

---

---

# 鷹栖町住生活基本計画

---

---

計画期間：平成23年度～32年度

平成23年3月

鷹 栖 町



## ～～ 鷹栖町住生活基本計画 目次 ～～

<b>序. 目的と方法</b> . . . . .	<b>1</b>
(1) 計画策定の背景と目的 . . . . .	1
(2) 計画策定の方法、体制 . . . . .	3
<b>1. 鷹栖町の概況</b> . . . . .	<b>4</b>
(1) 人口、世帯 . . . . .	4
(2) 世帯構成 . . . . .	6
(3) 高齢者 . . . . .	8
(4) 人口移動 . . . . .	9
<b>2. 住宅供給の動向</b> . . . . .	<b>10</b>
(1) 住宅の所有関係 . . . . .	10
(2) 新築住宅 . . . . .	14
(3) 町営住宅の管理動向 . . . . .	16
(4) 町営住宅の入居状況 . . . . .	21
(5) 一般住民の住宅に対する意向 . . . . .	22
(6) 町営住宅居住者の住宅に対する意向 . . . . .	24
(7) 関連計画 . . . . .	27
<b>3. 住宅施策の問題と課題</b> . . . . .	<b>32</b>
(1) 住宅事情の特性と問題点 . . . . .	32
(2) 住宅施策の課題 . . . . .	33
<b>4. 住宅供給の基本方針</b> . . . . .	<b>35</b>
(1) 基本方針、基本目標 . . . . .	35
(2) 将来フレーム . . . . .	37

<b>5. 住宅施策の展開方向</b> . . . . .	<b>4 1</b>
(1) 施策の体系 . . . . .	4 1
(2) 基本施策 1 . . . . .	4 2
(3) 基本施策 2 . . . . .	4 3
(4) 基本施策 3 . . . . .	4 4
(5) 基本施策 4 . . . . .	4 5
(6) 基本施策 5 . . . . .	4 5
<b>6. 実現に向けて</b> . . . . .	<b>4 7</b>
(1) 各主体の役割 . . . . .	4 7
(2) 財源の確保 . . . . .	4 8
(3) 施策の進行管理 . . . . .	4 8
<b>7. 参考資料</b> . . . . .	<b>4 9</b>
(1) 鷹栖町公営住宅等長寿命化計画策定委員会規程 . . . . .	4 9
(2) 委員会名簿 . . . . .	5 0
(3) 策定経過 . . . . .	5 1

## 序. 目的と方法

### (1) 計画策定の背景と目的

#### ① 計画策定の背景

鷹栖町は、北海道上川管内の稲作を基幹とする農業都市として発展してきましたが、昭和45年に都市計画の区域区分（線引き）を設定し、旭川市を核とする都市圏の人口増加の受け皿となる住宅都市として計画的な市街地整備、住宅供給を進めてきました。平成15年には、鷹栖町土地開発公社の主導による住宅団地の開発整備が行われ、近年も人口増加、住宅建設の盛んな地域となっています。

一方で、町民の高齢化、少子化も進み、昭和40年代に建設された住宅、住宅地では、民間戸建て住宅、町営住宅の更新時期を迎え、バリアフリー住宅、子育て支援住宅、若者向け共同住宅の需要も大きくなってきており、鷹栖、北野の両市街地を中心に、町民の暮らしや年齢構成、地域特性にふさわしい安全で安心できる住宅づくりの必要性が指摘されるようになりました。

#### ② 計画策定の目的

安全で安心できる鷹栖町らしい住まいづくりに向け、ストック重視、市場主義、関連する分野との連携、地域の実情を踏まえたきめ細やかな対応を図ると共に、町民の住生活の安定の確保を目指し、その向上の促進を図るため、鷹栖町住生活基本計画（以下、「本計画」と称す。）を策定します。

#### ③ 計画の位置づけ

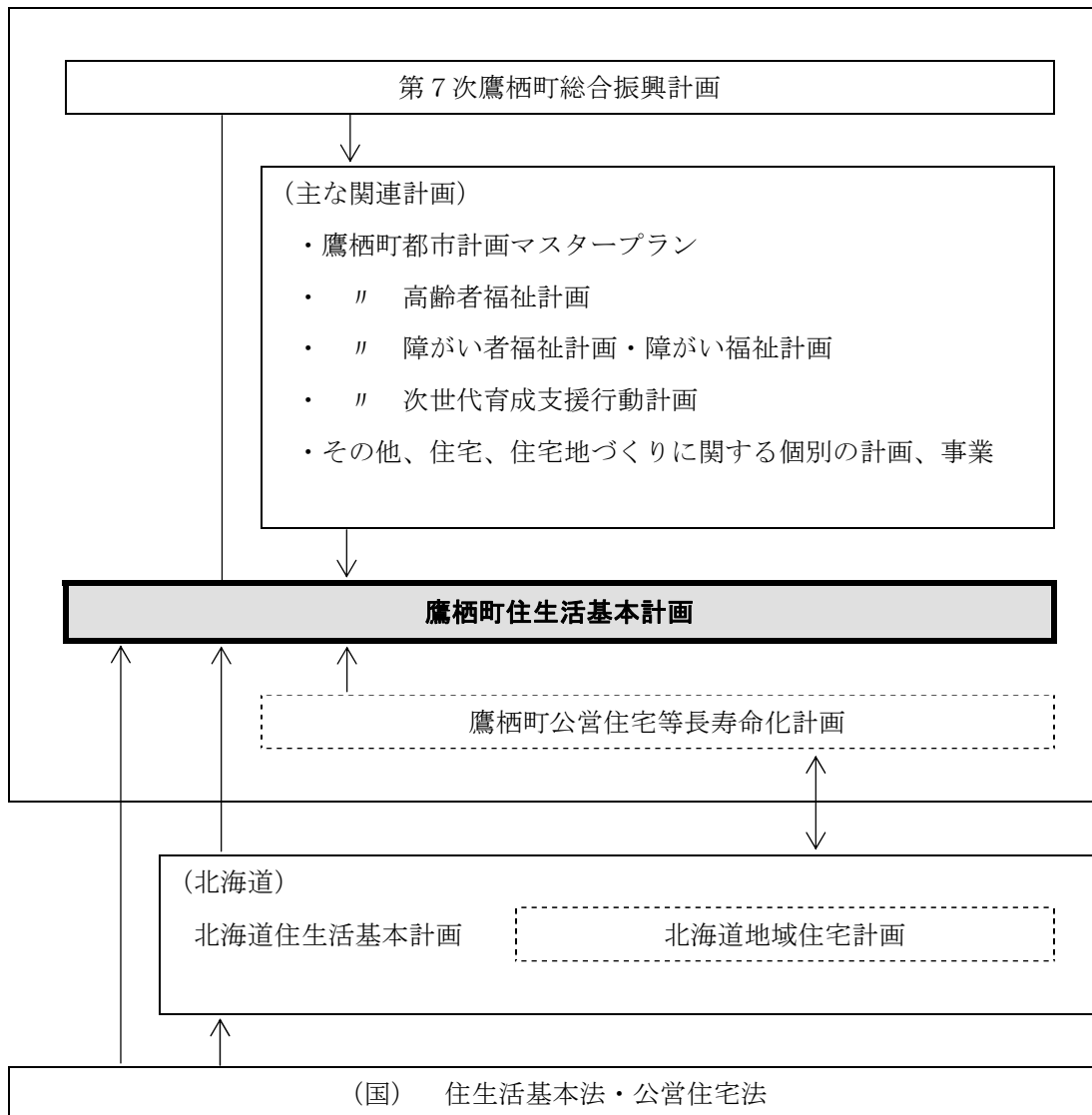
この計画は、住生活基本法に基づく市町村計画であり、鷹栖町総合振興計画に即す住宅部門の基本計画と位置づけるとともに、北海道住生活基本計画を踏まえて策定するものです。

#### ④ 計画の対象と期間

計画の対象は、鷹栖町の行政区域にあるすべての住宅及び住宅地とそこで行われる住まい暮らしとします。

期間は、平成23年度から平成32年度までの10年間とします。

図 計画の位置づけ



## (2) 計画策定の方法、体制

### ① 計画策定の手順

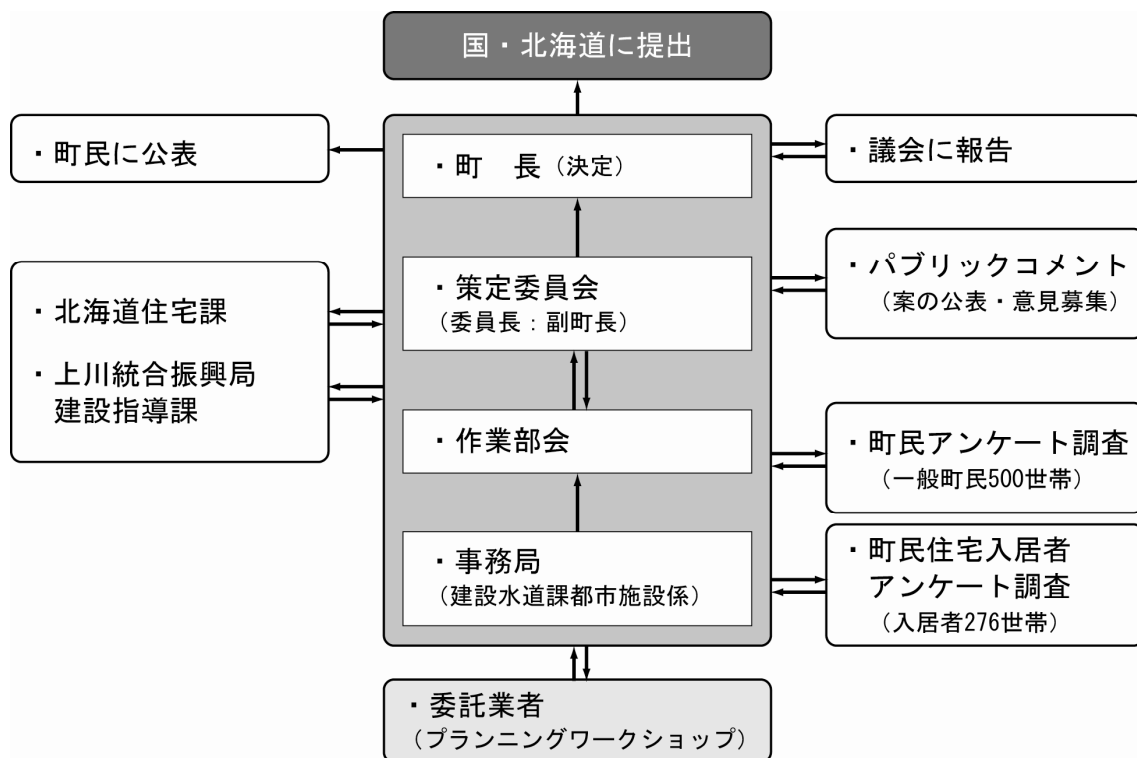
策定は、策定事務局（建設水道課都市施設係）が素案を作成し、庁内に設置した策定委員会（委員長：副町長）の審議及び北海道との協議、助言を経て案を策定し、その後、素案の公表と一般町民からの意見募集、議会に対する報告を経て策定しています。

一方で、町民の生活実態及び住宅施策に対する要望を把握するため、平成22年8月に町民アンケート調査（一般町民500名、町営住宅入居者全世帯）を実施すると共に、平成23年1月には、町民、住宅関連事業者を対象に素案の公表と意見募集（パブリックコメント）を行い、一般町民の意見要望を踏まえ策定しています。

### ② 計画策定の体制

計画策定は、庁内に副町長を委員長とする策定委員会を設置し、この会議での討議を通じ、案の策定を行いました。

その体制と策定手順は以下に示します。



## 1. 鷹栖町の概況

### (1) 人口、世帯

#### ① 総人口

鷹栖町の総人口は、平成22年の国勢調査で7,345人です（速報値）。

平成22年9月末の住民基本台帳では7,535人となっています。

国勢調査で推移をみると、人口が最多だったのは、平成17年から50年前の昭和30年の10,597人、最小だったのは、10年前の平成7年の6,871人でした。昭和30年から平成7年の40年間で3,726人減少（64.8%）しました。

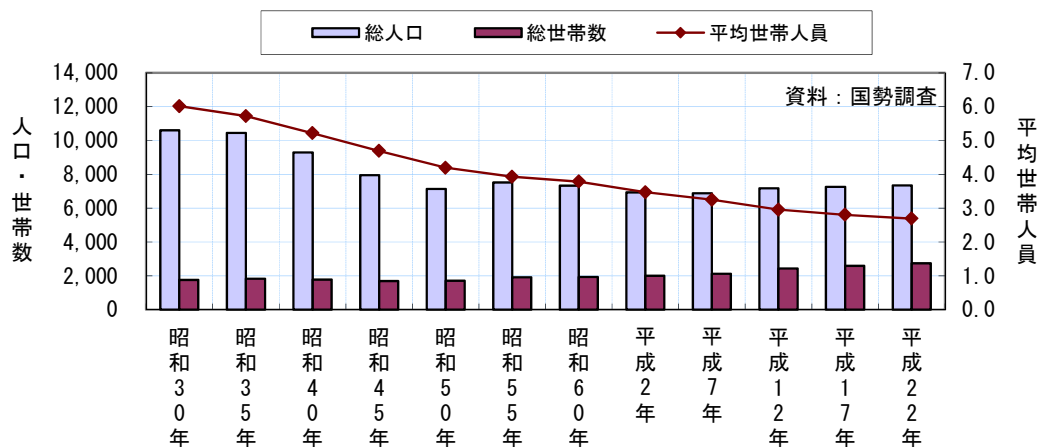
最小の平成7年以降は増加しており、平成22年までの15年間で474人増加（106.9%）となっています。

表 人口、世帯数の推移

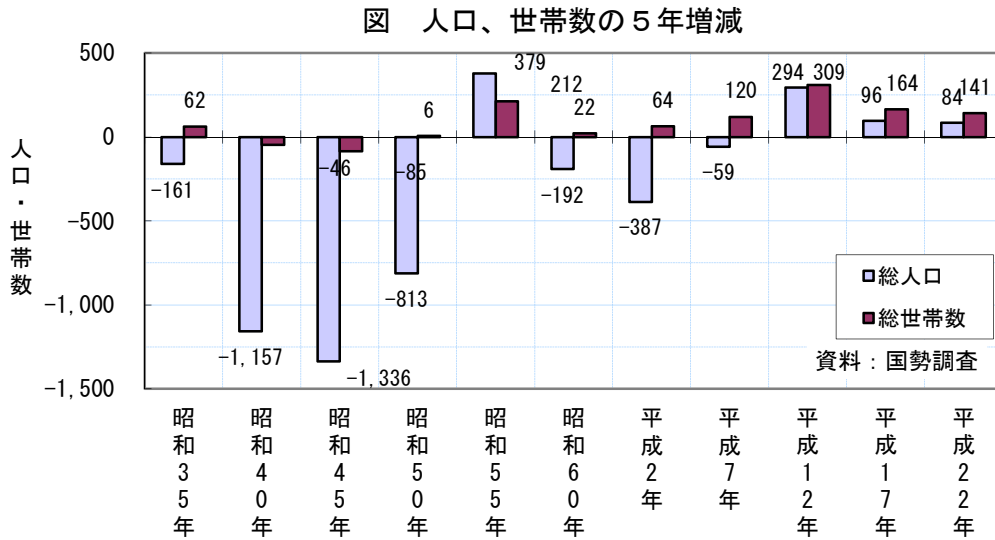
	総人口	総世帯数	平均世帯人員	5年増減		
				総人口	総世帯数	平均世帯人員
昭和30年	10,597	1,763	6.01	-	-	-
昭和35年	10,436	1,825	5.72	-161	62	-0.29
昭和40年	9,279	1,779	5.22	-1,157	-46	-0.50
昭和45年	7,943	1,694	4.69	-1,336	-85	-0.53
昭和50年	7,130	1,700	4.19	-813	6	-0.49
昭和55年	7,509	1,912	3.93	379	212	-0.27
昭和60年	7,317	1,934	3.78	-192	22	-0.14
平成2年	6,930	1,998	3.47	-387	64	-0.31
平成7年	6,871	2,118	3.24	-59	120	-0.22
平成12年	7,165	2,427	2.95	294	309	-0.29
平成17年	7,261	2,591	2.80	96	164	-0.15
平成22年	7,345	2,732	2.69	84	141	-0.11

資料：国勢調査

図 鷹栖町の総人口、総世帯数







## ② 総世帯数

鷹栖町の総世帯数は、平成22年の国勢調査で2,732世帯となっています。

昭和45年に最小の1,694世帯、以降は増加し、平成22年までに1,038世帯増加(161.8%)しています。

## ③ 平均世帯人員

世帯の平均的な人員数(平均世帯人員)は平成22年国勢調査で2.69人です。50年前の昭和30年は6.01人/世帯でしたが、50年間減少し続けています。1つの住宅に住む家族の人数が少なくなってきました。

## 1. 鷹栖町の概況

### (2) 世帯構成

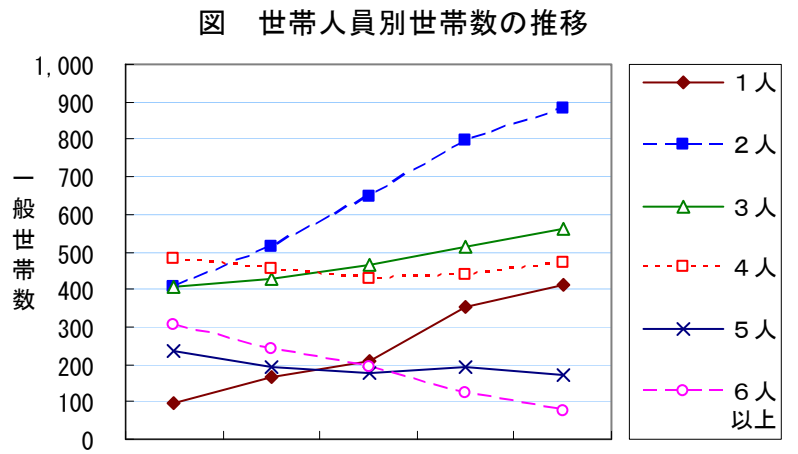
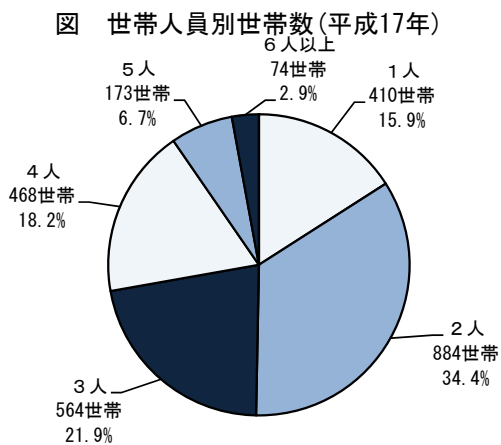
#### ① 世帯人員別世帯数

平成17年国勢調査の一般世帯（総世帯の内、施設や寮に住む人を除いたもの）は2,573世帯です。

世帯人員別世帯数を見ると、最も多いのは2人世帯（884世帯、全体の34.4%）、2番目に3人世帯（564世帯、21.9%）、3番目に4人世帯（468世帯、18.2%）、4番目に1人世帯（410世帯、15.9%）と続きます。

1人、2人の世帯は合わせて50.3%と、約半数を占めています。

世帯人員別推移を見ると、1人、2人、3人の世帯は年々増加し、1人、2人世帯においては昭和60年に504世帯（構成比26.1%）が20年後に1,294世帯（構成比50.3%）と2.57倍、構成比では約2倍に増加しています。4人以上の世帯は停滞、減少し、世帯の小規模化が進行しています。



昭和60年 平成2年 平成7年 平成12年 平成17年 資料：国勢調査

表 人口、世帯数の推移

単位：世帯、%

		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
実数	1人	96	168	207	353	410
	2人	408	513	647	798	884
	3人	405	429	463	516	564
	4人	482	455	427	437	468
	5人	236	191	174	195	173
	6人以上	306	238	194	124	74
	計	1,933	1,994	2,112	2,423	2,573
構成比	1人	5.0	8.4	9.8	14.6	15.9
	2人	21.1	25.7	30.6	32.9	34.4
	3人	21.0	21.5	21.9	21.3	21.9
	4人	24.9	22.8	20.2	18.0	18.2
	5人	12.2	9.6	8.2	8.0	6.7
	6人以上	15.8	11.9	9.2	5.1	2.9
	計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：国勢調査

② 家族類型別世帯数

家族類型別の世帯数を見ると、最も数の多いのは夫婦と子供からなる世帯（835世帯、32.5%）です。2番目に夫婦のみ世帯（713世帯、27.7%）、3番目に単独世帯（410世帯、15.9%）です。この3つの世帯で全体の76.1%を占めています。

子供のいる世帯（夫婦と子供、1人親と子供、3世代）は合わせて1,314世帯（51.1%）となっています。

推移をみると、家族人数の多い夫婦、子供、親からなる（3世代）世帯は年々減少しています。

小規模の単独世帯、夫婦のみの世帯は年々増加しています。ひとり親と子供、夫婦と子供からなる世帯も増加しています。

図 家族類型別世帯数（平成17年）

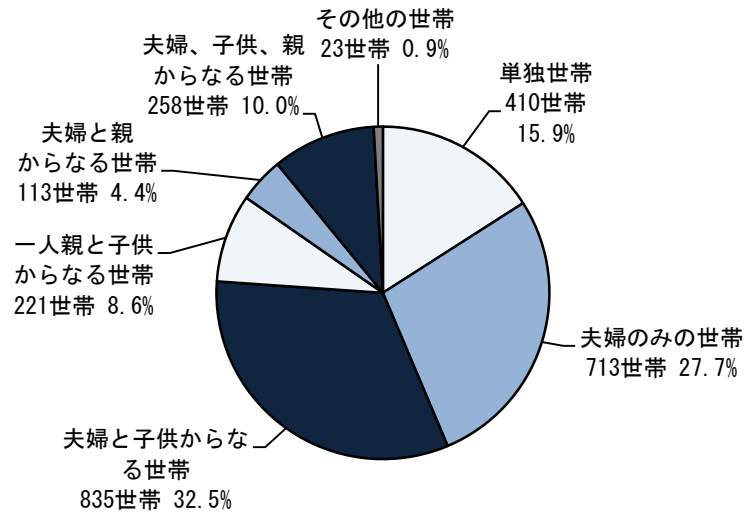
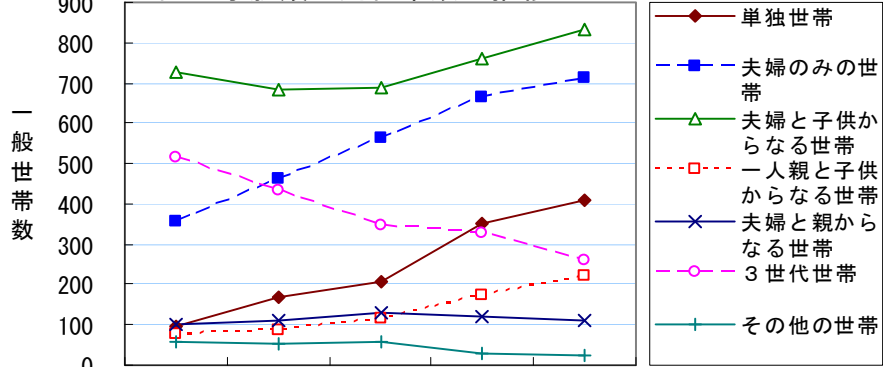


図 家族類型別世帯数の推移



昭和60年 平成2年 平成7年 平成12年 平成17年

資料：国勢調査

表 家族類型別世帯数の推移

単位：世帯、%

		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
実数	単独世帯	96	168	207	352	410
	夫婦のみの世帯	356	460	562	663	713
	夫婦と子供からなる世帯	729	684	689	760	835
	一人親と子供からなる世帯	77	89	117	171	221
	夫婦と親からなる世帯	100	109	129	120	113
	3世代世帯	517	432	348	329	258
	その他の世帯	58	52	60	28	23
	計	1,933	1,994	2,112	2,423	2,573
構成比	単独世帯	5.0	8.4	9.8	14.5	15.9
	夫婦のみの世帯	18.4	23.1	26.6	27.4	27.7
	夫婦と子供からなる世帯	37.7	34.3	32.6	31.4	32.5
	一人親と子供からなる世帯	4.0	4.5	5.5	7.1	8.6
	夫婦と親からなる世帯	5.2	5.5	6.1	5.0	4.4
	夫婦、子供、親からなる世帯	26.7	21.7	16.5	13.6	10.0
	その他の世帯	3.0	2.6	2.8	1.2	0.9
	計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：国勢調査

## 1. 鷹栖町の概況

### (3) 高齢者

平成17年国勢調査の年齢別人口を見ると、65歳以上の高齢者は1,822人（全体の25.1％）でしたので、この10年間で413人の増加、構成比は5％の増加となっています。

総人口が減少する中で高齢者の実人口の増加、構成比の増加が進行しています。

表 年齢階層別人口の推移

単位：人、％

	0～14歳		15～64歳		65歳以上		総人口
	人口	構成比	人口	構成比	人口	構成比	
昭和55年	1,631	21.7%	4,951	65.9%	927	12.3%	7,509
昭和60年	1,515	20.7%	4,771	65.2%	1,031	14.1%	7,317
平成2年	1,238	17.9%	4,498	64.9%	1,194	17.2%	6,930
平成7年	978	14.2%	4,484	65.3%	1,409	20.5%	6,871
平成12年	969	13.5%	4,524	63.1%	1,672	23.3%	7,165
平成17年	1,037	14.3%	4,402	60.6%	1,822	25.1%	7,261

資料：国勢調査

図 年齢階層別人口の推移（実数）

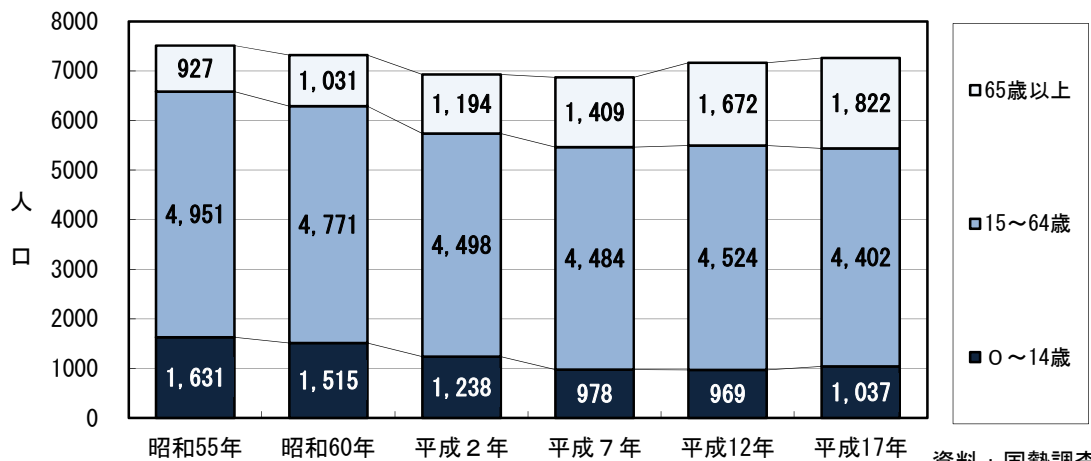
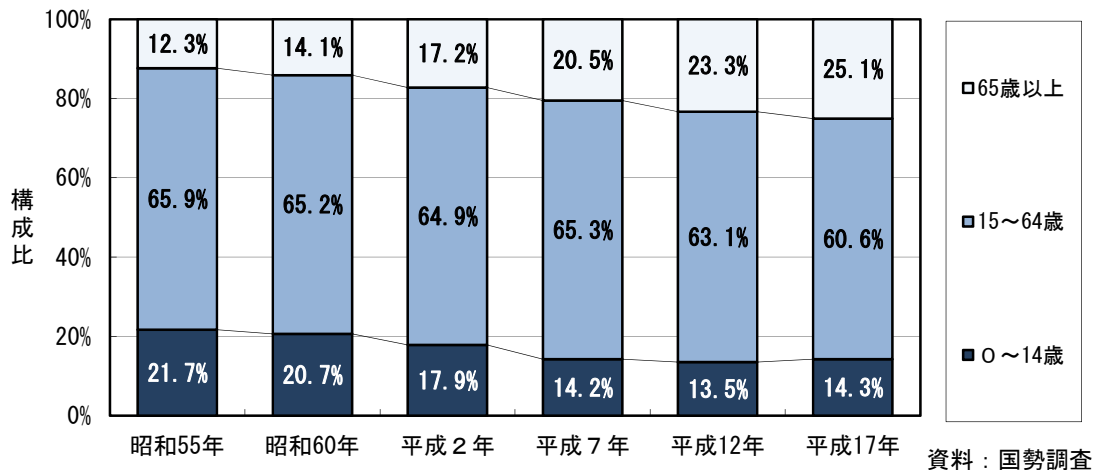


図 年齢階層別人口の推移（構成比）



(4) 人口移動

住民基本台帳で人口動態を見ると、死亡が出生を上回っており、自然動態はマイナスとなっています。

一方、社会動態では、平成16年から平成18年にかけて、年間400人強の転入があり、社会動態では100人前後のプラスが続きました。

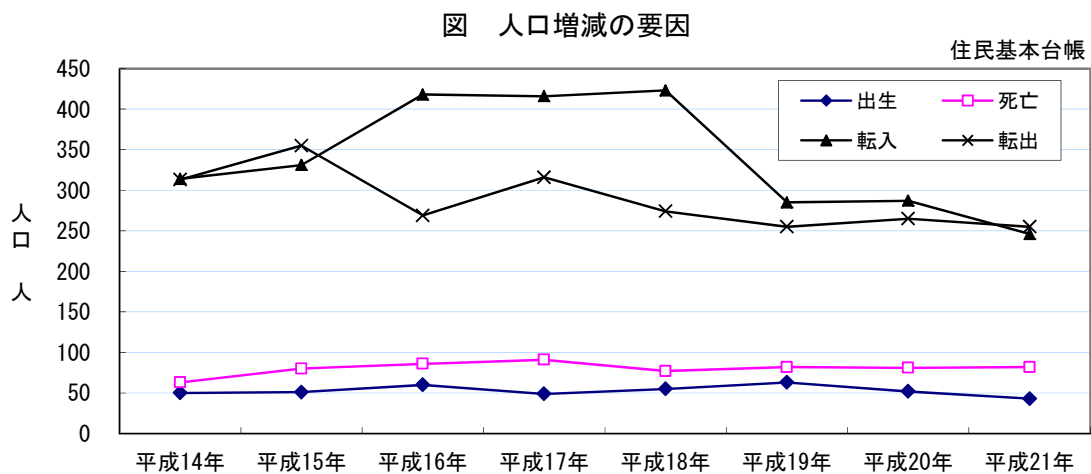
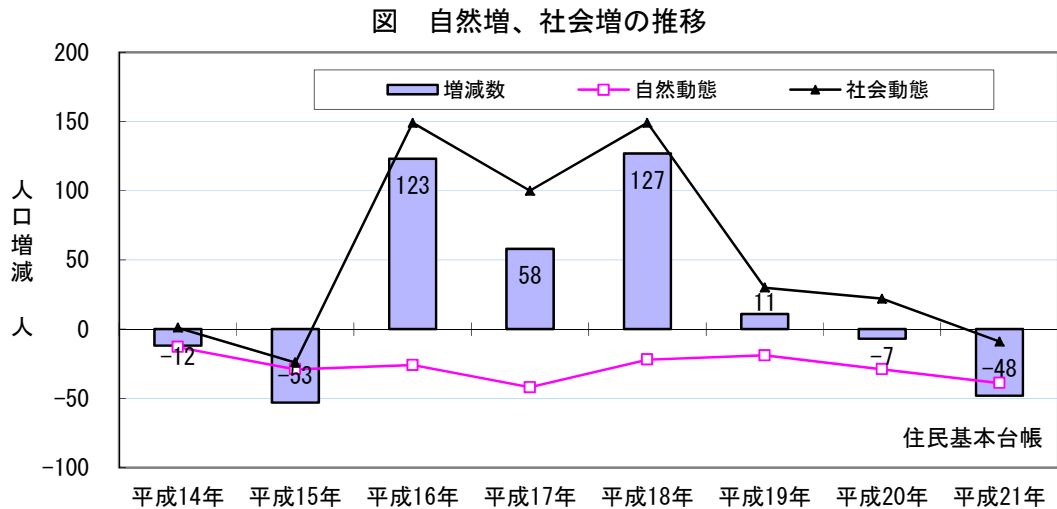


図 人口動態の推移

単位：人

	増減数	自然動態			社会動態		
		増減数	出生	死亡	増減数	転入	転出
平成14年	-12	-13	50	63	1	314	313
平成15年	-53	-29	51	80	-24	331	355
平成16年	123	-26	60	86	149	418	269
平成17年	58	-42	49	91	100	416	316
平成18年	127	-22	55	77	149	423	274
平成19年	11	-19	63	82	30	285	255
平成20年	-7	-29	52	81	22	287	265
平成21年	-48	-39	43	82	-9	246	255

資料：住民基本台帳（各年1月～12月）

## 2. 住宅供給の動向

### (1) 住宅の所有関係

#### ① 所有関係

平成17年国勢調査の住宅に住む一般世帯は2,573世帯です。

住宅の所有関係を見ると、持ち家は2,069世帯（住宅に住む一般世帯の80.4%）、2番目に公的借家（282世帯、11.0%）、3番目に民間借家（116世帯、4.5%）となっています。

推移を見ると、給与住宅が減少し、その他持ち家、公的借家は増加、民間借家、間借り等は増加傾向にあります。

図 住宅所有関係別世帯数（平成17年）

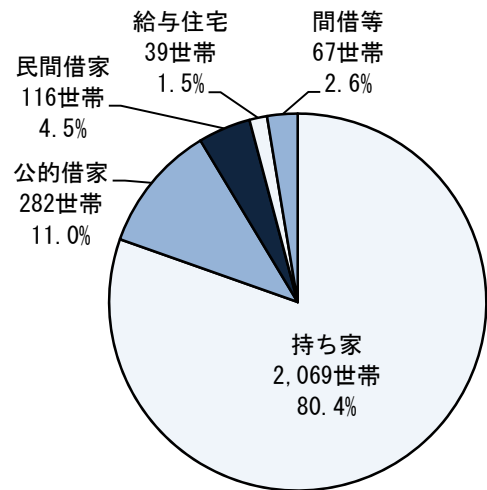


図 住宅所有関係別世帯数の推移

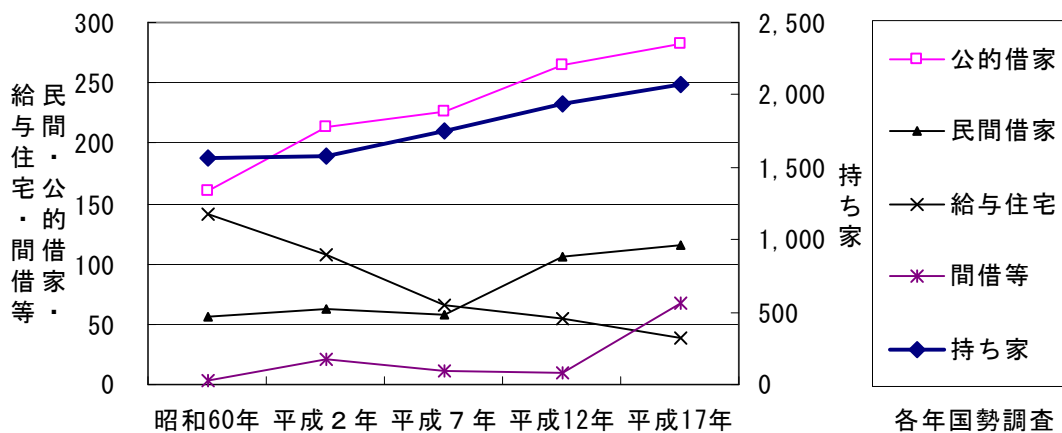


表 住宅所有関係別世帯数の推移

単位：世帯、%

		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
実数	住宅に住む一般世帯	1,932	1,986	2,110	2,375	2,573
	持ち家	1,570	1,582	1,751	1,939	2,069
	借家	358	383	348	426	437
	公的借家	161	214	226	265	282
	民間借家	56	62	57	106	116
	給与住宅	141	107	65	55	39
	間借等	4	21	11	10	67
構成比	住宅に住む一般世帯	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	持ち家	81.3	79.7	83.0	81.6	80.4
	借家	18.5	19.3	16.5	17.9	17.0
	公的借家	8.3	10.8	10.7	11.2	11.0
	民間借家	2.9	3.1	2.7	4.5	4.5
	給与住宅	7.3	5.4	3.1	2.3	1.5
	間借等	0.2	1.1	0.5	0.4	2.6

資料：国勢調査

## ② 住宅規模

世帯当たりの住宅規模（延べ床面積）を見ると、持ち家は122.7㎡です。次いで民間借家（78.2㎡）、給与住宅（74.7㎡）、間借り等（64.8㎡）、公的借家（62.6㎡）の順となっています。

公的借家、間借り等は60㎡前半であり、1人、2人向け住宅が主体で、民間借家、給与住宅は80㎡弱で、夫婦と子供の世帯程度の規模と想定されます。

図 世帯当たり住宅延べ床面積(平均)の推移

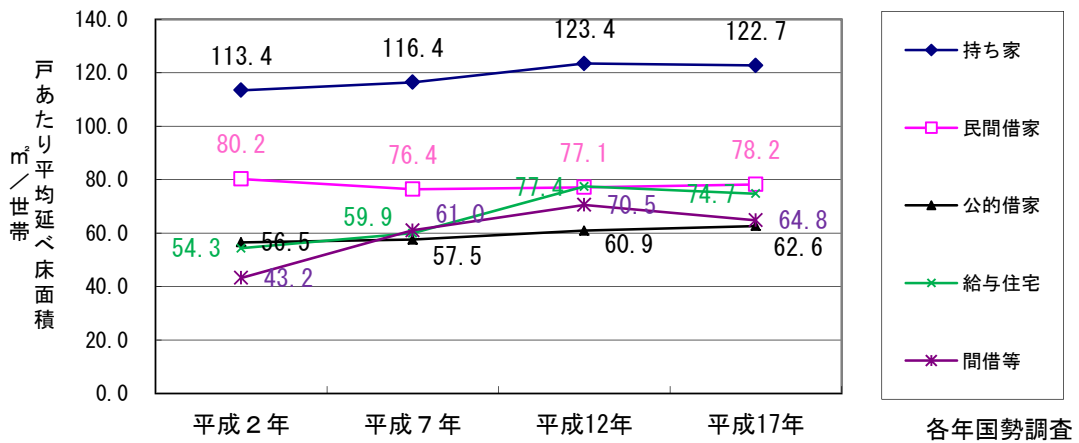


表 年齢階層別人口の推移

単位：㎡/世帯

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
持ち家	113.4	116.4	123.4	122.7
公的借家	56.5	57.5	60.9	62.6
民間借家	80.2	76.4	77.1	78.2
給与住宅	54.3	59.9	77.4	74.7
間借等	43.2	61.0	70.5	64.8

資料：国勢調査

## 2. 住宅供給の動向

### ③ 住宅の建て方

住宅の建て方は、2,222戸  
(86.4%)が一戸建てです。

共同建ては292戸(11.3%)  
となっています。

図 住宅の建て方別世帯数(平成17年)

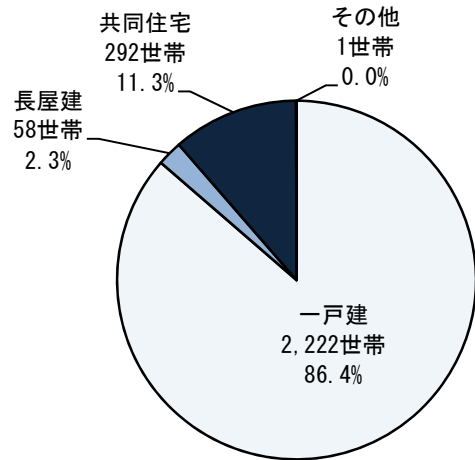


表 住宅の建て方別世帯数の推移

単位：世帯、%

実数		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
		住宅に住む一般世帯	1,932	1,986	2,110	2,375
	一戸建	1,644	1,678	1,838	1,998	2,222
	長屋建	175	118	80	78	58
	共同住宅					
		110	188	191	295	292
	1・2階	47	40	41	101	68
	3階以上	63	148	150	194	224
	その他	3	2	1	4	1
構成比	住宅に住む一般世帯	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	一戸建	85.1	84.5	87.1	84.1	86.4
	長屋建	9.1	5.9	3.8	3.3	2.3
	共同住宅					
		5.7	9.5	9.1	12.4	11.3
	1・2階	2.4	2.0	1.9	4.3	2.6
	3～5階	3.3	7.5	7.1	8.2	8.7
その他	0.2	0.1	0.0	0.2	0.0	

資料：国勢調査

表 住宅の所有の関係、建て方別一般世帯数(平成17年国勢調査)

単位：戸

住宅の所有の関係 (5区分)	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
住宅に住む一般世帯	2,573	2,222	58	292	1
持ち家	2,069	2,062	2	4	1
借家	437	94	55	288	0
	282	4	51	227	0
	116	70	4	42	0
	39	20	-	19	0
間借等	67	66	1	0	0

資料：平成17年国勢調査



④ 共同住宅の階数

図 共同住宅における3階建て以上の住戸（平成17年）

共同住宅のうち、3階建て以上の住宅に住む世帯は、224世帯（76.7%）です。

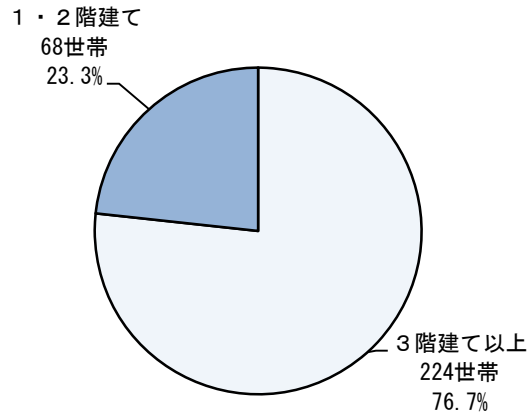


表 3階建以上の共同住宅

単位：戸、%

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
共同住宅	188	191	295	292
3階建て以上	148	150	194	224
構成比	78.7	78.5	65.8	76.7
全住宅に占める構成比	7.5	7.1	8.2	8.7

資料：国勢調査

⑤ 一戸建て形式の住宅の所有関係

一戸建て住宅のうち、92.8%が持ち家です。一方、民間借家は3.2%となっています。

図 一戸建形式の専用住宅の持ち家、借家（平成17年）

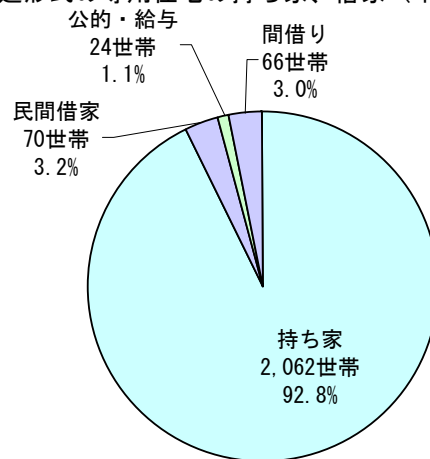


表 一戸建形式の専用住宅の状況

単位：戸、%

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
一戸建形式の専用住宅	1,678	1,838	1,998	2,222
うち持ち家	1,577	1,749	1,903	2,062
うち借家	83	79	88	94
公的借家	7	2	5	4
民間借家	41	39	60	70
給与住宅	35	38	23	20
うち間借等	18	10	7	66
うち持ち家	94.0	95.2	95.2	92.8
うち借家	4.9	4.3	4.4	4.2

資料：国勢調査

## 2. 住宅供給の動向

### (2) 新築住宅

#### ① 建設戸数

近年、新築住宅は、年間60戸程度です。平成19年は31戸まで減少しました。

その内容は持ち家が大半です。貸家（借家）、給与住宅、分譲（建て売り）はほとんどなくなっています。

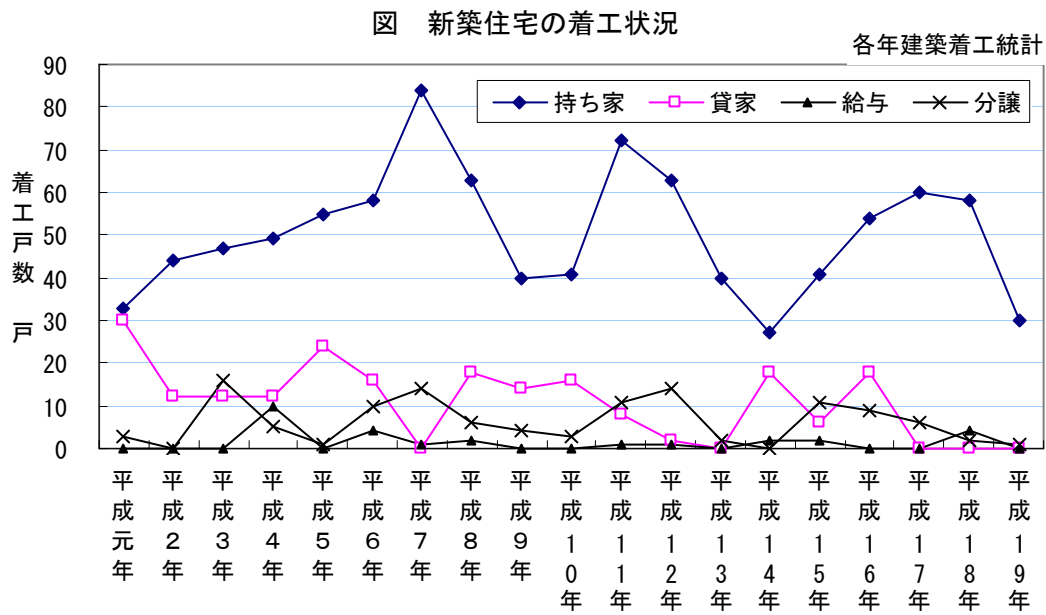


表 新築住宅の着工状況(戸数) 単位：戸

	持ち家	貸家	給与	分譲	計
平成元年	33	30	0	3	66
平成2年	44	12	0	0	56
平成3年	47	12	0	16	75
平成4年	49	12	10	5	76
平成5年	55	24	0	1	80
平成6年	58	16	4	10	88
平成7年	84	0	1	14	99
平成8年	63	18	2	6	89
平成9年	40	14	0	4	58
平成10年	41	16	0	3	60
平成11年	72	8	1	11	92
平成12年	63	2	1	14	80
平成13年	40	0	0	2	42
平成14年	27	18	2	0	47
平成15年	41	6	2	11	60
平成16年	54	18	0	9	81
平成17年	60	0	0	6	66
平成18年	58	0	4	2	64
平成19年	30	0	0	1	31

資料：各年建築統計年報

② 住戸規模

新築住宅の住宅規模を見ると、持ち家は130～140㎡程度、貸家は70㎡程度、分譲は120㎡程度となっています。

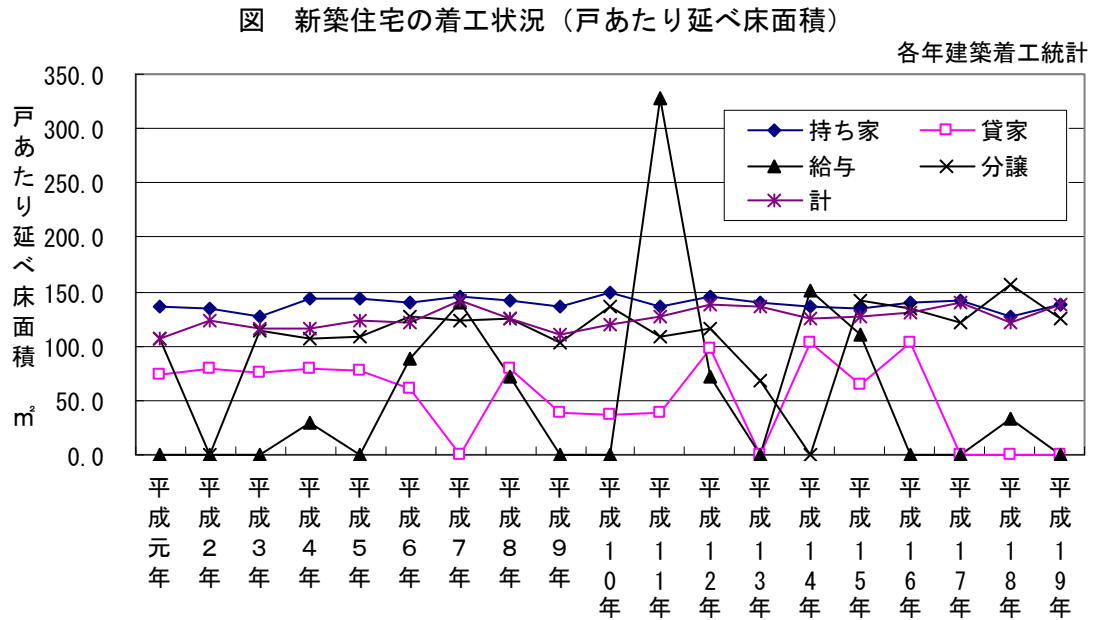


表 新築住宅の着工状況（戸あたり延べ床面積）

単位：m<sup>2</sup>/戸

	持ち家	貸家	給与	分譲	計
平成元年	136.8	72.8	-	106.3	106.3
平成2年	135.2	79.8	-	-	123.3
平成3年	127.2	74.8	-	114.1	116.0
平成4年	142.9	78.7	30.0	106.2	115.5
平成5年	144.3	76.9	-	108.0	123.6
平成6年	140.3	60.8	88.0	127.9	122.1
平成7年	145.2	-	140.0	123.3	142.1
平成8年	141.1	79.3	72.0	124.5	125.9
平成9年	136.8	38.5	-	103.0	110.7
平成10年	149.7	36.3	-	137.0	118.8
平成11年	136.6	38.9	328.0	107.8	126.7
平成12年	145.9	97.5	72.0	116.5	138.6
平成13年	140.5	-	-	69.0	137.1
平成14年	136.9	104.1	150.5	-	124.9
平成15年	134.6	64.3	110.5	141.5	128.0
平成16年	139.4	104.1	-	134.3	131.0
平成17年	141.7	-	-	122.5	139.9
平成18年	126.4	-	32.5	156.0	121.4
平成19年	138.2	-	-	126.0	137.8

資料：各年建築統計年報

## 2. 住宅供給の動向

### (3) 町営住宅の管理動向

#### ① 供給概要

鷹栖町の町営住宅（公的住宅）は公営住宅が268戸、特定公共賃貸住宅が18戸の、計286戸です。

鷹栖地区に4団地20棟206戸、北野地区に2団地5棟64戸、北斗地区に1団地4棟16戸があります。また、鷹栖地区に老人世帯向住宅（そよかぜ団地耐火構造36戸、つつじ団地の1階30戸、明日香荘12戸）があります。

表 公営住宅の供給状況

平成23年3月末見込

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	敷地面積	備考
鷹栖地区	そよかぜ団地			10	68	16,944	
		簡平	S50~S53	6	24	9,605	
		簡二	S53	2	8		
		中耐3	H14,16	2	36	7,339	全戸、老人世帯向住宅
	つつじ団地	中耐3	S63~H6	7	90	12,932	1階30戸、老人世帯向住宅
	明日香荘	簡二	S54	1	12	2,101	全戸、老人世帯向住宅
	しらかば団地	中耐3	S61	2	36	5,821	
鷹栖地区 計				20	206	37,798	
北野地区	メロディー団地			4	60	8,935	
		中耐3	H1~H7	3	42	8,935	
		中耐3	H8	1	18		特定公共賃貸住宅
	北野団地	簡平	S44	1	4	2,864	
北野地区 計				5	64	11,799	
北斗地区	北鷹栖団地	簡平	S47~S55	4	16	4,643	
	北鷹栖地区 計				4	16	4,643
町営住宅 計				29	286	54,240	

#### ② 建物構造

建物構造では、簡易耐火構造平屋建て（以下簡平と称す。）が44戸（全戸数の15.4%）、簡易耐火構造二階建て（以下簡二と称す。）が20戸（7.0%）、耐火構造（以下耐火と称す。）が222戸（77.6%）となっています。

#### ③ 建設年次（供用年次）

建設年次では、昭和44年以前が4戸（1.4%）、昭和45年から54年が52戸（18.2%）、昭和55年から平成元年が104戸（36.4%）、平成2年から11年が90戸（31.5%）、平成12年から平成22年度が36戸（12.6%）となっています。

構造別では、昭和55年以前は、全て簡平、簡二で、昭和61年以降は全て耐火構造です。最初に建てた耐火構造はすでに24年を経過しています。

表 構造別建築年度別

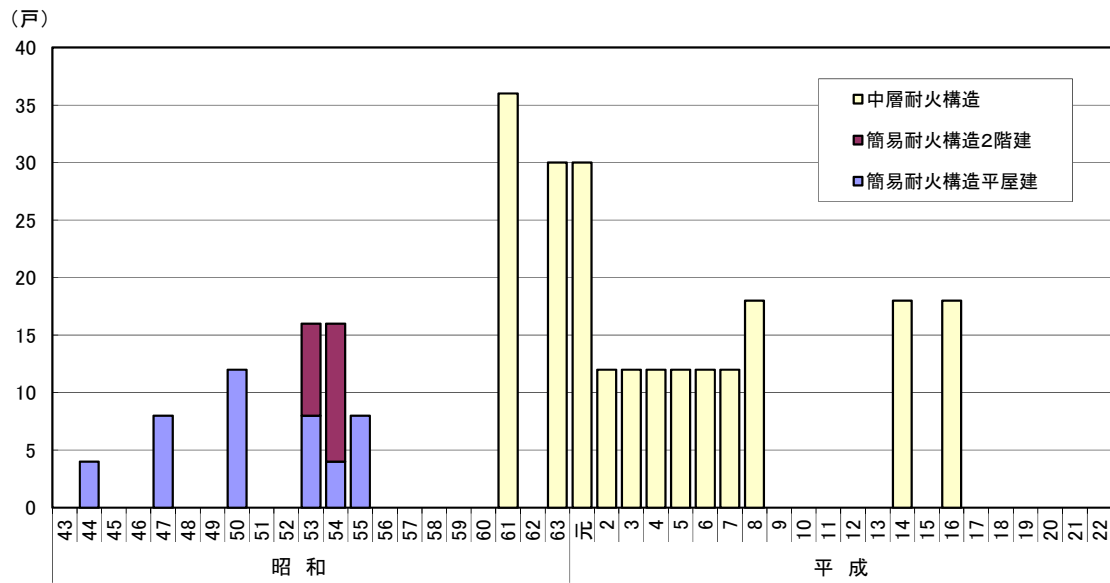


表 構造別建築年度別

建設年度	経過年数	簡易耐火構造平屋建て		簡易耐火構造二階建て		中層耐火構造		合計	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
～昭和44年	40年～	4	1.4%	0	0.0%	0	0.0%	4	1.4%
昭和45年～	～40年	32	11.2%	20	7.0%	0	0.0%	52	18.2%
昭和55年～	～30年	8	2.8%	0	0.0%	96	33.6%	104	36.4%
平成2年～	～20年	0	0.0%	0	0.0%	90	31.5%	90	31.5%
平成12年～	～10年	0	0.0%	0	0.0%	36	12.6%	36	12.6%
合計		44	15.4%	20	7.0%	222	77.6%	286	100.0%

(平成23年3月末見込)

## 2. 住宅供給の動向

### ④ 応募（入居）状況

平成19年度から22年9月までの空き住戸に対する応募は年平均で20.9戸です。

応募（新規入居）の多い団地はつつじ団地（6.6戸）、メロディー団地（5.1戸）、メロディー団地（特公賃）（2.3戸）です。

地区別で見ると鷹栖地区は12.3戸、構造別で見ると耐火建物（16.6戸）となっています。

表 団地別の新規入居状況

単位：戸

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	合計	平均
そよかぜ		3	1	2	6	1.7
そよかぜ（耐火）		2	2		4	1.1
つつじ	8	7	4	4	23	6.6
明日香荘	3		1	1	5	1.4
しらかば		3	2		5	1.4
北野					0	0.0
メロディ	5	8	5		18	5.1
メロディ（特公賃）	2	3	3		8	2.3
北鷹栖	1	2	1		4	1.1
合計	19	28	19	7	73	20.9
鷹栖地区	11	15	10	7	43	12.3
北野地区	7	11	8		26	7.4
北斗地区	1	2	1		4	1.1
簡易耐火	4	5	3	3	15	4.3
耐火	15	23	16	4	58	16.6

※ 平成22年度は9月末現在、平均は、0.5年とする

2. 住宅供給の動向

表 町営住宅耐用年数経過状況（地区別）

平成23年3月末見込

建設年度	経過年数	鷹栖地区					北野地区			北斗地区	合計	累計		
		そよかぜ団地 簡平	そよかぜ団地 簡二	明日香荘 簡二	そよかぜ団地 中耐	つつじ団地 中耐	しらかば団地 中耐	北野団地 簡平	メロディー団地 中耐	メロディー団地(特公賃) 中耐			北鷹栖団地 簡平	
44	41年							4	耐用年限1/2超過 4戸		4	4		
45	40年							耐用年限超過 簡平 4戸			0	4		
46	39年										0	4		
47	38年									8	8	12		
48	37年									耐用年限超過 簡平 8戸		0	12	
49	36年										0	12		
50	35年	12									12	24		
51	34年	耐用年限超過 簡平 24戸									0	24		
52	33年										0	24		
53	32年	8	8								16	40		
54	31年	4		12							16	56		
55	30年		耐用年限1/2超過 44戸							8	8	64		
56	29年									耐用年限1/2超過 16戸		0	64	
57	28年										0	64		
58	27年										0	64		
59	26年										0	64		
60	25年										0	64		
61	24年					36					36	100		
62	23年							20年後1/2経過 30戸			0	100		
63	22年					30		30戸			30	130		
平成元年度	21年					12		18			30	160		
2	20年					12		12			12	172		
3	19年					12		12			12	184		
4	18年					12		12			12	196		
5	17年					12		12			12	208		
6	16年					12		12			12	220		
7	15年							12			12	232		
8	14年							12		18	18	250		
9	13年									建設後15年以内 30戸		0	250	
10	12年										0	250		
11	11年										0	250		
12	10年										0	250		
13	9年										0	250		
14	8年					18					18	268		
15	7年										0	268		
16	6年					18					18	286		
17	5年									建設後15年以内 36戸		0	286	
18	4年										0	286		
19	3年										0	286		
20	2年										0	286		
21	1年										0	286		
22	0年										0	286		
合計		24	8	12	36	90	36	4	42	18	16	286		
地区別 小計							206				64	16	286	
							耐用年数超過	24				4	8	36
							耐用年数1/2超過	20				0	8	28
							20年後1/2超過	126				30	0	156
							建設後15年以内	36				30	0	66

## 2. 住宅供給の動向

表 町営住宅耐用年数経過状況（構造別）

平成23年3月末見込

建設年度	経過年数	簡易耐火構造平屋建 (耐用年数30年)			簡易耐火構造2階建 (耐用年数45年)		中層耐火構造 (耐用年数70年)					合計	累計
		そよかぜ 団地	北野団地	北鷹栖 団地	そよかぜ 団地	明日香荘	そよかぜ 団地	つつじ 団地	しらかば 団地	メロディー 団地	メロディー 団地 (特公費)		
		鷹栖	北野	北斗	鷹栖	鷹栖	鷹栖	鷹栖	鷹栖	北野	北野		
44	41年		4									4	4
45	40年											0	4
46	39年											0	4
47	38年			8								8	12
48	37年											0	12
49	36年											0	12
50	35年	12										12	24
51	34年											0	24
52	33年											0	24
53	32年	8			8							16	40
54	31年	4				12						16	56
55	30年			8								8	64
56	29年											0	64
57	28年											0	64
58	27年											0	64
59	26年											0	64
60	25年											0	64
61	24年								36			36	100
62	23年											0	100
63	22年							30				30	130
平成元年度	21年							12		18		30	160
2	20年							12				12	172
3	19年							12				12	184
4	18年									12		12	196
5	17年							12				12	208
6	16年							12				12	220
7	15年									12		12	232
8	14年										18	18	250
9	13年											0	250
10	12年											0	250
11	11年											0	250
12	10年											0	250
13	9年											0	250
14	8年							18				18	268
15	7年											0	268
16	6年							18				18	286
17	5年											0	286
18	4年											0	286
19	3年											0	286
20	2年											0	286
21	1年											0	286
22	0年											0	286
合計		24	4	16	8	12	36	90	36	42	18	286	
構造別 小計		簡平		44	簡二	20	中耐				222	286	
		耐用年数超過		36		0					0	36	
		耐用年数1/2超過		8		20					0	28	
		20年後1/2超過		0		0					156	156	
		建設後15年以内		0		0					66	66	



## (4) 町営住宅の入居状況

入居状況は276戸、空き家は10戸です。入居率は96.5%です。政策空き家はありま  
せん。

表 入居状況

平成22年7月末現在

地区	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (A)	入居戸数 (B)	政策空家 (C)	実空家 (D)	入居率 (B/A)	実入居率 (B/A-C)	備考
鷹栖地区	そよかぜ団地			68	66	0	2	97.1%	97.1%	
		簡平	S50~S53	24	24		0	100.0%	100.0%	
		簡二	S53	8	7		1	87.5%	87.5%	
		中耐3	H14, 16	36	35		1	97.2%	97.2%	全戸、老人世帯向住宅
	つつじ団地	中耐3	S63~H6	90	87		3	96.7%	96.7%	1階30戸、老人世帯向住宅
	明日香荘	簡二	S54	12	11		1	91.7%	91.7%	全戸、老人世帯向住宅
	しらかば団地	中耐3	S61	36	36		0	100.0%	100.0%	
鷹栖地区 計				206	200	0	6	97.1%	97.1%	
北野地区	メロディー団地			60	58	0	2	96.7%	96.7%	
		中耐3	H1~H7	42	41		1	97.6%	97.6%	
		中耐3	H8	18	17		1	94.4%	94.4%	特定公共賃貸住宅
	北野団地	簡平	S44	4	3		1	75.0%	75.0%	
	北野地区 計				64	61	0	3	95.3%	95.3%
北斗地区	北鷹栖団地	簡平	S47~S55	16	15		1	93.8%	93.8%	
	北鷹栖地区 計				16	15	0	1	93.8%	93.8%
合計				286	276	0	10	96.5%	96.5%	

## 2. 住宅供給の動向

---

### (5) 一般住民の住宅に対する意向

#### ① 配布回収の概要

平成22年7月末現在の鷹栖町住民基本台帳から無作為に抽出した住民（世帯主）を対象とし、郵送による配布回収でアンケート調査を行いました。（調査時期：平成22年8月）配布数500票、回収表241票、回収率48.2%です。

#### ② 関心・情報

##### 1) 関心

回答者が、現在、家庭で関心のあることは、「世帯主の収入、世帯の経済状態」という経済的な関心が最も高くなっています。住宅に関しては、雪、雨、寒さなど建て付けへの関心、住宅が老朽化して住みにくくなっていること等となっています。

##### 2) 不満の相談相手

住宅の不満の相談相手は、家族が39.2%、工務店、設計士など専門家が35.2%を占めています。

住宅に関する情報の入手は、「新聞」「経験者から直接話を聴く」となっています。「インターネットから」は23.7%です

#### ③ 住意識

##### 1) 住宅

住宅に対する満足状況で満足の高い部分は、住宅の広さ（満足68.2%）、排水、下水（満足65.6%）、住宅の間取り、部屋数（満足64.6%）、通風、換気（満足54.9%）です。

不満の高い部分は、住宅を維持修繕する費用（不満37.3%）、家賃や土地建物の税金（不満36.6%）、地震対策、転倒防止器具（不満30.0%）等です。

総合的な満足は、満足が42.5%、不満が16.1%で、総じて満足しています。

##### 2) 住環境

住環境に対する満足状況で満足の高い部分は、駐車スペース（満足83.6%）ゴミステーション（満足70.5%）、庭、畑、菜園（満足63.5%）です。

不満の高い部分は、バスの便数、時間帯、停留所、路線（不満36.9%）等です。総合的な満足は、満足が47.1%、不満が6.8%で、住宅そのものよりは、満足が高く、不満が低くなっています。一般住宅の魅力は、駐車スペースや庭など屋外環境に主体があると思われます。

##### 3) 住情報

住情報に対する満足状況で満足の高い部分は、増改築、建て替え等の相談や情報の入手方法（満足21.1%）、住んでいる住宅の苦情相談（満足20.7%）です。

不満の高い部分は、地震、水害などの防災情報（不満 18.1%）です。

総合的な満足は、満足が 21.6%、不満が 11.9%です。どちらともいえないは、66.4%で、住情報については、関心が高くない人が多いと思われます。

### 4) 近隣関係

近隣関係に対する満足状況で満足の高い部分は、隣近所のあいさつ、声かけ（満足 63.9%）です。

不満の高い部分は、団地の除雪活動（不満 9.4%）です。

総合的な満足は、満足が 55.8%、不満が 4.1%で、満足が不満を大きく上まわっています。一方、どちらとも言えないは 40.1%あります。

## ④ 総合評価

10年前と比較した住宅の住みやすさは、住みやすくなったが 38.2%、住みにくくなったが 12.4%で、住みやすくなったと答えた人が住みにくくなったと答えた人を上まわっています。

10年前と比較した住環境の改善状況は、住みやすくなったが 34.9%、住みにくくなったが 12.3%で、住みやすくなったと答えた人が住みにくくなったと答えた人を上まわっています。

また、現在の住宅について、住みやすいと答えた人は 81.6%、住みにくいと答えた人は 12.0%です。今後も住み続けたいと答えた人は 78.7%で、住み続けたくないと答えた人は 3.2%です。

## ⑤ 施策の方向

### 1) 行政サービス

行政の住宅施策、サービスについては、民間活力を取り入れ、町の可能な範囲で行政サービスを実施するのがよいは 28.8%です。次いで行政サービスを縮小して、生活に必要なサービスを実施した方がよいが 22.5%となっています。

### 2) 住宅施策

住宅施策については、現状で十分が 36.8%です。見直しも含めて再検討したほうがよいは 17.2%でした。よくわからないは 30.6%です。

### 3) 今後実施してほしい住まいの施策

今後実施して欲しい住まいの施策は、高齢者、障がい者のための住戸や部屋のリフォームが 43.8%となっています。またそのためのリフォームの総合的な相談窓口の場の確保、福祉サービスと連携した戸建て住宅のリフォームの支援が挙げられています。

## 2. 住宅供給の動向

---

### (6) 町営住宅居住者の住宅に対する意向

#### ① 配布回収の概要

平成 22 年 7 月末現在の鷹栖町公営住宅居住者全世帯を対象とし、アンケート調査を行いました。（調査時期：平成 22 年 8 月）配布数 276 票、回収数 176 票、回収率 63.7%です。

#### ② 関心・情報

##### 1) 関心

回答者が、現在、家庭で関心のあることは、「世帯主の収入、世帯の経済状態」という経済的な関心が最も高くなっています。住宅に関しては、下水、トイレ、設備など水回りへの関心、雪、雨、寒さなど建て付けへの関心、公営住宅の今後について、等となっています。

##### 2) 不満の相談相手

住宅の不満の相談相手は、役場の担当が半数を占めています。  
住宅に関する情報の入手は、役場の広報誌が 4 割です。

#### ③ 住意識

##### 1) 住宅

住宅に対する満足状況で満足の高い部分は、住宅の広さ（満足 65.3%）、住宅の間取り・部屋数（満足 63.0%）、排水・下水（満足 52.9%）、収納・物入れ（満足 51.8%）です。

不満の高い部分は、台所・トイレ・風呂（不満 38.5%）、通風・換気（27.1%）等です。

家賃については、満足が 43.1%、不満が 21.2%となっています。

総合的な満足は、満足が 45.7%、不満が 10.1%で、総じて満足されているものと思われま

##### 2) 住環境

住環境に対する満足状況で満足の高い部分は、ゴミステーション（満足 76.5%）、駐車スペース（56.3%）、物置（53.8%）です。

不満の高い部分は、隣近所の屋根の落雪、玄関先の除雪、排雪（不満 32.7%）、地域住民の除雪活動（23.9%）、駐車スペース（23.8%）等です。

総合的な満足は、満足が 36.1%、不満が 12.6%で、住宅そのものよりは、満足が少なく、不満が若干多くなっています。

### 3) 住情報

住情報に対する満足状況で満足の高い部分は、公営住宅全般の相談、情報入手（満足 30.3%）です。

不満の高い部分は、公営住宅の修繕等の相談、情報の入手方法（不満 18.3%）です。

総合的な満足は、満足が 27.6%、不満が 15.4%です。どちらともいえないは、56.9%で、住情報については、関心が高くない人が多いと思われます。

### 4) 近隣関係

近隣関係に対する満足状況で満足の高い部分は、隣近所のあいさつ、声かけ（満足 64.6%）です。

不満の高い部分は、団地の除雪活動（不満 23.5%）です。

総合的な満足は、満足が 42.8%、不満が 7.2%で、満足が不満を大きく上まわっています。一方、どちらとも言えないは 50.0%あります。

## ④ 施策要望

### 1) 住宅施策

公営住宅入居者にとって住宅施策の目標で関心の高いものは、すべての人が安心して暮らせる住まいづくりです。ついで低所得者のための公営住宅の供給となっています。

住宅の基本施策で関心の高いものは、安心して暮らせる住宅づくり、低所得者のための公営住宅の供給です。

### 2) 公営住宅整備の方向

現在住んでいる公営住宅の今後の整備の方向で、期待していることは、家賃が上がらない範囲で公営住宅の最低限の改修をして欲しいが 57.3%となっています。

家賃が上がっても公営住宅の適切な修繕、改修をして欲しいは、4.9%です。

### 3) 住み替えに対する意向

住み替えについては、今住んでいる部屋に今後とも住み続けたいが 70.7%となっています。

## ⑤ 総合評価

10年前と比較した住宅の住みやすさは、住みやすくなったが 38.1%、住みにくくなったが 11.9%、住みやすくなったと答えた人が住みにくくなったと答えた人を上まわっています。

10年前と比較した住環境の改善状況は、住みやすくなったが 34.7%、住みにくくなったが 14.5%、住みやすくなったと答えた人が住みにくくなったと答えた人を上まわっています。

## 2. 住宅供給の動向

---

また、現在の住宅について、住みやすいと答えた人は78.1%、住みにくいと答えた人は10.2%です。今後も住み続けたいと答えた人は83.0%で、住み続けたくないと答えた人はいませんでした。

### ⑥ 施策の方向

#### 1) 行政サービス

行政の住宅施策、サービスについては、よくわからないが43.5%です。また、民間活力を取り入れ、町の可能な範囲で行政サービスを実施するのがよいは21.7%です。

行政のできる範囲で、無理のない施策展開して欲しいという意向が多くなっています。

#### 2) 住宅施策

住宅施策については、現状で十分が33.9%です。見直しも含めて再検討したほうがいいは20.5%でした。よくわからないが31.5%です。

## (7) 関連計画

### ① 上位計画

#### 1) 住生活基本法

平成18年6月に、国民の「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、（途中省略）基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進」することを目的に、住生活基本法が制定されました。

この法律に基づき住生活基本計画（全国計画と都道府県計画）が策定されています。全国計画は、基本的な方針として、ストック重視、市場重視、関連する施策分野との連携、地域の実情を踏まえたきめ細やかな対応、の4つを定め、基本的施策（目標）として、①良質な住宅ストックの形成及び将来世帯への承継、②良好な居住環境の形成、③国民の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、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の4つを定めるとともに、目標とする住生活の水準を定め、展開する具体的施策と成果指標を設定し、毎年度、施策の実施状況を公表するとしています。

#### 2) 北海道住生活基本計画

平成19年2月には、都道府県計画として北海道住生活基本計画が策定されています。この計画は、「安全で安心な北海道らしい住まいづくりに向けた住宅政策を推進するため、北海道における住宅政策の基本となる計画として、住宅政策の目標、推進方針、具体的な住宅施策の展開を定めるものであり、住まい手・住民や住宅関連事業者、行政にとっての住まいづくりのガイドラインの役割を持つ」ことを目的とし、計画期間は平成18年度から27年度までの10か年とし、5か年ごとに成果指標による進捗状況や新たな目標指標の設定、重点的に取り組む施策の見直しを行うこととしています。

北海道計画における住宅政策の視点は、【①人口減少、②これからの住宅の「質」、③住宅の持つ社会性、④地域に応じたきめの細やかさ、】の4つとし、住宅政策の目標は、【①「安全で安心な暮らし」の創造、②「北海道らしさ」の創造、③「活力ある住宅関連産業」の創造、】の3つです。また居住の安定を図るべき世帯数、要支援世帯が新規に入居可能な住宅数、公営住宅供給目標量を定めています。

さらに、3つの目標に対応し、【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心して暮らせる住まい・環境づくり、②〔住宅〕誰もが良質な住宅を確保できる仕組みづくり、③〔地域環境〕豊かな自然環境を保全・活用する住まいづくり、まちのにぎわいを創出する住まいづくり、④〔産業〕北海道経済や地域

## 2. 住宅供給の動向

の活性化を支える住宅関連産業の振興】の4つの推進方針を定めています。あわせて4つの成果指標も定めています。

### 3) 鷹栖町町民憲章

私たちは、鷹栖町民であることに誇りと責任を感じ、先人の偉業を受け継ぎ、明るく住みよい郷土をつくるために、この憲章を定めます。

- ・自然を育て、きれいな町をつくりましょう。
- ・家庭を愛し、住みよい町をつくりましょう。
- ・きまりを守り、明るい町をつくりましょう。
- ・生産を高め、豊かな町をつくりましょう。
- ・文化を育て、うるおいのある町をつくりましょう。

### 4) 第7次鷹栖町総合振興計画

平成22年3月に第7次鷹栖町総合振興計画が策定されています。計画の期間は平成22年度から31年度までの10年です。

まちの将来像は「みんな 笑顔で あったかす」とし、3つの基本理念【①安全、安心なまち、② 参加型のまち、③ 未来へつなげるまち】を定めています。

将来像やまちづくりのテーマを実現するため、以下の4つのまちづくりの基本目標を掲げています。基本目標は、【1. 活力あふれるものづくり（産業）、2. いきいきとした生涯元気なひとづくり（福祉・教育・安全）、3. 快適で生活しやすいくらしづくり（生活環境）、4. 人々がふれあう地域づくりとまちづくり（地域づくり・行財政）】となっており、住宅及び住宅地に関する施策は、以下のものを定めています。

#### ○ 住宅環境

- ・総合的な定住促進事業—町内に賃貸住宅を建設する法人等への助成、空き家増加の防止及び新たなニーズによる宅地の検討
- ・安全安心な住まいづくり—既存住宅のリフォーム時に環境負荷低減できる商品情報提供や相談窓口設置の検討、既存住宅耐震改修事業、公営住宅長寿命化計画策定、ストック改善事業の実施、老朽住宅建て替え事業

#### ○ 土地利用

- ・効率的な市街地の形成—宅地等の空洞化をなくし、既存都市施設の有効活用により、地域コミュニティの増進を図る

#### ○ 公園・広場・緑地

- ・安全に利用できる公園づくり—公園長寿命化計画と公園の維持修繕やバリアフリーを取り入れたユニバーサルデザイン対策を推進



- ・生活に潤いを感じる公園づくり－冬期の雪堆積場として利用している公園等の夏場の活用方法の検討
- **道路交通網**
  - ・生活道路の整備充実－地域住民団体の協力による道路の清掃等活動の支援
  - ・安全な道路環境－公共施設のユニバーサルデザイン計画の策定、歩道の修繕、転落防止柵や照明灯などの老朽化した施設の更新・整備
- **防犯・交通安全**
  - ・地域防犯活動の推進－防犯灯新設、更新費用、防犯灯維持に対する支援
  - ・交通安全運動の推進－交通安全の街頭啓発や交通安全教室の実施
- **雪対策**
  - ・除排雪体制の充実－宅地内の排雪対策に融雪槽設置助成を実施、自主排雪実施を促すための調査研究
- **下水道**
  - ・下水道の普及－雨水排水路の整備工事、設置及び維持管理費に係る補助金の交付、浄化槽の管理
- **自然環境・景観**
  - ・景観の保全－統一されたデザインに基づく公共施設案内表示、住所案内板等の設置

## 5) 鷹栖町都市計画マスタープラン

平成 16 年 8 月に鷹栖町都市計画マスタープランが策定されています。計画の期間は、平成 16 年度から 35 年度までの 20 年間です。平成 22 年度における町の目標人口を 8,500 人としています。

### ア 住環境の方針

市街地（市街化区域）の住宅、住環境は、田園環境に対応した、ゆとり、調和、安全を目指します。

既存の住宅地は、今後も保全すると共に、区画道路、公園を計画的に維持更新し、地区住民の安全性、利便性の確保を図ります。新たに確保される住宅地は、計画的な整備を行い、良好な住環境の形成を図ります。

今後の住環境の保全については、用途地域に基づき、建物の用途、高さを誘導し、日照、通風の確保、景観の形成、防災の確保を図ります。

### イ 住宅の方針

住宅は、都市計画の用途地域、地区計画の指定に即し、建物用途の純化、不燃化、建物位置の確保（壁面後退）、最高高さの規制を図ります。

これらの計画的な規制誘導策により、安全でゆとりある建築面積（建ぺい率）、延べ床面積（容積率）を確保し、周辺と調和した住環境、景観の形成をめざします。

## 2. 住宅供給の動向

### ウ 公共住宅の方針

公営住宅は、入居階層の需要や建物の老朽化、居住者特性を適切に見極め、広域的、長期的な観点から、計画を持って建設、更新、管理を図ります。

高齢者向け公営住宅は、今後の需要や福祉との総合的な役割分担を踏まえ、福祉施策などとの連携を図りながら、建設、管理を進めます。

### エ 住居系用途地域の配置方針

住環境、住宅の方針にあわせ、用途地域を指定し、その実現を誘導します。

### オ 人口、産業の増加に対応した住宅地供給

鷹栖町は、旭川都市圏の住宅地人口、世帯の増加が進み、今後も宅地開発、住宅建設と学校など施設の整備が必要となります。市街化を受け身で受け入れるのではなく、積極的な市街地整備、まちづくりのきっかけと受け止め、従来からの住民、新しい住民の理解と協力により個性的で高品質の住宅供給を図ります。

## ② 関連計画

### 1) 福祉計画等

平成 22 年 3 月に策定された第 7 次鷹栖町総合振興計画において、福祉施策等に関して、以下のことが定められています。

#### (地域福祉)

- ・助け合い活動の推進－団体活動・心配ごと相談の促進活動、助け合いづくりの意義・意識高揚に務め、助け合いの仕組みづくりを検討

#### (高齢者福祉)

- ・在宅生活への支援－ひとり暮らし高齢者世帯への上・下水道使用料の助成、安心住まい住宅改修費補助等、70 歳以上の高齢者世帯等に対する除雪サービス

#### (障がい者福祉)

- ・地域生活の支援体制の充実－障がい者に対する除雪サービス

#### (子育て支援)

- ・安心して生み育てやすい環境－子育て支援センター運営
- ・安全な子どもたちの居場所づくり－公設民営方式による町民との協働事業への運営支援

#### (在宅生活への支援)

- ・ひとり親家庭世帯、暮らし高齢者への上・下水道使用料の助成

#### (地域コミュニティ・住民参加)

- ・コミュニティ活動の推進－事務費補助、自治会活動保険加入により町内会活動を支援
- ・住民参加の促進－町の自主的な地域づくりの活動や協働のまちづくり活動の支援

- ・広報たかす、総合カレンダー、私たちのまちづくりの発行、まちづくり懇談会、町長への手紙、出前講座の実施、町のホームページの運営

### 2) 耐震改修促進計画

平成 22 年 3 月に鷹栖町耐震改修促進計画が定められています。平成 27 年度を目標とし、その時点の住宅数を 2,760 戸としています。

平成 22 年度での耐震化率は、民間住宅で 64.6%、公営住宅で 53.6%、教職員住宅で 56.5%となっており、平成 27 年度での住宅及び多数利用建築物の耐震化を 9 割としています。

昭和 56 年 5 月以前に建築された民間住宅で耐震改修工事を行うものについて改修費の一部を補助すると共に、所得税の控除、固定資産税の減額を行います。

### 3) (参考) 地域住宅計画

平成 17 年度に、公営住宅建設事業等の既存の補助金を一つの交付金にまとめ、地方公共団体が自由に相互に使えるよう使い勝手を向上すると共に、地域の実情に応じて独自に実施しようとする取り組みを支援し、自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に住宅施策を推進することを目的として、地域住宅計画制度が創設されました。

この法令により、公営住宅の建設費は、補助金から交付金に変わり、国費率は低下したものの採択範囲は広がることとなりました。

北海道では、市町村の計画を道がとりまとめた北海道地域住宅計画を策定し、国に提出という手順となっています。

### 3. 住宅施策の問題と課題

#### (1) 住宅事情の特性と問題点

##### ① 人口増加、世帯増加への対応

全国的な人口減少傾向の中で、鷹栖町では、平成7年の6,871人を最低に近年人口が増加しています。一方、住民基本台帳では、近年人口の減少がみられます。世帯数は、依然として順調に増加しています。

このような人口、世帯の動向に対し、住宅、住宅地の計画的な確保が求められます。

##### ② 長期的な人口減少への対応

国の示す長期推計によると、鷹栖町においても人口の減少が指摘されています。また、鷹栖町では、都市計画の区域区分（市街化区域）を設定しており、市街地の拡大を制限しており、かねて進めてきたような市街地整備と人口増加の方策は、現在は難しい状況にあり、今後は、人口の高止まり、人口減少は避けられない環境にあります。

##### ③ 住宅の老朽化、居住ニーズとの乖離

昭和50年代以前に建設された住宅は、現在1,100戸程度（鷹栖町耐震改修促進計画、昭和56年以前住宅数）あり、全住宅の42%を占めています。これら住宅は、鷹栖市街地、北野市街地にありますが、すでに建設後40年を経っており、老朽化が進行し、断熱暖房性能の劣化、高齢化対応の欠如など、居住ニーズとの乖離も発生しているものと思われます。

##### ④ 耐震性能の確保

平成21年度に策定した鷹栖町耐震改修促進計画において、現在、耐震性能のない住宅が976棟あり、平成27年度までにそのうち373棟について耐震化を促進し、耐震化率を9割とすることとしています。着実な耐震改修を進める必要があります。

##### ⑤ 高齢者の増加、子どもの減少への対応

鷹栖町においても、今後、高齢者が増加し、一方で少子化が一層進行します。

活力ある地域社会の建設のため、高齢者や子ども、子育て世代が安心して暮らせる住宅、住宅地の確保が必要です。

⑥ 地域コミュニティの結びつき

核家族化、少子高齢化が進み、ひとり暮らしの高齢者の増加が進んでいます。

地域において住民がお互いに声をかけ合い、見守りのある温かみのある住宅地の形成が望まれます。

⑦ 老朽町営住宅の増加

建設後、30年以上を経過した公営住宅が56戸あり、全公営住宅の2割となっています。そよかぜ団地は、平成24年度から建替えを計画しています。

今後、老朽化した公営住宅が順次増加してくることから、これら住宅の計画的な改修、建替えが必要となります。

⑧ 耐火構造建物の計画的な定期修繕

建設後20年以上を経過した公営住宅は160戸あり、全公営住宅の5割以上となっています。

一般的に集合住宅は建設後15年を経過すると、屋根、外壁などの定期的な修繕が必要となりますが、とくに耐火構造住宅を中心に計画的な修繕工事の導入が必要です。

また、つつじ団地（2、3階）、しらかば団地（全戸）、メロディー団地（特公賃を含む全戸）の浴槽・給湯器は入居者がリース契約を行い、そよかぜ団地（平屋建て、2階建て）、明日香荘（全戸）、北野団地、北鷹栖団地には、鷹栖町設置の浴槽設備がありません。今後の高齢化の進行を想定すると、耐用年数の長い耐火構造建物は、費用対効果等の検証を踏まえ浴槽設備の改善検討が必要です。

⑨ 空き家不足への対応

現在、公営住宅には空き家が10戸あります。一方、公営住宅居住者の8割は、収入分位（政令月収）がI分位（月額所得104千円以下）の低所得者であり、住宅に困窮する低所得世帯の受け皿の役割を担っています。

年間で10戸程度の空き家しかないものの、この空き家の募集と活用により、住宅に困窮している町民に対し、公営住宅の供給を果たす必要があります。

(2) 住宅施策の課題

① 少子高齢化に対応した安心して暮らせる住宅の確保

今後増加する高齢者、障がい者や次世代を担う子ども、子育て世帯が、家族の住宅ニーズや経済状況に応じ住宅を選択し、安心して暮らすことのできる住宅の確保、そのための仕組みづくりが必要です。

### 3. 住宅施策の問題と課題

---

一般町民向けに行ったアンケート調査でも、「高齢者、障がい者のための住宅や部屋のリフォーム」が必要との指摘が43%ありました。

#### ② 北国にふさわしい暖かく、安全安心な住宅の確保

昨今の住宅建設技術の充実を踏まえ、北国の環境にふさわしい、暖かく安全安心な住宅の確保、リフォームの実施について、建設技術者の育成や住情報の確立も含め、適切な対応が必要です。

アンケート調査では景観への配慮や子育て世帯向けの住宅、住宅相談窓口の確保など、北国らしい住宅づくりへの関心が高くなっていました。

#### ③ 楽しく、快適に住むことのできる、活気ある住宅地の確保

高齢者の増加、子どもの減少から、地域や町内会活動が希薄化しています。住民同士の気軽なあいさつ、声かけ活動が重要となっています。

楽しく快適に住むことのできる、活気ある住宅地の確保として、まちづくりとの連携やそのための仕掛けづくりが重要です。

アンケート調査でも、福祉サービスと連携した戸建住宅のリフォーム推進など、福祉と連携したまちづくりが期待されています。

#### ④ 信頼のおける住宅建設、住宅情報提供の体制の確保

住み慣れた住宅で、末永く安心して住み続けるためには、住宅のリフォームが重要となります。そのためには、地域の気候風土を熟知し、きめ細やかな対応の可能な、地元を営業基盤としている建設業者の活動と育成が重要です。信頼のおける住宅建設、住宅情報提供体制の確立が望まれます。

アンケート調査でも、相談窓口の確保、福祉と連携したリフォーム支援の要請が出ています。

#### ⑤ 社会生活の安全網としての町営住宅の供給

住み慣れた地域で安心して住むためには、就業や家族構成の変化に対し柔軟に対応できる、社会生活の安全網としての町営住宅の役割が重要となります。

持ち家住宅、民間借家と公的住宅が相互に役割を補完するとともに、民間借家では対応の難しい、所得の低い高齢者、障がい者、ひとり親家庭、子育て世帯向けの町営住宅の確実な確保、供給が重要です。

アンケート調査では、一般町民からも高齢者や障がい者のための公営住宅の充実が期待されています。

## 4. 住宅供給の基本方針

### (1) 基本方針、基本目標

#### ① 基本理念

鷹栖町住生活基本計画が掲げる鷹栖町の住宅づくりの理念（目指す方向）は、住生活基本法の目的、北海道住生活基本計画及び第7次鷹栖町総合振興計画とまちづくり、住宅づくりの目標を共有するものとし、以下のとおり、設定します。

鷹栖町住生活基本計画の理念（目指す方向）

**“ あったかす。快適で生活しやすい、笑顔あふれる住まいづくり ”**

#### <住生活基本法>

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進

#### <北海道住生活基本計画>

安全で安心な北海道らしい住まいづくりにむけた住宅施策を推進

#### <鷹栖町第7次総合振興計画のまちの将来像>

みんな 笑顔で あったかす

#### <第7次鷹栖町総合振興計画の生活環境部門の基本目標>

快適で生活しやすいくらしづくり

#### ② 基本方針

基本理念を支える施策の具体的な柱として、5つの基本目標を設定します。

これらの目標は鷹栖町の住宅づくりの理念を具体的に示すとともに、この目標の実現を通して、基本理念の達成を図ります。

#### 基本目標 1 [暮らし] 誰もが安全に安心して暮らせる住まいづくり

鷹栖町が上川盆地の農村都市として今後も発展していくため、自立可能な人口を擁するとともに、子ども、高齢者、障がい者、子育て家庭等、だれもが安全に安心して働き、暮らせるよう、笑顔あふれる住まいづくりをめざします。

○高齢者や障がいのある人が安心して暮らせる住宅に住むための情報提供

○子育て世帯が安心して子育てできる総合的な住環境づくり

○住宅相談窓口の設置と信頼のおける公的住宅情報の紹介

#### 基本目標 2 [住 宅] 鷹栖町にふさわしい良質な住宅を確保する仕組みづくり

オサラッペ川の流域にあって東に大雪山を仰ぎ見る鷹栖町は、美しい自然景観を

#### 4. 住宅供給の基本方針

---

活かしつつ、水害、地震や積雪寒冷など自然災害に強い良質な住宅を確保し、鷹栖町にふさわしい、笑顔あふれる住まいづくりをめざします。

- 積雪寒冷な気候に適した北方型住宅の建設推進
- 既存住宅の耐震改修の促進
- 融雪槽の設置と宅地内の除排雪の促進
- 下水道合併処理浄化槽の設置、維持管理の支援

##### 基本目標 3 [地域・環境] まちのにぎわいを創りだす住宅、住宅地づくり

大雪山を仰ぎ見る美しい自然景観、豊かな水田地帯、計画的に開発整備された秩序ある市街地を守り育て、自然環境、農業と田園都市とが共存する、にぎわいのある住まいづくりをめざします。

- 市街地遊休地の計画的な開発整備と活気ある市街地づくり
- 賃貸住宅の建設支援や空き家の活用による総合的な定住対策の推進

##### 基本目標 4 [産 業] 信頼のおける住宅関連産業を育てる環境づくり

積雪寒冷な気候や地域性に応じた住宅建築技術の推奨、中古住宅のリフォーム時に環境負荷を低減する住宅建材等の情報提供など、信頼のおける住宅関連産業を育てる環境づくりをめざします。

- 地元建設業者に対する北方型住宅B I S取得の推奨
- 環境負荷を低減する住宅建材の採用と取扱業者の育成

##### 基本目標 5 [公的住宅] 暮らしの安全網としての町営住宅の確保

低所得の世帯、ひとり親世帯、高齢単身世帯などに対し、安心して暮らせ、地域の見守りのある町営住宅を確保するとともに、公営住宅ストックの長寿命化と老朽住宅の計画的な改修など、暮らしの安全網としての町営住宅の確保をめざします。

- 町営住宅の長寿命化と計画的な維持の推進
- 所得に応じた家賃設定と入居の適正化の推進



## (2) 将来フレーム

## ① 将来人口、世帯数の設定

鷹栖町の人口（国勢調査）は、平成7年に6,871人と過去最低まで下がりましたが、その後、宅地開発による、宅地供給、他都市からの流入が順調に進み、平成17年では7,261人、平成22年9月末の住民基本台帳では、7,535人（登録人口）まで増加しています。（注：平成22年国勢調査は、確定値が公表されていないことから、将来人口の推計作業は、確定値である平成17年以前の数値をもとに推計を行います）

鷹栖町の人口は、平成12年から22年で157人（年平均15.7人）、17年から22年で61人（年平均12.2人）増加しています。

一方、近年の核家族化、少子高齢化や経済環境から、今後は人口が旭川圏から道央圏、本州へ流出し、若年層での住宅取得の停滞、都市部でのまちなか居住施策の推進が進行し、鷹栖町での人口増加や住宅地供給は、一層の政策的工夫が必要となるものと思われます。そのため、世帯数は、流入人口の増加と平均世帯人員の縮小から、近年、一貫して増加し続け、平成17年で2,591世帯、平成22年9月末では3,051世帯となっています。また、新築住宅の着工は、近年30件程度あり、町内での住宅建設も、確実に行われており、市街地内整備済み未着工宅地の利用も着実に進んでいます。

表 鷹栖町の人口、世帯数の動向

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
人口	7,317	6,930	6,871	7,165	7,261	7,322
世帯数	1,934	1,998	2,118	2,427	2,591	2,753
平均世帯人員	3.78	3.47	3.24	2.95	2.80	2.66

資料：昭和60年～平成17年、各年国勢調査、平成22年は設定値

平成22年人口は、平成17年の国勢調査人口（7,261人）と住民基本台帳人口（7,472人）の乖離率（0.97176）より、平成22年9月末の総人口に乘じ設定。

世帯数は、人口÷平均世帯人員で算定

平均世帯人員は、平成12年と平成17年の変化率（0.94915）が、今後も続くと仮定し、各年の平均世帯人員に乘じ、5年後を算定。

単位：人、世帯、人／世帯

鷹栖町の将来人口は、第7次総合振興計画において、平成31年で、現況人口を維持するとしています。そのため、様々な施策の展開の結果、平成32年で7,320人を維持することとします。

世帯数は、近年の平均世帯人員の動向を踏まえ、平成32年で3,060世帯とします。また、参考までに、平成42年での想定人口、世帯数を示します。

#### 4. 住宅供給の基本方針

表 鷹栖町の将来人口（推計値）

単位：人、世帯

	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年	平成 42 年
人 口	7,322	7,320	7,320	7,320	7,320
世帯数	2,753	2,910	3,060	3,230	3,390
平均世帯人員	2.66	2.52	2.39	2.27	2.16

※ 人口は、平成 22 年値を確保し続けるものとする  
世帯数は、人口÷平均世帯人員で算定

#### ② 住宅・住まい施策の展開に対する検討課題

この人口、世帯数の設定から、以下の課題が明らかとなります。

鷹栖町は、農業を基幹とする都市であり、2次、3次産業の雇用の受け皿が少なく、若年層の流出が避けられません。また、少子化により子供の減少と、出産期世帯の減少による少子化が進行し、町外から若年層主体で相当量の流入を図ることが必要となります。また、そのための住宅の確保（住宅供給方法）の検討も必要となります。

- ・新規の住宅を平成 32 年度までで 310 戸供給する必要がありますが、市街地（市街化区域）での個人レベルで戸建て住宅用地（空地）の確保は現状でも困難を極めており、今後は、戸建て住宅の着実な増加は低下が予想される。
- ・既存市街地に存在する、まとまった規模の施設、建築物と一体になっている大規模敷地が、売買などで、供給される場合には、住宅用地としての積極的な確保と計画的な開発整備が必要。
- ・今後も世帯数が増加する中、高齢者、子育て世帯で公営住宅に入居の必要な所得階層も増加予想される。また、公営住宅入居基準に対応しないせたいは、鷹栖町で民間借家建設支持等での検討が必要。
- ・町営住宅は、既存住民の受け皿と位置付けており、現況戸数の維持で需要を担うことが可能。ただし、老朽化した小規模町営住宅団地の用途廃止に合わせ、まとまった戸数での新築需要への対応は必要。

#### ○必要な施策

- ・市街地内整備済み未利用宅地の売買の推進と、住宅建設の促進
- ・市街地内大規模用地の取得、活用を通じた定住促進など、住宅地開発の推進
- ・老朽戸建て住宅の共同住宅、借家住宅への転換の促進
- ・老朽住宅の解体に対応した町営住宅団地の建設と適正戸数の確保

## ③ 将来世帯数、住宅戸数の推計

以上を踏まえ、将来的に各住宅の必要な住宅戸数（世帯数）を設定します。

- ・ 将来戸数は、予測値であることから、10戸の概数で端数を整理し、表記します。
- ・ 人口は、現況の人口を将来的に維持するものとする。世帯数は、世帯人員の縮小を踏まえ、今後も増加とします。
- ・ 住宅に住む世帯は、現状（平成17年値、総世帯数の99.3%）を今後とも維持とします。
- ・ 住宅に住む世帯のうち、間借り居住は、生活水準の控除に伴い、順次、減少し、平成32年で半数の30世帯、42年で過去の実態である10世帯まで減少とします。
- ・ 持ち家は、鷹栖町の立地条件や土地特性から見て、今後も住宅居住の主体となるものとし、住宅に住む世帯から間借り居住を差し引いた戸数に対し、平成17年度値（83%）を、今後とも維持とします。この計算で、借家に居住する世帯数が設定されます。
- ・ 給与住宅居住は、今後とも一定程度あるものとし、平成17年値（39世帯）を踏まえ、40戸とします。
- ・ 公的住宅は、近年の実態から、民間借家が着実に増加し、公的住宅の役割である高齢者、ひとり親世帯、若年世帯など所得の低い階層で、かつ民間借家が扱わない階層（安定的な就業をしていない、所得が低い等）の住民階層の住宅の確保を担うものとし、現況の世帯数を維持とします。
- ・ 民間借家は、借家から給与住宅、公的借家を差し引いた数とします。

表 住宅所有形態別の世帯推計

単位：世帯

	現 況		推 計			
	17年	22年	27年	32年	37年	42年
世 帯 数	2,591	2,750	2,910	3,060	3,230	3,390
住宅世帯数	2,573	2,590	2,740	2,880	3,040	3,190
持ち家	2,067	2,110	2,240	2,370	2,510	2,640
借 家	437	430	460	480	510	540
民間借家	116	114	130	140	170	200
給与住宅	39	40	40	40	40	40
公的借家	282	276	290	300	300	300
間借りなど	67	50	40	30	20	10

※ 平成22年の公的借家戸数は、町営住宅の実入居世帯数

#### 4. 住宅供給の基本方針

---

##### ④ 町営住宅の必要戸数

町営住宅の必要戸数は、**公的借家世帯数**（入居戸数）に**改修工事、建て替え**に必要な空き家を加算し、必要戸数（管理戸数）を算出します。

平成 32 年で現行戸数を**20 戸上まわる** 306 戸を確保することとします。

表 町営住宅の必要戸数

	現 況		推 計	
	17 年	22 年	32 年	42 年
町営住宅の戸数	290	286	306	306
入居戸数	282	276	300	300
空戸戸数	8	10	6	6

## 5. 住宅施策の展開方向

## (1) 施策の体系

基本理念	基本目標・基本施策	個別施策
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">あつたかす。快適で生活しやすい、笑顔あふれる住まいづくり</p>	<p>基本施策 1 [暮らし] 誰もが安全に安心して暮らせる 住まいづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や障がいのある人が安心して暮らせる住宅に住むための情報提供</li> <li>・子育て世帯が安心して子育てできる総合的な住環境づくり</li> <li>・住宅相談窓口の設置と信頼のおける住宅情報の紹介</li> </ul>
	<p>基本施策 2 [住宅] 鷹栖町にふさわしい良質な住宅を確保する仕組みづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・積雪寒冷な気候に適した北方型住宅の建設推進</li> <li>・既存住宅の耐震改修の促進</li> <li>・融雪槽の設置と宅地内の除排雪の促進</li> <li>・下水道合併処理浄化槽の設置、維持管理の支援</li> </ul>
	<p>基本施策 3 [地域・環境] まちのにぎわいを創りだす住宅、住宅地づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地遊休地の計画的な開発整備と活気ある市街地づくり</li> <li>・賃貸住宅の建設支援や空き家の活用による総合的な定住対策の推進</li> </ul>
	<p>基本施策 4 [産業] 信頼のおける住宅関連産業を</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元建設業者に対する北方型住宅B I S取得の推奨</li> <li>・環境負荷を低減する住宅建材の採用と取扱業者の育成</li> </ul>
	<p>基本施策 5 [公的住宅] 暮らしの安全網としての町営住宅の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町営住宅の長寿命化と計画的な維持の推進</li> <li>・所得に応じた家賃設定と入居の適正化の推進</li> </ul>

## 5. 住宅施策の展開方向

### (2) 基本施策 1 [暮らし] 誰もが安全に安心して暮らせる住まいづくり

基本目標1（誰もが安全に安心して暮らせる住まいづくり）を具体化し、町民の在宅居住の推進と、子ども、高齢者、障がい者、子育て家庭、だれも安全に安心して暮らせる、笑顔あふれる住まいづくりを推進するため、以下の施策を展開します。

#### ○高齢者や障がいのある人が安心して暮らせる住宅に住むための情報提供

高齢者や障がいのある人が、いつまでも鷹栖町で安心して暮らし続けられるよう、バリアフリー住宅の確保、必要なリフォームについて安心できる情報の提供を図ります。

また、家族構成や健康状態が変化しても安心して住み続けることのできるユニバーサルデザイン思想を反映した住宅設計指針について、必要な情報提供に努めます。

#### ◆主な施策例

- ◆北海道、北海道建築指導センターなど公的機関が推奨する、信頼のおけるバリアフリー住宅の情報提供
- ◆ユニバーサルデザイン住宅思想についての情報収集と関連情報の提供
- ◆高齢者福祉計画・介護保険事業と連携した高齢者が居住する住宅での安心な暮らしの支援
- ◆高齢者・重度障がい者が居住する住宅改修への支援
- ◆障がい福祉計画と連携した障がい者が在宅での安心な暮らしの支援

#### ○子育て世帯が安心して子育てできる総合的な住環境づくり

子育て世帯が地域で安心して子育てできるよう、保健福祉部門（子育て支援）と連携し、地域のさまざまな子育て関連情報について総合的な提供を図ります。

#### ◆主な施策例

- ◆育児相談や地域の育児支援情報について、町の子育て支援センターの促進や相談窓口の充実、病後児保育等による安心して子育てできる住まいづくり
- ◆ひとり親家庭世帯の上下水道使用料の助成
- ◆次世代育成支援行動計画と連携した子育て世代の住まいづくりの支援

#### ○住宅相談窓口の設置と信頼のおける住宅情報の紹介

住民のさまざまな住宅に関する不安や必要とする情報を提供するため、役場内に住宅相談窓口を設け、信頼のおける住宅情報の紹介に努めます。

## ◆主な施策例

- ◆北海道上川総合振興局（建設指導課）、北海道建築士会、北海道宅地建物取引業協会、北海道消費者協会などの活動の紹介や相談の斡旋
- ◆北海道住宅相談ポータルサイト（DOSマイ）の活用の紹介

### （3）基本施策 2 [住 宅] 鷹栖町にふさわしい良質な住宅を 確保する仕組みづくり

基本目標2（鷹栖町にふさわしい良質な住宅を確保する仕組みづくり）を具体化し、鷹栖町は、美しい自然景観にふさわしい住宅建設と、地震や雪に強い住宅の確保、上下水道の整った安全な住宅づくりを推進するため、以下の施策を展開します。

## ○積雪寒冷な気候に適した北方型住宅の建設推進

北海道が推奨する、暖かく省エネルギー型の北方型住宅の普及を図ります。

## ◆主な施策例

- ◆北方型住宅の事例や情報の提供

## ○既存住宅の耐震改修の促進

鷹栖町耐震改修促進計画（平成21年度策定）に基づき、民間住宅の耐震性の確認や耐震改修工事を促進します。

## ◆主な施策例

- ◆北海道（上川総合振興局）及び鷹栖町による耐震診断の実施
- ◆耐震診断及び改修費用の助成

## ○融雪槽の設置と宅地内の除排雪の促進

自主的な除排雪に対しての支援を図ります。

## ◆主な施策例

- ◆宅地内の排雪対策として融雪槽等設置助成事業の実施

## ○下水道合併処理浄化槽の設置、維持管理の支援

快適で衛生的な生活環境の確保と河川環境の保全として、公共下水道を計画的に維持管理すると共に、下水道供用区域以外での自己用の合併処理槽の設置や維持管理へ

## 5. 住宅施策の展開方向

の支援を図ります。

### ◆主な施策例

◆合併処理浄化槽設置事業及び維持管理補助事業の実施

### (4) 基本施策 3 [地域・環境] まちのにぎわいを創りだす

#### 住宅、住宅地づくり

基本目標3（まちのにぎわいを創りだす住宅、住宅地づくり）を具体化し、鷹栖及び北野地区の市街地（市街化区域）の住環境を保全し、自然環境、農業と田園都市とが共存する、にぎわいのある住まいづくりを推進するため、以下の施策を展開します。

#### ○市街地遊休地の計画的な開発整備と活気ある市街地づくり

都市計画に基づき、快適で安全な住宅市街地を保全します。

北野市街地にある旧道警職員住宅用地は、町の定住対策の用地として検討を図り、開発及び土地利用の方向を示し、公民一体となって活気ある市街地づくりを図ります。

### ◆主な施策例

◆鷹栖町都市計画マスタープランに基づく住宅市街地の保全

◆既存市街地の開発方針の策定検討

#### ○賃貸住宅の建設支援や空き家の活用による総合的な定住対策の推進

自立可能な人口の確保として、市街地において、町外からの若年世帯の受け入れと高齢者も含めた活力ある地域コミュニティの形成を図るため、民間賃貸住宅の建設支援を図ります。

鷹栖町で暮らしたいというUJIターン希望者に対し、農村部の空き家も含め住宅を斡旋することにより、市街地特性に応じた活力ある地域づくりを図ります。

### ◆主な施策例

◆市街地における民間賃貸住宅の建設支援

◆UJIターン希望者に対し、農村部の空き家も含め住宅情報を提供



### (5) 基本施策 4 [産 業] 信頼における住宅関連産業を育てる環境づくり

基本目標4（信頼における住宅関連産業を育てる環境づくり）を具体化し、積雪寒冷な気候や地域性に応じた北方型住宅の住宅建築技術（B I S）の推奨、既存住宅のリフォーム時に環境負荷を低減する住宅建材等の推奨など、信頼における住宅関連産業を育てる環境づくりをめざします。

#### ○地元建設業者に対する北方型住宅B I S取得の推奨

鷹栖町の自然特性に対応した北方住宅の整備とそのための建設業者の育成のため、北方型住宅建設技術者（B I S基準資格取得者）の育成と技術者の活用を図ります。

#### ◆主な施策例

◆地元建設業者に対する北方型住宅B I S取得の情報提供と資格取得者の推奨

#### ○環境負荷を低減する住宅建材の採用と取扱業者の育成

既存住宅のリフォーム時に環境負荷低減できる住宅建材など、商品情報の提供やそのための相談窓口の設置を図ります。

#### ◆主な施策例

◆環境負荷低減リフォーム推進事業の推進

◆良質なストック（既存住宅）の活用

### (6) 基本施策 5 [公的住宅] 暮らしの安全網としての町営住宅の確保

基本目標5（暮らしの安全網としての町営住宅の確保）を具体化し、公営住宅に入居する町民が、地域の見守りの中で安心して暮らすとともに、公営住宅ストックの長寿命化と老朽住宅の計画的な改修など、暮らしの安全網としての町営住宅の確保をめざし、以下の施策を展開します。

#### ○町営住宅の長寿命化と計画的な維持の推進

鷹栖町公営住宅長寿命化計画（平成22年度策定）に基づき、町営住宅の用途廃止、建設、改善、修繕など計画的な改修を推進します。

## 5. 住宅施策の展開方向

---

### ◆主な施策例

- ◆老朽化した町営住宅の計画的な建替えの推進
- ◆町営住宅の長寿命化型改善の推進
- ◆建替えなどに対応した新規の町営住宅確保
- ◆低家賃住宅の確保と低所得者の居住への配慮
- ◆最低居住水準（面積）未滿世帯の解消の推進
- ◆浴槽のない住宅の順次解消の推進

### ○所得に応じた家賃設定と入居の適正化の推進

平成 21 年度から公営住宅入居者の収入分位が改訂され、低所得階層がより入居しやすくなりました。一方で、入居基準で定める収入超過階層が町営住宅に居住しており、入居希望者の空き家の確保に支障も出ており、割り増し家賃の設定や明け渡しの促進など、所得に応じた家賃設定と法令に定める入居の適正化の推進を図ります。

### ◆主な施策例

- ◆収入超過者に対する割増家賃の徴収と住宅の明け渡しの促進
- ◆建替えに伴う移転先住宅の家賃の激変緩和策の導入と住み替えの促進

## 6. 実現に向けて

### (1) 各主体の役割

#### ① 住 民

住宅、特に個人の持ち家は私有財産であり、その利用方法や利用の評価は、個人に属するという指摘もありますが、これからの時代は、建設費用や省資源省エネルギーの視点や循環型社会の形成に向け、住宅が高耐久化し、幾世代にもわたり、所有者が変わりつつ利用が継承されていく社会的資産へと変化していくことが期待されます。また、町並みの美しい住宅市街地の形成の役割もあります。

そのため、住宅は、個人資産ではあっても、将来の鷹栖町民に継承されていく良質の資産（ストック）として、住宅を大事に活用し、バリアフリー仕様やユニバーサルデザインを施し、耐震性能や居住性能を高めるなど、住宅を維持管理し、次世代へ継承することを望みます。

#### ② 住宅建設事業者など

住宅の設計、建設、流通や情報提供に関わる住宅建設事業者は、次世代へ継承する社会的な資産として住宅を扱い、住宅所有者に接することで、住宅資産に理解のある専門的知識、技量、経験を持つ優良な事業者として、社会的責務を果たすことを望みます。

#### ③ 鷹栖町

鷹栖町行政は、町民の住宅に対する意識を尊重し、奨励すると共に、住民、関連事業者、行政の共通のビジョンとして住生活基本計画を策定し、定期的な見直しを行うこととします。

さらに、このビジョンが住民意識に定着し、反映された施策として定着するよう、必要な普及啓発活動に取り組むと共に、施策の実施においては、地域住宅交付金など国等の財源措置を受け、必要な支援策を講ずることとします。

また、北海道、国に対し、住宅施策の推進に対し適切な助言、協力を求めると共に、より使いやすい制度環境の充実を求めることとします。

## 6. 実現に向けて

---

### (2) 財源の確保

鷹栖町住生活基本計画の施策の実施においては、地域住宅交付金の充当など、必要な財源の確保に努めます。

### (3) 施策の進行管理

北海道住生活基本計画は、平成 27 年度を目標期間とし、平成 22 年度で中間点検を実施しています。

鷹栖町住生活基本計画では、鷹栖町自らが推進可能な施策について、数値目標を設定し、その進行状況を経年的に監視するとともに、数値目標と対応する施策につて、平成 27 年度で中間点検、平成 32 年度で本格的な点検見直し、平成 33 年以降の見直し計画へ反映を図ることとします。

## 7. 参考資料

### (1) 鷹栖町公営住宅等長寿命化計画策定委員会規程

平成 22 年 8 月 10 日

訓令第 2 号

#### (目的)

第 1 条 この訓令は、鷹栖町における今後の公営住宅等の整備に関する鷹栖町公営住宅等長寿命化計画を策定するため、鷹栖町公営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、もって、既設の公営住宅等の予防保全的な管理及び長寿命化に資することで適正な更新が図られることを目的とする。

#### (組織)

第 2 条 委員会は、委員長及び 10 人以内の委員で組織する。

2 委員長は副町長とする。

3 委員は、町長が指名する職員をもって充てる。

4 委員長は委員会を総理し、委員会を代表する。

5 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

6 委員長は、必要に応じ関係機関職員等をオブザーバーとして指名し、委員会に同席させることができる。

#### (任期)

第 3 条 委員の任期は、1 年とし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

#### (会議)

第 4 条 委員会の会議は、委員長が召集し、委員長が議長となる。

#### (庶務)

第 5 条 委員会の庶務は、建設水道課において処理する。

#### 附 則

この訓令は、平成 22 年 8 月 10 日から施行する。

7. 参考資料

(2) 委員会名簿

鷹栖町公営住宅等長寿命化計画策定委員会名簿

策定委員会

	所 属 ・ 役 職	氏 名
委員長	副町長	鹿野 正巳
委員	総務課長	橋本 弘
委員	企画課 まちづくり研究室 参事	八尾谷 仁
委員	保健福祉課長	宮野 重実 新田 哲也(H22.12.1)
委員	建設水道課長	松島 貢
オブザーバー	上川総合振興局 建設指導課 主幹	石川 淳一
オブザーバー	上川総合振興局 建設指導課 建築住宅係 主任	朝野 哲夫

作業部会

	所 属 ・ 役 職	氏 名
座 長	建設水道課長	松島 貢
委員	総務課 管財係 係長	木下 君枝
委員	企画課 まちづくり研究室 主査	田尻 裕之
委員	保健福祉課 地域福祉係 係長	松木 健一
委員	建設水道課 都市施設係 係長	木下 直樹
委員	建設水道課 都市施設係 主査	六田 年則

策定事務局

	所 属 ・ 役 職	氏 名
事務局	建設水道課 都市施設係長	木下 直樹
事務局	建設水道課 都市施設係 主査	六田 年則
委託業者	(株)プランニングワークショップ 取締役統括マネージャー	中山 淳一

## (3) 策定経過

6月23日(水)	入札により、受託業者選定 ( (株) プランニングワークショップ )
7月20日(火)	第1回作業部会
8月19日(木)	第1回策定委員会 ・町の住宅施策の方向、既存住宅の買い取り、町営住宅の役割、 目標人口の検討
8月15日～31日	アンケート調査実施
10月5日(火)	第2回作業部会
10月27日(木)	第2回策定委員会 ・持ち家居住の高齢者の公営住宅での受け入れ、住生活基本計 画の位置づけ、北方型住宅の推進の検討
11月11日(木)	第3回策定委員会 ・上下水道使用料、子育て施策、定住対策、賃貸住宅の支援、 公営住宅施策の位置づけ
11月24日(水)	第3回作業部会
12月27日(木)	第4回策定委員会 ・人口フレーム、住生活基本計画の施策の表現、長寿命化計画 の活用プログラム(案)、建設費、浴槽設置の導入の検討
1月17日(月)	第4回作業部会
1月31日(月)	第5回策定委員会 ・新団地の検討、長寿命化計画のとりまとめ、住生活基本計画 に対するパブコメの応募状況
2月18日(金)	第6回策定委員会 ・パブコメの結果報告、新団地の表現、成果品のとりまとめ
2月28日(月)	町長説明、決定

## 鷹栖町住生活基本計画

平成23年（2011年）3月

発行 鷹栖町

編集 鷹栖町建設水道課

〒071-1292

北海道上川郡鷹栖町南1条3丁目5番1号

TEL (0166) 87-2111

FAX (0166) 87-2196

ホームページ <http://town.takasu.hokkaido.jp/>