口、浴槽など)」が最も多く回答世帯の 53.8%（14 票)、以下、「床、内壁、天井等の修繕」及び「台所の改善（水道・排水管、流し台、給湯器など)」がともに 42.3%（11 票)、「湿気や結露等の対策（換気設備)」が 34.6%（９票）となっています。



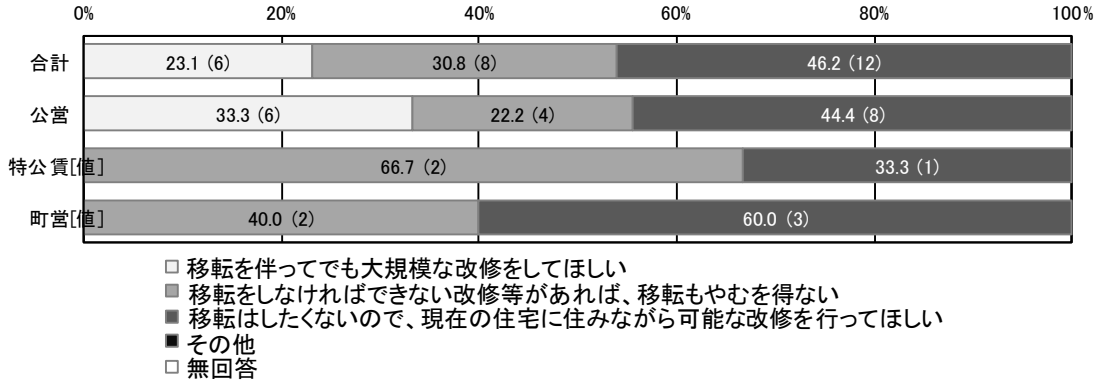
※特に改修が必要と思われるもの

種別	団地名	屋根の修繕（雨漏り対策）	湿気や結露等の対策（換気設備）	窓の樹脂サッシ化や、玄関ドア等の取替	床、壁紙、天井等の修繕	住宅内の段差解消や、手すりの設置（ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ化）	風呂場の改善（出入口、浴槽など）	台所の改善（水道・排水管、流し台、給湯器など）	外壁の塗り替え等の美観対策	トイレの改善（出入口、手すり設置など）	物置等の収納スペースの充実	その他	無回答	回答世帯数
公営	イーストタウン寿団地	1 7.1%	5 35.7%	1 7.1%	4 28.6%	0 0.0%	10 71.4%	10 71.4%	0 0.0%	2 14.3%	2 14.3%	3 21.4%	0 0.0%	14 100.0%
	寿団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
	西春別駅前団地	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	0 0.0%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	西春別駅前柏団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	西春別団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	上春別団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	中春別団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	尾岱沼団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	小計	**1 5.6%**	**5 27.8%**	**1 5.6%**	**6 33.3%**	**0 0.0%**	**12 66.7%**	**10 55.6%**	**0 0.0%**	**2 11.1%**	**2 11.1%**	**3 16.7%**	**1 5.6%**	**18 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%
	グリーンハイツ	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	西春別特定公共賃貸住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	小計	**0 0.0%**	**2 66.7%**	**3 100.0%**	**1 33.3%**	**0 0.0%**	**2 66.7%**	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**2 66.7%**	**0 0.0%**	**3 100.0%**
町営	中西別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	本別海振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	上春別振興住宅	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	中春別振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	尾岱沼振興住宅	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	小計	**0 0.0%**	**2 40.0%**	**1 20.0%**	**4 80.0%**	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**1 20.0%**	**1 20.0%**	**0 0.0%**	**1 20.0%**	**2 40.0%**	**1 20.0%**	**5 100.0%**
合計		**1 3.8%**	**9 34.6%**	**5 19.2%**	**11 42.3%**	**0 0.0%**	**14 53.8%**	**11 42.3%**	**1 3.8%**	**2 7.7%**	**3 11.5%**	**7 26.9%**	**2 7.7%**	**26 100.0%**

（４）希望する改修方法

・(1)で「改修（リフォーム）をしてほしい」を選択した回答者の希望する改修方法や条件は、「移転はしたくないので、現在の住宅に住みながら可能な改修を行ってほしい」が 46.2%で最も多くなっています。

・一方、「移転を伴ってでも大規模な改修をしてほしい」が 23.1%、「移転をしなければならない改修等であれば、移転もやむを得ない」は 30.8%となっています。



種別	団地名	移転を伴ってでも大規模な改修をしてほしい	移転をしなければできない改修等があれば、移転もやむを得ない	移転はしたくないので、現在の住宅に住みながら可能な改修を行ってほしい	その他	無回答	合計
公営	イーストタウン寿団地	6 42.9%	4 28.6%	4 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	14 100.0%
	寿団地	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	西春別駅前団地	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	西春別駅前柏団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	西春別団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	上春別団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	中春別団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	尾岱沼団地	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	小計	**6 33.3%**	**4 22.2%**	**8 44.4%**	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**18 100.0%**
特公賃	イーストタウン寿団地	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	グリーンハイツ	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	西春別特定公共賃貸住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	西春別駅前特定公共賃貸住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	尾岱沼特定公共賃貸住宅	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	小計	**0 0.0%**	**2 66.7%**	**1 33.3%**	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**3 100.0%**
町営	中西別振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	本別海振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	上春別振興住宅	0 0.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	リース型上春別振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	中春別振興住宅	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –	0 –
	尾岱沼振興住宅	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	小計	**0 0.0%**	**2 40.0%**	**3 60.0%**	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**5 100.0%**
合計		**6 23.1%**	**8 30.8%**	**12 46.2%**	**0 0.0%**	**0 0.0%**	**26 100.0%**