

# 余市町住生活基本計画

平成27年3月

余 市 町



## 目次

序. 計画策定の目的と位置づけ	1
序-1 計画策定の目的	1
序-2 計画の概要と位置づけ	1
1. 現況調査と分析	3
1-1 位置と地勢	3
1-2 人口と世帯	5
1-3 産業	10
1-4 上位計画・関連計画	12
1-5 余市町の住宅事情の特性	20
1-6 余市町の公営住宅等の特性	29
2. 住宅施策の課題整理	33
3. 住宅施策の目標と基本方針	34
3-1 住宅施策の基本目標	34
3-2 住宅施策の展開方向	37
3-3 住宅供給フレーム	50
4. 住宅施策の実現化に向けて	54



## 序. 計画策定の目的と位置づけ

### 序ー1 計画策定の目的

本町においては、平成 10 年度に「余市町住宅マスタープラン」を策定し、JR 余市駅東側地区における土地区画整理事業による優良住宅地の整備や公営住宅の整備等により、住宅・住環境の向上を図ってきた。

しかし策定後、人口減少や少子高齢化の進行により、一部地域には過疎化が進行し、一方では、平成 30 年度に予定される北海道横断自動車道（余市～小樽間）の開通による広域交通網の整備、東日本大震災による安全意識や地球温暖化等に伴う環境意識の高まりなど、本町を取り巻く社会情勢が大きく変化しつつある。

また、国においては、国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18 年に住生活基本法が制定され、同法に基づき策定された住生活基本計画（全国計画）においては、「地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進する。」とされている。

北海道においても、本法律に基づき住生活基本計画（全国計画）に定める方針を踏まえ、「北海道住生活基本計画」を策定しており、そのなかで地域における住宅政策の推進においては、市町村における施策の展開が果たす役割が大きいことに鑑み、市町村においては、住生活基本計画（全国計画）および北海道住生活基本計画を踏まえ、住宅施策の方向性を示す基本的な計画（市町村計画）を策定し、施策を推進することが重要であるとされている。

このような社会情勢の変化や国、道の住宅政策に関わる背景を踏まえ、人口減少や少子高齢化に対応した、本町における住宅施策の理念・目標、推進方針を定め、具体的な住宅施策を推進することを目的として「余市町住生活基本計画」を策定する。

### 序ー2 計画の概要と位置づけ

#### (1) 住生活基本計画の策定

平成 10 年度に策定された「余市町住宅マスタープラン」については、既に 16 年が経過しており、国における住宅政策の転換をはじめ、本町における人口減少と少子高齢化、核家族化の進行、ライフスタイルや価値観の多様化等の社会経済情勢の変化に的確に対応した町民の住生活の安定の確保および向上の促進を図るための基本的な計画として策定する。

こうした住宅や住環境を取り巻く様々な変化の要因について、近年の人口・住宅等に

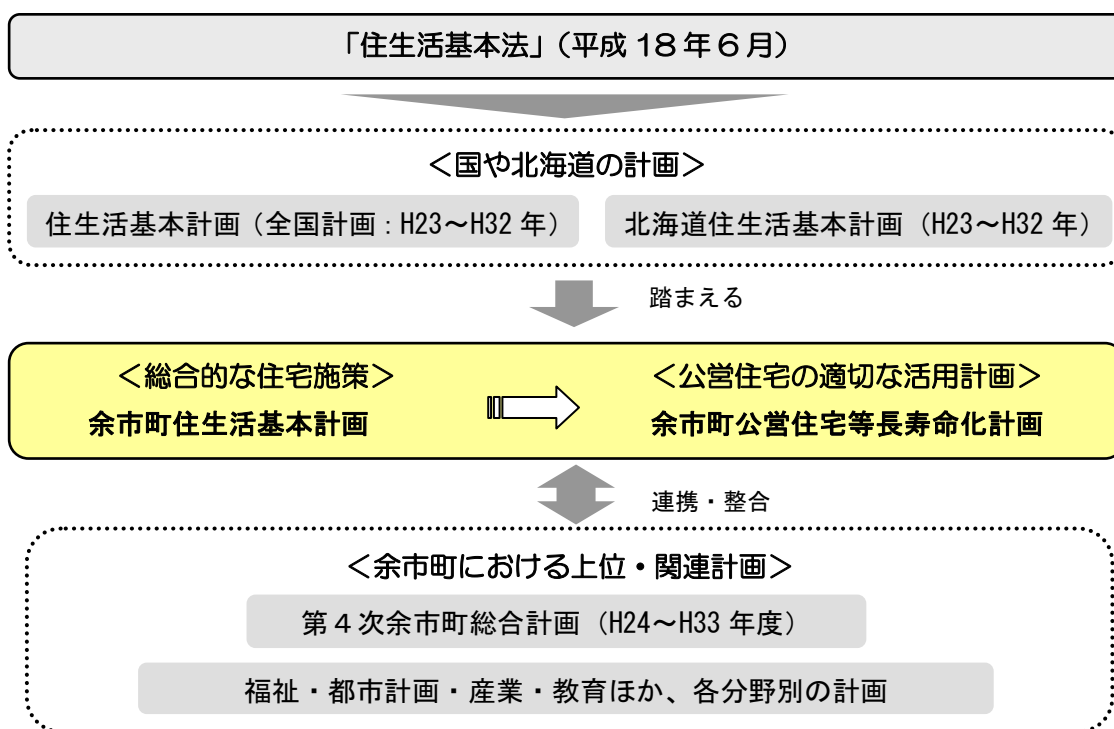
関する統計データ等の反映およびこうしたデータに伴う住宅供給フレームの設定、更には、住環境に対する意識の高まりへの対応や新たな都市整備の影響等が想定される。

また、これらの様々な変化の要因を踏まえながら、社会資本整備総合交付金の活用も検討し、余市町における住宅施策に関わる展開の方向性を定める。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、国および北海道の住生活基本計画を踏まえて、第4次余市町総合計画やその他福祉・まちづくり等の上位・関連計画との連携や整合を図りながら、総合的な住宅施策の推進と公営住宅等の適切な活用をめざす。

### 【本計画の位置づけ】



## (3) 計画期間

本計画は、平成27年度~36年度の10年間を計画期間とする。なお、社会・経済情勢等の変化に柔軟に対応するため適宜見直しを行うものとする。

# 1. 現況調査と分析

## 1-1 位置と地勢

### (1)位置と面積

本町は、北海道西部の積丹半島の付け根に位置しており、北側は日本海に面し、東は小樽市、西は古平町、南は仁木町と赤井川村に接している。

町内には国道5号と国道229号、JR函館本線が縦断しており、札幌市から約60km、小樽市から約20kmと北海道経済の中心をなす札幌圏に1時間程度でアクセスすることが可能となっている。

町の総面積は、140.59km<sup>2</sup>で、その内山林が約7割を占めている。

図 余市町の位置



## (2)地勢

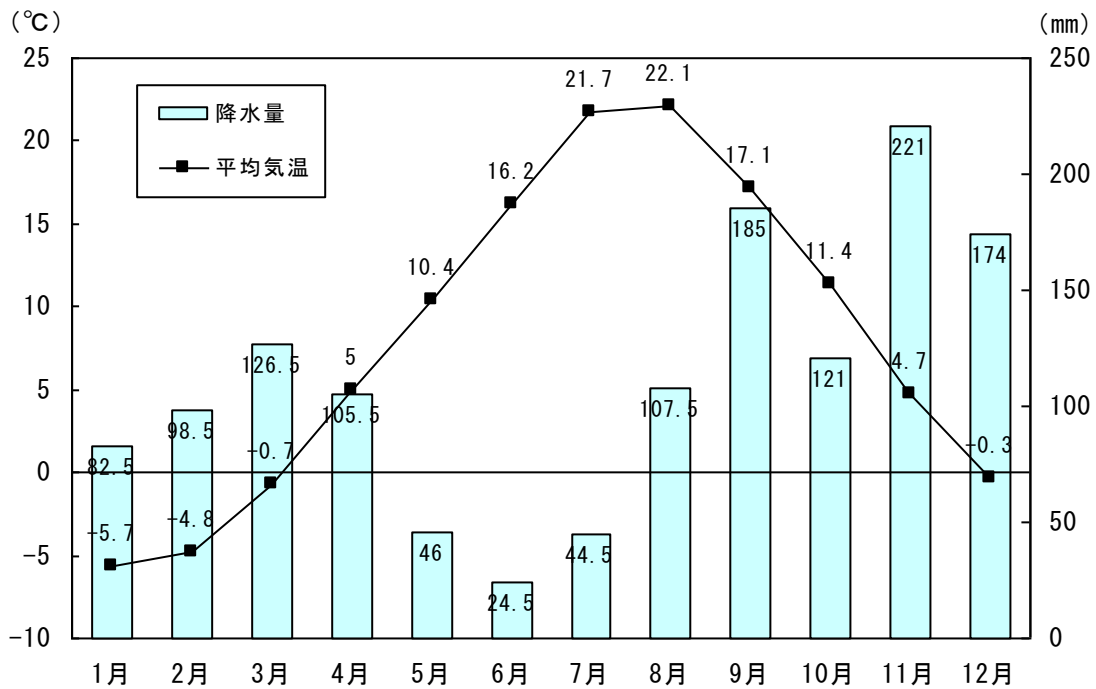
本町の地勢は、町のほぼ中央を流れる余市川をはじめ大小の河川が縦断しており、その流域に市街地や集落が形成されている。北側は日本海に面し、三方を緑豊かな丘陵に囲まれた市街地周辺部は、地味肥沃な土壌に果樹や野菜の栽培を中心とした農地が広がっており、多種多様な地形を有している。

## (3)気候

本町の気候は、日本海を北上する暖流の影響により、道内では比較的温暖な気候となっており、冬季における平均気温もマイナス6℃を上回り、4月には平均気温が5℃程度となって急速に雪解けが進む。

年間の降水量は1,400mm前後、降雪量は年間800mmと、道内では比較的多いほうとなっている。

図 月別気温・降水量（平成25年、アメダス観測点：余市）



(資料：札幌管区気象台)



## 1-2 人口と世帯

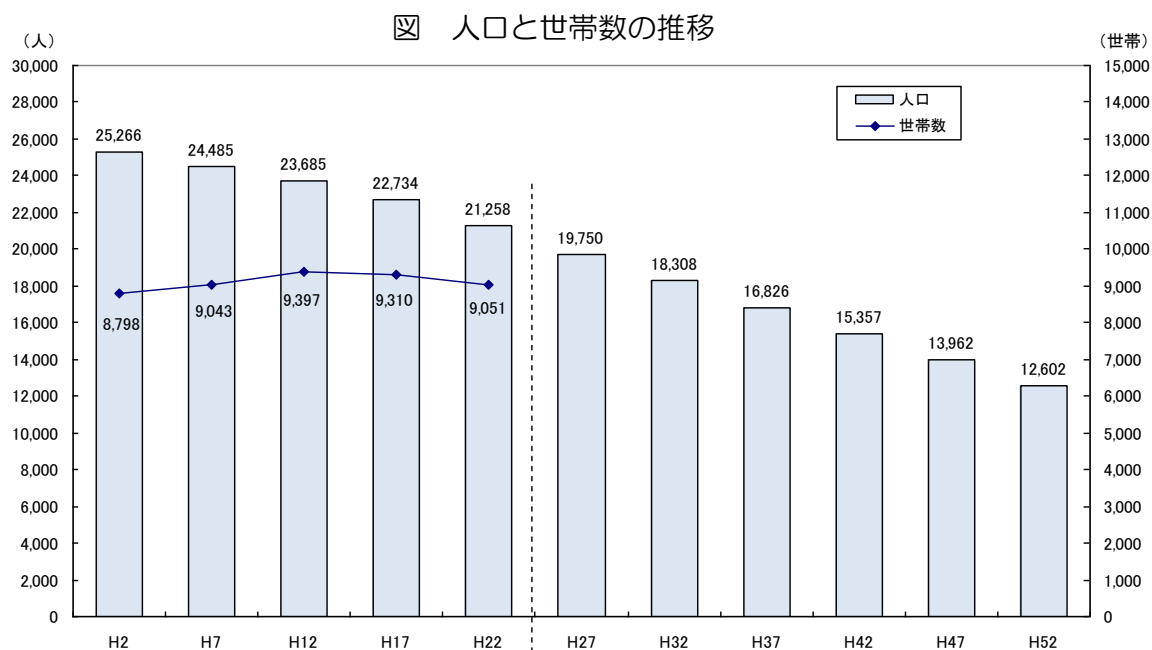
### (1)人口・世帯数

本町の人口は、昭和 35 年の 28,659 人をピークに減少を続け、その傾向は変わらず、近年は人口減少に一層の拍車がかかり、平成 17 年から平成 22 年にかけては、人口が 1,476 人、割合では約-6.5%と大きく減少している。

国立社会保障・人口問題研究所が平成 25 年 3 月に公表した数値では、今後も人口減少が進行し 2 万人の大台を下回り、平成 37 年には 16,826 人まで減少する推計となっている。

世帯数は、平成 12 年までは増加傾向にあり 9,397 世帯であったが、平成 17 年からは減少に転じ、平成 22 年には平成 12 年と比較して 346 世帯減少し 9,051 世帯となっている。

1 世帯あたりの平均人員は、平成 2 年では 2.87 人であったものが、平成 22 年には 2.35 人と、この 20 年で 0.52 人減少しており、核家族化の傾向が強まっている。



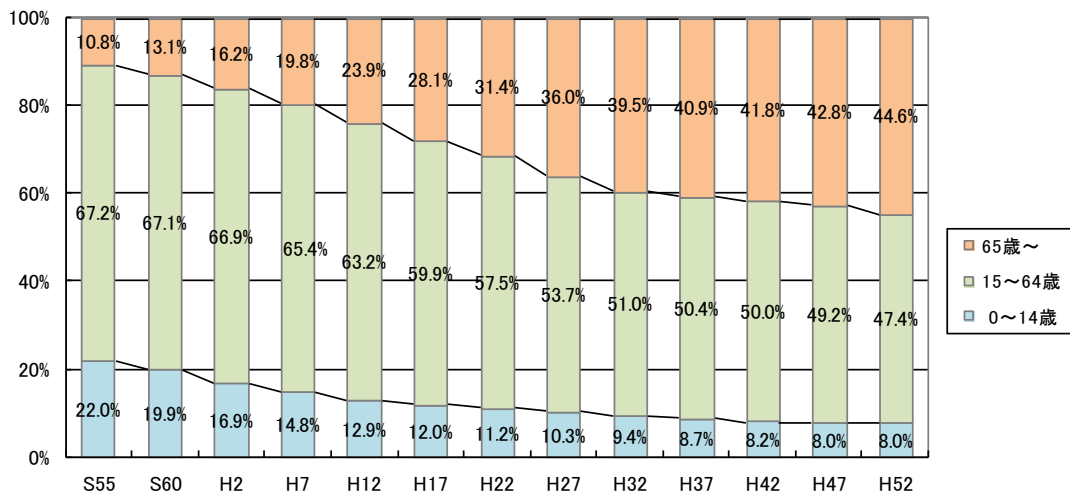
(資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所)

### (2)年齢別人口構成

近年、全道的に高齢化の進行が顕著であるが、本町も例外ではなく高齢化が進行している。平成 22 年の国勢調査によれば、本町の高齢化率 (65 歳以上の人口割合) は 31.4%と、全国平均の 22.8%、全道平均の 24.7%を大きく上回る結果となっている。

国立社会保障・人口問題研究所によると、高齢化がさらに急速に進み、平成 37 年には人口の 40.9%が 65 歳以上になるものと推計されている。

図 年齢別人口比率の推移



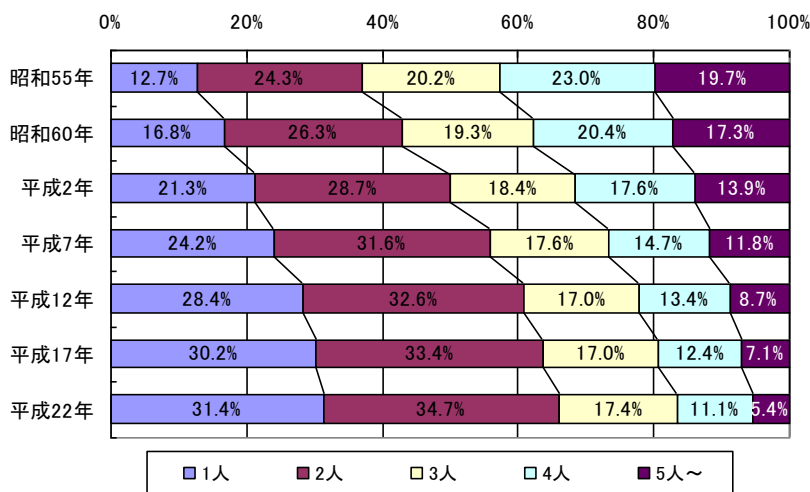
(資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所)

### (3) 人員別世帯数

一般世帯におけるこの30年の人員別世帯数の推移をみると、1人世帯および2人世帯の増加と、4人以上の世帯の減少傾向が顕著となっている。

昭和55年には、4人以上の世帯が42.7%を占めていたが、平成22年には16.5%に減少し、代わって1人世帯および2人世帯が66.1%を占める結果となっている。

図 世帯人員別一般世帯数の推移



(世帯数)

	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
1人	1,007	1,413	1,873	2,183	2,663	2,803	2,821
2人	1,929	2,215	2,523	2,855	3,055	3,102	3,123
3人	1,606	1,629	1,617	1,592	1,596	1,574	1,566
4人	1,829	1,717	1,542	1,331	1,258	1,148	1,000
5人～	1,566	1,458	1,224	1,070	812	657	487
計	7,937	8,432	8,779	9,031	9,384	9,284	8,997

(資料：国勢調査)

#### (4)子育て世帯数

一般世帯におけるこの30年の子育て世帯数の推移をみると、近年の少子化を受けて、6歳未満の親族がいる世帯および18歳未満の親族がいる世帯のいずれも半分に以下に減少している。また、昭和55年には6歳未満の親族がいる世帯が19.4%、18歳未満の親族がいる世帯が49.0%を占めていたが、平成22年にはそれぞれ7.0%と20.3%になっている。

表 子育て世帯数の推移

年次	一般世帯				
	総数 (世帯)	うち 6歳未満親族のいる世帯 (世帯)		うち 18歳未満親族のいる世帯 (世帯)	
			比率 (%)		比率 (%)
昭和55年	7,937	1,537	19.4%	3,889	49.0%
昭和60年	8,432	1,265	15.0%	3,627	43.0%
平成2年	8,779	1,003	11.4%	3,169	36.1%
平成7年	9,031	891	9.9%	2,797	31.0%
平成12年	9,384	831	8.9%	2,499	26.6%
平成17年	9,284	721	7.8%	2,138	23.0%
平成22年	8,997	626	7.0%	1,827	20.3%

(資料：国勢調査)

#### (5)人口動態

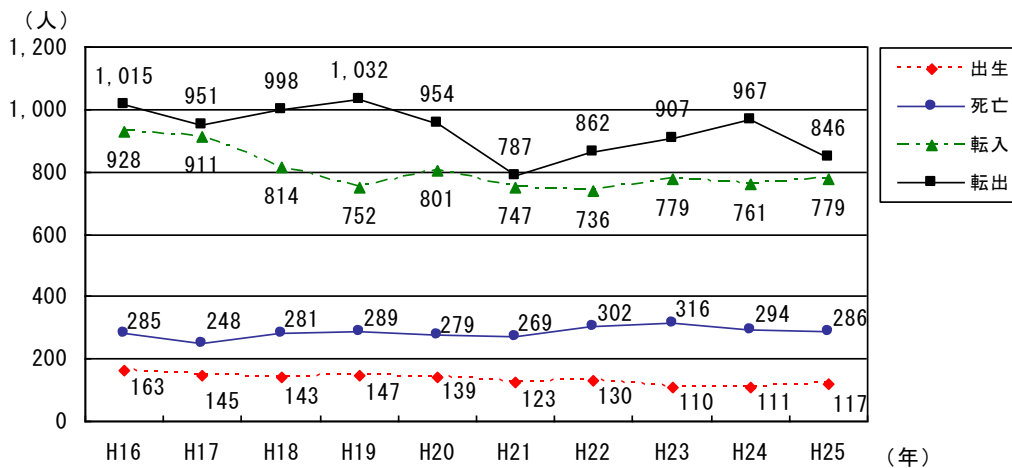
平成16年から平成25年までの10年間にける人口の社会増減の推移をみると、転入者数は10年前より減少しているが、近年は750人程度で横ばいとなっている。

転出者数は、平成19年をピークにいったん減少傾向にあったが、平成22年以降に増加傾向に転じ、平成25年では減少となっている。

また、転出者数が転入者数を上回る社会減の状況が続いている。

一方、自然増減の推移をみると、高齢化が進む中、死亡者数が出生者数を上回る自然減の状況にあり、出生数は減少傾向、死亡数は横ばいまたはやや増加傾向にある。

図 人口動態



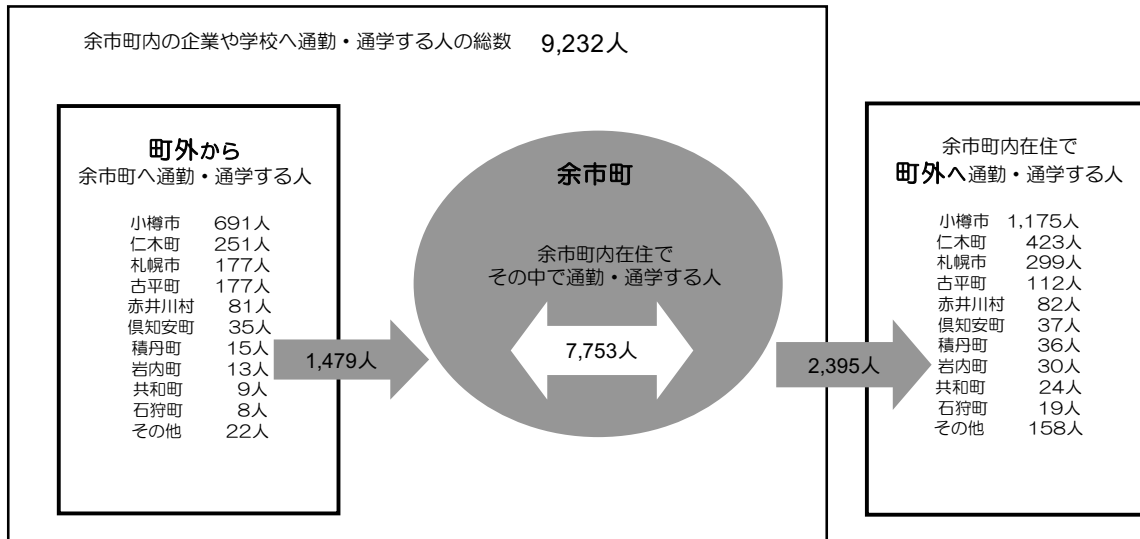
(資料：住民基本台帳、国勢調査)

## (6) 通勤・通学

15歳以上の本町への通勤・通学者数は9,232人で、その内町内居住者が7,753人で約84%を占めている。また、他市町村から本町への通勤・通学者は1,479人で約16%程度となっており、最も多いのが小樽市、次いで仁木町、札幌市、古平町となっている。

一方、15歳以上の本町から他市町への通勤・通学者は2,395人で、町内在住で余市町内に通勤・通学する者7,753人との合計10,148人の約24%程度となっており、小樽市、仁木町、札幌市、古平町への流出が多くなっている。

図 通勤・通学の状況（15歳以上）



(資料：平成22年国勢調査)

## (7) 行政区別人口・世帯数

本町の人口・世帯数を行政区別にみると、人口では黒川町が 6,526 人と最も多く、次いで大川町、富沢町の順となっている。また、世帯数でも、黒川町が 2,783 世帯と最も多く、これに大川町、富沢町が続いている。

ここ 5 年間の人口・世帯数の推移をみると、人口では 16 行政区（白岩町と潮見町は調査区の関係で併せて記載しており、そのため 16 行政区と記載）のうち豊丘町を除く 15 行政区で減少している。また、世帯数では、5 行政区が増加し、11 行政区で減少している。

表 行政区別人口・世帯数

行政区	人口 (人)			世帯数 (世帯)		
	平成22年	平成17年	増減	平成22年	平成17年	増減
大川町	4,416	4,801	△ 385	2,041	2,146	△ 105
栄町	1,341	1,545	△ 204	559	602	△ 43
黒川町	6,526	6,672	△ 146	2,783	2,777	6
登町	624	678	△ 54	245	242	3
入舟町	523	572	△ 49	231	250	△ 19
朝日町	376	405	△ 29	176	195	△ 19
美園町	899	938	△ 39	377	373	4
山田町	1,182	1,270	△ 88	404	408	△ 4
浜中町	580	609	△ 29	259	278	△ 19
沢町	935	1,050	△ 115	371	406	△ 35
富沢町	1,870	2,030	△ 160	782	818	△ 36
港町	649	739	△ 90	275	293	△ 18
梅川町	885	954	△ 69	385	383	2
豊丘町	331	322	9	127	93	34
白岩町・潮見町	38	50	△ 12	10	14	△ 4
豊浜町	83	99	△ 16	26	32	△ 6
合計	21,258	22,734	△ 1,476	9,051	9,310	△ 259

(資料：国勢調査)

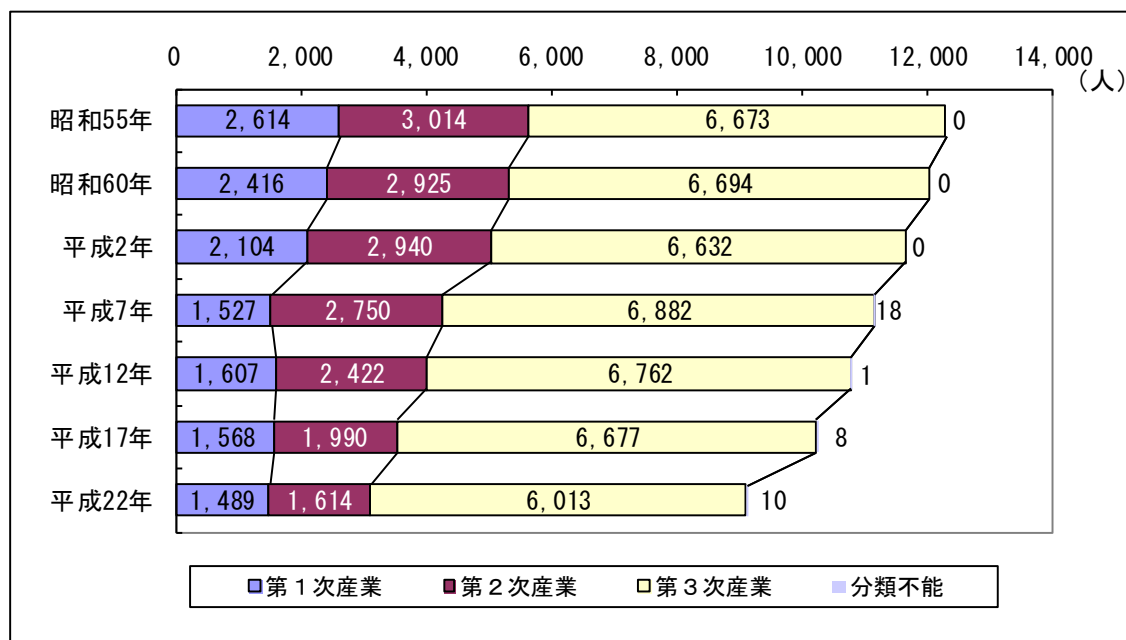
## 1-3 産業

### (1) 産業別就業者数の推移

本町の就業者数は、昭和55年には12,301人であったものが、平成22年には9,126人と、全体としては減少傾向が顕著である。

産業別には、第1次産業は平成7年まで大幅に減少したが、その後は増加と減少を繰り返している。第2次産業の就業者数は昭和55年の半数程度まで大幅に減少している。第3次産業の就業者数は10%程度減少している。

図 産業別就業者数の推移



(資料：国勢調査)

### (2) 農家数・漁家数の推移

本町においては、農業と漁業が地域経済を支える重要な基幹産業となっているが、農業経営者の高齢化や担い手不足等により、農家数は減少傾向にあり、特に兼業農家の減少が著しい。

漁業経営体数も1割減となっているが、海上作業従事者は増えている。

表 農家数の推移

年次	総農家数 (戸)	販売農家		自給的 農家	農家 人口
		専業農家	兼業農家		
H12	538	263	238	37	1,984
H17	494	244	209	41	1,667
H22	440	260	147	33	1,311

(資料：世界農林業センサス(各年2月1日現在))

表 漁家数の推移

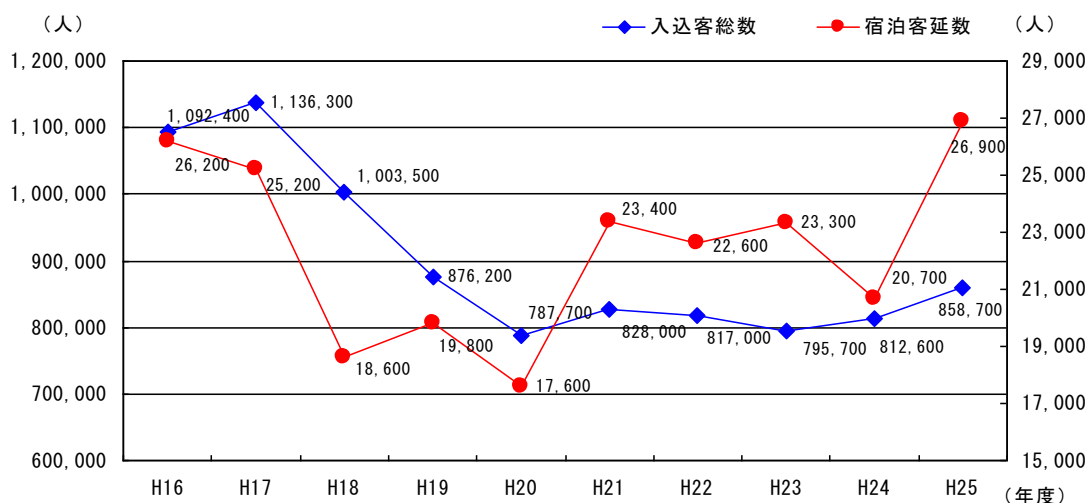
年次	漁業経営 体数	最盛期の 海上作業 従事者	最盛期の 陸上作業 従事者
H15	87	184	—
H20	79	211	294

(資料：漁業センサス(各年11月1日現在))

### (3) 観光入込客数の推移

本町においては、道の駅を含む余市宇宙記念館やニッカウヰスキー北海道工場、各種ワイナリーや余市フィッシャリーナなど、多くの観光資源が存在しているが、この10年間の観光入込客数は、平成20年までは減少傾向となっており、その後は年間80万人程度で横ばい傾向にあったが、最近3年間は上昇傾向に転じている。また、宿泊数も同様に平成21年度以降回復傾向にあり、平成25年は26,900人と、この10年間で最高となっている。

図 観光入込客数の推移



(資料：北海道観光入込客数調査報告書)

## 1-4 上位計画・関連計画

### (1)住生活基本計画（全国計画：平成23～32年度）

平成18年6月に施行された住生活基本法に基づき、平成18年度から平成27年度までの10年間における国民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画として、住生活基本計画（全国計画）が同年9月に閣議決定された。

国は同計画に基づき住宅政策を展開してきたが、同計画において、「今後の社会経済情勢の変化および施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う」としており、平成23年3月に新たな「住生活基本計画（全国計画）」を閣議決定した。以下に、基本的な施策の概要について抜粋する。

#### ●目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質または性能の維持及び向上と安全・安心で豊かさを実感できる居住環境の整備を進めるとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。これにより、安全・安心で、かつ、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことができる、豊かな住生活を支える生活環境の構築を目指す。

- ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
- ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
- ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案
- ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

#### ●目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理を促進するとともに、特に増加する建設後相当の年数を経過したマンション等の適正な管理と維持保全、更には老朽化したマンション等の再生を進めることにより、将来世代に向けたストックの承継を目指す。

#### ●目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、また、高齢者や障がい者がその身体機能の特性等に応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型の住宅市場の実現を目指す。

- ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備
- ②将来にわたり活用される良質なストックの形成
- ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

#### ●目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

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、外国人、ホームレス等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。



## (2)北海道住生活基本計画（平成 23～32 年度）

「北海道住生活基本計画」は、住生活基本法第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画として、北海道における住生活の安定の確保等を目指し、平成 19 年 2 月に定められたが、同法第 15 条第 1 項に規定する全国計画（平成 23 年 3 月変更）に即して、見直しが行われた。

以下に、この計画に記載されている住宅政策の推進方針と住宅施策について抜粋する。

### 1. 「暮らし」：子どもから高齢者、障がい者まですべての人が安全に安心して暮らせる住まい・環境づくり

- 1 住宅のセーフティネットとしての公営住宅の供給
- 2 高齢者が安心して暮らせる住まい・環境づくり
- 3 障がい者が安心して暮らせる住まい・環境づくり
- 4 安心して子どもを産み育てられる住まい・環境づくり
- 5 災害時の住宅確保や生活支援のための住まい・環境づくり
- 6 すべての人が安心して共に暮らせる住まい・環境を支えるコミュニティの形成

### 2. 「住宅」：良質な住宅の供給と既存ストックの活用の促進

- 1 住宅におけるユニバーサルデザインの普及促進
- 2 北国にふさわしい良質な住宅ストックの形成
- 3 既存住宅の基本性能の向上
- 4 既存住宅の耐震化の促進
- 5 住宅に関する情報の提供や相談体制の充実、普及啓発
- 6 循環型の住宅市場の形成
- 7 マンションの適正管理の促進

### 3. 「地域」：良好な居住環境の維持向上と住まいづくりによる地域再生

- 1 豊かな自然環境や美しい景観を保全・活用する住まい・地域づくり
- 2 中心市街地に安心とにぎわいを創出するまちなか居住の推進
- 3 良質な住宅ストックや良好な住環境を活かした郊外ニュータウン・大規模住宅団地の再生
- 4 住民による住環境のマネージメント活動の促進

### 4. 「環境」：環境重視型社会の実現に向けた住まいづくり

- 1 環境重視型社会の実現に向けたゼロエミッション技術の開発
- 2 CO<sub>2</sub>排出量の削減に向けた取組みの推進
- 3 環境重視型社会の実現に向けたライフスタイルの提案

### 5. 「産業」：北海道の優位性を生かした産業振興と、地域の住生活を支える産業の推進

- 1 高断熱・高气密住宅や道内産建築部資材等の特性を活かした道外等への販路の拡大
- 2 住宅建築技術者や住宅関連事業者の技術力の向上
- 3 地域の住宅関連事業者の連携による住まいづくりの推進
- 4 北海道の良質な資材を活かす住宅関連産業の振興

### (3) 第4次余市町総合計画（平成24～33年度）

第4次余市町総合計画では、「住み良く安心して暮らせる元気なまち」を掲げており、その中で住宅分野においては、計画的な公営住宅の建替・改善の促進、高齢者・障がい者向けの住宅の促進と耐震化の促進、優良な宅地の供給など、町民生活に密着した社会資本を整備するとしている。

#### 1. まちづくりの目標

「このまちに住んで良かった」と思えるような、住み良く安心して暮らせるまちを創ることがまちづくりの基本的な目標となります。

##### 目標1 「住み良く安心して暮らせるまちを創る」

少子高齢化社会への対応として、町民が住み良く安心して暮らせるまちを目指す。

##### 目標2 「多様な資源と人的パワーを活かした元気なまちを創る」

元気なまち、活気のあるまち、そして町内外に地域の魅力を発信し続ける、生き生きとしたまちを目指す。

##### 目標3 「町民と行政が連携して歩むまちを創る」

「安心して暮らせるまち」も「元気なまち」も、町民と行政が協働することによって身のあるものとする事ができる。

#### 【住宅分野の施策の体系】

- (1) 公営住宅：計画的な公営住宅の建替・改善の促進
- (2) 民間住宅：①高齢者・障がい者向け住宅の促進  
②住宅の耐震化の促進
- (3) 宅地の供給：優良な宅地の供給促進

#### 2. 将来人口

平成33年人口 19,000人とする。

#### (4)余市町都市計画マスタープラン（平成26年度～平成45年度）

都市計画マスタープランでは、将来都市像として「豊かな海と大地に抱かれた みんながいいきと輝くまち」を掲げており、市街地を西部、中部、東部の3地区に区分し、市街地の各地区の特性を活かしながらその個性を伸ばし、その集合体として本町の都市を構成することとしている。

また、住宅施策についても、各地区ごとに設定している。

##### 1. 将来都市像

『豊かな海と大地に抱かれた みんながいいきと輝くまち』

##### 2. 基本目標

- (1) コンパクトな市街地と、周辺の自然・田園が調和したまちづくり
- (2) 安全・安心で快適な営みをおくることができるまちづくり
- (3) まちの歴史や文化を活かしながら様々な交流と賑わいが生まれるまちづくり

##### 3. 住居系市街地のまちづくりの方針（抜粋）

###### (1) 東部地区

- ・JR 函館本線以南の地域（大川町・黒川町）は、『一般住宅地』として、低層、中層が中心となる良好な住環境を提供します。このうち、まほろば地区については、その基盤整備を活かし、医療・福祉や教育など様々な機能を有する住みやすい生活圏域を形成します。
- ・JR 函館本線以北の地域（大川町の一部）は、『一般住宅地』として既成市街地の更新により住環境の改善や防災性の向上を図ります。
- ・大川橋線（国道5号）、黒川通（道道登余市停車場線）および、まほろば地区等の主要道路の沿道については、『住環境と商業・業務機能が互いに調和する生活利便性の高い住宅地』として土地利用を誘導します。
- ・また、JR余市駅の東側については、旧国道線沿道の一般工業地における商業施設を始めとする沿道型商業施設が立地し、地域住民の生活利便性が高いエリアとして土地利用され、今後も沿道型商業施設の立地が見込まれることから、上記同様、住環境に配慮した『地域商業拠点』として、『住環境と商業・業務機能が互いに調和する生活利便性の高い住宅地』への土地利用の見直し、誘導を図ります。

###### (2) 中部地区

- ・余市川よりも西側の地域（浜中町、朝日町、入舟町、美園町、山田町）は、『一般住宅地』として低層、中層が中心となる良好な住環境を提供します。この地域に分布する既存の公営住宅は、改修等による住宅の長寿命化を図ることにより安定したストックの供給を図ります。

- 余市川よりも東側の地域（大川町、黒川町の一部）の『一般住宅地』についても、建替えに合わせたセットバック等により住環境の改善や防災性の向上を図ります。

### **(3) 西部地区**

- 梅川町・富沢町・沢町は、『一般住宅地』として低層、中層が中心となる良好な住環境を提供します。
- 梅川町・富沢町・沢町にある既存の公営住宅は、改修等による住宅の長寿命化を図ることにより安定したストックの供給を図ります。
- 道道豊丘余市停車場線沿道については、『住環境と生活利便性施設が調和する住宅地』として土地利用を誘導します。

## (5)余市町耐震改修促進計画（平成23～27年度）

この計画は、町内の既存建築物の耐震性を確保するため、原則として昭和56年以前（旧耐震基準）で建設された建物を対象に、耐震診断とその結果に基づく耐震改修を計画的に促進することにより、今後予想される地震災害に対して住民の生命および財産を守ることを目的としている。この中では、平成27年度に住宅の耐震化率90%を目標に、住宅分野に関連するものとして、相談体制の整備、耐震化促進のための支援、普及啓発等が挙げられている。

### ○基本目標

- (1) 平成27年度住宅の耐震化率90%
- (2) 平成27年度多数の者が利用する建築物の耐震化率90%
- (3) 平成27年度町有特定建築物の耐震化

#### 【住宅分野の施策】

#### ■耐震化を促進するための環境整備

- (1) 耐震診断および耐震改修等の相談体制の整備
  - ・安心して相談できる環境の整備
  - ・耐震化の普及に向けた技術者講習会の周知
- (2) 耐震化促進のための支援
  - ・木造戸建住宅の耐震診断・改修費用の助成制度の検討
  - ・税制上の優遇制度の情報提供
  - ・木造戸建住宅の簡易耐震診断の周知
- (3) 地震時の総合的な建築物の安全対策
  - ・倒壊・崩落・転倒等の防止対策の推進

#### ■耐震化を促進するための普及啓発および知識の普及

- (1) 防災マップの更新および公表
  - ・防災マップにおける地震関連項目の充実・公表
- (2) 普及啓発パンフレットの配布等
  - ・パンフレットの配布や情報の発信等
- (3) 一般向けセミナー等の開催
  - ・北海道や建築関係団体等の連携による一般向け耐震・リフォームセミナー等の開催案内
- (4) リフォームにあわせた耐震改修の普及啓発
  - ・住宅リフォーム等にあわせた耐震改修の誘導
- (5) 区会等との連携による普及啓発
  - ・防災講演会、図上訓練時における普及啓発資料等の配布等による情報提供

## (6) 余市町高齢者保健福祉計画（平成 27～29 年度）（予定）

この計画は、高齢者が健康で生きがいを持ち、可能な限り住みなれた家庭や地域で安心して自立した日常生活を営むことができるように、「地域包括ケアシステム」の構築を重点課題に位置付け、高齢者に関する保健福祉をはじめとした総合的な高齢者対策を盛り込み策定している。この中で、住宅分野に関連するものとして、高齢者のニーズに応じた住まいの確保等が挙げられている。

### ○基本目標

- (1) 在宅医療・介護連携の推進
- (2) 認知症施策の推進
- (3) 生活支援・介護予防サービスの基盤整備の推進
- (4) 高齢者の居住安定に係る施策との連携

重点課題である「地域包括ケアシステムの構築」に向けた施策を記載している。

高齢者が住み慣れた家庭や地域で安心して生活できるよう、居住系サービスの利用を含め、それぞれのニーズやライフスタイルなど高齢者が望む住まいが適切に提供されることが必要です。

持ち家や賃貸住宅に加えて、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住まいが、地域におけるニーズに応じて適切に供給される環境を整備するとともに、入居者が安心して暮らすことができるよう適切な指導に努めます。

#### 【住宅分野の施策】

- ・介護保険法に基づく住宅改修サービス
- ・緊急通報システム事業
- ・高齢者等除雪サービス事業
- ・持ち家や賃貸住宅に加えて、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等が適切に供給される環境整備
- ・介護を必要とする高齢者や単身の高齢者のニーズに合った住まいの提供に向けた体制整備

## (7)余市町障がい者計画・障がい福祉計画（平成27～29年度）（予定）

この計画は、障がいの有無にかかわらず、だれもが住み慣れた地域で、笑顔で住み良く安心して暮らしていけるまちづくりを目指して、障がい福祉サービスの推進や地域環境の改善への対策に努めることを目的として策定されたものである。この中で、住宅分野に関連するものとして、住宅改修相談や公営住宅の確保等が挙げられている。

### 1. 基本理念

すべての人にやさしい地域福祉社会の実現に向け  
“健やかで潤いと安らぎのあるまち”を目指して

### 2. 基本施策

#### (1) 理解と交流の推進

#### (2) 生活環境の整備

##### 【住宅分野の施策】

障がいのある人とその家族が日常生活における不便さを感じることなく、安心して暮らしていくためには、住まいの住環境の整備が必要です。住宅改修に関する相談や制度について周知を図り、利用を促進するとともに、経済的理由など自宅改修が困難な場合に対応できるよう、障がいのある人に対応した公営住宅の確保や優先入居について関係機関等と連携を取りながら対策を図ることも必要です。

#### (3) 福祉・保健・医療サービスの充実

#### (4) 保育・教育の充実

#### (5) 就労・雇用の促進

## 1-5 余市町の住宅事情の特性

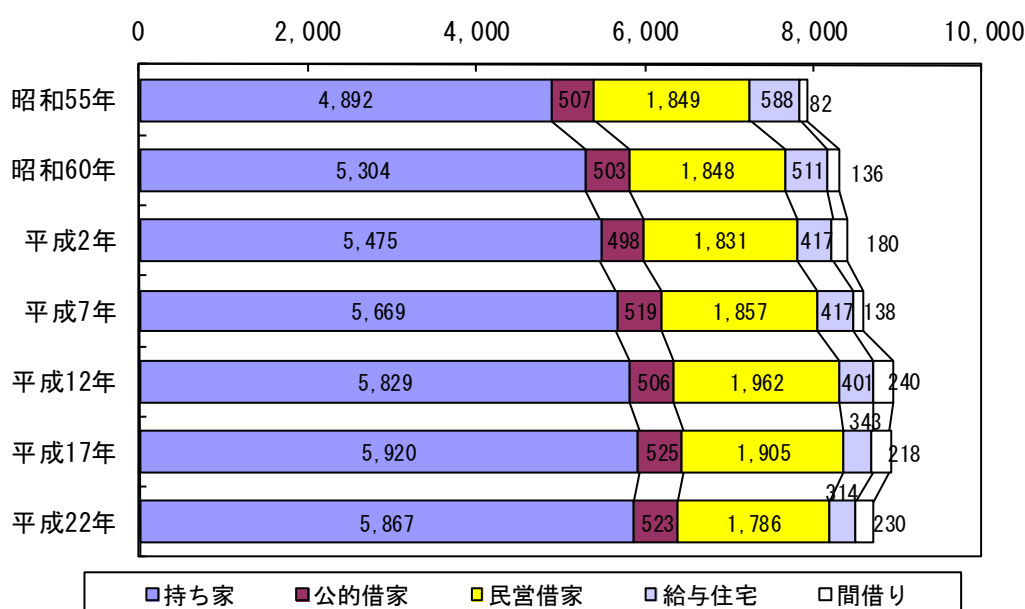
### (1) 住まい方の推移

住まい方の推移をみると、持ち家は平成17年まで増加傾向であったが平成22年には減少傾向、公的借家は増加傾向、民営借家は平成12年まで増加傾向でその後減少傾向、給与住宅は減少傾向にある。

また、後志総合振興局管内の郡部平均と比べると、持ち家と民営借家の比率が高くなっている一方で、公的借家と給与住宅の比率が低いという特性が見られる。

図 住まい方の推移

(世帯)



(資料：国勢調査)

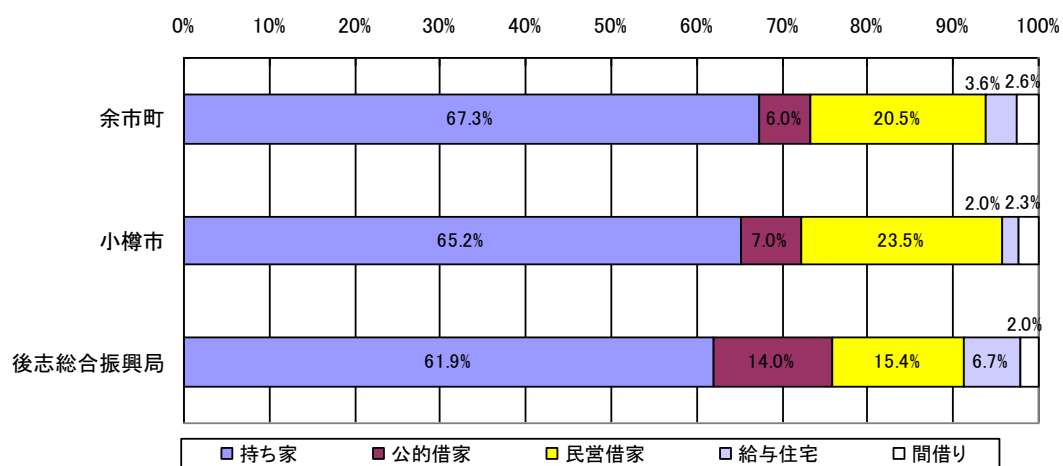
表 所有関係別世帯数の比較

市町村	住宅に住む一般世帯 (上段：世帯数)					住宅以外に住む一般世帯	合計	
	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り			
余市町	5,867 67.3%	523 6.0%	1,786 20.5%	314 3.6%	230 2.6%	8,720 100.0%	277 3.1%	8,997 100.0%
小樽市	37,295 65.2%	3,989 7.0%	13,440 23.5%	1,145 2.0%	1,341 2.3%	57,210 100.0%	125 0.2%	57,335 100.0%
後志総合振興局 (郡部計)	25,675 61.9%	5,801 14.0%	6,388 15.4%	2,785 6.7%	845 2.0%	41,494 100.0%	461 4.3%	41,955 100.0%

(資料：平成22年国勢調査)



図 所有関係別世帯数の比較



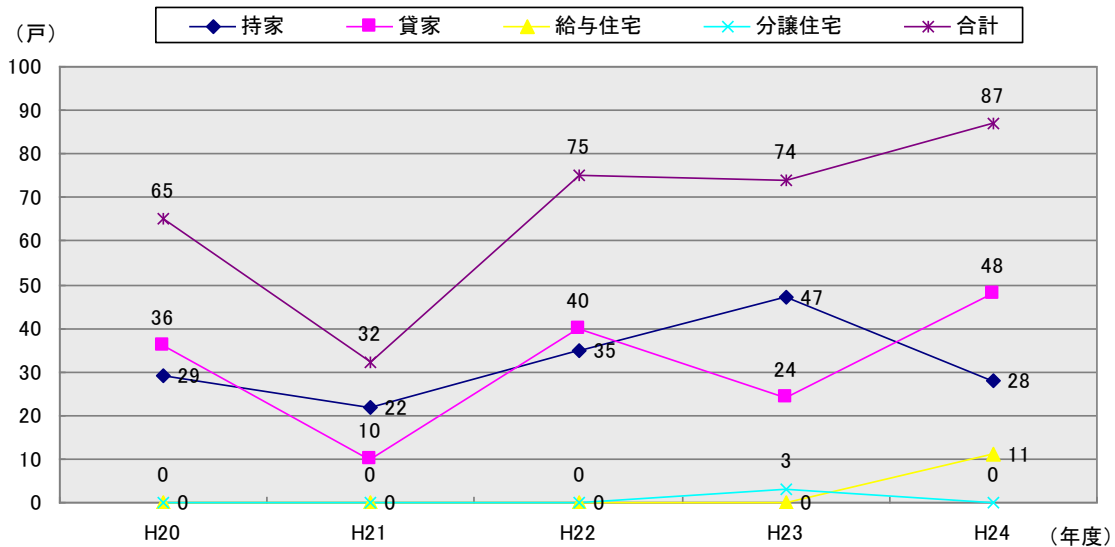
(資料：平成 22 年国勢調査)

## (2)住宅の建設状況の推移

住宅の着工件数は、平成21年度に大きく落ち込んだものの、平成22年以降は増加傾向にあり、年間80件前後となっている。また、建築確認件数においては持家と貸家がほとんどを占めている。

後志総合振興局内の小樽市を除く平成24年度の着工状況では、世帯数が多い本町が管内で最も多くなっている。

図 住宅の建設状況の推移



(資料：建築統計年報)

表 平成24年度・後志総合振興局管内の町村別住宅の建設状況

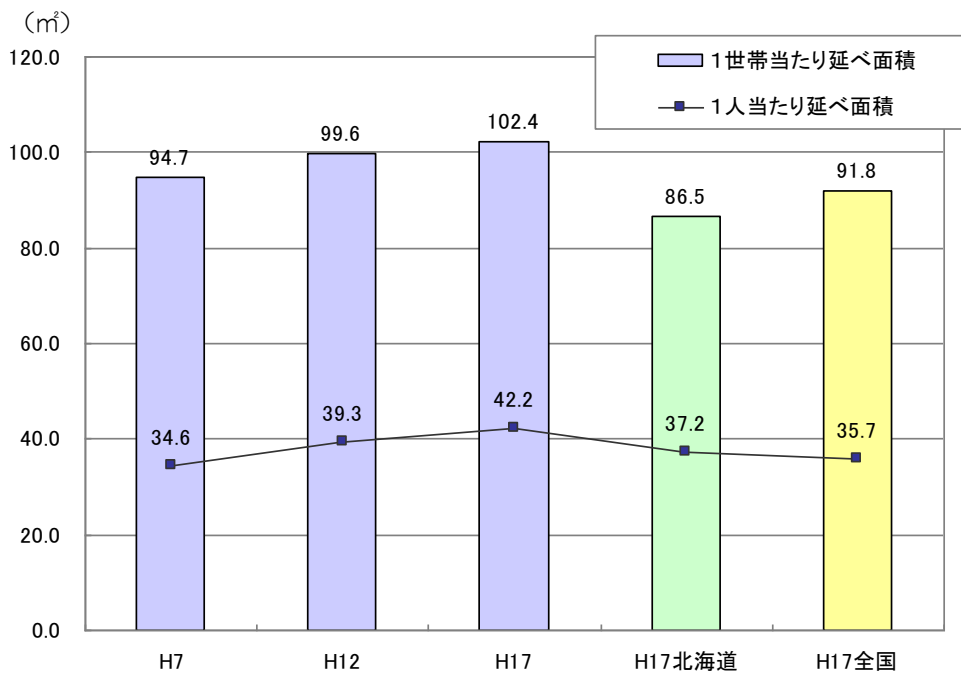
市町村	世帯数	住宅着工数
余市町	10,174	87
倶知安町	7,403	82
岩内町	7,311	31
共和町	2,901	21
蘭越町	2,364	11
二セコ町	2,203	36
古平町	1,918	2
寿都町	1,871	13
仁木町	1,773	24
黒松内町	1,574	21
京極町	1,510	8
積丹町	1,238	3
喜茂別町	1,233	47
泊村	941	19
真狩村	925	5
島牧村	915	1
留寿都村	864	18
赤井川村	565	1
神恵内村	511	-
合計	48,194	430

(資料：建築統計年報,北海道 HP)

### (3) 居住水準

本町における住宅の居住水準をみると、1世帯あたりの延べ面積、1人あたりの延べ面積は着実に増加を続けており、平成17年に本町の1人あたりの延べ面積は42.2㎡となっており、同じ年の全国平均の35.7㎡、全道平均の37.2㎡を上回る水準である。

図 1世帯あたり・1人あたりの延べ面積の推移



(資料：国勢調査)

### (4) 高齢者の居住状況

#### ①65歳以上の高齢者の居住の状況

本町における住宅に住む一般世帯の内、65歳以上の高齢者を含む世帯は、平成22年時点で4,266世帯であり、その内、高齢者を含む2人世帯が1,876世帯と最も多く、次いで高齢者単身世帯が1,275世帯となっている。

住宅の所有関係別には、持ち家が3,565世帯と全体の約84%を占め、さらにそのうちの約46%にあたる1,629世帯が2人世帯で、899世帯の1人世帯とあわせると、両者で持ち家世帯の約71%を占めている。

表 65歳以上高齢者の居住の状況（住宅に住む一般世帯数）

住宅の所有関係	65歳以上親族のいる世帯（世帯）							
	総数	世帯人員1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
持ち家	3,565	899	1,629	600	238	97	59	43
公営の借家	235	122	95	13	3	1	1	0
民営の借家	412	227	135	29	14	4	3	0
給与住宅	16	2	7	3	0	3	1	0
間借り	38	25	10	3	0	0	0	0
合計	4,266	1,275	1,876	648	255	105	64	43

（資料：平成22年国勢調査）

## ②高齢者世帯（65歳以上の高齢者のみ世帯）の状況

高齢者世帯は年々増加しており、平成22年国勢調査における65歳以上の高齢者のみの世帯の内単身世帯が1,275世帯、夫婦世帯が1,196世帯で、高齢者のみの世帯は昭和60年当時と比べて約3.3倍に増加している。その結果、高齢者のみの世帯は65歳以上の親族のいる一般世帯数4,266世帯の約58%を占めている。

また、住宅の所有別に高齢者のみの一般世帯をみると、持ち家に住む世帯は、単身世帯が899世帯、夫婦世帯が1,072世帯、一方、公営の借家には、単身世帯が122世帯、夫婦世帯が52世帯となっており、持ち家に住む高齢者世帯が多い状況となっている。

表 高齢世帯の動向

年次	65歳以上親族のいる一般世帯（世帯）	高齢者のみの一般世帯					
		①+②		①		②	
		高齢世帯	比率（%）	単身高齢者	比率（%）	高齢夫婦（夫婦とも65歳以上）	比率（%）
昭和60年	2,495	741	29.7%	389	15.6%	352	14.1%
平成2年	2,907	1,097	37.7%	565	19.4%	532	18.3%
平成7年	3,362	1,458	43.4%	721	21.4%	737	21.9%
平成12年	3,825	1,876	49.0%	944	24.7%	932	24.4%
平成17年	4,191	1,792	42.8%	675	16.1%	1,117	26.7%
平成22年	4,266	2,471	57.9%	1,275	29.9%	1,196	28.0%

（資料：国勢調査）

表 高齢世帯の居住の状況

(世帯)

住宅の所有関係	65歳以上の親族のいる一般世帯	高齢者のみの一般世帯		同居等
		単身	夫婦	
持ち家	3,565	899	1,072	1,594
公営の借家	235	122	52	61
民営の借家	412	227	59	126
給与住宅	16	2	4	10
間借り	38	25	9	4
合計	4,266	1,275	1,196	1,795

(資料：平成 22 年国勢調査)

### (5) 空き家の状況

本町の住宅総数は平成 20 年現在で 9,670 戸あり、平成 10 年以降総世帯数を上回っており、住宅の量的な充足は満たされている状況である。

また、空き家数は年々増加傾向にあり、平成 20 年現在で 1,310 戸となっており、平成 10 年の 860 戸と比べると、約 1.5 倍に増加している。

空き家率をみると、平成 20 年では住宅総数の約 13.5%が空き家で、北海道平均と同程度であり、管内の岩内町や倶知安町よりは少ない状況である。

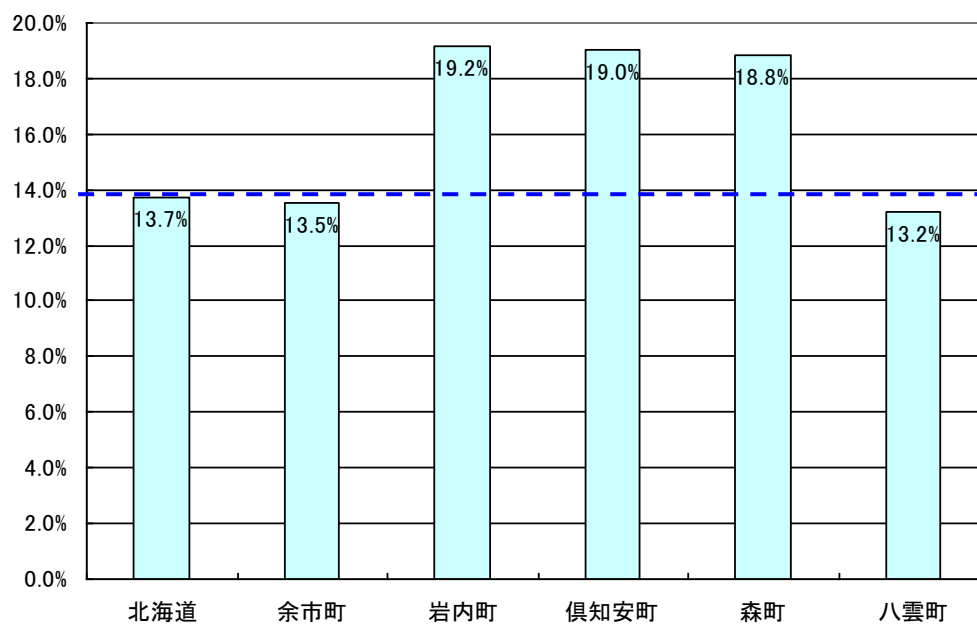
表 空き家の状況

(戸)

	H10年				H15年				H20年			
	総世帯数	住宅総数	空き家	空き家率	総世帯数	住宅総数	空き家	空き家率	総世帯数	住宅総数	空き家	空き家率
北海道	2,162,200	2,433,300	273,400	11.2%	2,272,100	2,572,200	303,800	11.8%	2,358,600	2,730,500	374,400	13.7%
余市町	8,650	9,550	860	9.0%	8,640	9,590	940	9.8%	8,340	9,670	1,310	13.5%
岩内町	—	—	—	—	6,710	8,070	1,400	17.3%	6,950	8,500	1,630	19.2%
倶知安町	—	—	—	—	6,870	7,420	500	6.7%	6,320	7,720	1,470	19.0%
森町	—	—	—	—	5,870	6,370	530	8.3%	7,590	9,030	1,700	18.8%
八雲町	—	—	—	—	7,110	7,800	710	9.1%	7,740	9,030	1,190	13.2%

(資料：住宅・土地統計調査)

表 空き家の状況（平成 20 年）



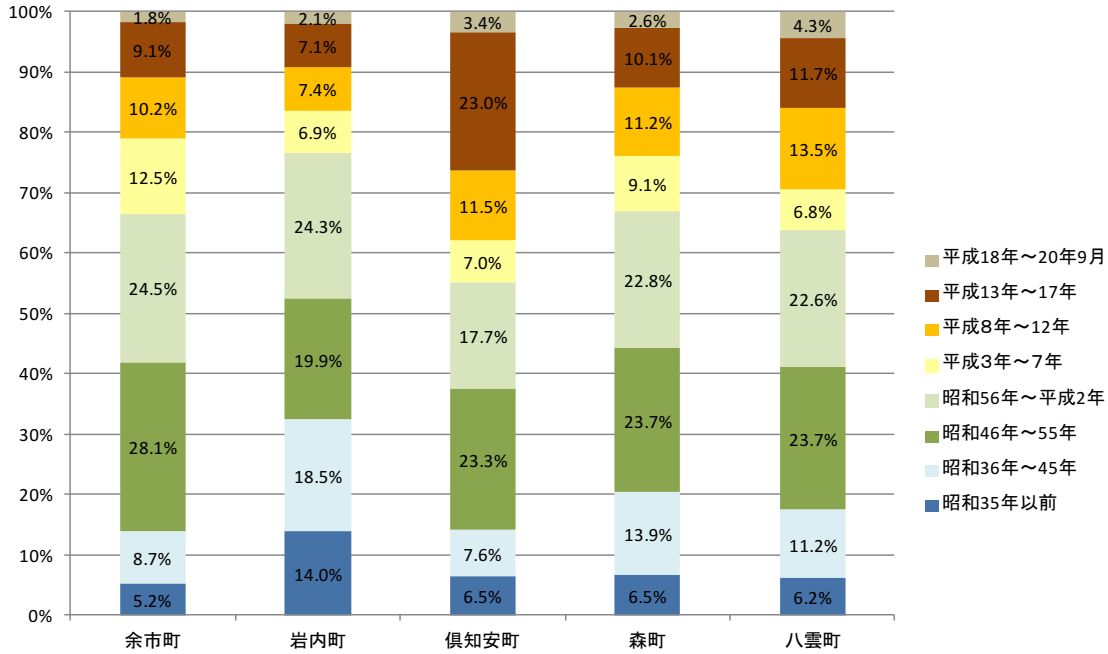
（資料：住宅・土地統計調査）

## (6)住宅の建築時期

住宅の建築時期をみると、本町は昭和46年～昭和55年に建設された住宅が28.1%と最も多く、次いで昭和56年～平成2年に建築された住宅が24.5%となっている。

平成20年の時点では、平成2年以前に建築され18年以上経過した住宅が66.5%を占め、老朽化が進んでいる住宅が多くなっている。

図 建築時期別割合

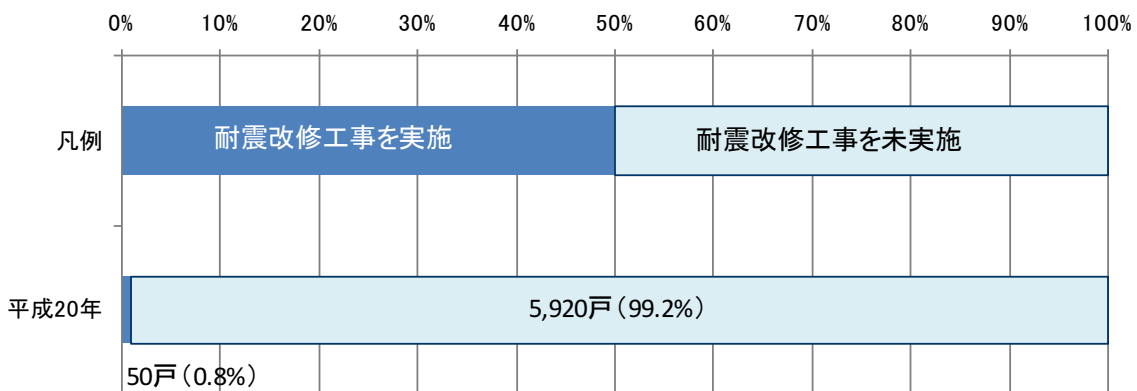


(資料：平成20年住宅・土地統計調査)

## (7)耐震改修工事の実施状況

持ち家における耐震改修の実施状況をみると、実施した戸数はわずかで約0.8%にとどまっている。前節の建築時期別をみると、昭和55年以前の旧耐震基準で建設された割合は、約42.0%となっていることから、旧耐震基準の多くは耐震工事を行っていない状況と推測される。

図 持家の耐震工事実施状況



(資料：平成20年住宅・土地統計調査)

## (8) リフォームの実施状況

持ち家におけるリフォームの状況をみると、実施した戸数は全体の約 27.0%となっており、これを世帯の年収別でみると、年収 300 万円未満では工事実施割合は 26.1%、年収 300～500 万円未満では最も低く約 22.6%、年収 500 万円以上では 30%以上となっており、リフォームに対する金銭的な支援はリフォームの促進に寄与する可能性がある。

図 持家のリフォーム工事実施状況

区 分	合 計		リフォーム工事 実施		リフォーム工事 未実施	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
持ち家総数	5,970	100.0%	1,610	27.0%	4,360	73.0%
300万円未満	2,830	47.4%	740	12.4%	2,090	35.0%
300～500万円未満	1,460	24.5%	330	5.5%	1,130	18.9%
500～700万円未満	840	14.1%	280	4.7%	560	9.4%
700～1,000万円未満	640	10.7%	200	3.4%	440	7.4%
1,000万円以上	200	3.4%	60	1.0%	140	2.3%

(資料：平成 20 年住宅・土地統計調査)

## (9) 省エネルギー設備等の整備状況

住宅の省エネルギー設備の整備状況をみると、二重サッシまたは複層ガラスの窓については全体で 55.6%と半数以上に普及しているが、太陽熱を利用した温水機器等は 0.7%程度となっており、再生可能エネルギーの住宅利用は進んでいない。

図 省エネルギー設備整理状況

区分	太陽熱を利用した 温水機器等		太陽光を利用した 発電機器		二重サッシ又は複層ガラスの窓				住宅総数	
	戸数	割合	戸数	割合	すべての窓		一部の窓			
持ち家	60	0.7%	0	0.0%	3,440	41.2%	1,480	17.7%	5,970	71.7%
借 家	0	0.0%	0	0.0%	1,200	14.4%	330	4.0%	2,340	28.3%
合 計	60	0.7%	0	0.0%	4,640	55.6%	1,810	21.7%	8,340	100.0%

(資料：平成 20 年住宅・土地統計調査)



## 1-6 余市町の公営住宅等の特性

### (1) 公営住宅ストックの概況

平成26年3月31日現在、本町の公営住宅等は、公営住宅法による公営住宅が15団地・101棟・521戸、住宅地区改良法に基づく改良住宅が1団地・2棟・48戸、合計16団地・103棟・569戸を管理している。

このうち、耐用年限を過ぎた住宅が304戸、全体の約53.4%となっており、管理戸数の半数以上を占め、老朽化が進んでいる。

表 公営住宅等の管理状況

団地数	団地名	種類	棟数	管理戸数	建設年度			耐用年限 1/2超過	既超過戸 数	耐用年限 到達	既到達戸 数	
					建設年度	構造	戸数					
1	富沢団地	公営	3棟	12戸	S45	簡平	12戸	S60	12戸	H12	12戸	
2	中町団地	公営	2棟	8戸	S59	簡平	8戸	H11	8戸	H26		
3	梅川団地	公営	29棟	120戸	S47	簡平	16戸	S62	16戸	H14	16戸	
					S48	簡二	18戸	H8	18戸	H30		
					S48	簡平	8戸	S63	8戸	H15	8戸	
					S49	簡二	18戸	H9	18戸	H31		
					S51	簡平	32戸	H3	32戸	H18	32戸	
				S52	簡平	28戸	H4	28戸	H19	28戸		
4	琴平団地	公営	6棟	24戸	S41	簡平	12戸	S56	12戸	H8	12戸	
					S44	簡平	12戸	S59	12戸	H11	12戸	
5	円山団地	公営	2棟	8戸	S59	簡平	8戸	H11	8戸	H26		
6	沢町団地	公営	5棟	20戸	S54	簡平	20戸	H6	20戸	H21	20戸	
7	美園団地	公営	2棟	72戸	H9	高耐	36戸	H44		H79		
					H12	中耐	36戸	H47		H82		
8	黒川中央団地	公営	1棟	8戸	S62	簡二	8戸	H22	8戸	H44		
9	白樺団地	公営	10棟	46戸	S49	簡平	16戸	H1	16戸	H16	16戸	
					S50	簡平	12戸	H2	12戸	H17	12戸	
					S50	簡二	18戸	H10	18戸	H32		
10	余市川団地	公営	7棟	28戸	S55	簡平	28戸	H7	28戸	H22	28戸	
11	山田団地	公営	12棟	48戸	S53	簡平	28戸	H5	28戸	H20	28戸	
					S54	簡平	8戸	H6	8戸	H21	8戸	
					S61	簡平	12戸	H13	12戸	H28		
12	黒川団地	公営	1棟	39戸	H4	中耐	39戸	H38		H73		
					S56	簡平	24戸	H8	24戸	H23	24戸	
13	共栄団地	公営	18棟	72戸	S57	簡平	24戸	H9	24戸	H24	24戸	
					S58	簡平	24戸	H10	24戸	H25	24戸	
14	大浜中団地	公営	1棟	8戸	S62	簡二	8戸	H22	8戸	H44		
15	栄団地	公営	2棟	8戸	S62	簡平	8戸	H14	8戸	H29		
16	改良住宅	改良	2棟	48戸	S45	中耐	24戸	H17	24戸	H52		
					S46	中耐	24戸	H18	24戸	H53		
計		計	103棟	569戸					458戸		304戸	
									超過率 =	80.49%	到達率 =	53.43%

表 公営住宅等の型式、浴室、トイレ等の状況一覧

団地名	棟数	管理戸数	種類	建設年	構造	階数	住戸型式	浴室	トイレ(水洗)	給湯	空家戸数(空家率)
1 富沢団地	3	12	公営	S45	簡平		2DK,3DK	○	×	×	6 (50.0%)
2 中町団地	2	8	公営	S59	簡平		3LDK	○	○	×	0 (0.0%)
3 梅川団地	29	120	公営	S47,S48,S49,S51,S52	簡平 簡二		2DK,3DK	○	×	×	18 (15.0%)
4 琴平団地	6	24	公営	S41,S44	簡平		2DK,3DK	×	×	×	8 (33.3%)
5 円山団地	2	8	公営	S59	簡平		3LDK	○	○	×	0 (0.0%)
6 沢町団地	5	20	公営	S54	簡平		3DK	○	○	×	3 (15.0%)
7 美園団地	2	72	公営	H9,H12	高耐	5,6	1LDK,2DK,2LDK, 3DK,3LDK	○	○	○	1 (1.4%)
8 黒川中央団地	1	8	公営	S62	簡二		3LDK	○	○	×	0 (0.0%)
9 白樺団地	10	46	公営	S49,S50	簡平 簡二		2DK,3DK	○	○	×	7 (15.2%)
10 余市川団地	7	28	公営	S55	簡平		3DK,3LDK	○	○	×	0 (0.0%)
11 山田団地	12	48	公営	S53,S54,S61	簡平		3DK	○	×	×	4 (8.3%)
12 黒川団地	1	39	公営	H4	中耐	5	2DK,2LDK, 3DK,3LDK	○	○	○	1 (2.6%)
13 共栄団地	18	72	公営	S56,S57,S58	簡平		3LDK	○	○	×	2 (2.8%)
14 大浜中団地	1	8	公営	S62	簡二		3LDK	○	×	×	0 (0.0%)
15 栄団地	2	8	公営	S62	簡平		3LDK	○	×	×	2 (25.0%)
16 改良住宅	2	48	改良	S45,S46	中耐	4	2DK,3DK	×	○	×	3 (6.3%)
合計	103	569									55 (9.7%)

(平成26年3月31日現在)

## (2) 公営住宅等の入居状況

平成26年3月31日現在、公営住宅等（公営住宅と改良住宅）の管理戸数569戸に対して入居戸数が514戸となっており、空き家は55戸となっている。

そのうち、琴平団地と富沢団地については、建替事業や用途廃止に向け政策的に募集を行っていないため、両団地の入居戸数は22戸、空き家は14戸となっており、両団地を除く管理戸数533戸に対する入居戸数は492戸となり、実入居率は約92.3%となっている。

一方、入居者数は996人で、そのうち15歳未満は105人（全体の10.5%）、65歳以上は332人（全体の33.3%）となっており、少子高齢化が進んでいる。

高齢入居者の状況を団地別にみると、高齢世帯向や高齢単身者向住宅を有する美園団地および黒川団地を除き、富沢団地、梅川団地、琴平団地、沢町団地、黒川中央団地、白樺団地、改良住宅の高齢化率が高くなっている。

また、収入状況を見ると、収入超過世帯は13世帯あり、うち1世帯が高額所得世帯となっている。

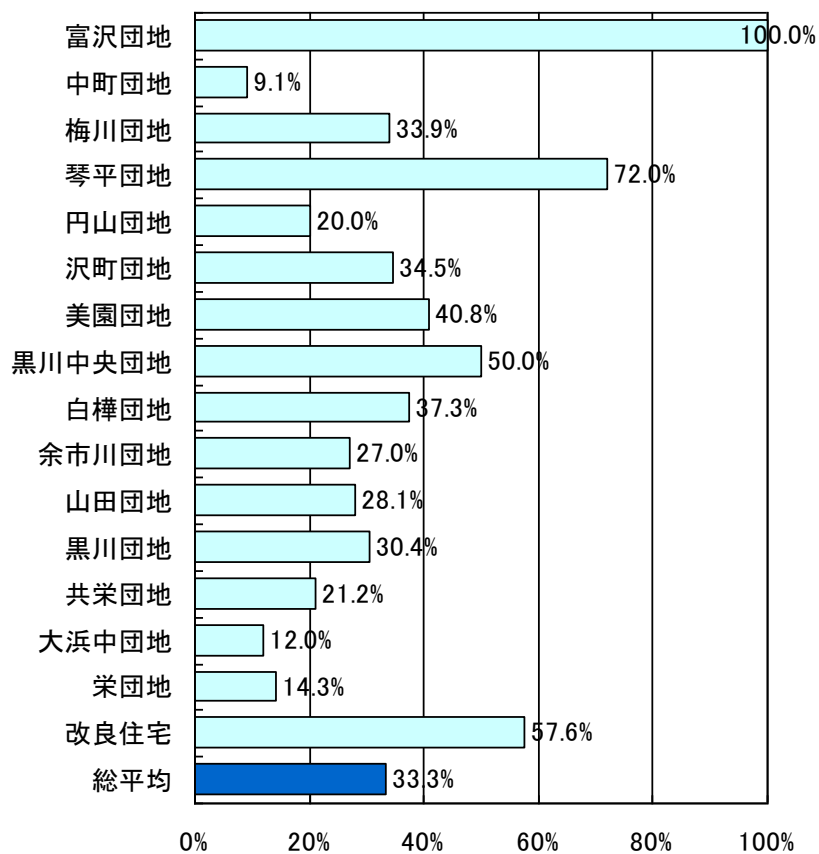
表 公営住宅等の入居状況

団地名	入居者の年齢構成(人)				高齢者世帯数 (世帯主年齢 65歳以上)	世帯人員別世帯数						収入状況		障がい者数
	15歳未満	15～64歳	65歳以上	小計		単身	2人	3人	4人	5人以上	小計	収入超過 世帯数	内高額所 得世帯数	
公営 1 富沢団地	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)	7 (100.0%)	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (28.6%)
公営 2 中町団地	8 (36.4%)	12 (54.5%)	2 (9.1%)	22 (100.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	5 (62.5%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	1 (4.5%)
公営 3 梅川団地	16 (8.3%)	111 (57.8%)	65 (33.9%)	192 (100.0%)	54 (52.9%)	47 (46.1%)	34 (33.3%)	12 (11.8%)	4 (3.9%)	5 (4.9%)	102 (100.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	21 (10.9%)
公営 4 琴平団地	0 (0.0%)	7 (28.0%)	18 (72.0%)	25 (100.0%)	14 (87.5%)	8 (50.0%)	7 (43.8%)	1 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (100.0%)	1 (6.3%)	0 (0.0%)	1 (4.0%)
公営 5 円山団地	1 (5.0%)	15 (75.0%)	4 (20.0%)	20 (100.0%)	2 (25.0%)	3 (37.5%)	1 (12.5%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	8 (100.0%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
公営 6 沢町団地	3 (10.3%)	16 (55.2%)	10 (34.5%)	29 (100.0%)	9 (52.9%)	8 (47.1%)	7 (41.2%)	1 (5.9%)	1 (5.9%)	0 (0.0%)	17 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.9%)
公営 7 美園団地	22 (15.5%)	62 (43.7%)	58 (40.8%)	142 (100.0%)	41 (57.7%)	28 (39.4%)	22 (31.0%)	17 (23.9%)	1 (1.4%)	3 (4.2%)	71 (100.0%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	20 (14.1%)
公営 8 黒川中央団地	2 (16.7%)	4 (33.3%)	6 (50.0%)	12 (100.0%)	6 (75.0%)	6 (75.0%)	0 (0.0%)	2 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
公営 9 白樺団地	6 (9.0%)	36 (53.7%)	25 (37.3%)	67 (100.0%)	19 (48.7%)	19 (48.7%)	16 (41.0%)	1 (2.6%)	2 (5.1%)	1 (2.6%)	39 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.0%)
公営 10 余市川団地	8 (12.7%)	38 (60.3%)	17 (27.0%)	63 (100.0%)	10 (35.7%)	6 (21.4%)	13 (46.4%)	7 (25.0%)	1 (3.6%)	1 (3.6%)	28 (100.0%)	1 (3.6%)	0 (0.0%)	3 (4.8%)
公営 11 山田団地	13 (14.6%)	51 (57.3%)	25 (28.1%)	89 (100.0%)	19 (43.2%)	18 (40.9%)	12 (27.3%)	9 (20.5%)	5 (11.4%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	6 (6.7%)
公営 12 黒川団地	8 (10.1%)	47 (59.5%)	24 (30.4%)	79 (100.0%)	18 (47.4%)	17 (44.7%)	9 (23.7%)	5 (13.2%)	6 (15.8%)	1 (2.6%)	38 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (10.1%)
公営 13 共栄団地	14 (9.3%)	105 (69.5%)	32 (21.2%)	151 (100.0%)	23 (32.9%)	21 (30.0%)	26 (37.1%)	17 (24.3%)	5 (7.1%)	1 (1.4%)	70 (100.0%)	4 (5.7%)	1 (1.4%)	12 (7.9%)
公営 14 大浜中団地	3 (12.0%)	19 (76.0%)	3 (12.0%)	25 (100.0%)	2 (25.0%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)	5 (62.5%)	2 (25.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.0%)
公営 15 栄団地	0 (0.0%)	12 (85.7%)	2 (14.3%)	14 (100.0%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)	4 (66.7%)	2 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (100.0%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
改良 16 改良住宅	1 (1.7%)	24 (40.7%)	34 (57.6%)	59 (100.0%)	28 (62.2%)	32 (71.1%)	12 (26.7%)	1 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.4%)
合計	105 (10.5%)	559 (56.1%)	332 (33.3%)	996 (100.0%)	253 (49.2%)	219 (42.6%)	166 (32.3%)	87 (16.9%)	29 (5.6%)	13 (2.5%)	514 (100.0%)	13 (2.5%)	1 (0.2%)	86 (8.6%)

(平成26年3月31日現在)

図 団地別高齢入居者の割合

【団地別高齢入居者の割合】



## 2. 住宅施策の課題整理

### (1) 誰もが安心して暮らせる住宅・住環境づくり

平成 22 年の国勢調査によれば、本町の高齢化率（65 歳以上の人口割合）は 31.4% と、全国平均の 22.8%、全道平均の 24.7% を大きく上回り、さらに今後も高齢化が進むことが予想される。こうした高齢化が急速に進行している中で、今後とも増加が見込まれる高齢単身・夫婦世帯や要介護者などが、住みなれた町で安心して暮らせるよう、バリアフリー化をはじめユニバーサルデザインに基づいた、高齢者等に配慮した住宅の供給やバリアフリーリフォームの促進、子育てに配慮した住宅供給等による若年勤労世帯に適した住まいづくりをはじめ、住宅相談窓口や情報提供の充実等による住まいの支援体制づくりが求められる。

### (2) 安全・快適で住み良く、環境にやさしい住宅・住環境づくり

本町の公営住宅等は、これまでも修繕や改善等により住環境の向上を図ってきているが、耐用年限を経過し老朽化している住宅を大量に抱えていることから、適正な公営住宅等の確保を図るため、老朽化した公営住宅等の計画的な建替えや用途廃止、改善を推進していく必要がある。

また、住み慣れた住宅を快適に維持するため、持ち家のリフォームや世帯の減少に伴い増加する危険な空き家、廃屋への対応、「余市町耐震改修促進計画（平成 23 年 3 月）」に基づく住宅の耐震化の推進など、安全性の向上が求められる。

さらに、本町における豊かな住環境の保全に向け、住宅分野においても、省エネルギーへの取り組みとして再生可能エネルギーの利用や高気密高断熱住宅建設の促進が求められる。

### (3) 移住・定住の促進に寄与する住宅・住環境づくり

今後も人口減少と少子高齢化の進行が予想されるなかで、若者世帯や子育て世帯を中心とした移住・定住対策は重要な課題となっている。

一方、本町では北海道横断自動車道のインターチェンジの整備に伴う広域的な住宅需要の増加や、近隣自治体からの通勤者も多いことから、町内住宅への入居ニーズも期待することができる。

こうした状況を踏まえ、一定の入居基準を満たす必要のある公営住宅と併せて、民間住宅を活用した対策が必要と考えられる。

また、土地区画整理事業により整備された「まほろばの郷地区」への住宅建設の促進や広域的な住宅需要を担う他事業主体による公的住宅の建設に対する要望等が求められる。

## 3. 住宅施策の目標と基本方針

### 3-1 住宅施策の基本目標

#### (1) 基本理念

本町においては、人口減少と少子高齢化の進行が進んでいるが、北海道横断自動車道の整備やニッカウヰスキー北海道工場のテレビ放映による人気の高まりなど、移住・定住環境の整備によるまちの発展が期待できる。

このような状況を踏まえ、第4次余市町総合計画においては、まちで暮らす住民がそれぞれに「このまちに住んで良かった」と思えるような、住み良く安心して暮らせるまちを創ることをまちづくりの基本的な目標としている。

本計画は、こうした総合的なまちづくりにおける住宅・住環境分野の施策を受け持つことから、『余市に住んで良かったと思える住まいづくり』を住宅施策の基本理念とする。

さらに、この基本理念のもと、高齢世帯や子育て世帯等をはじめ、「誰もが安心して暮らせる住宅・住環境づくり」を推進するとともに、住み慣れた住宅や地域で快適に暮らし続けることのできるよう住宅セーフティネットやリフォームの推進、豊かな自然のもと「住み良く暮らせる住まいづくり」を進める。

さらに、人口減少への対策として、観光資源や北海道横断自動車道の整備等を活用した移住・定住の促進など、「まちづくりと連携した元気を育む住まいづくり」を基本目標とする。

#### (2) 基本目標

##### ① 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

高齢化が急速に進行している中で、高齢者を含めた誰もが安心して暮らせる住まいの実現や少子化に対応した子育てに優しい住まいづくり、情報提供等による住まいへのサポートづくりに加えて、公共公益施設や道路・公園などの生活基盤のバリアフリー化の推進と地域住民によるさりげない手助けの実践による、誰もが安心して外出しやすい住環境づくりを進める。

##### ② 住み良く暮らせる住まいづくり

住民や移住定住転入希望者の世帯構成や年齢など、住宅や住環境に対する多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成を目指して、低所得者や高齢者・障がい者等民間賃貸住宅では入居が難しい世帯向けに公営住宅等による適正な住宅セーフテ

ィネットづくりを推進するとともに住宅リフォームの推進や危険な廃屋の撤去に向けた取り組み、公共下水道処理区域外における浄化槽の整備、住宅の省エネルギー化など、住み慣れた地域や住宅で快適に住み良く暮らせる住まいづくりを進める。

### ③まちづくりと連携した元気を育む住まいづくり

本町の美しい田園風景と調和した木造公営住宅の建設など、道内地場産材の活用促進やニッカウヰスキー北海道工場等の地域の観光資源を活かした、さらなる観光都市の魅力向上につなげるための美しいまちなみ景観の形成を図る。

また、移住定住の受け皿となる民間共同賃貸住宅等の建設促進や新築住宅の取得への支援、北海道横断自動車道および余市インターチェンジ整備に伴う広域的住宅需要への対応など、まちづくりと連携した移住・定住を促進し、まちの活気や元気を育む住まいづくりを進める。

#### 【参考】本計画における基本目標設定の考え方

※本計画における基本目標の設定にあたっては、「余市町住宅マスタープラン（平成11年3月）」の基本目標を踏まえつつ、その後の社会経済情勢の変化や上位・関連計画の動向等を勘案し、子育て支援、地球環境といった新たな視点を加え、次のように再編・集約化した。

#### 【住宅マスタープランの基本目標】

**基本目標 1：**多様な世代の生活スタイルや地域の気象環境に応じた適切な住宅の供給

**基本目標 2：**自然と親しむ豊かな暮らしが実践できる快適な住宅・住環境の整備

**基本目標 3：**人と人が支え合う高齢者等に配慮した住宅・住環境の整備

**基本目標 4：**まちの歴史や自然環境を活かした、個性と魅力にあふれ人々が誇りの持てる住宅市街地の形成

#### 【新たな視点の追加】

- ・子育て支援
- ・住宅セーフティネット
- ・地球環境問題
- ・地域特性 など

#### 【住生活基本計画の基本目標】

##### 1.誰もが安心して暮らせる住まいづくり

- ・高齢者や障がい者に優しい住まいづくり
- ・子育てに優しい住まいづくり
- ・情報提供等による住まいへのサポートづくり
- ・誰にも優しいまちづくり

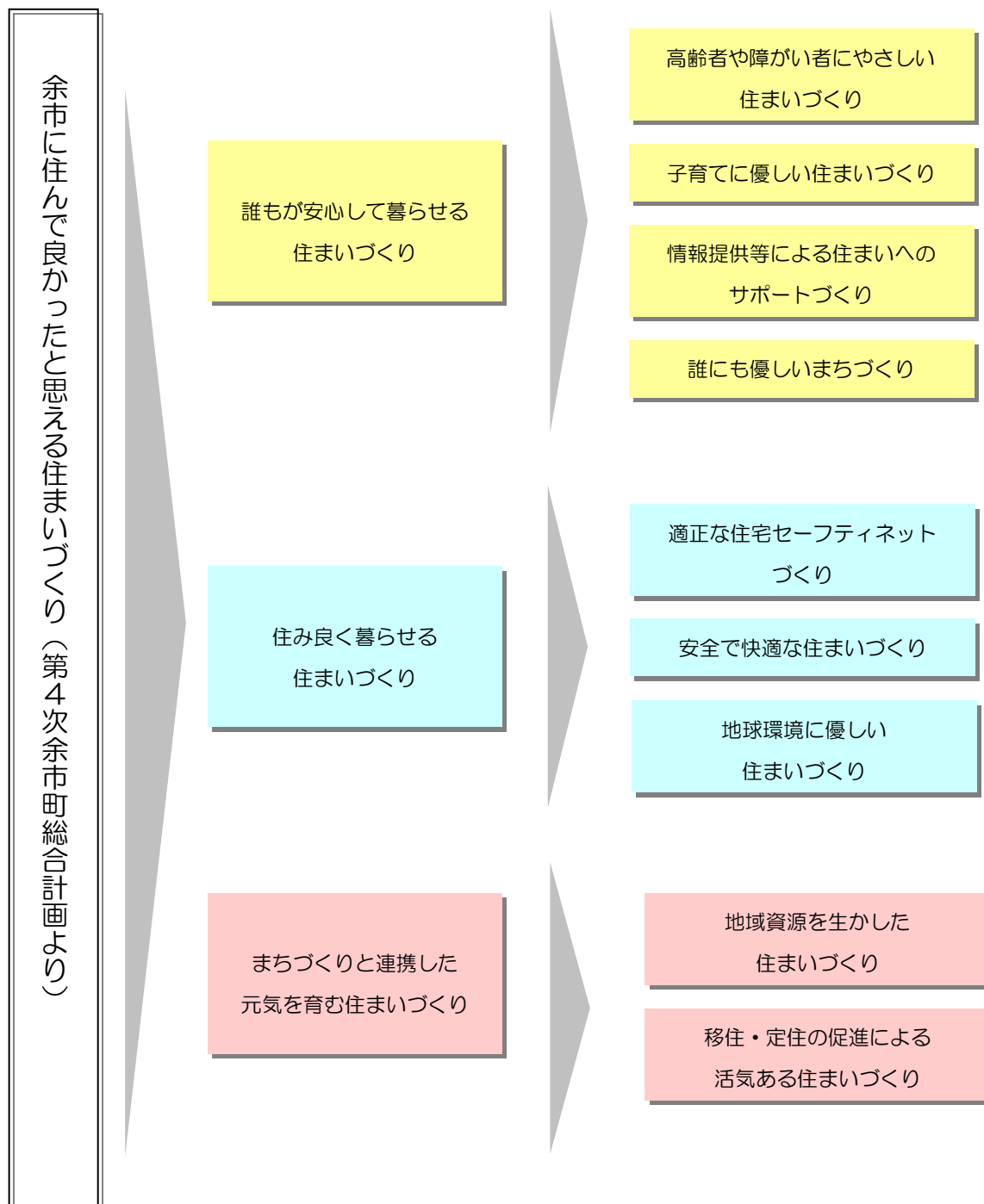
##### 2.住み良く暮らせる住まいづくり

- ・適正な住宅セーフティネットづくり
- ・安全で快適な住まいづくり
- ・地球環境に優しい住まいづくり

##### 3.まちづくりと連携した元気を育む住まいづくり

- ・地域資源を生かした住まいづくり
- ・移住・定住の促進による活気ある住まいづくり

図 住宅施策の基本理念・基本目標・基本方針





## 3-2 住宅施策の展開方向

### (1) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

#### ① 高齢者や障がい者に優しい住まいづくり

高齢化が急速に進行している中で、今後とも増加が見込まれる高齢単身・夫婦世帯や要介護者、障がい者等が、住み慣れた余市町に安心して暮らし続けることのできるよう必要な住宅の供給を推進する。

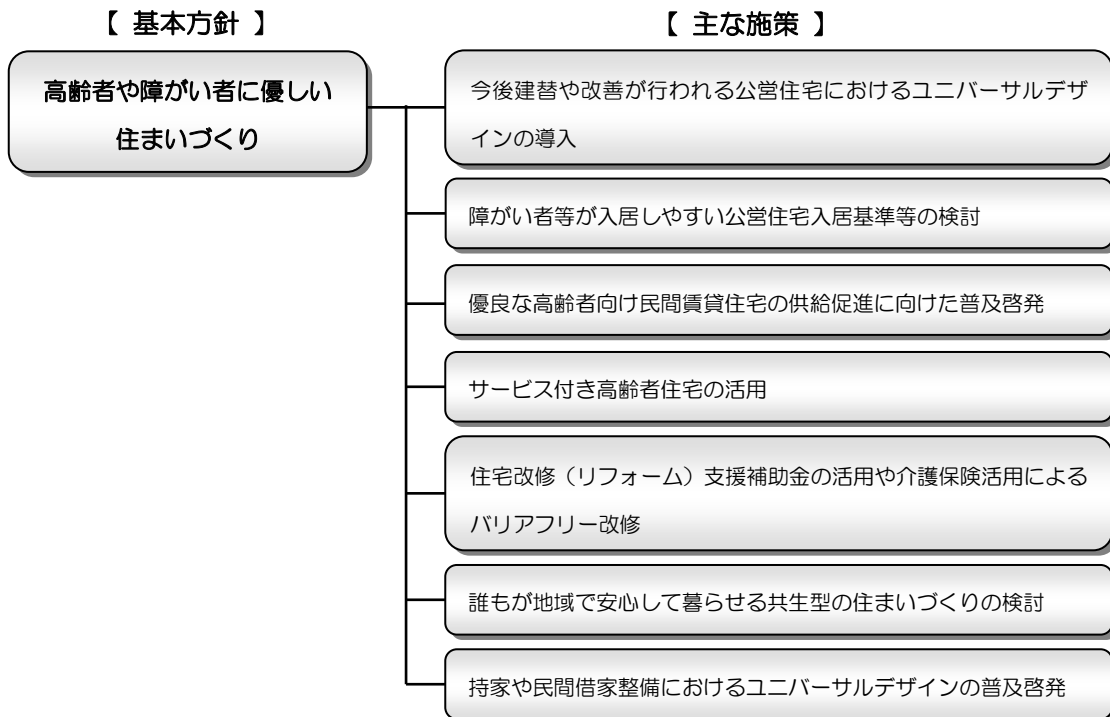
具体的には、今後建替や改善が行われる公営住宅においては、「北海道公営住宅等安心居住推進方針」に基づき、住戸・住棟内はもちろん、外構整備などの周辺環境も含めたユニバーサルデザイン<sup>※1</sup>の導入を図るなど、高齢者・障がい者等の入居に配慮するとともに、障がい者等が公営住宅へ入居しやすい町営住宅の入居基準等について検討する。

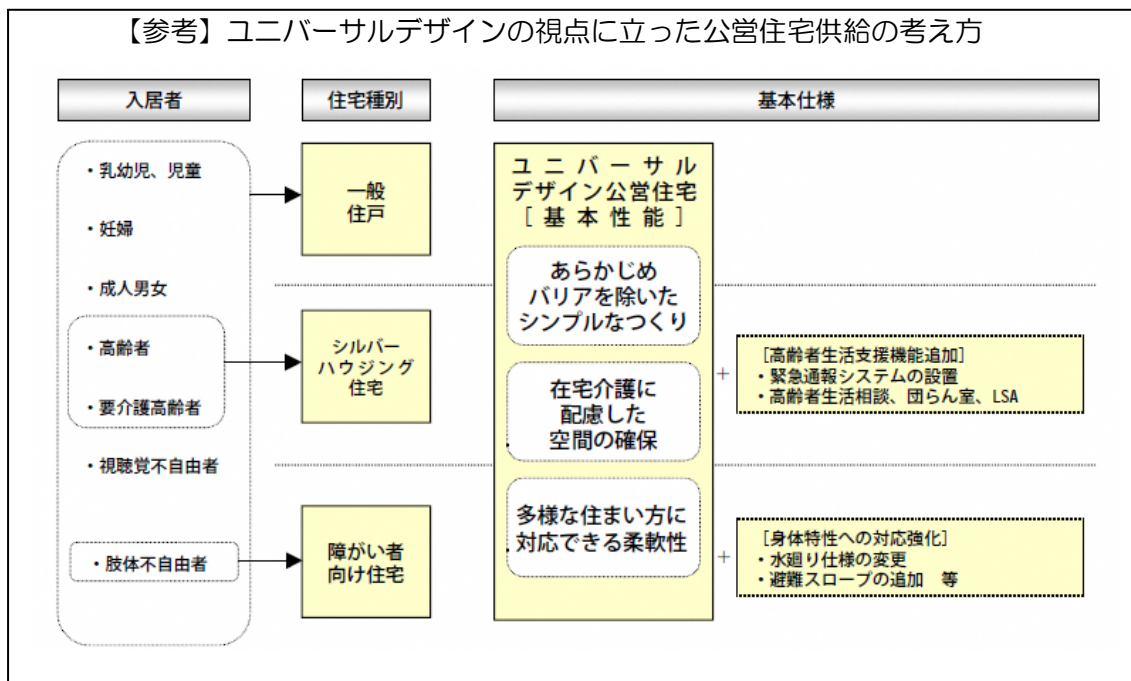
また、福祉施設の併設や福祉サービスとの連携等による誰もが地域で安心して暮らせる共生型の住まいづくりについて検討を進める。

また、ユニバーサルデザインの考え方が、持ち家や民間借家等に広く浸透するように普及啓発に努める。

一方、民間の協力を得ながら、地域優良賃貸住宅制度<sup>※2</sup>やサービス付き高齢者向け住宅制度<sup>※3</sup>の活用による高齢者向け賃貸住宅の供給促進を検討する。

加えて、住み慣れた住宅で高齢者や障がい者が住み続けられるように、住宅改修(リフォーム)支援補助金<sup>※4</sup>等のリフォーム支援によるバリアフリー改修の促進を図る。





（資料：北海道公営住宅等安心居住推進方針）

- ※1：「すべての人のためのデザイン」の意味で、年齢や障害の有無などに左右されない、できるだけ多くの人々が利用可能であるように製品や建物、空間をデザインすること。
- ※2：地域優良賃貸住宅制度は、特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度として、既存の賃貸住宅を有効活用しながら、地域の状況に応じて対象世帯を設定するなど、地域の住宅事情に対応できる枠組みのもとで、住宅整備や子育て世帯、高齢者・障がい者世帯等に対する入居者の負担軽減のための助成を効果的に行う制度である。
- ※3：サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録された住宅で、安否確認や生活相談など、高齢者の日常的な生活サービスが附帯している。
- ※4：余市町では、町内にある既存住宅について、改修工事を行うことにより快適な住環境の整備を促進するとともに、町内建設業の振興と雇用の安定を図るため、既存住宅を改修するために要する費用の一部を補助する「住宅改修（リフォーム）支援補助金」に関する要綱を平成25年に制定し、最大20万円の助成を行っている。

## ②子育て世帯に優しいまちづくり

少子化が急速に進行する中で、子育て世帯が安心、安全に子育てをすることができる住宅・住環境の整備を進める。具体的には、小さい子供も安心して生活できるユニバーサルデザインの導入や子供の成長に合わせて間取りを変えられるような、子育ての状況に応じた居住空間の提供が可能な公営住宅の整備について検討を進める。

北海道で現在進めている子育て支援住宅<sup>※5</sup>について、本町においても整備が促進されるよう北海道との連携、協議を進める。

持ち家を望む子育て世帯の支援として、空き家情報の提供に努める。

また、民間借家においても、2LDKや3LDK等の家族世帯向け間取りの供給や複数台の駐車が可能な駐車場整備など、民間による子育て支援住宅の建設促進に向けた普及啓発を図る。

さらに、町外から転入する若年世帯や子育て若年世帯向けの持ち家取得支援や中古住宅取得の際のリフォーム支援など、若年世帯や子育て世帯の町外からの転入を促進するための施策を検討する。

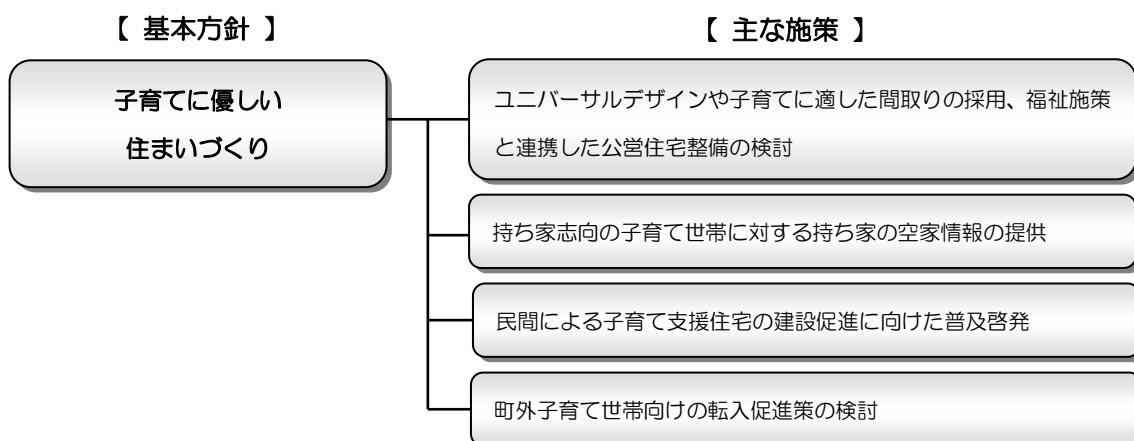


図 道営であえ〜る明治団地のイメージ図



(資料：北海道建設部住宅課計画指導G)

※5：北海道では、平成17年9月に「北海道子育て支援住宅推進方針」を策定している。住宅に困窮する子育て世帯に対する良質な住宅供給と子育て支援サービスの提供を併せて実施する道営子育て支援住宅の取組みを行うとともに、市町村営住宅における整備の推進を図っている。

### ③情報提供等による住まいへのサポートづくり

住み慣れた自宅で自立した在宅生活を送り続けることのできるよう、各自の状況に応じた適切な住宅のリフォームが可能となるよう、必要な情報の提供や相談窓口の充実を図る。

また、高齢者や障がい者が暮らしやすいリフォーム方法に関する普及啓発を図るため、余市町ホームページと北海道住宅リフォーム推進協議会等の民間ホームページをリンクさせるなど、情報の積極的な提供について検討するとともに、住宅関連事業者等を対象とした講習会開催によるリフォーム技術の普及啓発を図る。

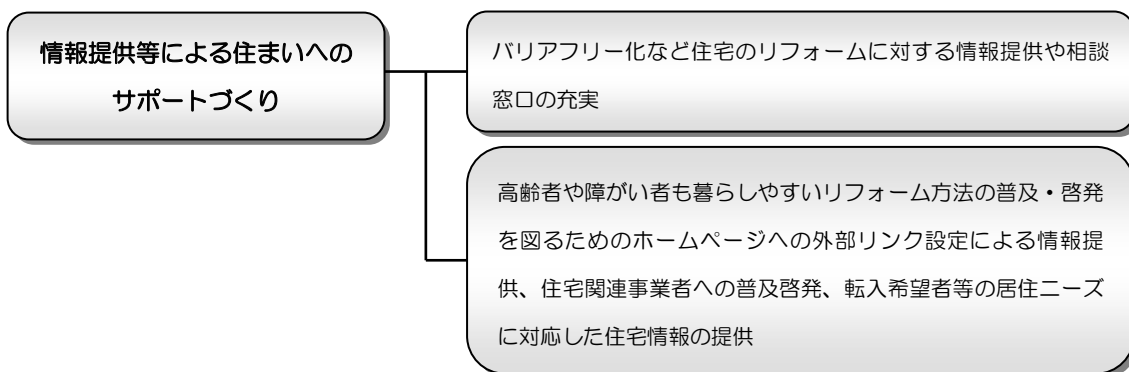
さらには、北海道後志振興局を中心とした「しりべし空き家バンク」への参加を活用した移住定住転入希望者等の居住ニーズに対応した住宅情報の提供を図る。



(資料：しりべし空き家バンクHP)

#### 【 基本方針 】

#### 【 主な施策 】



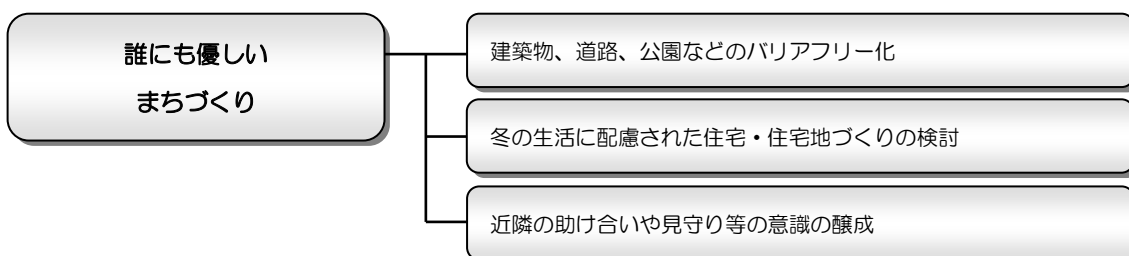
### ④誰にもやさしいまちづくり

公営住宅や役場、病院などの公共公益施設を結ぶ導線など、建築物や道路、公園等のバリアフリー化を進めるとともに、堆雪スペースの確保や除雪等冬の生活に配慮された住宅・住宅地づくりを検討し、冬季のバリアフリー化を進める。

また、高齢者や障がい者等の除雪支援や孤独死の防止など、お互いがさりげない手助け意識や見守り意識の醸成を図ることにより、誰もが安心して暮らせ、外出しやすい住環境づくりを進める。

#### 【 基本方針 】

#### 【 主な施策 】



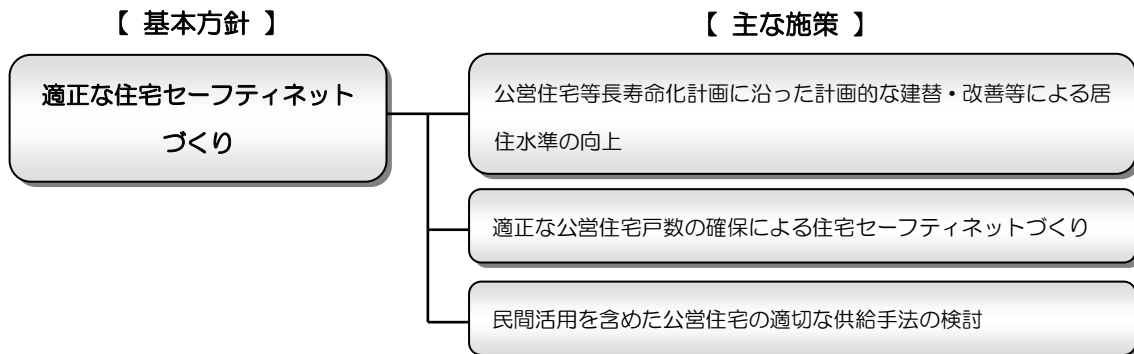
## (2)住み良く暮らせる住まいづくり

### ①適正な住宅セーフティネットづくり

本町では現在、耐用年限を越えている公営住宅等の戸数が 304 戸で、全体の 53.4%と半数以上を占めていることから、老朽化の進行が著しい公営住宅ストックの適正な活用を図るため、公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な建替え、改善等により、居住水準の向上や高齢者等への配慮を進めるとともに、適正な供給戸数の確保による住宅セーフティネットづくりを進めるものとする。

さらに、公営住宅の供給については、直接供給のみならず、買取り公営住宅や借上げ公営住宅、PFI方式<sup>※6</sup>、公営住宅としての既存民間借家の借上げ等の民間活用を含め、余市町にとって適切な供給手法について検討する。

また、公営住宅法等により建替え等の対象とならない公営住宅についても、高齢者等への配慮や景観との調和等を考慮しながら、適正な維持・管理により既存ストックの有効活用を図る。



※6：PFI（Private Finance Initiative の略。プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法。

### ②安全で快適な住まいづくり

良質で快適な住宅ストックの形成を図るとともに、地元建設業等の振興と雇用の安定を図るため、「住宅改修（リフォーム）支援補助金制度」を活用した、住宅リフォームや住宅性能向上リフォームを推進し、住環境の向上を図る。

また、本制度については平成 27 年度までとなっていることから、今後は制度の継続について検討していく。

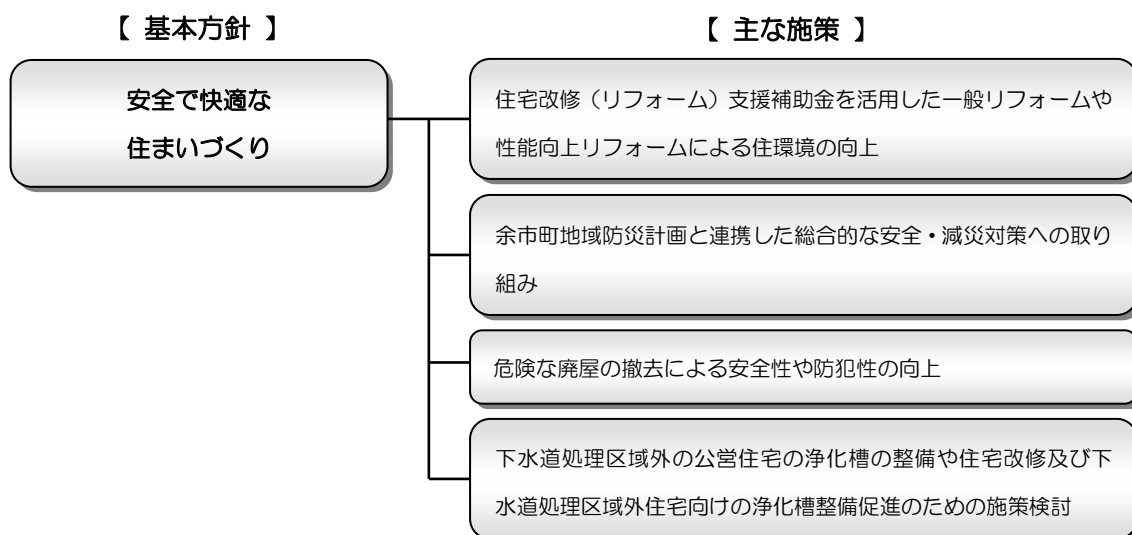
さらに、平成 23 年 3 月に策定の「余市町耐震改修促進計画（計画期間：平成 23 年度～平成 27 年度）」に基づき、地震による被害の軽減を図るため、建築物の耐震化率を9割に引き上げることを目標として、「住宅耐震改修等支援補助金<sup>※7</sup>」の活用

等による耐震化の促進を進める。

さらには地震防災に関する意識の啓発と知識の普及、海岸に近い地域の公営住宅における津波避難に配慮した建替えなど、自然災害時の被害軽減に配慮した住宅・住宅地整備の検討を進め、余市町地域防災計画と連携した住宅の総合的な安全・減災対策の取り組みを進める。

一方、人口減少が進む中で年々増加する空き家については、倒壊や屋根からの落雪等の危険がある廃屋の解体を促進するための検討を進める。

さらに、本町では公共下水道の整備を進めているが、公共下水道処理区域外における水洗化を進めるため、公共下水道処理区域外にある公営住宅の浄化槽整備を進めるとともに、公営住宅以外の住宅における水洗化に向けた浄化槽の整備促進についても検討を進める。



※7：余市町では、町内にある既存住宅の耐震改修の促進を図り、地震発生時の住宅の倒壊等による被害を軽減するために耐震工事等を行う家屋の所有者に対し、その費用の一部を補助する「住宅耐震改修等支援補助金」に関する要綱を平成25年に制定し、耐震診断に対し最大10万円、耐震改修工事に対し最大20万円の助成を行っている。

### ③地球環境に優しい住まいづくり

近年、家庭のエネルギー消費量や建築分野における廃棄物発生量は増加傾向にあったが、地球温暖化防止や環境保全を図るうえから、環境負荷を低減する取り組みが進められ、住宅分野においても、エネルギー供給の制限等に対応するため、今後一層の環境負荷の低減が求められていることから、住まい手・つくり手に対する、自然エネルギーや未利用エネルギー等の再生可能エネルギーの活用に関する情報の提供を行い、その普及・啓発を図る。

また、北海道が普及を推進している、省エネ住宅に「北方型住宅」があり、これは4つの基本性能（長寿命、安心・健康、環境との共生、地域らしさ）を満たし、北国の気候風土に適した快適な居住空間をめざす質の高い住宅となっており、B I S、B I S-E<sup>※8</sup>の認定を受けた専門技術者が設計・施工を行い、そのデータを第三者機関が保管し、将来の住宅供給やリフォーム等に活用できる仕組み（北方型住宅サポートシステム）を備えている。余市町においても、北海道が主催する北方型住宅とリフォームに関するフェア等への参加やPRに努め、積雪寒冷地にふさわしい北方型住宅の建設を促進するとともに、一般社団法人北海道建築技術協会による技術者認定制度（B I S、B I S-Eの認定<sup>※8</sup>）の活用等による、町内建設業の技術者における技術力の向上を図る。

さらに、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）<sup>※9</sup>に基づく「長期優良住宅」の認定制度の促進に努める。

併せて、平成24年12月4日に施行された「都市の低炭素化の普及の促進に関する法律」<sup>※10</sup>に基づき、都市の低炭素化に資する低炭素建築物新築等計画の認定を受けた住宅に対しては、長期優良住宅と同様に税制優遇等の措置があることから、その認定制度の促進に努める。

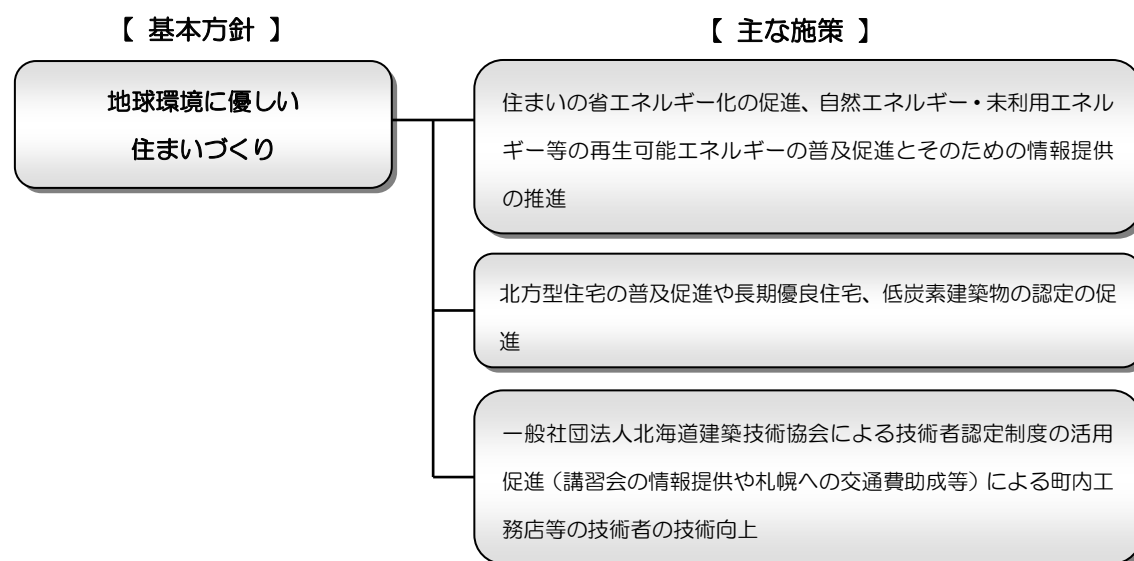
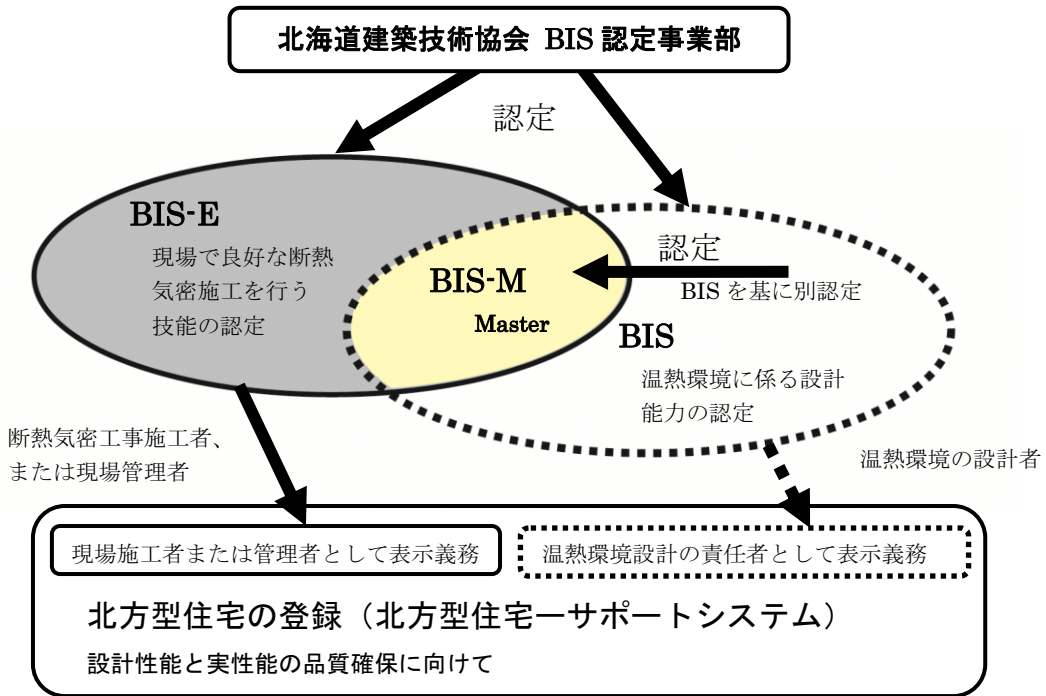
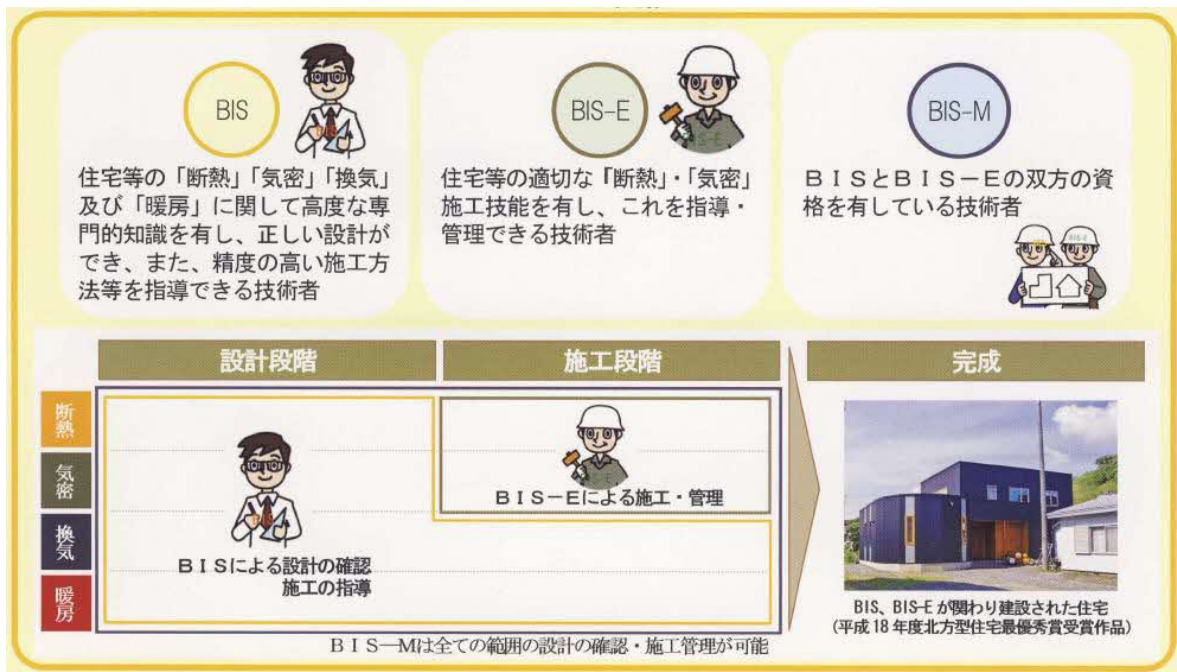


図 BIS 認定制度の概要



(資料：北海道建築技術協会)

図 BIS 資格の概要



(資料：北海道建築技術協会)



※8：BIS は、Building Insulation Specialist の略で、住宅等の温熱環境要件に関して、高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法を指導できる技術者（主に設計者）として、(社)北海道住宅リフォームセンターが認定試験を行い、登録する資格者。

BIS-E は、断熱・気密・換気および暖房などについて高度な専門知識を持ち、精度の高い施工ができる技術者（主に施工者）として BIS と同様に(社)北海道住宅リフォームセンターが認定試験を行い、登録する資格者。

※9：この法律は、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的としており、耐震性や省エネルギー性など一定の基準を満たせば認定を受けることができ、税制優遇等のメリットがある。

※10：この法律は、「都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、市町村による低炭素まちづくり計画の作成およびこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置を講ずることにより、都市の低炭素化の促進を図り、もって都市の健全な発展に寄与する」ことを目的としている。この法律に基づき、低炭素建築物新築等計画の認定を受けた住宅に対しては、長期優良住宅建築計画の認定と同様に住宅ローン減税制度の控除対象借入限度額の引き上げおよび登録免許税率の引き下げが行われ、更に、住宅以外の建築物については、低炭素化に資する設備について通常の建築物の床面積を超える部分を容積率不参入にすることができるなどのメリットがある。

### (3) まちづくりと連携した元気を育む住まいづくり

#### ① 地域資源を生かした住まいづくり

北海道では道内の森林資源等を活用した地場産材を、できる限り地元で消費・活用するとともに、地域の住宅関連事業者の技術力向上を図り、消費者に安心感を与えることにより、人やもの・お金等の流れを地元で循環させ、地域経済の活性化を図るといふ「産消協働」を促進している。本町においても、住民に対してこうした「産消協働」についての意識啓発に努めるとともに、地域の工務店や設計者等の関連産業における連携強化を図る。

さらに、リタロードや地域の持つ豊かな海・緑・田園風景等の優れた自然景観や観光資源と連携・調和した美しいまち街並み景観の形成に向けて、住民が主体的となって建築物や通りの手入れ、緑化・ガーデニング等を行なうなど、環境美化活動の積極的な取り組みが行われるよう、住民意識の向上に努める。

図 リタロード



#### 【 基本方針 】

地域資源を生かした  
住まいづくり

#### 【 主な施策 】

木造公営住宅の建設等による道内地場産材の活用による「産消協働」の促進のための意識啓発

観光都市の魅力向上につながる自然景観と調和した美しい街並み景観の形成を図るための住民の主体的な取り組みに向けた意識の向上

## ②移住・定住の促進による活気ある住まいづくり

人口減少や少子高齢化が進行する中で、転入者や単身者、若年世帯の賃貸住宅需要への対策について検討を進めるとともに、転出等の抑制と定住人口の増加のための民間による共同賃貸住宅の建設促進への検討を進める。

さらに、持ち家需要に対応した定住の促進を図るため「新築住宅建設支援補助金<sup>※11</sup>」により、土地取得による新築住宅建設の支援を行うとともに、まちづくりと連携し、まほろばの郷地区等の市街化が進んでいるJR余市駅東側地区への定住を促進する。

また、北海道横断自動車道の余市インターチェンジの整備に伴い、札幌圏も含めた広域的な住宅需要が予想されることから、地域的需要については町営住宅で対応し、広域需要への対応については道営住宅の整備促進を図るなど、適切な役割分担を図りながら、様々な住宅需要への対応を進める。

このほか、「新築住宅建設支援補助金<sup>※11</sup>」の活用や空き家バンク等により市街地内の空地・空き家の有効活用を進めていくとともに、郊外部に立地する公営住宅等の用途廃止を含めた公営住宅等の再編を進め、コンパクトな内部充実型の市街地形成に努める。

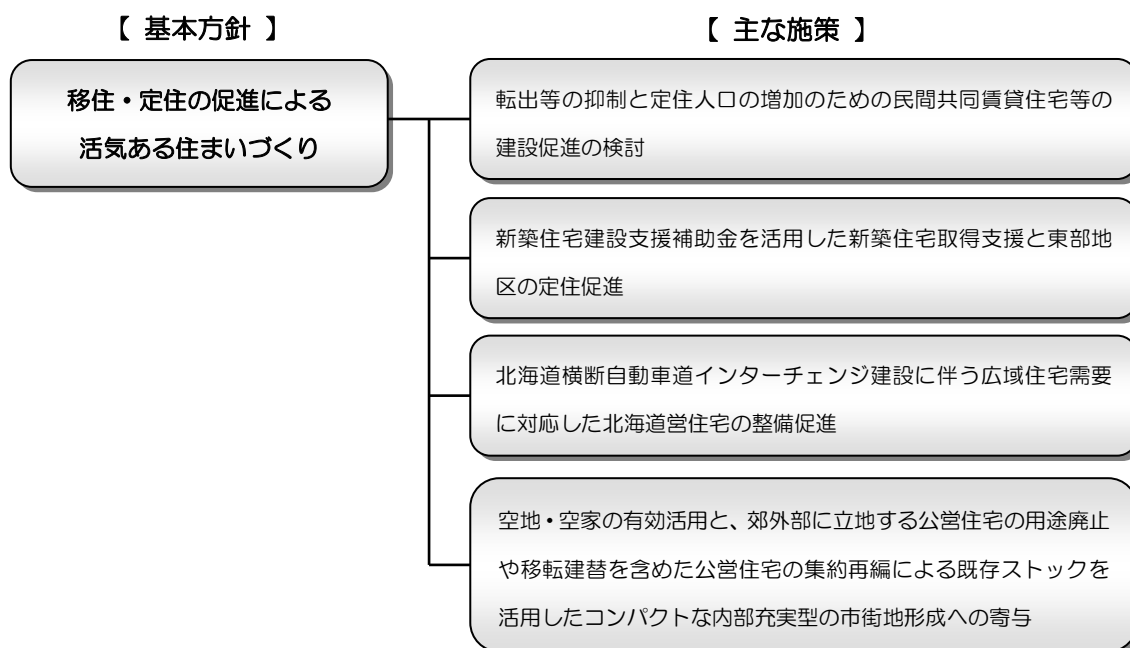


図 北海道横断自動車道整備イメージ



(資料：NEXCO 東日本)

※11：本町では、良好な住環境の促進と未利用地等の有効活用を図るため、町が定める区域に土地を購入し、住宅を新築した者等に対し、土地の購入費の一部を補助する「新築住宅建設支援補助金」に関する要綱を平成25年に制定し、町の指定区域内において最大20万円、まほろば地区で最大50万円の助成を行っている。

図 施策の体系

【基本理念】

余市に住んで良かったと思える住まいづくり（第4次総合計画より）

【基本目標】

誰もが安心して暮らせる  
住まいづくり

住み良く暮らせる  
住まいづくり

まちづくりと連携した  
元気を育む住まいづくり

【基本方針】

高齢者や障がい者に優しい  
住まいづくり

子育てに優しい住まいづくり

情報提供等による住まいへの  
サポートづくり

誰にも優しいまちづくり

適正な住宅セーフティネット  
づくり

安全で快適な住まいづくり

地球環境に優しい  
住まいづくり

地域資源を生かした  
住まいづくり

移住・定住の促進による  
活気ある住まいづくり

【主な施策】

- 今後建替や改善が行われる公営住宅におけるユニバーサルデザインの導入
- 障がい者等が入居しやすい公営住宅入居基準等の検討
- 優良な高齢者向け民間賃貸住宅の供給促進に向けた普及啓発
- サービス付き高齢者住宅の活用
- 住宅改修（リフォーム）支援補助金の活用や介護保険活用によるバリアフリー改修
- 誰もが地域で安心して暮らせる共生型の住まいづくりの検討
- 持家や民間借家整備におけるユニバーサルデザインの普及啓発

- ユニバーサルデザインや子育てに適した間取りの採用、福祉施策と連携した公営住宅整備の検討
- 持ち家志向の子育て世帯に対する持ち家の空家情報の提供
- 民間による子育て支援住宅の建設促進に向けた普及啓発
- 町外子育て世帯向けの転入促進策の検討

- バリアフリー化など住宅のリフォームに対する情報提供や相談窓口の充実
- 高齢者や障がい者も暮らしやすいリフォーム方法の普及・啓発を図るためのホームページへの外部リンク設定による情報提供、住宅関連事業者への普及啓発、転入希望者等の居住ニーズに対応した住宅情報の提供

- 建築物、道路、公園などのバリアフリー化
- 冬の生活に配慮された住宅・住宅地づくりの検討
- 近隣の助け合いや見守り等の意識の醸成

- 公営住宅等長寿命化計画に沿った計画的な建替・改善等による居住水準の向上
- 適正な公営住宅戸数の確保による住宅セーフティネットづくり
- 民間活用を含めた公営住宅の適切な供給手法の検討

- 住宅改修（リフォーム）支援補助金を活用した一般リフォームや性能向上リフォームによる住環境の向上
- 余市町地域防災計画と連携した総合的な安全・減災対策への取り組み
- 危険な廃屋の撤去による安全性や防犯性の向上
- 下水道処理区域外の公営住宅の浄化槽の整備や住宅改修及び下水道処理区域外住宅向けの浄化槽整備促進のための施策検討

- 住まいの省エネルギー化の促進、自然エネルギー・未利用エネルギー等の再生可能エネルギーの普及促進とそための情報提供の推進
- 北方型住宅の普及促進や長期優良住宅、低炭素建築物の認定の促進
- 一般社団法人北海道建築技術協会による技術者認定制度の活用促進（講習会の情報提供や札幌への交通費助成等）による町内工務店等の技術者の技術向上

- 木造公営住宅の建設等による道内地場産材の活用による「産消協働」の促進のための意識啓発
- 観光都市の魅力向上につながる自然景観と調和した美しい街並み景観の形成を図るための住民の主体的な取組みに向けた意識の向上

- 転出等の抑制と定住人口の増加のための民間共同賃貸住宅等の建設促進の検討
- 新築住宅建設支援補助金を活用した新築住宅取得支援と東部地区の定住促進
- 北海道横断自動車道インターチェンジ建設に伴う広域住宅需要に対応した北海道営住宅の整備促進
- 空地・空家の有効活用と、郊外部に立地する公営住宅の用途廃止や移転建替を含めた公営住宅の集約再編による既存ストックを活用したコンパクトな内部充実型の市街地形成への寄与

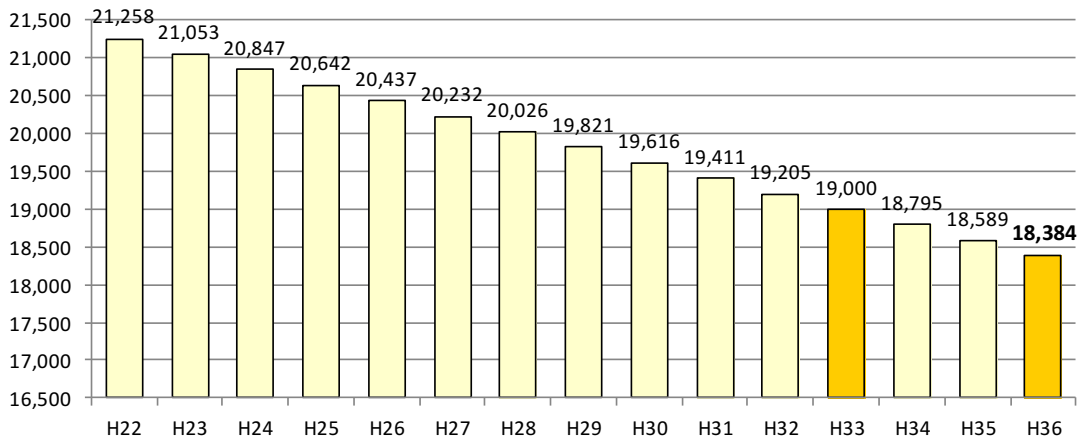
### 3-3 住宅供給フレーム

#### (1) 目標年次における総人口の設定

第4次余市町総合計画においては、将来の推計人口を平成33年 19,000人と設定している。

そこで、平成22年国勢調査人口21,258人から平成33年19,000人までが今後、直線的に推移すると想定し、平成36年の設定人口を18,384人≒18,380人と設定する。

図 総人口の推計



#### (2) 目標年次における世帯数の設定

総世帯数は、設定総人口を平均世帯人員の推計値によって除して求めるものとする。

平均世帯人員の推計値は、平成2年～平成22年の国勢調査実績値をもとに各種の曲線回帰により推計し、最も相関係数が高いべき乗式による推計値を採用し、平成36年2.02人/世帯と設定する。

よって、平成36年設定人口(18,380人) / 平成36年(2.02人/世帯)により、総世帯数を9,100世帯と設定する。

次に総世帯数に占める住宅に住む一般世帯数の割合を推計し、目標年次の住宅に住む一般世帯数を推計する。

総世帯数に占める住宅に住む一般世帯数の割合は、各種の曲線回帰では推計では相関係数が低いため、平成22年国勢調査の実績値が維持されるものと考え、平成36年で96.3%と設定する。

その結果、平成36年の住宅に住む一般世帯数は、9,100世帯×96.3%=8,763世帯と設定した。

### (3) 目標年次における住宅所有関係別世帯数

目標年次における住宅所有関係別世帯数の推計においては、公的借家がセーフティネットとして、他の住宅の補完的役割を担うものとして、目標年次の持ち家世帯数、民間借家世帯数、給与住宅世帯数、間借り等世帯数を推計し、これらを住宅に住む一般世帯数から差し引いたものを公的借家の世帯数とする。

持ち家世帯数、民間借家世帯数、給与住宅世帯数、間借り等世帯数は、それぞれの住宅に住む一般世帯数に対する過去の割合から目標年次の割合を設定し、目標年次の住宅に住む一般世帯数に乗じて各々世帯数を推計する。

#### ① 持ち家世帯数

住宅に住む一般世帯数に対する持ち家割合は、各種の曲線回帰により推計し、最も相関係数が高いロジスティック式による推計値を採用し、平成 36 年 68.1%と設定する。よって平成 36 年の住宅に住む一般世帯数 8,763 世帯に 68.1%を乗じて、5,968 世帯と設定する。

#### ② 民間借家世帯数

まほろば地区等をはじめ、近年、民間借家建設が堅調であり、今後も借家需要の一部を民間借家が担うものと考え、住宅に住む一般世帯数に対する民間借家割合は、平成 22 年国勢調査の実績値が維持されるものと想定し、平成 36 年で 20.5%と設定する。よって平成 36 年の住宅に住む一般世帯数 8,763 世帯に 20.5%を乗じて、1,796 世帯と設定する。

#### ③ 給与住宅世帯数

住宅に住む一般世帯数に対する給与住宅割合は、各種の曲線回帰により推計し、最も相関係数が高いべき乗式による推計値を採用し、平成 36 年 2.6%と設定する。よって平成 36 年の住宅に住む一般世帯数 8,763 世帯に 2.6%を乗じて、228 世帯と設定する。

#### ④ 間借り等世帯数

住宅に住む一般世帯数に対する間借り等割合は、平成 22 年国勢調査の実績値が維持されるものと考え、平成 36 年で 2.7%と設定する。よって平成 36 年の住宅に住む一般世帯数 8,763 世帯に 2.7%を乗じて、235 世帯と設定する。

#### ⑤ 公的借家世帯数

公的借家世帯数は、住宅に住む一般世帯数－（持ち家世帯数＋民間借家世帯数＋給与住宅世帯数＋間借り等世帯数）で算出する。

よって、8,763 世帯－（5,968 世帯＋1,796 世帯＋228 世帯＋235 世帯）＝536 世帯と推計される。

結果として、平成 22 年国勢調査による公的借家世帯数割合 6.0%が平成 36 年には 6.1%となり、公的借家の割合は現況程度となる。

表 住宅所有関係別世帯数の推計

（総合計画目標人口平成 33 年 19,000 人をベースに総人口を直線推計した場合の設定値）

	平成7年 (国勢調査)	平成12年 (国勢調査)	平成17年 (国勢調査)	平成22年 (国勢調査)	平成27年 (推計)	平成32年 (推計)	平成36年 (推計)	備考		
①総人口	24,485	23,685	22,734	21,258	20,232	19,205	18,380	※1		
②総世帯数	9,043	9,397	9,310	9,051	9,155	9,145	9,100	①/③		
③平均世帯人員	2.71	2.52	2.44	2.35	2.21	2.10	2.02	※2		
④ ⑤の総世帯に占める割合	95.1%	95.1%	95.8%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	※3		
⑤住宅に住む一般世帯数	8,600	8,938	8,916	8,720	8,816	8,807	8,763	②*④		
⑥持ち家	⑥ 実数	5,669	5,829	5,920	5,867	5,960	5,980	5,968	⑤*⑥'	
	⑥' 割合	65.9%	65.2%	66.4%	67.2%	67.6%	67.9%	68.1%	※4	
⑪借家	⑦公的借家	⑦ 実数	519	506	525	523	529	537	536	⑤-⑥-⑧-⑨-⑩
		⑦' 割合	6.0%	5.7%	5.9%	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	⑦/⑤
	⑧民間借家	⑧ 実数	1,857	1,962	1,905	1,786	1,807	1,805	1,796	⑤*⑧'
		⑧' 割合	21.6%	22.0%	21.4%	20.5%	20.5%	20.5%	20.5%	※5
	⑨給与住宅	⑨ 実数	417	401	348	314	282	247	228	⑤*⑨'
		⑨' 割合	4.8%	4.4%	3.9%	3.6%	3.2%	2.8%	2.6%	※6
	⑩間借り等	⑩ 実数	138	240	218	230	238	238	235	⑤*⑩'
	⑩' 割合	1.7%	2.7%	2.4%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	※7	
⑪借家計	⑪ 実数	2,931	3,109	2,996	2,853	2,856	2,827	2,795		
	⑪' 割合	34.1%	34.8%	33.6%	32.8%	32.4%	32.1%	31.9%		

※1 ①総人口：H33総合計画の目標人口19,000人とH22国勢調査人口21,258人を直線推計して算出した。

※2 ②平均世帯人員：平均世帯人員(平成2～平成22年)を基に算出、べき乗式、相関係数0.9699。

※3 ⑤一般世帯に占める割合：トレンド推計が不可であったため、平成22年の割合が維持されるものと設定。

※4 ⑥' 持ち家割合：持ち家割合(平成2～22年)を基に算出、ロジスティック式、相関係数0.8711

※5 ⑧' 民間借家割合：平成22年の割合が維持されるものと設定。

※6 ⑨' 給与住宅割合：給与住宅割合(平成2～22年)を基に算出、べき乗式、相関係数0.9456。

※7 ⑩' 間借り等割合：平成22年の割合が維持されるものと設定。



図 住宅所有関係別世帯数の推計

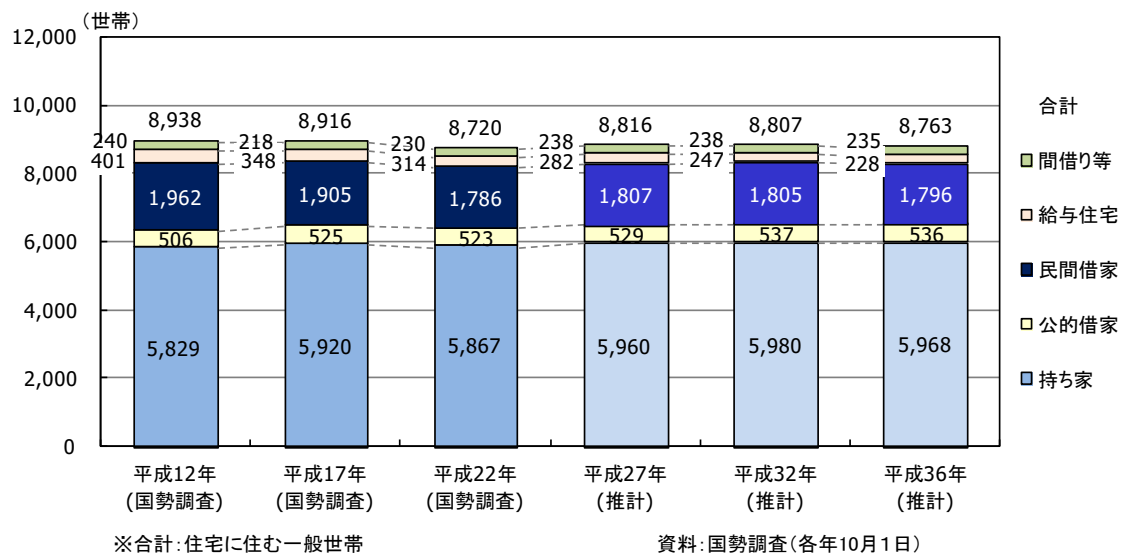
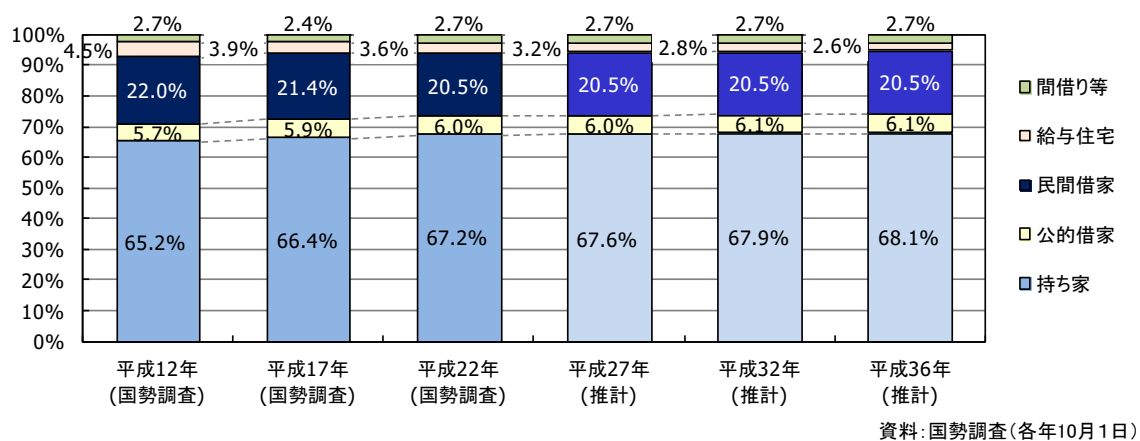


図 住宅所有関係別世帯割合の推計



## 4. 住宅施策の実現化に向けて

本計画の推進にあたっては、行政のみならず、住まい手・住民、住宅関連事業者等が一体となって取り組んでいく必要がある。そのためにも、本計画における基本理念・基本目標の共有化を図り、各主体が各々の役割を理解したうえで、パートナーシップの構築を図りながら各種住宅施策を展開していく必要がある。

### (1) 行政：計画の推進に向けての庁内連携による、住まい手・住民、住宅関連事業者等への支援と先導的役割

行政は、本計画の推進に向けて、住宅政策と関連の深いまちづくり分野や福祉分野等を所管する庁内関係部局と連携しながら、必要な住宅施策の展開を図る。

また、北海道をはじめ関係機関等と連携を図りながら、住まい手・住民、住宅関連事業者等への適切な情報提供や、良好な住宅・住環境の整備に向けた仕組み・体制づくり等の支援を行う。

さらに、セーフティネットの構築に必要となる公営住宅等の計画的な建替えの推進や維持管理にあたっては、高齢者や子育て世帯に対応した環境に優しい住まいづくりの実現に向け、その先導的役割を果たしていく。

### (2) 住まい手・住民：住生活に係る意識の向上と住宅・住環境づくりへの積極的な参加

住まい手・住民は、住まいづくりの担い手であることを認識し、住生活の向上に向けて積極的に情報収集に努めるなど、住まいづくりに対する関心を深めていく必要がある。

また、自らが主体となって住宅や通りの維持管理に努め、環境美化活動に積極的に参加するなど、地域の住宅・住環境づくりに積極的な取り組みが必要である。

### (3) 住宅関連事業者等：住宅の質の向上に向けた積極的な取り組み

住宅関連事業者等は、良質で多様な住宅・住環境の供給主体としての役割を担うことから、住まい手・住民のニーズに対応するのはもちろん、自らの専門技術力の維持・向上に努め、適切なアドバイスや情報の提供を行うとともに、良質な住宅・住環境づくりに取り組みが必要である。