

**II章**  
**住宅施策の**  
**現状と課題**

## 1. 住宅施策展開の背景

ここでは、今後の長沼町における住宅施策の検討にあたり、前提として踏まえるべき上位・関連計画、総合計画や国の住宅政策の方針等を整理します。

### (1) 長沼町の目指す方向 < 第5期長沼町総合振興計画 >

長沼町では、平成23年度を初年度とする「第5期長沼町総合振興計画」を策定しています。総合振興計画では、四季折々の風情を見せるふるさとの山馬追丘陵や豊かに耕された田園の輝き、誰もが安全に暮らせるまちづくりを目指して、新しい時代に向けた本町の基盤づくりを進め、緑の充実や農業の振興は、本町のまちづくりの普遍的なテーマであることを示しています。

本計画では、第5期総合振興計画との整合を図りながら進めることとします。

#### ■第5期長沼町総合振興計画

●計画期間 : 平成23年～平成32年  
 <平成23年～27年：前期計画期間 平成28年～32年：後期計画期間 >

#### ●長沼町が目指す姿

- ひと・緑がかがやく 田園と交流のまち —
- ・安全に安心して暮らせるまち
  - ・自然環境と調和したまち
  - ・来てみたい、住んでみたいまち

#### ●目指す姿の実現に向けた基本政策

- ①安全・安心な生活環境の創出
- ②環境・景観の保全
- ③健康の増進・福祉の充実
- ④産業の振興
- ⑤教育・文化活動の推進
- ⑥効率的・効果的な行政運営

#### ●住環境の整備と定住促進 [抜粋]

<主な施策>

- 1) 公営住宅の計画的建替と維持保全の推進
  - ・「長沼町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅の計画的な建替及び維持保全を推進します。
  - ・ユニバーサルデザイン型住宅の整備を推進します。
- 2) 美しくゆとりある住宅地の創出
  - ・自然環境や周辺住宅との調和に配慮し、ゆとりある敷地スペースで家庭菜園や花壇などを楽しめる、田園型住宅の建築を推進します。
  - ・住宅用太陽光発電システムの導入促進などにより、環境に配慮した安全・省エネ型住宅の建設を促進します。
  - ・住宅の安全性・耐久性・居住性の向上と地域経済活性化対策の一環として、住宅リフォームに対する支援に努めます。また空き家を活用するリフォームについても支援を検討します。
- 3) 定住促進に向けた施策の推進
  - ・少子・高齢社会、交流、文化・教育、保健福祉、ユニバーサルデザイン、景観など総合的対応を図りつつ、定住促進を目的に宅地開発の誘導と調整に努めます。
  - ・本町での暮らしに関心ある町外在住者を対象とした「お試し暮らし」対象住宅を整備拡充するとともに、PRに努め、利用を推進します。
  - ・「空き家バンク制度」について、地域への普及啓発を図り、対象となる空き地・空き家情報の収集に努めるとともに、移住希望者と地域とのマッチングを行います。
  - ・関係機関等と連携し、移住・定住情報提供の体制充実を図ります。

## (2) 人口減少社会における地域再生の方向 〈長沼町人口ビジョン・総合戦略〉

国は、我が国が先駆けて人口減少・超高齢化社会を迎えていることから、国と地方が総力をあげて、活力ある日本社会の維持、地方からの日本の創生をめざしていくために「まち・ひと・しごと創生法」を平成26年度に制定し、国及び北海道においては「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン・総合戦略」を策定しています。

これらを踏まえ、本町においても、まちの抱える様々な課題に一体的に取り組むため「長沼町人口ビジョン及びまち・ひと・しごと総合戦略」を平成27年に策定しています。

### ■ 長沼町 人口ビジョン及びまち・ひと・しごと総合戦略（平成27年10月）

#### 【 長沼町 まち・ひと・しごと総合戦略の目指す姿 】

##### (1) 「まち」の目指す姿

- 人口減少等を踏まえた地域コミュニティの形成
- 将来の人口減少を踏まえた地域間交流の促進
- 住民が安心して生活できる環境の充実
- 長沼らしい景観の形成に向けた取組の展開

##### (2) 「ひと」の目指す姿

- 若い世代が安心して子育てできる環境づくり
- 出産と子育てに関する支援体制の充実
- 子育てなどに関する負担感や不安の軽減を図るための交流事業などの展開
- 健やかな子どもの成長を考える教育環境の整備
- ワーク・ライフ・バランス（仕事と生活の調和）の推進
- まちの魅力を情報発信し新たな観光振興・移住などの促進
- 豊かな自然と地域性を生かした観光や移住促進に向けた体制の強化
- 観光客・移住者増加に向けた町内観光施設などの計画的再整備や観光・移住希望者向けPRの強化
- 若者・移住者向け住宅環境の充実

##### (3) 「しごと」の目指す姿

- 町の産業構造を堅持するための安定した人材確保と雇用創出
- 地元企業・産業における人材確保に対する支援の強化
- 特産品開発支援体制の充実
- 起業に対する各種支援の展開

〈以下、総合戦略における住宅関連事項 抜粋〉

1. 安定した雇用の創出
  - 基本目標1 : 安定した人材確保と雇用の創出
2. 新しい人の流れをつくる（人口減少対策）
  - 基本目標2 : 移住促進など町外からの転入者の増加
  - 空き家空き地対策
    - ・空き家所有者に対するリフォーム支援助成～空き家流動化、環境改善、移住者増加
  - 優良田園住宅の造成 ～田舎移住希望者ニーズへの対応
    - ・地権者・不動産デベロッパー支援、遊休町有地を活用した魅力的な宅地の整備
  - 移住者助成 ～長沼町への流入促進
    - ・家賃助成、住宅購入資金助成
3. 子ども・子育て支援の充実
  - 基本目標3 : 若い世代が安心して子育てできる環境づくり
4. 安心・安全な暮らしを守る
  - 基本目標4 : 人口減少等を踏まえた地域コミュニティの形成

**(3) 住宅政策の展開方向 <住生活基本法・基本計画及び北海道計画 >**

平成 18 年に制定された住生活基本法は、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋を示したものであり、国及び都道府県は、住生活の安定の確保及び促進に関する基本的な計画を定めることとしています。

本計画においても、国及び北海道の基本計画を踏まえ、策定することとします。

**① 住生活基本計画（全国計画）〈平成 23 年 3 月〉**

国においては、平成 23 年 3 月に住生活基本計画（全国計画）の変更を行ったところであり、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進など高齢者の安定した住まいの確保、省エネ住宅の供給など住宅分野での低炭素社会に向けた取り組みの促進、既存住宅が円滑に活用される市場整備などに取り組むとしています。

◆ 住生活基本計画（全国計画）〈平成 23 年 3 月〉

- ・計画期間 平成 23 年度～32 年度

【主な項目の抜粋】

■豊かな住生活を実現するための条件

- ・住宅市場の形成                      ・生活環境の構築                      ・住宅セーフティネットの構築

■基本的な施策

1. 生活環境の構築
  - ・住宅及び居住環境の整備
  - 住宅ストックマネジメント                      安全・安心な住まいづくり
  - ・サービスが提供される環境の整備
  - [福祉分野との連携課題]
  - 地域包括ケアシステムの構築                      子育て支援住宅
  - 高齢者の安定した住まいの確保（サ高住供給、リバースモーゲージ、福祉拠点）
  - ・低炭素社会に向けた住まいと住まい方
  - [環境・エネルギー分野との連携課題]
  - 省エネ住宅    自然エネルギー活用
  - ・移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成
  - [まちづくり分野との連携課題]
  - コンパクトシティ（コンパクト化とネットワーク形成）
  - 中心市街地活性化（街なか居住推進、空き家活用）                      景観まちづくり
2. 住宅の適正な管理及び再生
3. 住宅市場の環境整備
  - ・既存住宅の活用（流通とリフォーム等）
  - ・良質なストックの形成
  - ・居住ニーズ対応と需給不適合（住宅のミスマッチ）の解消
4. 居住の安定の確保
  - 住宅セーフティネットの構築
  - （低所得者向け公住供給・家賃制度見直し、民賃へ円滑入居、情報提供、地域住宅協議会）

## ② 北海道住生活基本計画 〈平成24年3月〉

北海道では、平成19年2月に策定した「北海道住生活基本計画」に基づき、道民の住生活の安定の確保と向上に向けて取り組んできましたが、平成23年3月の全国計画の見直しを踏まえ、社会情勢の変化や新たな課題に対応した一層効果的な施策の推進に向け、平成24年3月「北海道住生活基本計画」の見直しを行っています。

計画においては、住宅政策の目標や推進方針を定め、具体的な住宅政策を推進することを目的に、北海道における住宅政策の基本となる計画として、行政をはじめ、住まい手や住宅関連事業者にも対応する住まいづくりのガイドラインとして位置づけられています。

### ◆ 北海道住生活基本計画 〈平成24年3月〉

#### 〈住宅政策の目標〉

- ・「安全で安心な暮らし」の創造
- ・「北海道らしさ」の創造
- ・「活力ある住宅関連産業」の創造

#### 〈住宅政策の推進方針〉

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
2. 住宅 : 良質な住宅供給と既存ストックの活用の推進
3. 地域 : 良好な居住環境の向上と住まいづくりによる地域再生
4. 環境 : 環境重視型社会の実現に向けた住まいづくり
5. 産業 : 北海道の優位性を活かした産業振興と、地域の住生活を支える産業の推進

#### 〈新たな住宅政策の推進に向けた施策の一体的な取り組み〉

1. ライフスタイルの多様化に対応した住宅ストック形成と地域再生
  - 目標とする姿
    - ・急増する高齢世帯の多様な居住ニーズと住宅等のミスマッチの解消
    - ・住宅ストックの有効活用と住民主体の良好な住環境・コミュニティの維持向上による地域再生
2. 循環重視社会の実現に向けた取組みの推進と北海道の優位性を活かした産業振興
  - 目標とする姿
    - ・再生可能エネルギーの利用促進と北海道型ゼロエミッション住宅の開発
    - ・森林資源循環などに寄与する地域材を活用した良質な木造住宅と地域循環産業の展開
3. 公営住宅事業の持続可能なマネジメント

(4) 長沼町における関連計画

① 長沼町高齢者保健福祉計画・第6期介護保険事業計画 [平成27年3月策定]

平成27年3月に策定したこの計画は第一に、地域の実情に応じて、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で安心して自立した日常生活を営めるよう、医療・介護・介護予防・住まい及び日常生活支援が包括的に提供される体制、地域包括ケアシステムの構築が示されています。

<p>■長沼町高齢者保健福祉計画 施策体系 ～ 計画期間：平成27年度から平成29年度                  計画の基本理念： 高齢者が安心して、いきいきと暮らしていただける“健康長寿のまち”</p>	
<p>基本目標1                  地域包括                  ケアシステムの構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●在宅医療と介護の連携</li> <li>●生活支援サービスの提供</li> <li>●多様な住まいの確保</li> </ul> <p>高齢者がいつまでも住み慣れた地域において、安全に安心して生活できるよう、それぞれのニーズやライフスタイルなどに適応できる住まいの確保と提供に努めていきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域における支え合い、助け合いの推進</li> <li>●相談支援体制・情報提供の充実</li> </ul>
<p>基本目標2                  健康と介護予防の推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●健康づくり・生活習慣病予防の推進</li> <li>●介護予防の推進</li> </ul>
<p>基本目標3                  高齢者の尊厳の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●認知症高齢者対策の推進</li> <li>●高齢者の尊厳の確保と権利擁護</li> </ul>
<p>基本目標4                  高齢者に安心なまちと                  生きがいがづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●安全・安心なまちづくりの推進</li> <li>●生きがいがづくりと社会参加の推進</li> </ul>

② 長沼町美しい景観づくり計画 ～長沼町の美しい景観づくり [平成20年4月1日]

長沼町では、平成19年8月に景観行政団体になったことを受け、それまでに進めてきたまちづくりの取り組みを踏まえながら、景観法という新たな枠組みのもとで「長沼町美しい景観づくり計画」を定め、美しい景観づくりに取り組んでいます。

計画では対象区域、計画の理念、届け出を要する行為など、美しい景観づくりの施策の基本事項を定めるとともに、美しい景観づくりのための工夫と行為の制限等を定め、目標とする景観から大きくはずれたものができることを防ぐ最低限のルールを定めています。

<p>■長沼町美しい景観づくり計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●計画のテーマ                      「いただきます」暮らしがつくる長沼の豊かな風景                      ～ 一人ひとりの取り組みが「長沼ブランド」を育てる ～</li> <li>●長沼の景観の目指す方向                     <ol style="list-style-type: none"> <li>①自然や田園風景と人々の暮らしが調和する、長沼ならではの風景を守り育てる</li> <li>②多様性や自由さを尊重しながら、全体として調和する景観づくりを進める</li> <li>③“見られる”対象物だけでなく“見る”場所を育てる</li> <li>④景観を守り育てる人材を育成し、人のネットワークの活性化を図る</li> </ol> </li> </ul>
---

## 2. 住生活・住宅に関わる地域の将来像

ここでは、住宅施策の検討にあたり、施策展開における共有イメージとしての、将来の住宅事情や住生活・住宅に係る地域の将来像について整理します。

### (1) 地域住宅事情の将来想定

地域の少子高齢化や人口減少対策が、これからのまちづくりの大きな課題であり、「長沼町総合戦略」において基本的な枠組みが示されています。今後の住宅施策の展開においても、地域将来の住宅事情を想定し、検討を行うこととします。

#### ① 将来人口推計

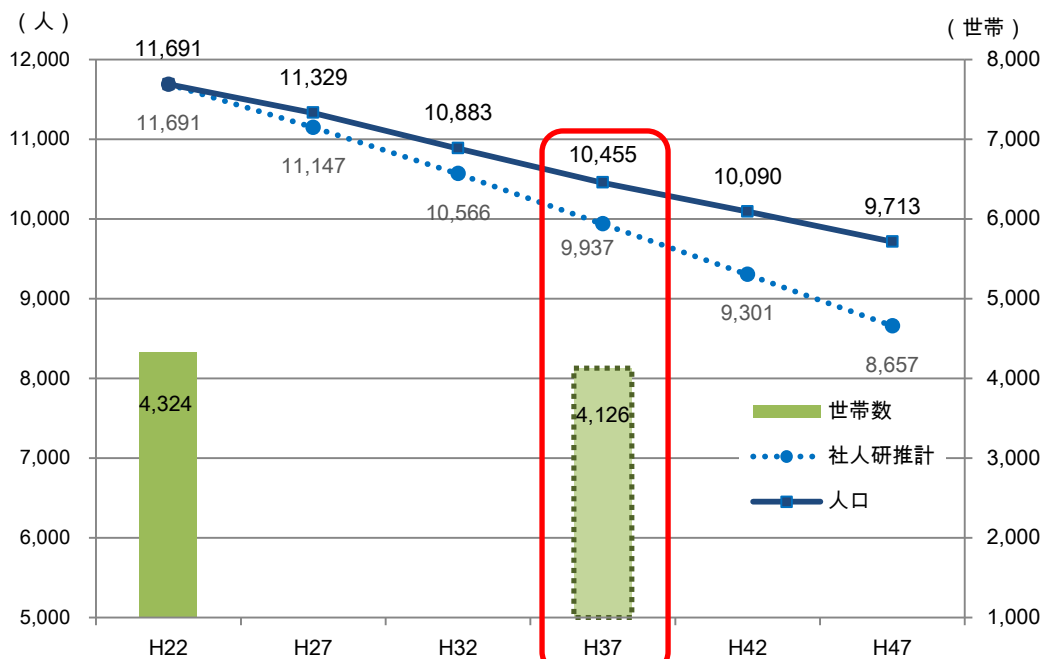
「長沼町総合戦略」では、長沼町の将来人口について、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」）「日本の市区町村別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」による推計を踏まえた上で、平成 37 年(2025 年)人口を 10,455 人としています。

本計画ではこれらの検討を踏まえ、平成 37 年(計画年)人口推計として採用することとします。

■ 本計画における平成 37 年（計画年）人口推計 10,455 人 ■

■長沼町人口推計グラフ

	平成 22 年 (2010 年)	平成 27 年 (2015 年)	平成 32 年 (2020 年)	平成 37 年 (2025 年)
長沼町総合戦略 ・人口推計	11,691	11,329	10,883	10,455
社人研推計		11,147	10,566	9,937



② 世帯数と所有関係別世帯数の将来推計

将来の住宅事情を想定するため、平成 37 年の所有関係別世帯数の推計は、人口推計値から世帯数推計を行い、平成 22 年度国勢調査による所有関係別世帯割合からの推計①と所有関係別世帯の動向を考慮した推計②を行うこととします。

■長沼町における平成 37 年所有関係別世帯数推計

世帯数の将来推計は、北海道の世帯当たり人員の推計値から換算値＜長沼町の人口を世帯数で割った数値（2.704）＞を算出し、将来人口を割返して平成 37 年の総世帯数は 4,126 世帯と想定します。

また、各所有関係別世帯数の推計は、＜推計①：平成 22 年国勢調査の所有関係別世帯数の比率と同率と仮定する推計＞と、＜推計②：近年の動向（H17 と H22 の増減率）からの推計＞の 2 つの算定を行い、将来の住宅状況を検討することとします。

平成 37 年の所有関係別世帯数は以下のように推計されます。

	平成 22 年		平成 37 年	
総人口	11,691 人		10,455 人	
総世帯数	4,324 世帯		4,126 世帯	10,455/2.534
総人口／総世帯数	2.704	北海道×1.224	2.534	2.07×1.224
北海道の平均世帯人員※	2.21		2.07	

\*網掛け部分は、長沼町の平成 22 年国勢調査実数値

※：平成 26 年 4 月推計による、北海道の平均世帯人員の推計値

	平成 17 年	平成 22 年		推計①	推計②
総人口	12,401	11,691		10,455	
総世帯数	4,404	4,324		4,126	
主世帯数	4,289	4,214	総世帯数の 96.6%	3,986	
所有 関係 別	持ち家	3,276 (76.4%)	3,247 (77.1%)	3,072 (77.1%)	3,055 (76.6%)
	公営借家	322 (7.5%)	304 (7.2%)	286 (7.2%)	326 (8.2%)
	民営借家	510 (11.9%)	513 (12.2%)	485 (12.2%)	520 (13.1%)
	給与住宅	181 (4.2%)	150 (3.6%)	143 (3.6%)	85 (2.1%)

③ 将来の地域住宅事情

長沼町の世帯数は、平成 17 年から 22 年にかけての急激な人口減少への変化を反映し、減少に転じています。今後の住宅に住む世帯(主世帯)数においても、平成 22 年比較で約 230 世帯(5.4%)の減少が想定されます。

所有関係別世帯数の動向予測としては、推計①では全てで減少となる予測となります。推計②では、公営借家と民営借家が現在水準で推移し、持ち家と給与住宅が大きく減少する予測となります。

将来の地域住宅事情は世帯減少という状況において、持ち家世帯と借家世帯が大きく流動することが予測されることから、継続的に調査し注視する必要があります。



## (2) 住生活・住宅に関わる地域の将来像

少子高齢社会における人口減少に対応した地域づくりの新たな取り組みが求められています。地域独自の取り組みは、住生活・住宅に係る地域の将来像を立地や地域特性を踏まえたものとして描くことから始まります。

### ① 長沼町の立地特性と地域戦略

長沼町は、札幌都心部へも30 km程度と近く、北広島市、恵庭市、江別市等の大都市近郊都市に隣接、札幌圏の東端に位置し、空港のある千歳市、空知の中核都市岩見沢市に接する立地にあります。人口1万人を超える都市規模に見合う機能を備えるとともに、札幌等との距離感において充実した都市機能を楽しむ立地環境にあります。そのような中で、農業を主な産業とした豊かな農村環境と石狩平野の眺望も魅力的な田園都市となっています。

都市戦略としては、周辺都市と連携した自立都市圏構想がイメージされ、広域的なつながりを深めながら「活力にあふれ自立する町の未来」を町の目指すべき姿として、取り組みを進めています。

本町の特色を生かした居住地としての魅力を発信し、周辺都市との交流を深めるとともに居住誘導を図ることで町の再生・創生につなげることが求められます。

長沼市街地を中心居住地として、町民の住生活の安定確保及び向上の促進とともに、移住定住促進による安定した地域形成を目標として将来像を描くことが必要となっています。

### ② 長沼町の地域構造特性

長沼町は、町の機能が集積する〈長沼市街地〉を中心に、平野地の〈農村地域〉と石狩平野を望む東側の〈馬追丘陵地〉といった特徴ある三つの地域から構成され、田園都市としての固有の魅力をつくっています。農村地域の集落拠点は、北、西、南、舞鶴地区に、周辺都市との結びつきをつくる幹線道路沿いに形成されています。

それぞれの地域地区の特性を踏まえ、居住地としての特色をつくることが課題となります。

#### □居住生活圏としての地域構造特性



### 3. 住宅施策の基本的課題

ここでは、住宅施策の基本的課題の検討にあたり、従前住宅マスタープランにおける4つの目標分野について、これまでの取り組みと現状、課題について整理することとします。

#### (1) 田園都市の魅力を活かし、誰もが安心して暮らせる住まいの実現

##### ① これまでの取り組み

長沼町では、子どもからお年寄りまで、全ての人が地域で安全安心して暮らすことが出来る住まいの実現に向け、取り組みを行っています。

取組項目	概要と実績
○バリアフリー住宅の整備促進	・優しさの住まいづくり奨励事業 H12年～18年度までの実績55件（新築14件・改築41件）
○福祉行政と連携した住宅の改善推進	・介護保険制度「住宅改修費支給」の活用 要介護認定者への周知
○介護施設の建設	・介護付き有料老人ホーム整備「かえでの杜」100床（H24年） ・特別養護老人ホーム迎光園移転改築140床へ定員拡大（H27年） ・グループホーム3施設の開設（NPO法人） ・サービス付き高齢者向け住宅の開設。（NPO法人）18室（H27年）
○情報提供の総合化	○町HPを利用した一元的な住宅情報の発信 （町営住宅、アパート、空き家情報）
○気軽にできる住まいの相談システム	○住民参加型地域づくり事業。高齢者生活支援事業の一環・地域協議
○室内環境が健康的な住宅の普及	○認定建材の使用や24時間換気システム導入の促進

##### ② 現状

#### イ) 高齢者対応 ～ 高齢者人口及び高齢者のいる世帯は増加

高齢者人口は増加しており、高齢者世帯も増加を続け、介護を必要とする人も増加することが予測されています。現在までに介護施設等を増床するとともに、第6期介護保険計画では介護療養型老人保健施設の増床を計画しています。また、持ち家を維持することが困難になる高齢世帯の増加も予測され、新たな受け皿づくりが期待されています。

高齢化の進展への対応として、在宅での生活を可能にするバリアフリー改修や、民間による高齢者向け住宅等の供給による、町内の高齢者を対象とする住宅の確保が継続した課題となっています。

#### ロ) 子育て世帯対応 ～ 少子化の進展

子育て世帯は減少の傾向にあります。人口減少化対策や定住促進の視点から、子育て支援住宅の整備など、住宅支援についての検討が進められています。

子育て世帯の住宅事情として、相対的に狭い住宅に住んでいる割合は高く、多子世帯の住宅支援や適正な規模の住宅等への円滑な住み替えを促進する支援が必要となっています。

#### ハ) 住宅確保要配慮者（住宅困窮世帯）対応 ～ 住宅困窮の多様化

高齢者、障がい者、子育て世帯で、現に住宅に困窮する世帯に対し、低所得者向けの公営住宅法によらない公的住宅（町有住宅）の確保や、持ち家空家等を活用し、一定の質が確保された低廉な賃貸住宅を供給する取り組みが求められています。

### ③ 課題

以上の様な現状を受け、地域包括ケアシステムの確立といった福祉施策と連携した取り組みが必要となっています。高齢者世帯には住宅のバリアフリー化や持ち家維持が困難な世帯のための住宅の確保、子育て世帯には子育てを支援する目的を持った戸建借家等の供給、住宅困窮世帯には低所得者向けの公営住宅法によらない公的住宅（町有住宅）の整備など、住宅セーフティネットの一層の充実を図るため、地域居住の円滑化に向けた取り組みが必要となっています。

## (2) 居住ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成

### ① これまでの取り組み

長沼町では、住宅ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成に向け、これまでに公営住宅でのユニバーサルデザインの導入や、北方型住宅の普及等の取り組みを行ってきています。

取組項目	概要と実績
○良質で耐久性の高い住宅の普及啓発	・北方型住宅等による良質な住宅建設促進。 ・年間 50 件程度の民間住宅着工。
○公営住宅整備による耐久性向上への取り組みの推進	・住宅性能評価基準による性能確保の啓発。
○中古住宅市場の環境整備支援	・空き家バンク制度 (H25～) 10 件の登録、5 件の契約 (売買 2 件、賃貸 3 件)
○安心できるリフォーム市場の形成	・住宅リフォーム助成事業 ・木造住宅耐震診断・改修助成事業の実施 (H24～)
○公営住宅の建替及び維持保全の推進	・長沼町公営住宅等長寿命化計画による建替等の実施。
○高齢者等の新たな住まい方の検討	・ユニバーサルデザイン公営住宅の整備

### ② 現状

#### イ) 持ち家状況 ～持ち家世帯の減少と戸建て空き家の増加

持ち家世帯は、近年減少に転じ、持ち家需要の低下が懸念されます。持ち家は、その多くが戸建て住宅であり、今後、住宅建設の減少や空き家の増加が予想されます。

新規住宅建設や住宅改修を促すとともに、個別の取り組みにおいて良質な住宅づくりや既存住宅の有効な活用を図ることが必要となっています。

#### ロ) 公営借家状況 ～公営借家世帯の横ばいと公営住宅建替事業の促進

公営借家は、300 世帯程度で推移しています。

老朽公営住宅が市街地内に存在し、建て替え等事業は「長沼町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、326 戸の管理戸数を目標として、老朽公営住宅の解消を主題として推進しています。

#### ハ) 民間借家状況 ～民間借家世帯の増加と民間賃貸住宅の不足解消

民間借家は 500 世帯 (H22 : 12.2%) を超え増加傾向にあり、借家需要の受け皿となっています。住宅状況としては、古い住宅も多く、建物の老朽化や断熱・設備等性能の劣る建物も見られます。

若年世帯や子育て世帯を中心に民間賃貸住宅への期待は高く、民間ならではの居住者ニーズへの対応や居住水準・住宅性能の向上等、良質な民間賃貸住宅の建設促進が期待されます。

#### ニ) 住宅産業状況 ～年間 50 件程度の民間住宅着工

民間住宅における住宅着工はほぼ年間 50 件程度の水準で推移しています。「地域の住宅は地域で実現し見守る」事は、地域住宅のあり方として望ましく、地域の技術を活かした住宅建設への支援が必要です。今後も継続した取り組みの支援を行う必要があります。

### ③ 課題

以上のような現状への対応と、居住の基盤としての良質な住宅ストックの形成が求められ、住宅性能の向上とともに長期にわたり良好な状況で使用されることが重要となってきています。

新築や建替え等の住宅建設の促進に加え、住宅リフォームの促進による既存ストックの流動化が必要となっています。

### (3) 地域活性化や市街地のコンパクト化に寄与する住まいづくりの推進

#### ① これまでの取り組み

長沼町では、まちづくりや地域活性化に寄与する住まいづくりに向け、これまでに次のような取り組みを行ってきています。

取り組み項目	概要と実績
○長沼町にふさわしい住宅地景観の創出と保全 ○環境維持や景観形成への住民参加の仕組みづくりの促進	・長沼町美しい景観づくり条例制定。 町内を3区域に区分。建築物や工作物の新築、増築、外観の修繕や色彩の変更等に届出制度。
○移住促進	・移住希望者等へのお試し暮らし住宅の整備。 ・町HPを利用した一元的な住宅情報の発信。

#### ② 現状

##### イ) 人口・世帯減少対応 ～移住定住促進

減少傾向にある長沼町の人口は、平成37年には10,455人に減少すると推計されています。世帯数も減少に転じ、住宅に住む世帯数も減少が予測されます。

地域への移住定住を促進するため、空き家バンク情報発信等による住情報の提供を行っています。今後、宅地・住宅の取得支援、空き家を活用した移住定住者向けの住宅供給等、一層の取り組みが必要となっています。

##### ロ) 宅地供給対応 ～市街地内未利用地の活用促進

町内において宅地開発等の動きは乏しく、今後においてもまとまった住宅地供給等の計画は予定されていません。

長沼にふさわしい良質な田園住宅の建設誘導や定住促進に向けては、住宅地市場の活性化が求められ、宅地情報等の収集と発信や、遊休地等を活用した宅地供給促進が必要となっています。

##### ハ) まちづくり対応 ～長沼らしい住宅地・住環境の形成

美しい景観づくり計画に基づき、3つの特色ある地区に応じた景観に配慮した住宅づくりの推進を行い、景観形成の誘導を進めています。

これら取り組みを継続するとともに、景観形成に対する支援等の取り組みの検討が必要となっています。また、景観を阻害している老朽した空き家等の除却対策が課題となっています。

#### ③ 課題

以上の様な現状に対応するとともに、人口減少が進む中であって、移住・定住促進を目指した住宅地整備や、市街地における住み替え促進や空き家空き地の利活用、生活支援サービスの拠点施設整備など、まちづくりと連動した取り組みが求められています。

居住誘導を誘発する住情報提供の充実とともに長沼町ならではの地域特性を生かした田園住宅の建設促進や宅地供給の支援、長沼町の魅力を活かした景観の形成と保全が必要となっています。

**(4) 地域の資源を活かし、自然環境との共生を重視した住まいの実現**

**① これまでの取り組み**

長沼町では、これまでに省エネルギー性能の高い北方型住宅の普及や、環境技術の活用促進を行ってきています。

取り組み項目	概要と実績
○環境共生住宅の整備促進	・住宅用太陽光発電システムモニター補助事業 実績 H17 年：115 件。
○環境への負荷を軽減する住まいづくり	・北方型住宅等基準に対応したエコ住宅の促進
○自然が享受できるような住民活動への支援	・森の管理人制度
○良好な景観形成への取り組みへの支援	・長沼町美しい景観づくり条例
○地場の技術・地域資源を活用した住宅づくりの推進	・住宅リフォーム助成事業における 施工の地域限定

**② 現状**

**イ) 省エネ対応 ～住宅における環境技術等の普及**

住宅建設において融資基準等の技術水準設定から、環境に配慮した住宅づくりは一定以上の水準を確保することが前提となっています。しかし、省エネ住宅としての水準の向上や、改修における取り組みには、建設技術者、ユーザーともにさらなる取り組みが必要であり、具体的な技術普及やその支援が必要となっています。

**ロ) エネルギー対応 ～自然エネルギー設備の導入**

太陽光発電の導入においては、補助金支援もあり、長沼町エネルギービジョンにおける目標を達成しています。地域においては、自然エネルギーへの関心も高く継続的な取り組みも期待されています。

**ハ) 景観対応 ～地域環境や景観との調和**

四季の変化が身近な地域風土の中、地域の気候特性に対応した住宅地・住環境の形成は、長沼町スタイルの暮らしの場としての魅力をつくります。

**③ 課題**

以上の様な現状に対応するとともに、地球環境に負荷をつくらない、地球にやさしい低炭素社会の形成に向けた住宅分野における取り組みが求められています。

低負荷の環境にやさしい環境共生住宅の取り組みや、自然エネルギーを活用した住宅づくりの推進がまちづくりと連動した取り組みとして求められています。