

鹿部町住生活基本計画

令和3年3月

鹿 部 町

鹿部町住生活基本計画 目 次

1. 計画の目的	1
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画期間	1
1-3. 計画の位置づけ	2
1-4. 策定体制	2
2. 鹿部町の住宅・住環境をとりまく状況	3
2-1. 人口・世帯数の状況	3
2-2. 住宅ストックの状況	4
3. 鹿部町の町営住宅等の現状	5
3-1. 町営住宅等の種類	5
3-2. 町営住宅等の現状	6
3-3. 入居者の状況	14
4. 住宅施策の課題	16
4-1. 鹿部町の住宅・住環境をとりまく状況からみた課題	16
4-2. 関連既定計画からみた課題	16
4-3. 町営住宅等ストックの概要からみた課題	17
4-4. 住宅施策に関わる町民意向からみた課題	18
5. 住宅施策の基本理念・基本目標	19
5-1. 基本理念	19
5-2. 基本目標	20

1. 計画の目的

1-1. 計画の背景と目的

国は、昭和41年に制定された「住宅建設計画法」に基づく「住宅建設五箇年計画」の下で8期40年にわたる住宅政策の枠組みを見直し、新たな住宅政策の理念や制度等を定める法律として、平成18年6月に「住生活基本法」を制定しました。北海道は、同法に基づき、平成19年2月に「北海道住生活基本計画」を策定しています。

本町では、平成7年度に「鹿部町町営住宅再生マスタープラン」を策定し、町営住宅の整備をはじめ、良好な住環境の形成に努めてきました。しかしながら、本町での少子高齢化の進行や環境問題への意識の高まり、住生活基本法の制定など、住環境をとりまく社会的背景に大きな変化がみられることから、新たな住宅施策が必要となりました。

こうした背景を受け、平成24年に「鹿部町住生活基本計画」を策定しました。

計画策定後10年を経て、住宅供給に係る事業等の推進、住宅事情等に係る現状分析及び課題整理、住宅対策の基本的方向、地域特性に応じた具体的施策の展開方向等を見直し、良好な住環境の形成を目指すために、本計画を策定します。

1-2. 計画期間

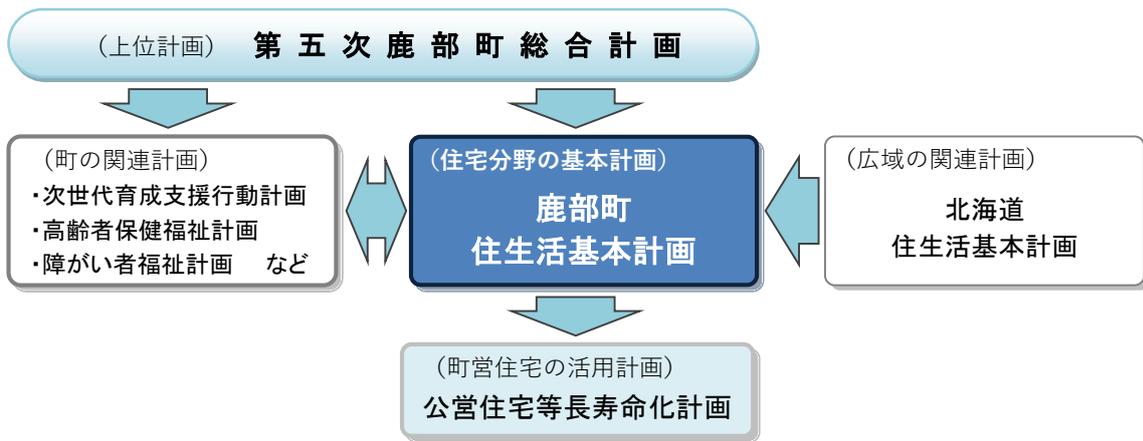
本計画は、中長期的な視点から今後の住宅のあり方を総合的にとらえる必要があることから、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

なお、計画期間内において、社会情勢の変化などにより計画変更の必要性が生じた場合は、計画の見直しを行うこととします。

1-3. 計画の位置づけ

本計画は、総合計画である「第五次鹿部町総合計画」の住宅分野における基本計画であるとともに、広域圏の関連計画である北海道住生活基本計画との整合を図り、町の関連計画との連携による施策の展開方向を定める総合的な住宅・住環境づくりのための計画となります。

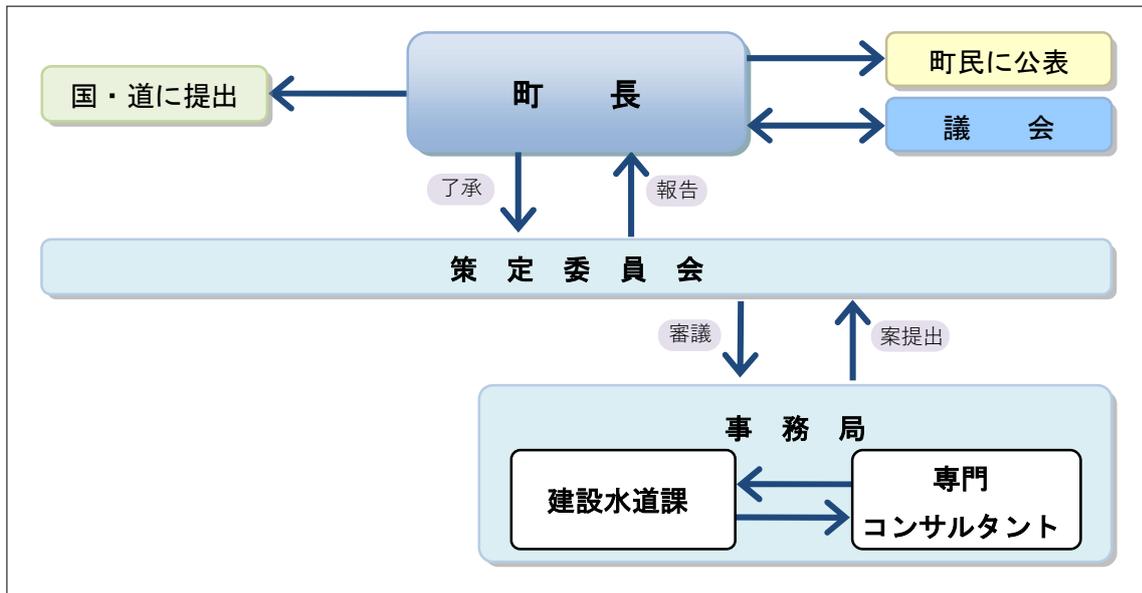
図1-1 住生活基本計画の位置づけ



1-4. 策定体制

本計画は、事務局で素案を作成し、作業部会において十分な議論を行った後、策定委員会において庁内関係課の了承を経て策定します。策定体制は以下のとおりです。

図1-2 策定体制



2. 鹿部町の住宅・住環境をとりまく状況

2-1. 将来人口・世帯数の設定

① 将来人口の設定

本計画における将来人口は、「第2期鹿部町まち・ひと・しごと創生総合戦略」において設定している人口を採用し、計画期間である令和12年で3,564人を見込みます。

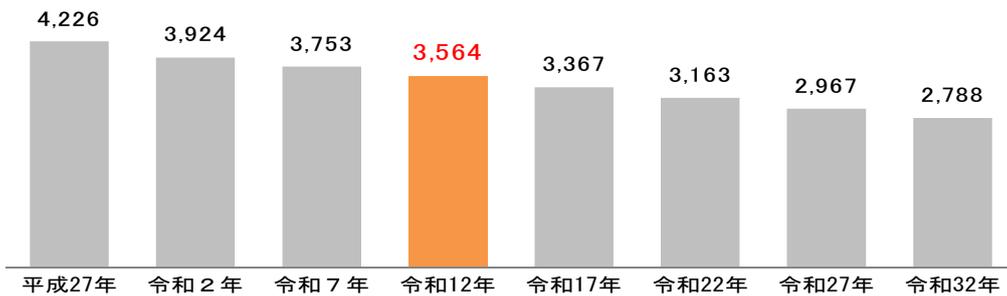


図2-1 将来人口の推計値（社人研推計アレンジ）

（単位：人）

② 将来の一般世帯数の推計

住宅に住む一般世帯の推計は、国土交通省の「ストック推計プログラム」を用いて一般世帯数の推計を行いました。

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、世帯数を求めました。将来の世帯主率については、都道府県単位では男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されていますが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていないため、本町の将来世帯主率の設定にあたっては、本町と北海道の世帯主率との相対的な関係に注目し、将来の北海道の世帯主率をもとに推定しています。

結果は下図のようになり、令和12年の一般世帯数は1,456世帯を見込みます。



図2-2 鹿部町の一般世帯数の推計結果（社人研推計アレンジ）

2-2. 住宅ストックの状況

① 住宅所有関係別世帯数の状況

一般世帯数の推計結果を基に、過去の国勢調査の住宅所有関係別世帯の割合をもとに、将来の住宅所有関係別世帯数を推計^{注1)}しました。結果は下表のようになり、本町において公的借家に居住する一般世帯数は令和12年に205世帯、令和32年に164世帯を見込みます。

表2-1 住宅所有関係別世帯数の推計結果

年		国勢調査			推計値							
		H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32	
一般世帯数		1,642	1,670	1,653	1,562	1,522	1,456	1,362	1,303	1,234	1,165	
		1,594	1,601	1,620	1,515	1,476	1,412	1,321	1,263	1,197	1,130	
		97.1%	95.9%	98.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	
主 世 帯	持ち家	1,227	1,241	1,208	1,157	1,127	1,078	1,009	964	914	863	
		77.0%	77.5%	74.6%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%	
	借 家	公的借家	240	226	231	220	214	205	192	183	174	164
			15.1%	14.1%	14.3%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%	14.5%
		民営借家	39	55	38	41	40	38	36	34	32	31
	2.4%	3.4%	2.3%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%		
	給与住宅	88	79	143	97	95	91	85	81	77	73	
		5.5%	4.9%	8.8%	6.43%	6.43%	6.43%	6.43%	6.43%	6.43%	6.43%	

注1) 住宅の所有関係別世帯数の推計にあたっては、国勢調査の直近3か年の住宅所有関係別世帯数の構成比の平均値を用いました。

② 空き家の推計

平成30年住宅・土地統計調査において、北海道の平均の空き家率は13.5%と推計されます。

鹿部町の平成27年国勢調査の公的借家を除く住宅に住む世帯数は1,389世帯となります。

鹿部町の空き家率を北海道の平均と同程度とすると、 $(1,389 / 0.865) - 1,389 = 216.8$ となり、216戸程度の空き家があると推測されます。

3. 鹿部町の町営住宅等の現状

3-1. 町営住宅等の種類

本町には、公営住宅法に基づき供給された「町営住宅」、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、交付金を活用した「特定公共賃貸住宅」（平成 19 年度以降地域優良賃貸住宅制度に再編）の 2 種類の町営住宅等が管理されています。

◆公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額取得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

◆特定公共賃貸住宅（特公賃）

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的として、地方公共団体が供給する住宅。

（※平成 19 年度以降、地域優良賃貸住宅制度に再編）

3-2. 町営住宅等の現状

① 管理戸数

本町には令和2年7月現在、町営住宅が8団地40棟233戸、特定公共賃貸住宅が1団地1棟6戸（宮浜中央団地の1棟の一部（6戸）が特公賃として管理されている）があり、合計で8団地40棟239戸の町営住宅等が管理されています。

表3-1 本町の町営住宅等概要

種別	団地数	棟数	管理戸数
町営住宅	8	40	233
特定公共賃貸住宅	1注	1注	6
合計	8	40	239

（令和2年7月現在）

注：宮浜中央団地の1棟の一部であるため合計値には含まない

表3-2 町営住宅等の団地別概要

地区名	団地名	種別	構造	階数	建設年度	竣工年度	棟数	管理戸数	
本別	本別	町営	簡易耐火	1階	S53	S53	2	8	
宮浜	ひまわり	町営	耐火		H25~H26	H25~H26	2	52	
		町営	簡易耐火	1階	S49	S49	3	12	
	簡易耐火		2階	S62	S62	2	8		
	小計							5	20
	はまなす	町営	簡易耐火	1階	S50~S59	S50~S59	16	64	
	宮浜中央	町営	耐火	3階	H11~H14	H11~H14	4	45	
		特公賃	耐火	3階	H14	H14		6	
小計							4	51	
鹿部	鹿部川	町営	簡易耐火	2階	H3	H3	2	8	
	湯の沢	町営	簡易耐火	1階	S51~S53	S51~S53	5	20	
			簡易耐火	2階	S47	S47	2	8	
小計							7	28	
大岩	大岩	町営	簡易耐火	1階	S53~S56	S53~S56	2	8	
合計							40	239	

（単位：棟、戸）（令和2年7月現在）

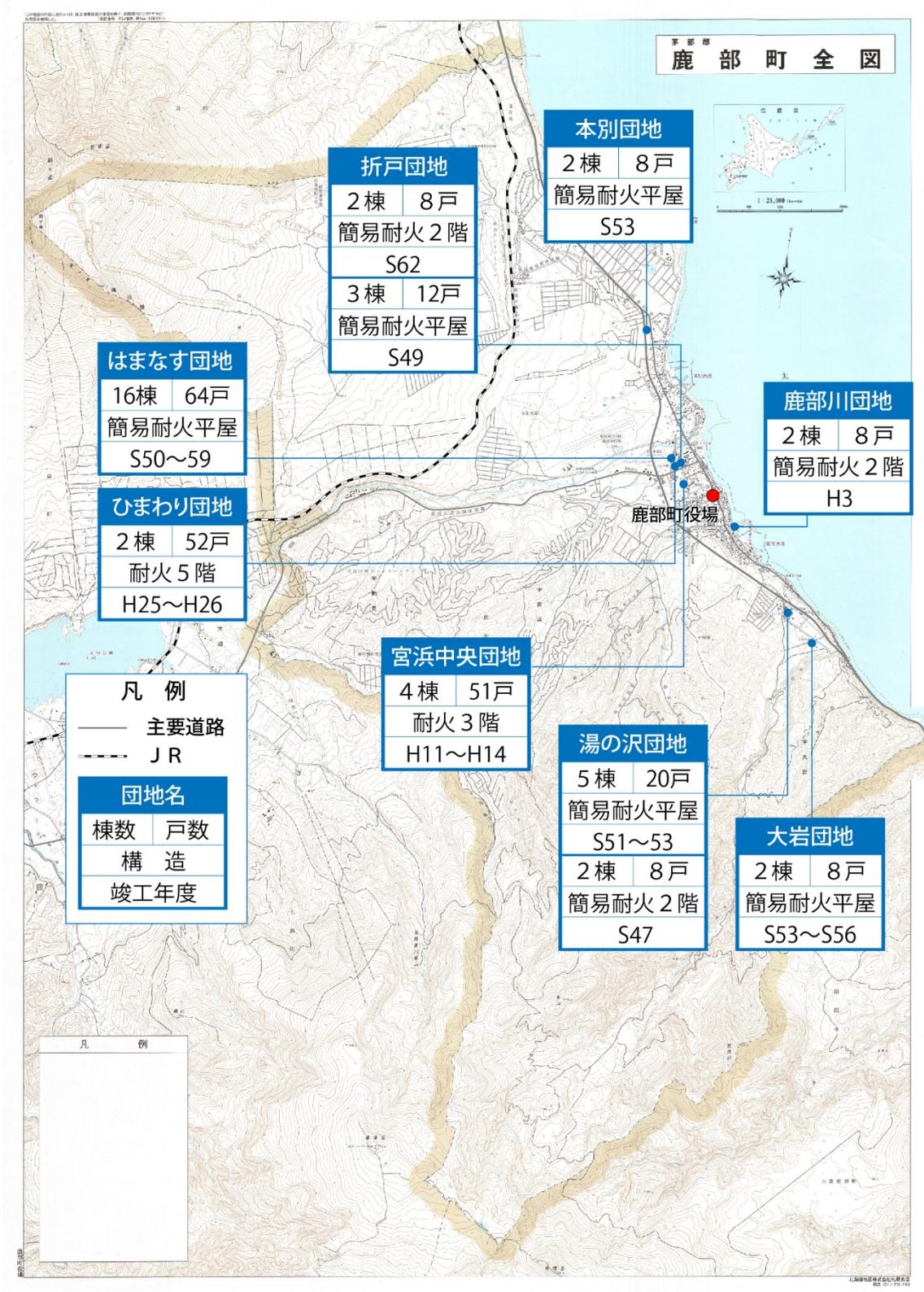


図3-1 町営住宅等団地位置図

② 構造

本町の公営住宅等の管理戸数を構造別で見ると、簡易耐火構造平屋建（簡平）が112戸（全管理戸数の46.9%）と最も多く、簡易耐火構造二階建（簡二）が24戸（10.0%）、耐火構造が103戸（43.1%）となっています。

表3-3 住宅種別構造の状況

種 別	構 造			計
	簡平	簡二	耐火	
町 営	112	24	97	233
(構成比)	48.1%	10.3%	41.6%	100.0%
特公賃	0	0	6	6
(構成比)	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合 計	112	24	103	239
(構成比)	46.9%	10.0%	43.1%	100.0%

(単位：戸) (令和2年7月現在)

③ 建設年次

本町の公営住宅等の管理戸数を建設年次別にみると、昭和47年から56年建設が112戸（46.9%）、昭和57年から平成3年建設が24戸（10.0%）、平成4年から13年建設が39戸（16.3%）、平成14年から23年が12戸（5.0%）、平成24年以降建設が52戸（21.8%）となっています。

表3-4 住宅種別建設年次の状況

種 別	建 設 年					計
	昭和47 ～56年	昭和57～ 平成3年	平成4～ 13年	平成14～ 23年	平成24年 ～	
町 営	112	24	39	6	52	233
(構成比)	48.1%	10.3%	16.7%	2.6%	22.3%	100.0%
特公賃	0	0	0	6	0	6
(構成比)	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合 計	112	24	39	12	52	239
(構成比)	46.9%	10.0%	16.3%	5.0%	21.8%	100.0%

(単位：戸) (令和2年7月現在)

④ 竣工年次別構造の状況

竣工年次別に構造をみると、簡易耐火構造平屋建（耐用年数 30 年）は、昭和 49 年度から 59 年度にかけて、簡易耐火構造二階建（耐用年数 45 年）は、昭和 47 年度から平成 3 年度にかけて、耐火構造（耐用年数 70 年）は、平成 11 年度から 26 年度にそれぞれ供給されています。

また、平成 27 年度以降は新たな供給がありません。

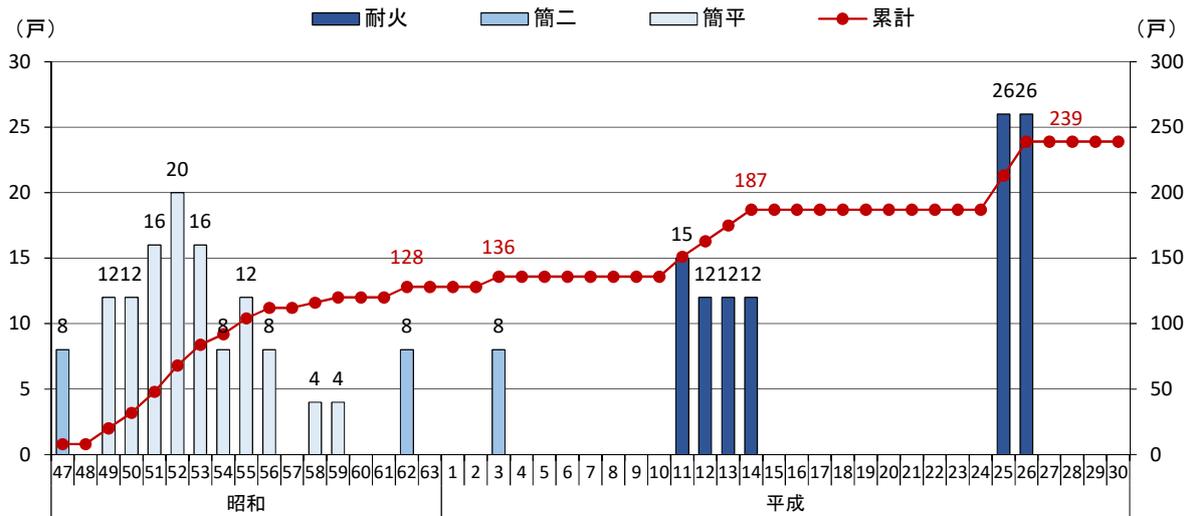


図 3 - 2 構造別竣工年度の状況

⑤ 耐用年数経過状況

竣工年度からの耐用年数の経過状況をみると、令和2年度末時点で、全ての簡易耐火構造平屋建 112 戸と、簡易耐火構造二階建 8 戸が耐用年数を経過しています。

表 3 - 5 構造別耐用年数経過状況

建設年度	経過年数	公 営											特公賃	合計			
		本別地区	簡平<<耐用年数30年>>				簡二<<耐用年数45年>>				耐火<<耐用年数70年>>			単年度	累計		
			宮浜地区				鹿部地区		大岩地区	宮浜地区		鹿部地区				宮浜地区	宮浜地区
本別	ひまわり	折戸	はまなす	宮浜中央	鹿部川	湯の沢	大岩	折戸	鹿部川	湯の沢	ひまわり	宮浜中央	宮浜中央				
昭和47	48									8				8	8		
48	47													0	8		
49	46		12											12	20		
50	45			12										12	32		
51	44			8			8							16	48		
52	43			12			8							20	68		
53	42	8					4	4						16	84		
54	41			8										8	92		
55	40			12										12	104		
56	39			4			4							8	112		
57	38													0	112		
58	37			4										4	116		
59	36			4										4	120		
60	35													0	120		
61	34													0	120		
62	33								8					8	128		
63	32													0	128		
平成元	31													0	128		
2	30													0	128		
3	29									8				8	136		
4	28													0	136		
5	27													0	136		
6	26													0	136		
8	24													0	136		
9	23													0	136		
10	22													0	136		
11	21												15	15	151		
12	20												12	12	163		
13	19												12	12	175		
14	18												6	6	187		
15	17													0	187		
16	16													0	187		
17	15													0	187		
18	14													0	187		
19	13													0	187		
20	12													0	187		
21	11													0	187		
22	10													0	187		
23	9													0	187		
24	8													0	187		
25	7												26	26	213		
26	6												26	26	239		
27	5													0	239		
28	4													0	239		
29	3													0	239		
30	2													0	239		
令和元	1													0	239		
2	0													0	239		
合計		8	0	12	64	0	0	20	8	8	8	8	52	45	6	239	239

(単位：戸) (令和2年7月現在)

⑥ 住戸面積

住戸専用面積を床面積の規模別にみると、40～50㎡未満が61戸（25.5%）、50～60㎡未満が74戸（31.0%）、60～70㎡未満が82戸（34.3%）、70㎡以上が22戸（9.2%）となっています。

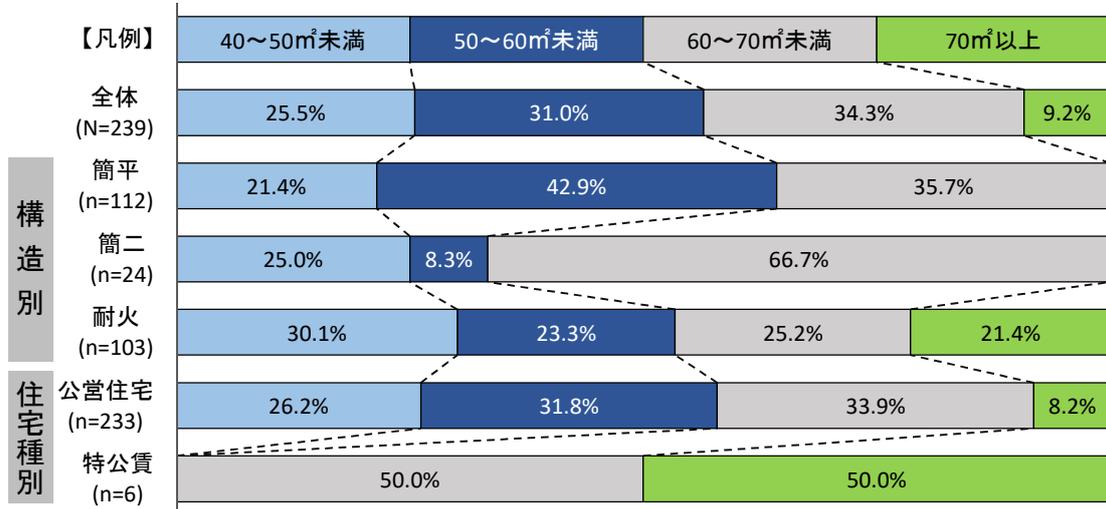


図3-3 住戸専用面積別戸数の割合

(令和2年7月現在)

⑦ 間取り

間取り別では、1LDKが30戸（12.6%）、2DKもしくは2LDKが59戸（24.7%）、3DKもしくは3LDKが150戸（62.8%）となっています。

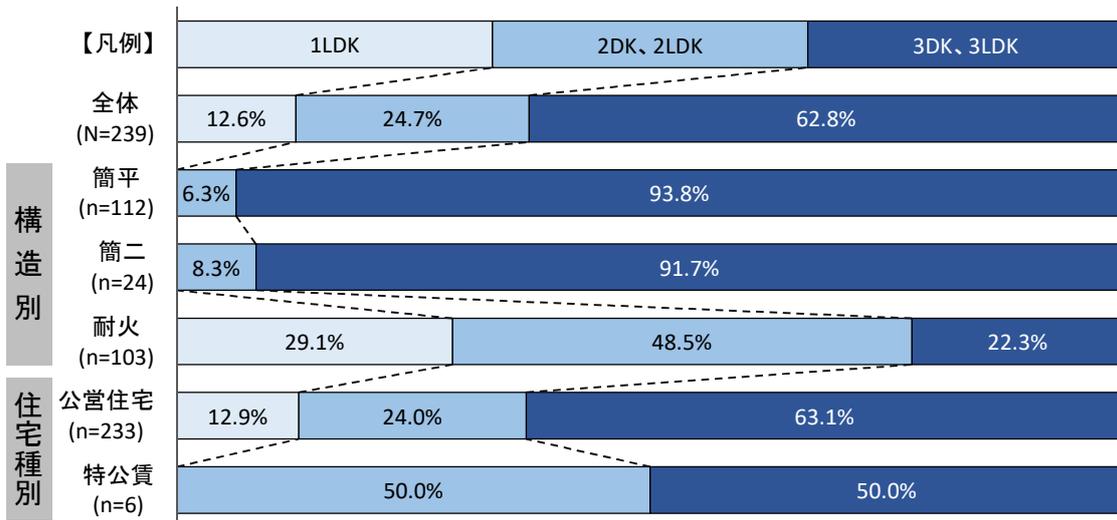


図3-4 間取り別戸数の割合

(令和2年7月現在)

⑧ 居住面積水準

北海道住生活基本計画においては、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準である最低居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住において、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に対応するために必要と考えられる面積水準である都市居住型誘導居住面積水準を以下のように定めています。

◆最低居住面積水準	
①単身者：25 m ²	②2人以上の世帯：10 m ² ×世帯人数+10 m ²
◆都市居住型誘導居住面積水準	
①単身者：42 m ²	②2人以上の世帯：21.2 m ² ×世帯人数+15.8 m ²

令和2年7月現在における町営住宅等の入居世帯 216 世帯に対して、入居世帯家族人数と居住面積の関係をみると、213 世帯（98.6%）の世帯が最低居住面積水準を満たしています。また、都市居住型誘導居住面積水準は、127 世帯（58.8%）の世帯が達成しています。

表 3 - 2 最低居住面積以上世帯

住戸専用面積	家族人数						計	最低居住水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上		
0～25m ² 未満							0	
25～30m ² 未満							0	0
30～40m ² 未満							0	0
40～50m ² 未満	41	11	2		1		55	54
50～60m ² 未満	26	24	7	6	2		65	63
60～70m ² 未満	20	26	14	12	4		76	76
70～80m ² 未満	1	5	2	7	5		20	20
80m ² ～							0	0
計	88	66	25	25	12	0	216	213

（単位：世帯）（令和2年7月現在）

表 3 - 3 都市居住型誘導面積水準以上世帯

住戸専用面積	家族人数						計	誘導居住水準以上
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上		
0～42m ² 未満							0	
42～58.2m ² 未満	57	27	7	4	3		98	57
58.2～79.4m ² 未満	31	39	18	21	9		118	70
79.4～100.6m ² 未満							0	0
100.6～121.8m ² 未満							0	0
121.8～143m ² 未満							0	0
143～164.2m ² 未満							0	0
164.2m ² ～							0	0
計	88	66	25	25	12	0	216	127

（単位：世帯）（令和2年7月現在）

⑨ 設備状況

町営住宅等の設備状況を見ると、水洗化は105戸（43.9%）、浴室は全戸、3箇所給湯（台所、浴室、洗面所）は105戸（43.9%）、高齢化対応は97戸（40.6%）の住宅で整備されています。

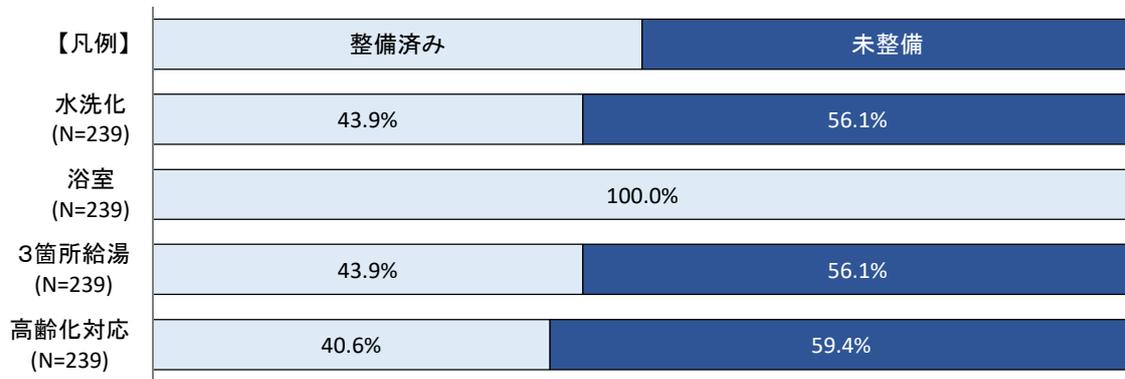


図3-5 設備状況の割合

(令和2年7月現在)

3-3. 入居者の状況

① 入居状況

令和2年7月現在、町営住宅等には216世帯が居住しており、入居率は90.4%となっています。

住宅種別にみると、町営住宅は210世帯が居住し、入居率は90.1%、特定公共賃貸住宅（特公賃）は6世帯が居住し、入居率は100.0%となっています。

表3-4 入居状況

種別	管理戸数	入居戸数	空家	入居率
町営住宅	233	210	23	90.1%
特定公共賃貸住宅	6	6	0	100.0%
合計	239	216	23	90.4%

(単位：戸) (令和2年7月現在)

表3-5 団地別入居状況

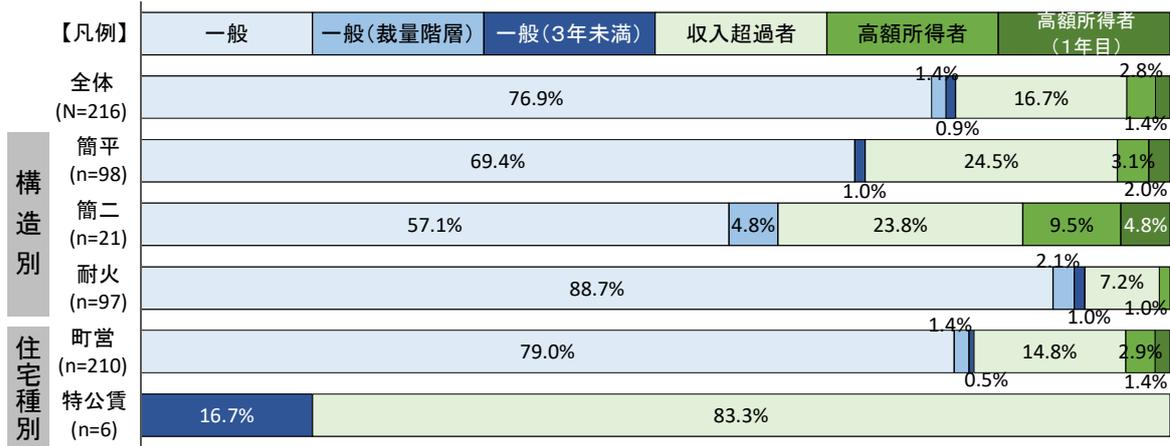
地区名	団地名	種別	構造	管理戸数	入居戸数	空き家	入居率
本別	本別	町営	簡平	8	6	2	75.0%
宮浜	ひまわり	町営	耐火	52	48	4	92.3%
			簡平	12	10	2	83.3%
		簡二	8	8		100.0%	
	小計			20	18	2	90.0%
	はまなす	町営	簡平	64	55	9	85.9%
	宮浜中央	町営	耐火	45	43	2	95.6%
特公賃		耐火	6	6		100.0%	
小計			51	49	2	96.1%	
鹿部	鹿部川	町営	簡二	8	7	1	87.5%
			簡平	20	19	1	95.0%
		簡二	8	6	2	75.0%	
	小計			28	25	3	89.3%
大岩	大岩	町営	簡平	8	8		100.0%
合計				239	216	23	90.4%

(単位：戸) (令和2年7月現在)

② 世帯収入

入居世帯^{*}の月額収入状況をみると、1分位が144世帯(64.6%)、2分位が12世帯(5.4%)、3分位が10世帯(4.5%)、4分位が8世帯(3.6%)、収入超過(裁量階層)である5、6分位が21世帯(9.4%)、収入超過である7、8分位が28世帯(12.6%)となっています。

図3-6 世帯月額収入割合



(参考) 収入分位一覧表

入居基準		収入分位		政令月収		
一般	一般 (裁量階層)	第I分位	10.0%	0	～	104,000
		第II分位	15.0%	104,001	～	123,000
		第III分位	20.0%	123,001	～	139,000
		第IV分位	25.0%	139,001	～	158,000
		第V分位	32.5%	158,001	～	186,000
収入超過者	収入超過者	第VI分位	40.0%	186,001	～	214,000
		第VII分位	50.0%	214,001	～	259,000
高額所得者		第VIII分位	60.0%	259,001	～	

政令月収：公営住宅法施行令に基づき、年間総年収から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することより算定したもの。

4. 住宅施策の課題

4-1. 鹿部町の住宅・住環境をとりまく状況からみた課題

① 安心して暮らせる住宅・住環境の形成

本町では、総人口及び総世帯数は減少傾向にあります。

平成 27 年国勢調査の年齢構成をみると、65 歳以上人口が 27.7%、14 歳以下人口が 11.2%と少子高齢化が着実に進んでいます。

高齢親族世帯の 9 割程度が持ち家に住んでおり、今後も少子高齢化が進行することが予想される中、住み慣れた持ち家に住み続けられるような持ち家の高齢化対応等のリフォームやユニバーサルデザインの推進など、子供からお年寄りまで安心して暮らせる住宅・住環境の形成が必要です。

② 民間賃貸住宅の建設促進

本町では函館市や森町との通勤通学の関係が深く、こうした周辺市町と広域的な住宅需要が考えられます。

また、平成 27 年国勢調査では、民間賃貸住宅の割合が 2.3%と非常に少ない状況です。

人口減少の中、賃貸借家需要の受け皿を形成し、転入人口の増加、定住の促進を図るために、町営住宅だけでなく、民間賃貸住宅の建設を促進する必要があります。

③ 安全なまちなみの形成

本町では空き家や廃屋が長く放置されている状況が散見され、子供の防犯の観点や倒壊の危険性、景観上の問題等が指摘されています。

また、海岸沿いに市街地が広がっていること、駒ヶ岳の噴火に備える必要があることから、災害に強いまちづくりが必要です。

4-2. 関連既定計画からみた課題

① 他施策との連携による住宅供給

第五次鹿部町総合計画では、民間賃貸住宅の建設促進やマイホーム支援の推進、鹿部町高齢者保健福祉総合計画や障がい者基本計画では、町営住宅の有効活用や入居等が位置づけられています。

今後の住宅施策は、福祉施策や定住施策といった他施策と連携を図り、まちづくりに寄与することが必要です。

4-3. 町営住宅等ストックの概要からみた課題

① 適正な管理戸数の設定

令和2年7月現在、本町の町営住宅等の管理戸数は239戸で、人口及び世帯数の減少に伴い、管理戸数も減少させていく必要があります。

一方、本町は民間賃貸住宅が少なく、賃貸住宅需要を町営住宅が賄っています。

こうした状況を踏まえ、民間賃貸住宅の建設を促進するとともに、適正な管理戸数を設定し、事業を進めていく必要があります。

② 計画的な用途廃止及び建替えの推進

本町では、令和2年7月時点で、耐用年数を経過した住戸が、簡易耐火構造平屋建ての建物で112戸、簡易耐火2階建ての建物で8戸、計120戸あります。

老朽化も進んでいることから、財政状況を勘案しながら計画的に用途廃止や建替えを進めることが必要です。

③ 既存ストックの活用

財政状況及び建設用地等を勘案すると、耐用年数経過戸数を短期間で更新することは難しく、既存ストックの長寿命化を図りつつ、中長期的な計画に基づき進める必要があります。

④ 入居者の適正な管理の推進

町営住宅入居者の中には、世帯構成の変化により、一人世帯で60㎡以上の大きい住宅に住んでいる世帯が31世帯いるなど、世帯人数と住戸面積のミスマッチが見られます。

また、収入超過世帯が45世帯(20.9%)、うち第8分位の高額所得者の世帯が9世帯となっています。

町営住宅の適正な管理戸数を維持するためにも、民間賃貸住宅の建設促進による収入超過者向けの受け皿を整備し、入居者の適正な管理を推進することが必要です。

⑤ 生活利便性や地域バランス等を考慮した町営住宅の整備

現在、入居率は90.4%と高い状況にあります。

町営住宅の応募状況をみると、ひまわり団地や宮浜中央団地といった比較的新しく、生活利便性の高い地区に立地している団地の需要が高くなっています。一方では、湯の沢団地や大岩団地など、鹿部・大岩地区の需要も減らないことから、地域バランスの確保も必要となります。

こうした状況を踏まえ、今後の町営住宅の整備にあたっては買い物等の日常生活の利便性や通勤の利便性だけでなく、地域バランスを考慮した町営住宅の整備が必要です。

4-4. 住宅施策に関わる課題

① 持ち家のリフォームへの対応

今後さらに高齢化が進む中で、住み慣れた住宅に住み続けられるように、バリアフリー改修や安全を確保する耐震改修等の持ち家のリフォームを促進することが必要です。

② 住宅セーフティネットの確保

今後、人口及び世帯数は減少することが予想されますが、高齢化が進むとともに、経済状況から年収の増加が見込めない世帯も多くなることが考えられることから、町営住宅等の低廉な借家による住宅セーフティネットの確保が必要です。

③ 省エネルギー設備の普及

近年、温暖化等の地球環境問題の顕在化や東日本大震災による原発事故に端を発した節電、自然エネルギー活用への機運など、省エネルギーへの関心は高く、省エネルギー設備の普及が必要です。

④ 住情報の充実

現在、リゾート地区も含め空き家も増えており、物件情報を中心に転入世帯の促進や定住人口の増加を支えるインフラとして、インターネット等による住情報の充実が必要であり、鹿部町空き家バンク事業を充実させていきます。

⑤ 鹿部らしい住環境の確保

美しい自然環境、駐車スペースが確保されたゆとりある敷地環境といった鹿部らしい住環境の確保を図り、引き続き住民の満足度の向上を目指す必要があります。

⑥ 町営住宅の整備推進

今後、住宅セーフティネットの確保も求められる中で、町営住宅の整備推進を図ることが必要です。

⑦ 定住の促進

各種住宅施策を推進するとともに、総合的なまちづくりを進め、定住の促進を図ることが必要です。

5. 住宅施策の基本理念・基本目標

5-1. 基本理念

① 基本理念

第五次鹿部町総合計画では、「きらめく海・駒ヶ岳（やま）、うるおいの湯郷（ユートピア）」をまちづくりのテーマとし、基本目標に「人」・「安心」・「安全」・「活気」・「行政運営」づくりの5つを設定しています。

住生活基本計画では、人口減少・少子高齢化の中、未来にわたって、鹿部町が良好な住環境のもと持続可能となるように、安心して暮らせる環境、良好な地域コミュニティによるうるおい住環境の形成を目指し、基本理念を次のように設定し、豊かな住環境の創出に努めます。

－基本理念－

賑わいを創出し安心して暮らせるうるおいある住環境の形成

5-2. 基本目標

(1) 基本目標

基本理念を実現するために、鹿部町住生活基本計画の基本目標を次のように設定し、今後の住環境整備を具体的に進めていきます。

基本目標 1 安心して住み続けられる住まいづくり

基本目標 2 住宅セーフティネットとしての町営住宅づくり

基本目標 3 多様な住宅需要に対応した住まいづくり

基本目標 4 鹿部らしい自然環境に配慮した住まいづくり

基本目標 1 安心して住み続けられる住まいづくり

本町では、今後も少子高齢化のさらなる進行が予想されます。本町に住む子供から高齢者・障がい者まで安全、安心に、住み慣れた地域や住宅で住み続けられる住宅・住環境づくりを推進します。

基本目標 1 を支える基本施策は以下のとおりです。

- 基本施策 1 -
- ① リフォームへの対策
- ② 世代需要への対応
- ③ 安全なまちなみの形成

基本目標2 住宅セーフティネットとしての町営住宅づくり

本町では、民間借家が非常に少ない中で、町営住宅の老朽化が進行し、居住水準が低い状況にあります。

町営住宅における、低廉な賃貸住宅へのニーズ、住宅セーフティネットの確保としての町営住宅を確保し、町民の住宅ニーズに対応した快適な暮らしの実現を目指します。

基本目標2を支える基本施策は以下のとおりです。

- －基本施策2－① 町営住宅の整備推進 ② 既存ストックの居住水準向上
③ 町営住宅の適正な維持管理の推進

基本目標3 多様な住宅需要に対応した住まいづくり

本町では、人口減少が続く中、空き家が長く放置されている状況が散見され、防犯上の問題となっております。空き家対策を進めるとともに、移住定住者の受け入れ先もない様態が続いており、空き家の有効活用が望まれています。

また、市街地部やリゾート部、漁業や観光といった様々な就業者、さらには函館市、森町、七飯町との広域的人口移動、さらにはライフステージごとで様々な住宅需要が考えられます。

こうした、鹿部町に住む人、住みたい人が、ライフステージの中で必要な住宅需要に対応した住宅を取得できる支援のための環境整備を推進します。

基本目標3を支える基本施策は以下のとおりです。

- －基本施策3－① 多様な住宅取得を支援する環境整備
② 住情報の充実

基本目標4 鹿部らしい自然環境に配慮した住まいづくり

本町は駒ヶ岳や噴火湾といった豊かな自然環境に恵まれ、漁業など産業のみならずにもなっています。住宅の建替、改善事業などの整備を行う際には、自然環境や環境負荷への配慮、自然環境と調和した住環境の創出等に配慮した鹿部らしい住宅づくりを推進します。

基本目標4を支える基本施策は以下のとおりです。

- －基本施策4－① エネルギー等の活用
② 住環境の形成

(3) 施策の体系

- 基本理念 -

賑わいを創出し安心して暮らせる
うるおいある住環境の形成

基本目標1 安心して住み続けられる住まいづくり

- ①リフォームへの対策
 - リフォーム相談窓口の継続
 - リフォーム相談チームの派遣
 - 住宅リフォーム助成の検討（高齢者世帯、子育て世帯）
- ②世代需要への対応
 - シルバーハウジングの整備推進
 - 子育て世帯への住宅家賃助成の検討
 - 見守りサービスの検討
- ③安全なまちなみの形成
 - 耐震リフォームの促進
 - 特定空家除却の助成

基本目標2 住宅セーフティネットとしての町営住宅づくり

- ①町営住宅の整備推進
 - 老朽町営住宅の建替えの推進
 - 生活利便性や地域バランス等を考慮した町営住宅の整備
- ②既存ストックの居住水準の向上
 - 長寿命化型改善事業の推進
- ③町営住宅の適正な維持管理の推進
 - 適正な管理戸数による管理
 - 既存ストックの修繕、維持管理
 - 収入超過者への明け渡し努力

基本目標3 多様な住宅需要に対応した住まいづくり

- ①住情報の充実
 - 空き家バンク事業の継続
- ②多様な住宅取得を支援する環境整備
 - 民間賃貸住宅の建設促進
 - 住宅取得に係る助成の検討
 - シルバーハウジングの整備推進（基本目標1の再掲）

基本目標4 鹿部らしい自然環境に配慮した住まいづくり

- ①エネルギー等の活用
 - 自然エネルギー活用の促進
 - 北方型住宅の建設促進
- ②住環境の形成
 - 水洗化（浄化槽設置）の促進

6. 住宅施策の展開方向

(1) 基本目標1 安心して住み続けられる住まいづくりの施策展開

① リフォームへの対応

安心して住み続けられる住宅の整備を展開する主な施策、事業は下記に示すとおりです。

■主な施策、事業

- リフォーム相談窓口の継続及びリフォーム相談チームの派遣
 - 住宅リフォーム助成の検討（高齢者世帯、子育て世帯）
-

② 世代需要への対応

多種多様な世代へ対応できる住宅の推進を展開する主な施策、事業は下記に示すとおりです。

■主な施策、事業

- シルバーハウジングの整備推進
 - 子育て世帯への住宅家賃助成の検討
 - 見守りサービスの検討
-

③ 安全なまちなみの形成

安全なまちなみ形成の推進を展開する主な施策、事業は下記に示すとおりです。

■主な施策、事業

- 耐震リフォームの促進
 - 特定空家除却の助成
-

(2) 基本目標2 住宅セーフティネットとしての町営住宅づくりの施策展開

① 町営住宅の整備推進

町営住宅の整備推進を展開する主な施策、事業は下記に示すとおりです。

■主な施策、事業

- 老朽町営住宅の建替えの推進
 - 生活利便性及び地域バランス等を考慮した町営住宅の整備
-

② 既存ストックの居住水準の向上

既存ストックの居住水準の向上を展開する主な施策、事業は下記に示すとおりです。

■主な施策、事業

- 長寿命化型改善事業の推進
-

③ 町営住宅の適正な維持管理の推進

町営住宅の適正な維持管理の推進を展開する主な施策、事業は下記に示すとおりです。

■主な施策、事業

- 適正な管理戸数による管理
 - 既存ストックの修繕、維持管理
 - 収入超過者への明け渡し努力
-

(3) 基本目標3 多様な住宅需要に対応した住まいづくりの施策展開

① 住情報の充実

住情報の活用を展開する主な施策、事業は下記に示すとおりです。

■主な施策、事業

- 空き家バンク事業の継続
-

② 多様な住宅取得を支援する環境整備

多様な住宅取得を支援する環境整備を展開する主な施策、事業は下記に示すとおりです。

■主な施策、事業

- 民間賃貸住宅の建設促進
 - 住宅取得に係る助成の検討
 - シルバーハウジングの整備推進（基本目標1の再掲）
-

(4) 基本目標4 鹿部らしい自然環境に配慮した住まいづくりの施策展開

① エネルギー等の活用

自然エネルギー等の活用を展開する主な施策、事業は下記に示すとおりです。

■主な施策、事業

- 自然エネルギー（太陽光、地熱等）活用の促進
 - 北方型住宅の建設促進
-

② 住環境の形成

住環境の形成を展開する主な施策、事業は下記に示すとおりです。

■主な施策、事業

- 水洗化（浄化槽設置）の促進
-

(5) 住宅施策を推進するための成果目標

施策の方向性をわかりやすく示し、進捗状況を把握するために、以下の成果指標を定め、計画期間内での目標達成に向けた取り組みを進めます。

基本 目標	指 標	現況 → 目標値
安心して住み続けられる 住まいづくり	ユニバーサルデザインの視点に たった町営住宅の整備戸数が 町営住宅等管理戸数に占める割合	22% → 34% (R12)
	リフォーム相談件数	0件/年 → 5件/年 (R12)
	目標年までの空き家の除却件数	5件 → 8件 (R12)
住宅セーフティネット としての町営住宅づく り	耐用年数経過戸数が 町営住宅等管理戸数に占める割合	50% → 35% (H33)
	収入超過・高額所得者の世帯が 町営住宅等入居世帯に占める割合	20% → 10% (R12)
多様な住宅需要に 対応した住まいづくり	国勢調査における民間借家世帯の 住宅に住む一般世帯に対する割合	3.4% → 4.4% (R2) (R12)
	住情報相談件数	0件 → 5件/月 (R2)
	新築着工件数	7件/年 → 10件/年 (R12)
鹿部らしい自然環境 に配慮した住まいづく り	浄化槽を設置している住宅の割合	22% → 30% (R12)

7. 計画の実現方策

(1) 町民・民間事業者との協働

本町の住宅施策を推進するためには、住宅に実際に住む町民、住宅を実際に作る民間事業者さらに主体となる町が以下に示す役割を果たしながら、協働・連携することが必要です。

■町民

まちづくりの主体として、住宅・住環境に関心を持って、理解を深め、積極的にできる範囲で活動に取り組むことが重要です。

住宅が持つ社会的資産価値を理解し、景観や安全性等の質の向上に努めるとともに、安心して住むことができるように、良好なコミュニティを形成し、相互扶助を推進することを目指すことが重要です。

■民間事業者

そこに住む町民の生命や財産に関わる重要な役割を担っていることから、法令を守り、社会的責任を認識し、町民との信頼関係の構築を図り、良質な住宅の供給に努めます。

町と連携して、住宅施策の展開に協力し、地域に密着したまちづくりに主体的に関わることも重要です。

■鹿部町

住宅のセーフティネットの確保と向上を図り、高齢者や子育て世帯などの支援など福祉やまちづくり、産業施策と連携して総合的な住宅施策を推進します。

住宅や住環境に関する情報提供、技術等の普及や啓発に努めます。

(2) 関係機関等との連携

本計画を実現するためには、国や北海道、その他の関係機関などと連携を図りながら、本町の地域特性に応じた住宅施策を進めることが重要です。

また、町民、民間事業者、行政がそれぞれの役割を十分理解した上で、それぞれが主体的に住宅施策を進めることが重要です。

