

芦別市住生活基本計画

(平成31年度～平成40年度)

平成31年3月

北海道芦別市

目 次

はじめに	1
1. 計画の目的	1
2. 計画の運用期間	1
3. 策定体制	2
1章 住宅にかかる地域特性に関する調査	3
1. 自然環境、歴史的な特性	3
2. 人口、世帯の状況	6
3. 既存住宅及び新設住宅の状況	15
4. 公営住宅等ストック及び入居者の状況	24
2章 関連計画における取り組み方針	34
1. 総合計画	34
2. 都市計画、中心市街地活性化関連計画	36
3. 福祉関連計画	39
4. 環境・エネルギー関連計画	40
3章 課題の整理	41
1. 住宅にかかる地域特性からみた課題	41
2. 公営住宅等の特性からみた課題	43
3. 関連計画における取り組み方針からみた課題	45
4章 基本目標	46
1. 基本目標	46
2. 基本フレーム	47
5章 展開の方向と主要施策	49
目標1 都市、地域政策と一体となった住環境づくり	50
目標2 少子高齢社会に対応した住環境づくり	52
目標3 安全、安心に暮らす住環境づくり	57

はじめに

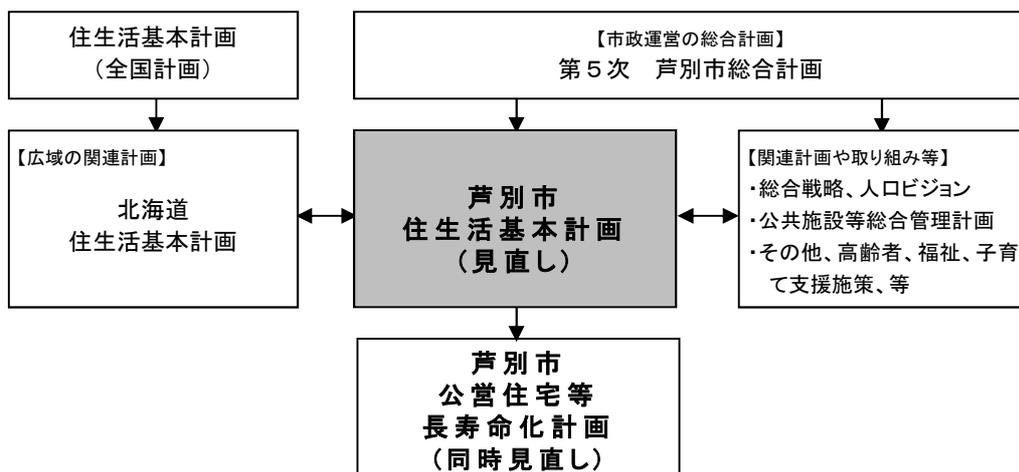
1. 計画の目的

本市では、平成 25 年度に「芦別市住生活基本計画」を策定し、公営住宅の整備をはじめとする、本市の良好な住環境の形成に努めてきました。

こうした中、国においては、平成 28 年 3 月には住生活基本計画（全国計画）の見直しが行われております。またこのような国の動きに対応し、北海道においても平成 29 年 3 月に「北海道住生活基本計画」の見直しが行われております。

「芦別市住生活基本計画」は計画当初に定めた見直し時期を経過したことから、国や道の動きと連動し、近年の急速な少子高齢化の進展や、地球規模での環境への意識の高まり、空き家問題など、住環境を取り巻く社会情勢の変化や、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた新たな課題等に対応するため、既存計画の見直しを行います。

図表 0-1 計画の位置づけ

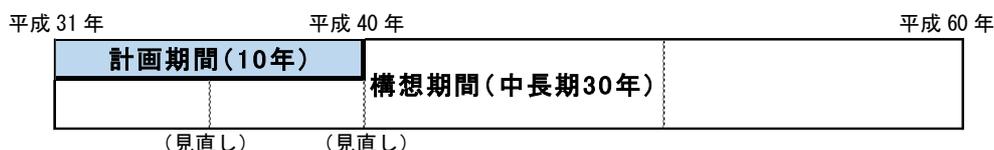


2. 計画の運用期間

住生活基本計画は国や道の動向及び本市の既存住環境施策の評価に基づき、新たに施策を再設定します。よって、計画期間はあらためて 10 年間（平成 31～40 年度）とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

図表 0-2 計画の位置づけ



(2) 気候

芦別市の気候は、夏と冬の気温差が大きい内陸性の気候です。年間平均降水量は1,000mm前後であり、平均的な最深積雪は100cmを下回っています。

図表 1-3 月別気象概要 (平成 29 年)

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (°C)	最高気温 (°C)	最低気温 (°C)				
1月	31.0	-7.5	4.7	-23.8	1.4	84.4	86	58
2月	53.5	-4.9	7.0	-19.6	1.5	61.1	141	85
3月	12.5	-1.1	7.9	-11.2	1.7	168.3	56	70
4月	34.5	5.9	20.8	-5.4	2.2	178.7	6	25
5月	48.5	13.3	26.6	0.4	2.0	196.5	0	0
6月	119.0	15.1	28.7	4.0	1.7	142.6	0	0
7月	137.5	22.2	33.5	13.9	1.6	185.5	0	0
8月	79.5	20.3	29.9	11.2	1.7	164.1	0	0
9月	195.0	15.2	28.1	3.4	1.7	153.7	0	0
10月	134.5	8.2	20.8	-1.7	1.6	124.8	0	0
11月	173.0	2.0	17.9	-11.1	1.7	54.0	80	36
12月	83.0	-4.7	7.3	-13.7	1.4	41.4	202	66
全年	1,101.5	7.0	33.5	-23.8	1.7	1,555.1	484.0	85.0

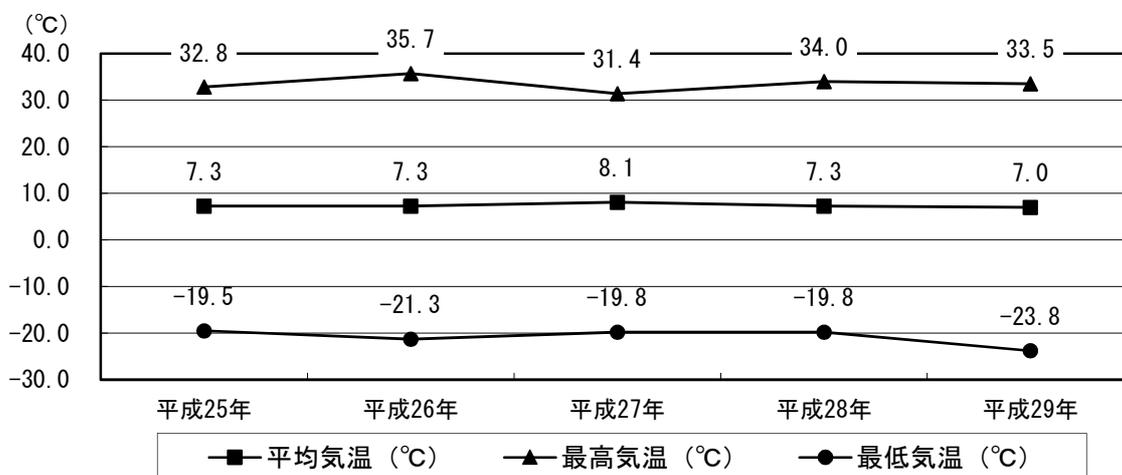
資料：気象庁ホームページ

図表 1-4 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (°C)	最高気温 (°C)	最低気温 (°C)				
平成 25 年	1,180.0	7.3	32.8	-19.5	2.1	1,440.8	673	103
平成 26 年	997.0	7.3	35.7	-21.3	2.1	1,754.2	626	100
平成 27 年	1,027.0	8.1	31.4	-19.8	2.1	1,584.8	471	85
平成 28 年	1,171.0	7.3	34.0	-19.8	2.1	1,525.9	512	75
平成 29 年	1,101.5	7.0	33.5	-23.8	1.7	1,555.1	484	85
平均	1,095.3	7.4	33.5	-20.8	2.0	1,572.2	553	90

資料：気象庁ホームページ

図表 1-5 年次別気温概要



(3) 歴史的な特性

「芦別」の語源の由来は2つの説があり、ひとつはアイヌ語の「ハシュペツ」（灌木の中を流れる川）、もうひとつは同じくアイヌ語の「アシペツ」（立つ川）であり、いずれも川の名前から地名がつけました。

芦別市の歴史は、明治26年、山形県からの移住者によりはじめて芦別市の地に開拓の鋤が入れられ、以来、富山・石川・福井県などからの移住者により開拓が進められたことに始まります。

明治33年には歌志内村から独立して「芦別村」が誕生し、以後、昭和16年に町制、昭和28年に市制がそれぞれ施行され、現在に至っています。

また、明治30年以降に掘り始められた石炭により「炭鉱のまち」を築きましたが、昭和30年代以降のエネルギー革命により炭鉱の閉山が相次ぎました。その後、企業誘致や観光開発に力を入れ快適な都市基盤の整備や経済基盤の安定を図りながら、まちの活性化に取り組んでいます。

- 明治 26年 山形県人佐藤伝次郎がパンケホロナイ（常磐）に入植
- 30年 滝川村と奈江村を分割し歌志内村を設置、歌志内村字芦別となる
- 33年 歌志内村より分村、芦別村施行
- 大正 2年 三菱合資会社石炭試掘
- 7年 芦別炭鉱盤の沢で石炭採掘
- 昭和 13年 高根鉱業所開抗。この後昭和22年まで次々と開抗が続く
- 16年 町制施行
- 43年 市民憲章制定
- 45年 市総合計画基本構想を策定
- 54年 第2次芦別市総合計画を策定
- 平成 2年 第3次芦別市総合計画を実施
- 4年 最後の炭鉱であった三井芦別鉱が閉山
- 7年 新・第3次芦別市総合計画を策定
- 12年 第4次芦別市総合計画を実施
- 22年 第5次芦別市総合計画がスタート
- 24年 定住促進条例施行

資料：2017年版 芦別市統計書

2. 人口、世帯の状況

(1) 人口特性

a. 総人口の推移

総人口は、平成27年国勢調査において14,676人であり、平成7年からの20年間で36%の減少を示しています。

過去20年間に於いて、人口は減少を続けており、5年毎に約10%の減少率となっています。

表 1-6 総人口の推移

(単位：人)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	5,692,321	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	0.95
北海道市部	4,249,121	4,389,368	4,410,600	4,449,360	4,395,172	1.03
芦別市	22,931	21,026	18,899	16,628	14,676	0.64

資料：各年国勢調査

また、住民基本台帳人口においても減少傾向が続いており、平成29年現在では、14,512人となっています。

図表 1-7 住民基本台帳における総人口の推移

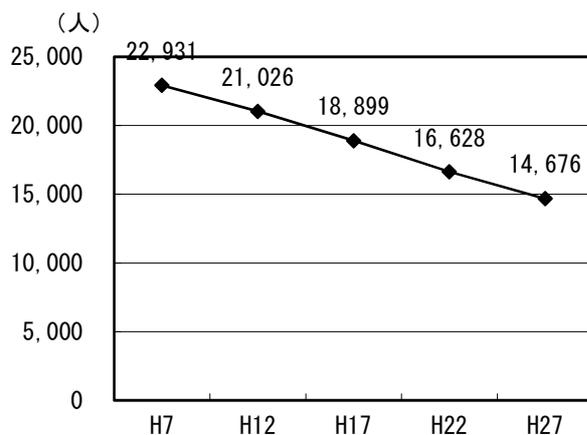
(単位：人)

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
人口	18,071	17,610	17,211	16,859	16,465	16,136	15,870	15,404	14,974	14,512

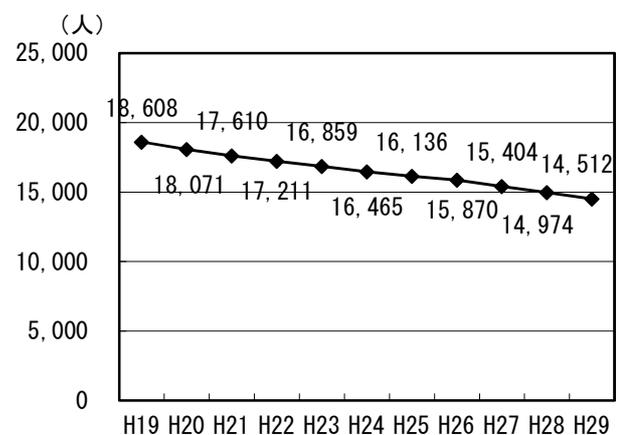
資料：住民基本台帳

注) 平成25年までは3月31日、平成26年以降は1月1日現在

図表 1-8 総人口の推移(国勢調査)



図表 1-9 総人口の推移(住民基本台帳)



参考：「第5次芦別市総合計画」（平成22年3月）においては平成32年の将来人口を15,000人と想定しており、「芦別市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成27年11月）では平成52年（2040年）に8,000人を目指すとしています。

b. 人口動態

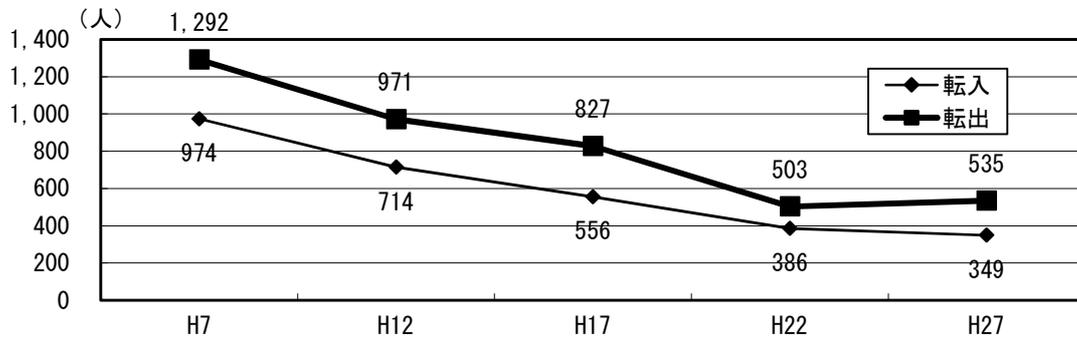
転入・転出の状況は、平成7年度以降一貫して転出が転入を上回っている状況です。平成17年度までは200人超の転出超過が続いていましたが、平成27年度は186人の転出超過であり、転入・転出数の差が小さくなっているものの人口流出が続いています。

図表 1-10 転入・転出の推移 (単位：人)

年度	H7	H12	H17	H22	H27
転入	974	714	556	386	349
転出	1,292	971	827	503	535

資料：芦別市統計書

図表 1-11 転入・転出の推移



人口千人当たりの年間出生率をみると、平成19年度以降4人/千人前後となっており、出生数は60人前後で推移しています。直近の2年（H27, 28年度）は出生数がそれ以前に比べ少なくなっています。

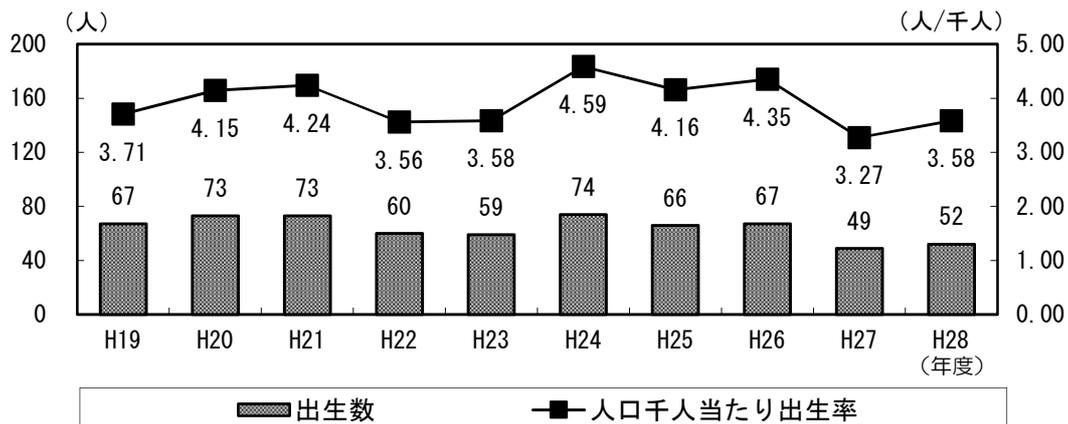
図表 1-12 人口千人当たり出生率の推移 (単位：人、人/千人)

年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
出生数	67	73	73	60	59	74	66	67	49	52
年度末人口*	18,071	17,610	17,211	16,859	16,465	16,136	15,870	15,404	14,974	14,512
人口千人当たり出生率	3.71	4.15	4.24	3.56	3.58	4.59	4.16	4.35	3.27	3.58

資料：芦別市統計書、住民基本台帳

※平成25年度から1月1日現在

図表 1-13 出生数及び人口千人当たり出生率の推移



c. 年齢別人口

人口の年齢別構成比（平成27年国勢調査）をみると、15歳未満の年少人口が7.6%、15～64歳の生産年齢人口が48.8%、65歳以上の高齢人口が43.6%となっており、年少人口、生産年齢人口とも北海道、北海道市部の構成比より低く、高齢人口は北海道、北海道市部の構成比より10ポイント以上高くなっています。平成7年以降の20年間の推移をみると、年少人口及び生産年齢人口が一貫して減少しているため、65歳以上の高齢人口率が急速に増加しており、少子高齢化が進行しています。

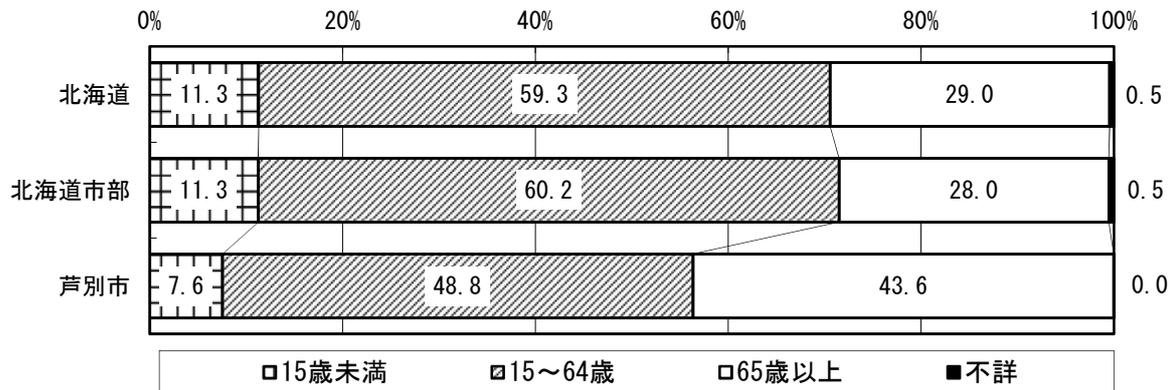
図表 1-14 年齢別人口の比較

(単位:人)

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
北海道	608,296 11.3%	3,190,804 59.3%	1,558,387 29.0%	24,246 0.5%	5,381,733 100.0%
北海道市部	495,348 11.3%	2,647,395 60.2%	1,229,242 28.0%	23,187 0.5%	4,395,172 100.0%
芦別市	1,109 7.6%	7,160 48.8%	6,406 43.6%	2 0.0%	14,676 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図表 1-15 年齢別人口の比較



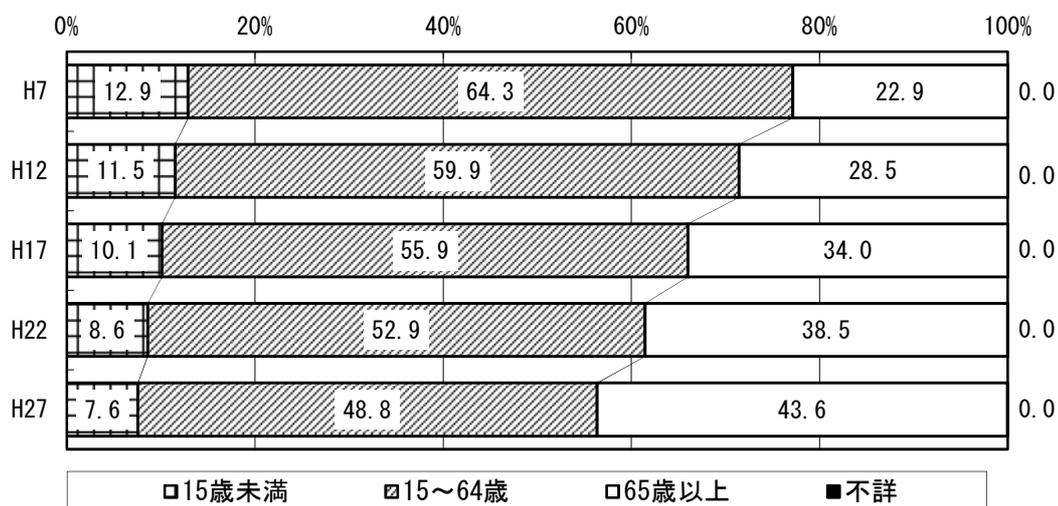
図表 1-16 年齢別人口の推移

(単位：人)

	15歳未満 (年少人口)	15～64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
H7	2,956 12.9%	14,734 64.3%	5,241 22.9%	0 0.0%	22,931 100.0%
H12	2,421 11.5%	12,604 59.9%	6,001 28.5%	0 0.0%	21,026 100.0%
H17	1,910 10.1%	10,566 55.9%	6,423 34.0%	0 0.0%	18,899 100.0%
H22	1,429 8.6%	8,791 52.9%	6,407 38.5%	1 0.0%	16,628 100.0%
H27	1,109 7.6%	7,160 48.8%	6,405 43.6%	2 0.0%	14,676 100.0%

資料：各年国勢調査

図表 1-17 年齢別人口の推移



(2) 世帯特性

a. 総世帯数

総世帯数は、平成27年国勢調査で6,862世帯であり、過去20年間では25%減少しています。

過去20年間において、世帯数の減少率は拡大しており、5% (H7～12)、5% (H12～17)、8% (H17～22)、9% (H22～27) と推移しています。

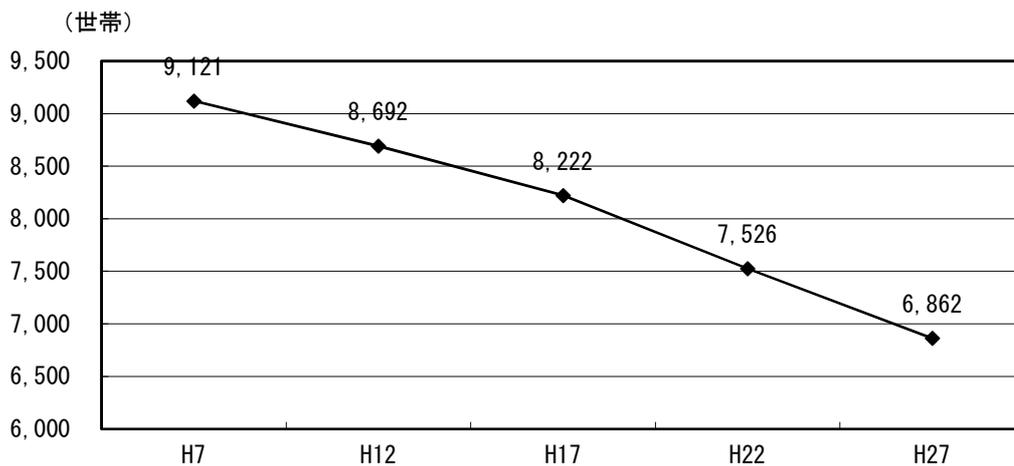
図表 1-18 総世帯数の推移

(単位：世帯)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2,187,000	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	1.12
北海道市部	1,678,719	1,820,723	1,901,288	1,989,236	2,021,698	1.20
芦別市	9,121	8,692	8,222	7,526	6,862	0.75

資料：各年国勢調査

図表 1-19 総世帯数の推移



b. 平均世帯人員

平均世帯人員は、平成27年で2.14人/世帯であり、過去20年間の推移をみると平成7年の2.51人/世帯から年々規模の縮小が進行しています。

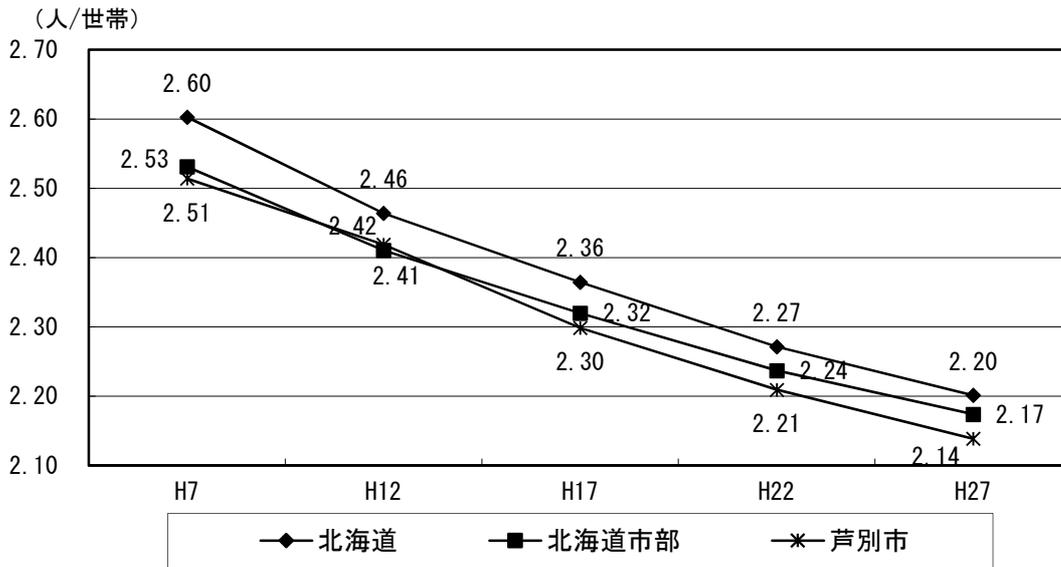
図表 1-20 平均世帯人員の推移

(単位：人/世帯)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2.60	2.46	2.36	2.27	2.20	0.89
北海道市部	2.53	2.41	2.32	2.24	2.17	0.90
芦別市	2.51	2.42	2.30	2.21	2.14	0.88

資料：各年国勢調査

図表 1-21 平均世帯人員の推移



c. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数をみると、平成27年で1～2人の小規模世帯が占める割合は74.6%で、北海道、北海道市部の割合より約5ポイント高くなっています。平成7年から20年間の推移をみると、1人世帯の割合が増加し10ポイント以上高くなっており、3人以上の世帯は減少傾向にあります。

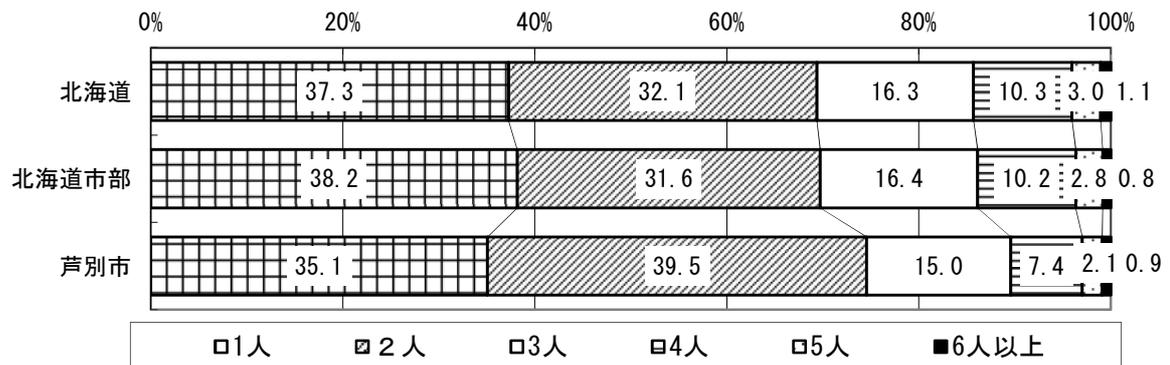
図表 1-22 世帯人員別世帯数の比較

(単位：世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
北海道	909,106 37.3%	782,444 32.1%	397,985 16.3%	249,980 10.3%	72,728 3.0%	25,963 1.1%	2,438,206 100.0%
北海道市部	769,892 38.2%	636,843 31.6%	330,267 16.4%	206,422 10.2%	56,502 2.8%	17,135 0.8%	2,017,061 100.0%
芦別市	2,395 35.1%	2,696 39.5%	1,026 15.0%	508 7.4%	141 2.1%	62 0.9%	6,828 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図表 1-23 世帯人員別世帯構成比の比較



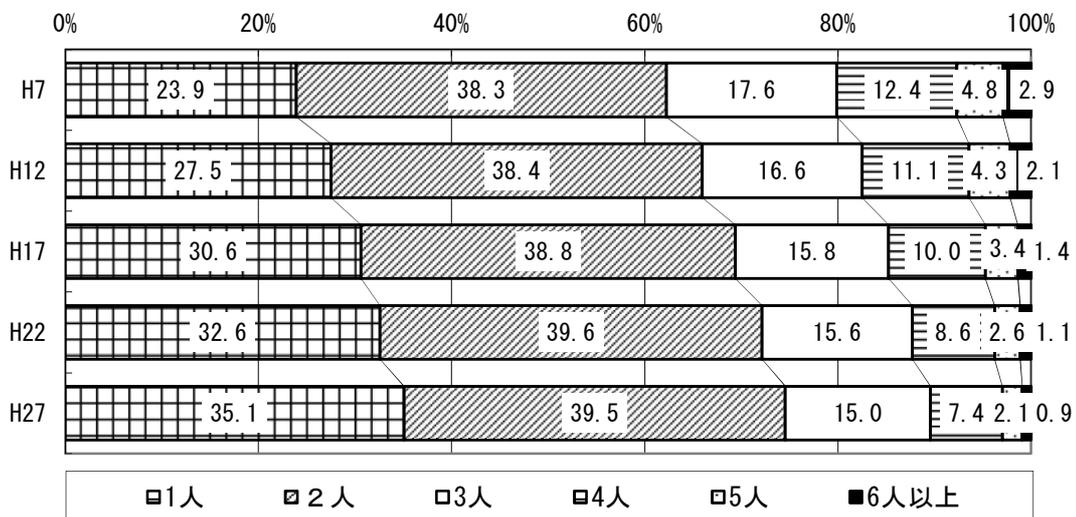
図表 1-24 世帯人員別世帯数の推移

(単位：世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
H7	2,144 23.9%	3,431 38.3%	1,580 17.6%	1,115 12.4%	429 4.8%	259 2.9%	8,958 100.0%
H12	2,389 27.5%	3,333 38.4%	1,437 16.6%	961 11.1%	372 4.3%	186 2.1%	8,678 100.0%
H17	2,514 30.6%	3,183 38.8%	1,301 15.8%	823 10.0%	278 3.4%	111 1.4%	8,210 100.0%
H22	2,442 32.6%	2,965 39.6%	1,166 15.6%	641 8.6%	197 2.6%	84 1.1%	7,495 100.0%
H27	2,395 35.1%	2,696 39.5%	1,026 15.0%	508 7.4%	141 2.1%	62 0.9%	6,828 100.0%

資料：各年国勢調査

図表 1-25 世帯人員別世帯構成比の推移



d. 家族類型別世帯数

家族類型別の世帯数をみると、「単独世帯」の世帯が35.1%と最も多く、次いで「夫婦のみ」(30.0%)、「夫婦+子」(17.0%)となっています。北海道、北海道市部と比べると「夫婦のみ」の割合が高く、「夫婦+子」の割合が低くなっています。

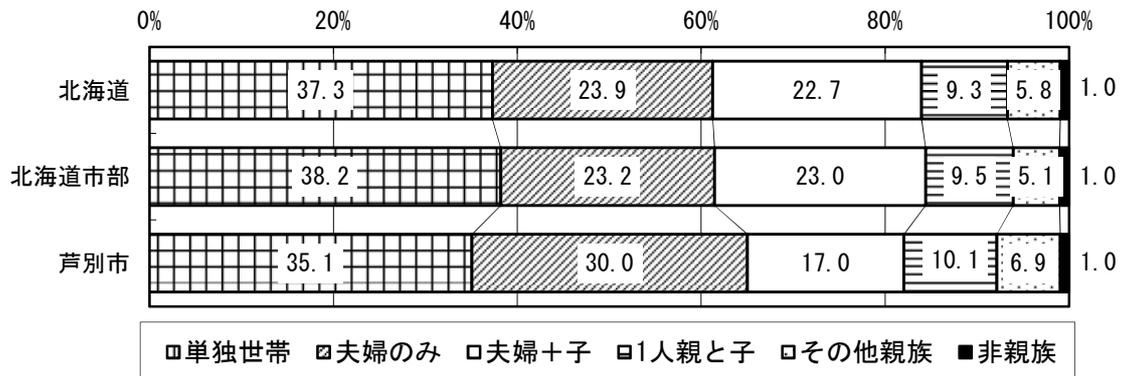
図表 1-26 家族類型別世帯数の比較

(単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
北海道	909,106 37.3%	583,361 23.9%	553,149 22.7%	227,308 9.3%	140,277 5.8%	23,175 1.0%	2,436,376 100.0%
北海道市部	769,892 38.2%	468,482 23.2%	462,583 23.0%	191,908 9.5%	101,821 5.1%	20,606 1.0%	2,015,292 100.0%
芦別市	2,395 35.1%	2,046 30.0%	1,161 17.0%	690 10.1%	471 6.9%	65 1.0%	6,828 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図表 1-27 家族類型別世帯構成比の比較



平成7年から20年間の推移をみると、「単独世帯」は実数でも増加しており、その割合は約15ポイント高くなっています。また、「夫婦+子」が約11ポイント減少しており、「その他親族」の割合は約半分になっています。

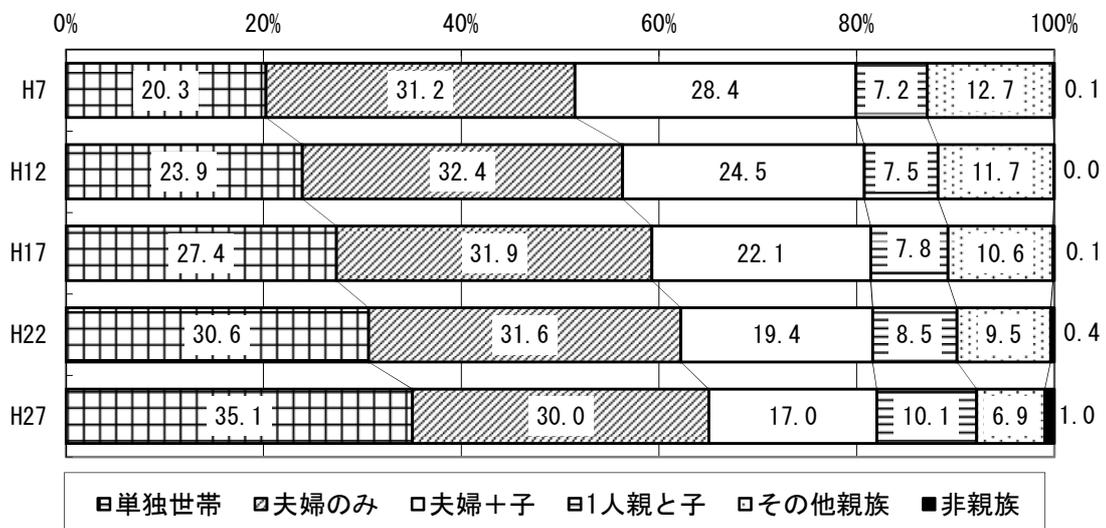
図表 1-28 家族類型別世帯数の推移

(単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
H7	1,883 20.3%	2,903 31.2%	2,643 28.4%	671 7.2%	1,185 12.7%	10 0.1%	9,295 100.0%
H12	2,144 23.9%	2,901 32.4%	2,192 24.5%	668 7.5%	1,050 11.7%	3 0.0%	8,958 100.0%
H17	2,376 27.4%	2,770 31.9%	1,922 22.1%	678 7.8%	919 10.6%	13 0.1%	8,678 100.0%
H22	2,514 30.6%	2,594 31.6%	1,594 19.4%	701 8.5%	777 9.5%	30 0.4%	8,210 100.0%
H27	2,395 35.1%	2,046 30.0%	1,161 17.0%	690 10.1%	471 6.9%	65 1.0%	6,828 100.0%

資料：各年国勢調査

図表 1-29 家族類型別世帯構成比の推移



e. 世帯収入

1世帯当たりの収入をみると、年間収入「200万円未満」が2,880世帯、36.7%と最も多く、次いで「200万円～300万円未満」1,830世帯、23.3%、「300～400万円未満」1,140世帯、14.5%となっています。これら、年間収入400万円未満の世帯が、全体の74.5%を占めています。

北海道と比較すると、400万円未満の世帯の割合が北海道よりも約14ポイント高くなっています。

図表 1-30 世帯収入別世帯数

(単位：世帯)

	200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満	500～700万円未満	700～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500万円以上	不明	総数
北海道	565,800 24.0%	484,500 20.6%	366,400 15.6%	254,700 10.8%	296,900 12.6%	170,000 7.2%	53,000 2.2%	21,400 0.9%	142,900 6.1%	2,355,600 100.0%
芦別市	2,880 36.7%	1,830 23.3%	1,140 14.5%	740 9.4%	550 7.0%	290 3.7%	100 1.3%	60 0.8%	0 0.0%	7,850 100.0%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

3. 既存住宅及び新設住宅の状況

(1) 既存住宅の特性

a. 住宅数・空家数の推移

既存住宅数は、平成25年で9,500戸となっています。また、世帯数に対する住宅数の割合（過不足率）は、平成10年以降増加しており、平成25年には125.2%と世帯数を大きく上回っています。

空き家率は、平成25年現在、1,910戸、20.5%と実数、割合とも増加しており、平成10年からの15年間でそれぞれ1.5倍以上となっています。また、北海道平均の空き家率（14.1%）を上回っています。

図表 1-31 住宅数・空き家数の比較

	a, 普通世帯数 (世帯)	b, 住宅数 (戸)	c, 空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
北海道	2,355,600	2,746,600	388,200	391,000	116.6%	14.1%
芦別市	7,590	9,500	1,950	1,910	125.2%	20.5%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図表 1-32 住宅数・空き家数の推移

	a, 普通世帯数 (世帯)	b, 住宅数 (戸)	c, 空家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
H10	8,840	10,010	1,190	1,170	113.2%	11.9%
H15	8,820	10,020	1,230	1,200	113.6%	12.3%
H20	7,850	9,500	1,640	1,650	121.0%	17.3%
H25	7,590	9,500	1,950	1,910	125.2%	20.5%

資料：各年住宅・土地統計調査

b. 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数の割合は、平成27年で持ち家65.8%、公的借家18.4%、民間借家12.4%、給与住宅2.2%、間借り1.1%となっています。

北海道平均、北海道市部平均と比べると、持ち家率が高くなっており、民間借家率が半数以下、公的借家率が2～3倍程度高くなっています。

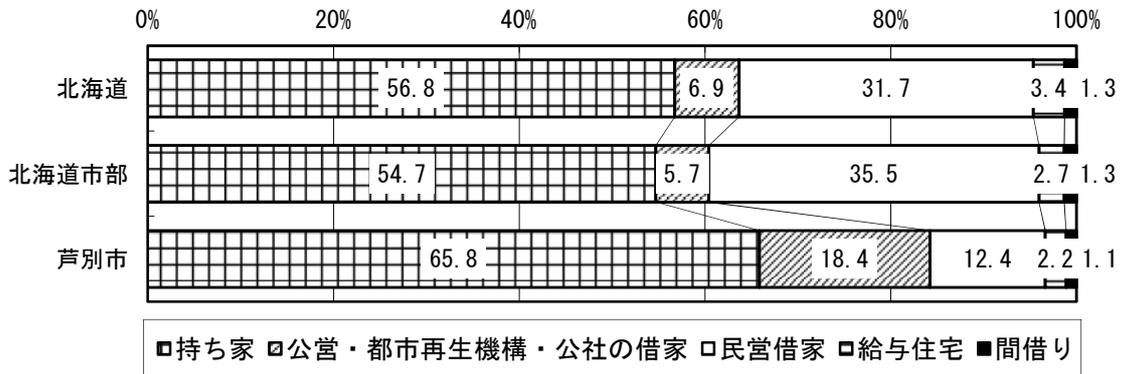
図表 1-33 住宅所有関係別世帯数の比較

(単位：世帯)

	持ち家	公営・都市 再生機構・ 公社の借家	民間借家	給与住宅	間借り	住宅に住む 一般世帯
北海道	1,365,338 56.8%	166,252 6.9%	762,401 31.7%	80,805 3.4%	30,965 1.3%	2,405,761 100.0%
北海道市部	1,091,366 54.7%	114,012 5.7%	708,629 35.5%	54,157 2.7%	26,353 1.3%	1,994,517 100.0%
芦別市	4,423 65.8%	1,234 18.4%	834 12.4%	151 2.2%	75 1.1%	6,717 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図表 1-34 住宅所有関係別世帯構成比の比較



過去20年間の推移では、持ち家率のみが増加し、公営・都市再生機構・公社の借家率、民営借家率、給与住宅率は減少しています。

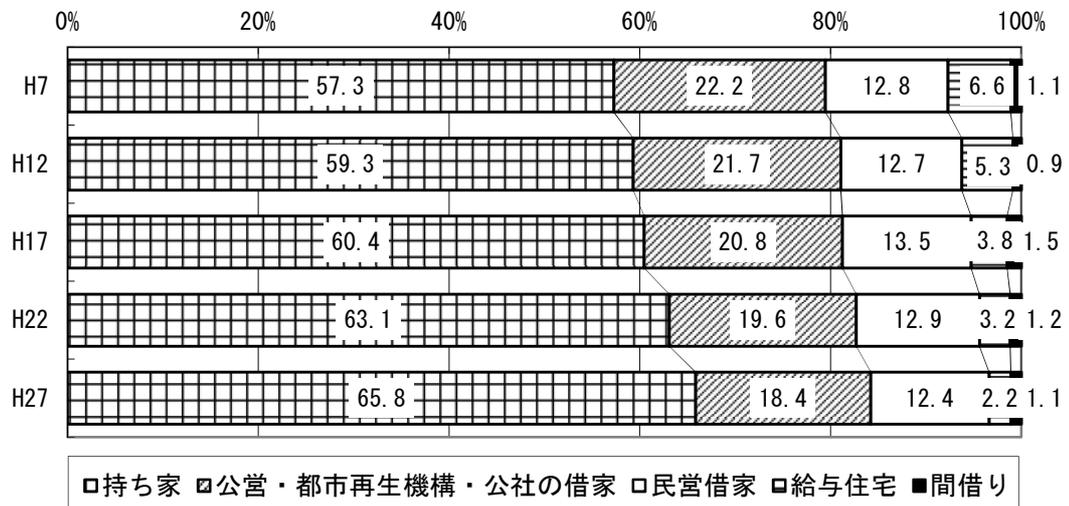
図表 1-35 住宅所有関係別世帯数の推移

(単位：世帯)

	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
H7	5,081 57.3%	1,968 22.2%	1,140 12.8%	586 6.6%	97 1.1%	8,872 100.0%
H12	5,126 59.3%	1,879 21.7%	1,098 12.7%	462 5.3%	76 0.9%	8,641 100.0%
H17	4,922 60.4%	1,693 20.8%	1,101 13.5%	306 3.8%	121 1.5%	8,143 100.0%
H22	4,689 63.1%	1,457 19.6%	962 12.9%	239 3.2%	86 1.2%	7,433 100.0%
H27	4,423 65.8%	1,234 18.4%	834 12.4%	151 2.2%	75 1.1%	6,717 100.0%

資料：各年国勢調査

図表 1-36 住宅所有関係別世帯構成比の推移



c. 住宅の構造と建設年

既存住宅の構造別割合をみると、木造が74.4%を占めており、全道平均（69.1%）より高くなっています。建設時期をみると、昭和55年までの新耐震基準^{*注}を満たしていない住宅が48.2%で全道平均（25.3%）と比較して高い割合となっています。なお、これらの住宅は建築後、既に35年以上を経過しています。

*注：新耐震基準

建築基準法の改正（1981年（昭和56年）6月施行）により定められた建物等の耐震基準を指します。この改正以降に建築される住宅は、新耐震基準に適合しなければならないものとされています。

図表 1-37 建築時期別構造別住宅数の比較 (単位：戸)

	北海道			芦別市		
	木造	非木造	総数	木造	非木造	総数
S35年以前	50,600 3.1%	3,300 0.5%	53,900 2.3%	530 9.9%	50 2.7%	580 8.1%
S36～55年	422,400 26.0%	118,300 16.3%	540,700 23.0%	2,220 41.4%	670 36.4%	2,890 40.1%
建築後35年以上 (～S55年)経過戸数	473,000 29.2%	121,600 16.8%	594,600 25.3%	2,750 51.3%	720 39.1%	3,470 48.2%
S56～H2年	350,400 21.6%	164,300 22.7%	514,700 21.9%	1,340 25.0%	540 29.3%	1,880 26.1%
H3～7年	182,000 11.2%	104,500 14.4%	286,500 12.2%	520 9.7%	190 10.3%	710 9.9%
H8～12年	162,100 10.0%	89,100 12.3%	251,200 10.7%	300 5.6%	130 7.1%	430 6.0%
H13～17年	138,300 8.5%	87,900 12.1%	226,200 9.6%	250 4.7%	30 1.6%	280 3.9%
H18～22年	112,300 6.9%	70,800 9.8%	183,100 7.8%	160 3.0%	220 12.0%	380 5.3%
H23～25年9月	70,500 4.3%	31,900 4.4%	102,400 4.4%	40 0.7%	10 0.5%	50 0.7%
不詳	133,100 8.2%	54,000 7.5%	187,100 8.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計	1,621,700 69.1%	724,100 30.9%	2,345,800 100.0%	5,360 74.4%	1,840 25.6%	7,200 100.0%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

d. 高齢者等のための設備設置状況

既存住宅における高齢者等のための整備状況をみると、「高齢者等のための設備は全くない」の住宅が45.8%となっており、持ち家ではそれが37.4%であるのに対し、借家では59.7%が備えていない状況にあります。

10年間（平成15～25年）の推移をみると、全ての整備項目の割合が上がっており、「高齢者等のための設備は全くない」住宅は減少傾向にあります。

図表 1-38 高齢者等のための設備状況の推移 (単位：世帯)

		高齢者のための設備がある						高齢者等のための設備は全くない	総数
		総数	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下等が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関までの車椅子での通行可能		
H15	専用住宅	3,420 41.0%	2,760 33.1%	1,410 16.9%	510 6.1%	790 9.5%	540 6.5%	4,880 58.4%	8,350 100.0%
	持ち家	2,390 50.7%	1,910 40.6%	1,190 25.3%	410 8.7%	470 10.0%	470 10.0%	2,320 49.3%	4,710 100.0%
	借家	1,020 28.4%	860 24.0%	210 5.8%	100 2.8%	310 8.6%	80 2.2%	2,570 71.6%	3,590 100.0%
H20	専用住宅	3,630 47.6%	3,150 41.3%	1,450 19.0%	610 8.0%	890 11.7%	510 6.7%	3,980 52.2%	7,620 100.0%
	持ち家	2,850 59.7%	2,460 51.6%	1,260 26.4%	480 10.1%	730 15.3%	450 9.4%	1,920 40.3%	4,770 100.0%
	借家	780 27.5%	690 24.3%	200 7.0%	130 4.6%	160 5.6%	60 2.1%	2,060 72.5%	2,840 100.0%
H25	専用住宅	4,100 54.0%	3,640 48.0%	1,240 16.3%	670 8.8%	1,060 14.0%	490 6.5%	3,480 45.8%	7,590 100.0%
	持ち家	2,790 62.6%	2,470 55.4%	920 20.6%	380 8.5%	640 14.3%	260 5.8%	1,670 37.4%	4,460 100.0%
	借家	1,130 39.9%	1,030 36.4%	260 9.2%	250 8.8%	400 14.1%	210 7.4%	1,690 59.7%	2,830 100.0%

資料：各年住宅・土地統計調査

(注)・「手すりがある」とは

高齢者などが住宅内でバランスをくずして転倒したりしないよう安全に生活するために手すりが設置されている場合。手すりがある場合の設置場所は次の区分とした（玄関、便所、浴室、廊下、階段、居住室、その他）。

・「またぎやすい高さの浴槽」とは

浴槽のまたぎ込みの高さ（洗い場から浴槽の縁までの高さ）が高齢者や身体障害者などに配慮されている場合。なお、高齢者の場合は、約30～50cmをまたぎやすい高さとした。

・「廊下などが車椅子で通行可能」とは

廊下や部屋の入り口の幅が約80cm以上ある場合。

・「段差のない屋内」とは

高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されている場合。なお、玄関の上り框や階段はここでいう段差に含めない。

・「道路から玄関まで車椅子で通行可能」とは

敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車椅子で介助を必要とせず安全に通れる場合。なお、高低差等がある場合でも、ゆるやかな傾斜路（スロープ）などが設置され、車椅子で通れる場合はここに含めている。

(2) 新設住宅の特性

a. 新規建設住宅数

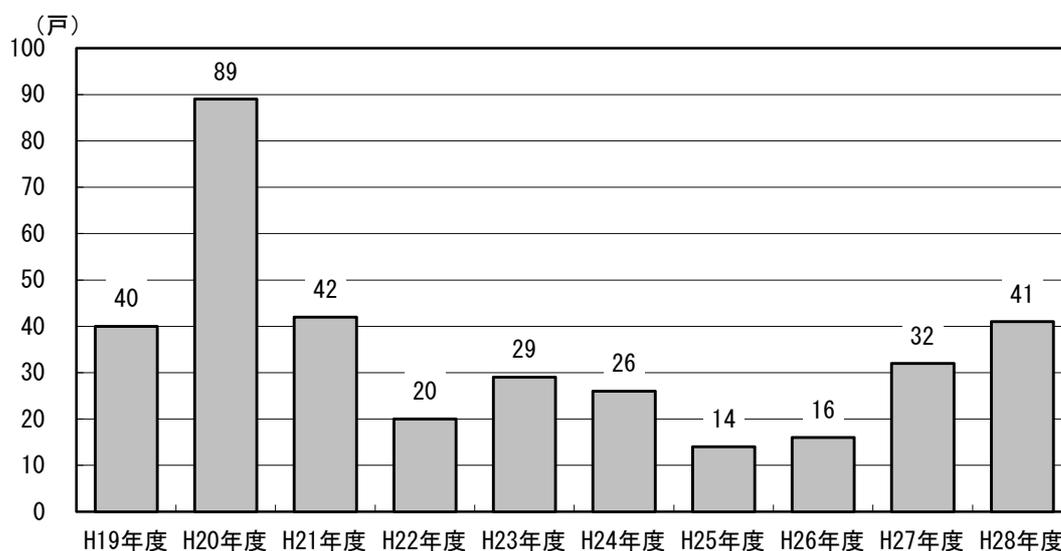
平成19年度以降の10年間で、年間平均約40戸の新規住宅が建設されています。このうち持ち家は11.9戸、貸家は26.8戸となっています。10年間の推移をみると、平成20年度は89戸と平均の2倍以上着工戸数がありましたが、それ以外の年度は、14～42戸で推移しています。直近3箇年は持ち家・貸家ともに増加傾向です。

図表 1-39 新規建設住宅数の推移 (単位：戸)

	合計	持ち家		貸家	給与住宅
		注文	分譲		
H19年度	40	18	18	0	16
H20年度	89	7	7	0	3
H21年度	42	15	15	0	0
H22年度	20	7	7	0	0
H23年度	29	17	17	0	5
H24年度	26	14	14	0	0
H25年度	14	9	9	0	0
H26年度	16	14	14	0	0
H27年度	32	12	12	0	0
H28年度	41	17	17	0	0
平均	39.8	11.9	11.9	0.0	1.1

資料：各年建築統計年報

図表 1-40 新設住宅建設戸数の推移



b. 持ち家取得の状況

持ち家取得の状況をみると、「建替を除く新築」が40.4%と最も多く、次いで「中古住宅を購入」25.4%となっています。

全道平均と比べると、「中古住宅を購入」の割合が高くなっています。

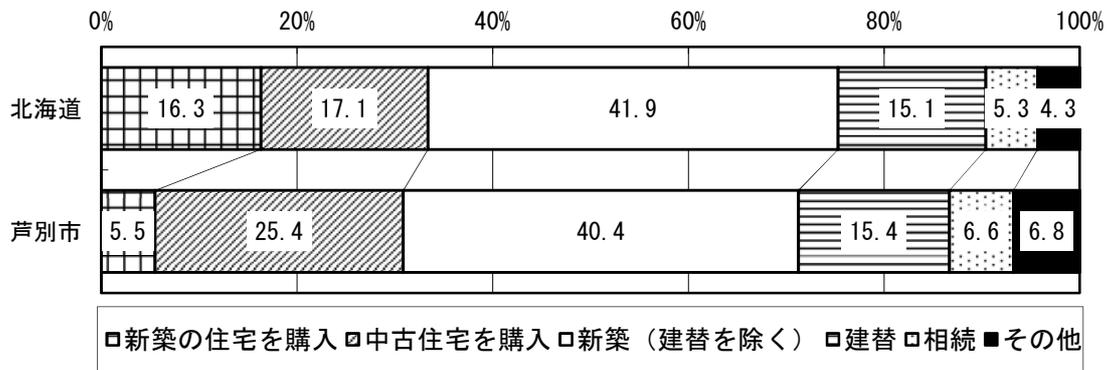
図表 1-41 持ち家取得状況の比較

(単位：世帯)

	新築の住宅 を購入	中古住宅を 購入	新築（建替 を除く）	建替	相続	その他	総数
北海道	220,900 16.3%	231,100 17.1%	567,600 41.9%	204,300 15.1%	71,600 5.3%	58,400 4.3%	1,353,900 100.0%
芦別市	260 5.5%	1,200 25.4%	1,910 40.4%	730 15.4%	310 6.6%	320 6.8%	4,730 100.0%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 1-42 持ち家取得状況の比較



(3) 居住水準の特性

(注)居住水準：住宅と居住する人の対応関係を表す指標で、建設省（現国土交通省）の第三期住宅建設五箇年計画（昭和 51～55 年）において設定された最低居住水準及び第五期住宅建設五箇年計画（昭和 61～平成 2 年）において設定された誘導居住水準がある。（いずれも、世帯人員に応じた住戸面積やトイレ・洗面所・浴室に関する設備条件などの基準が定められている。）

- ・最低居住水準：健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準
- ・一般型誘導居住水準：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した水準
- ・都市居住型誘導居住水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した水準

a. 最低居住水準

芦別市の最低居住水準達成状況は95.1%と、全道平均と比較して、若干上回る状況です。住宅所有関係別において、持ち家の達成状況は100.0%で全道平均と比較して高い状況にありますが、借家の達成状況は87.4%と全道平均より低い状況であり、特に民営借家が75.2%と低くなっています。

図表 1-43 最低居住水準達成状況の比較

(単位：世帯)

		主世帯総数	持ち家	借家 計	公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
北海道	総数	2,345,700	1,353,900	945,900	149,000	13,000	711,900	72,000
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	最低居住水準以上	2,196,500	1,348,700	847,800	144,800	12,400	623,400	67,300
		93.6%	99.6%	89.6%	97.2%	95.4%	87.6%	93.5%
芦別市	総数	7,590	4,730	2,860	1,320	-	1,410	130
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
	最低居住水準以上	7,220	4,730	2,500	1,320	-	1,060	130
		95.1%	100.0%	87.4%	100.0%	-	75.2%	100.0%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

b. 誘導居住水準

誘導居住水準達成状況は73.4%と、全道平均より上回っています。住宅所有関係別にみると、持ち家で85.0%、借家で54.2%と、ともに全道平均よりも上回っており、持ち家・借家間の格差は大きくなっています。

図表 1-44 誘導居住水準達成状況の比較

(単位：世帯)

		主世帯総数	持ち家	借家 計	公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
北海道	総数	2,345,700	1,353,900	945,900	149,000	13,000	711,900	72,000
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	誘導居住水準以上	1,507,300	1,109,700	397,600	77,700	6,400	272,900	40,600
		64.3%	82.0%	42.0%	52.1%	49.2	38.3%	56.4%
芦別市	総数	7,590	4,730	2,860	1,320	-	1,410	130
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
	誘導居住水準以上	5,570	4,020	1,550	900	-	540	100
		73.4%	85.0%	54.2%	68.2%	-	38.3%	76.9%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) 住宅市場の特性

a. 借家の家賃

借家（民営借家、公的借家、給与住宅）の1ヶ月当たりの平均家賃（共益費・管理費含まず）は22,660円、1畳当たりでは867円となっています。平均家賃は、北海道平均と比較して安い状況にあります。

図表 1-45 平均家賃の比較（共益費・管理費含まず、家賃 50 円未満を含む）

	1ヶ月当りの家賃・間代 (円/月)	居室の畳数 (畳)	1畳当りの家賃・間代 (円/畳・月)
北海道	40,369	20.86	1,935
芦別市	22,660	26.14	867

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

b. 地価

平成30年1月現在、住宅地の公示地価は5,900～7,600円/㎡となっています。これらは平成25年と比較すると、800～1,000円/㎡、約12%程度下落しています。

周辺4市の住宅地では2,500（歌志内市）～22,400（富良野市）円/㎡となっており、芦別市は中間的な地価の状況となっています。また、平成25年と比較すると周辺4市は富良野市の2地点を除いて下落しています。

図表 1-46 国土交通省地価公示における芦別市の地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H25/ H30
				H25	H30		
1	芦別市北1条東2丁目1番2	2 中専	195	8,600	7,600	-1,000	0.88
2	芦別市北3条東1丁目14番14外	2 中専	238	8,000	7,100	-900	0.89
3	芦別市北6条西3丁目3番2	1 低専	326	6,700	5,900	-800	0.88
平均				7,767	6,867	-900	0.88

資料：国土交通省土地総合ライブラリー 住居系の用途地域内を抜粋

図表 1-47 国土交通省地価公示における赤平市の地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H25/ H30
				H25	H30		
1	赤平市若木町南5丁目22番	1 中専	254	4,800	3,600	-1,200	0.75
2	赤平市錦町3丁目1番3	2 住居	318	8,900	6,600	-2,300	0.74
3	赤平市字赤平668番33	1 住居	396	5,000	3,700	-1,300	0.74
平均				6,233	4,633	-1,600	0.74

資料：国土交通省土地総合ライブラリー 住居系の用途地域内を抜粋

図表 1-48 国土交通省地価公示における歌志内市の地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H25/ H30
				H25	H30		
1	歌志内市字本町1027番10	1 住居	370	3,600	3,100	-500	0.86
2	歌志内市字文珠126番1	1 住居	226	2,900	2,500	-400	0.86
平均				3,250	2,800	-450	0.86

資料：国土交通省土地総合ライブラリー 住居系の用途地域内を抜粋

図表 1-49 国土交通省地価公示における滝川市の地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H25/ H30
				H25	H30		
1	滝川市明神町 4-5-25	1 住居	208	14,200	11,800	-2,400	0.83
2	滝川市江部乙町西 11 丁目 5795 番 17	1 住居	420	3,200	2,700	-500	0.84
3	滝川市中島町 5 丁目 44 番 38	1 住居	250	9,900	7,800	-2,100	0.79
平均				9,100	7,433	-1,667	0.82

資料：国土交通省土地総合ライブラリー 住居系の用途地域内を抜粋

図表 1-50 国土交通省地価公示における富良野市の地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H25/ H30
				H25	H30		
1	富良野市末広町 4535 番 20	1 住居	289	24,400	22,400	-2,000	0.92
2	富良野市南麻町 1154 番 45	1 低専	342	17,000	17,000	0	1.00
3	富良野市錦町 4312 番 59	1 住居	277	19,000	19,000	0	1.00
平均				20,133	19,467	-667	0.97

資料：国土交通省土地総合ライブラリー 住居系の用途地域内を抜粋

4. 公営住宅等ストック及び入居者の状況

(1) 市内公営住宅等の概要

a. 芦別市内にある公営住宅等の管理戸数

平成30年度末現在、芦別市内にある公営住宅等（市営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅、寡婦住宅、道営住宅）は、24団地239棟1,864戸となっています。

その内、本市が管理する住宅は22団地236棟1,780戸、道が管理する住宅は2団地3棟84戸であり、95%が市営、5%が道営となっています。

b. 芦別市が管理している公営住宅等の管理戸数

芦別市が管理している公営住宅等の内訳は、公営住宅110棟1,068戸（60.0%）、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃」という。）3棟48戸（2.7%）、改良住宅122棟660戸（37.1%）、寡婦住宅1棟4戸（0.2%）となっています。

図表 1-51 市内公営住宅等一覧表

(単位:戸)

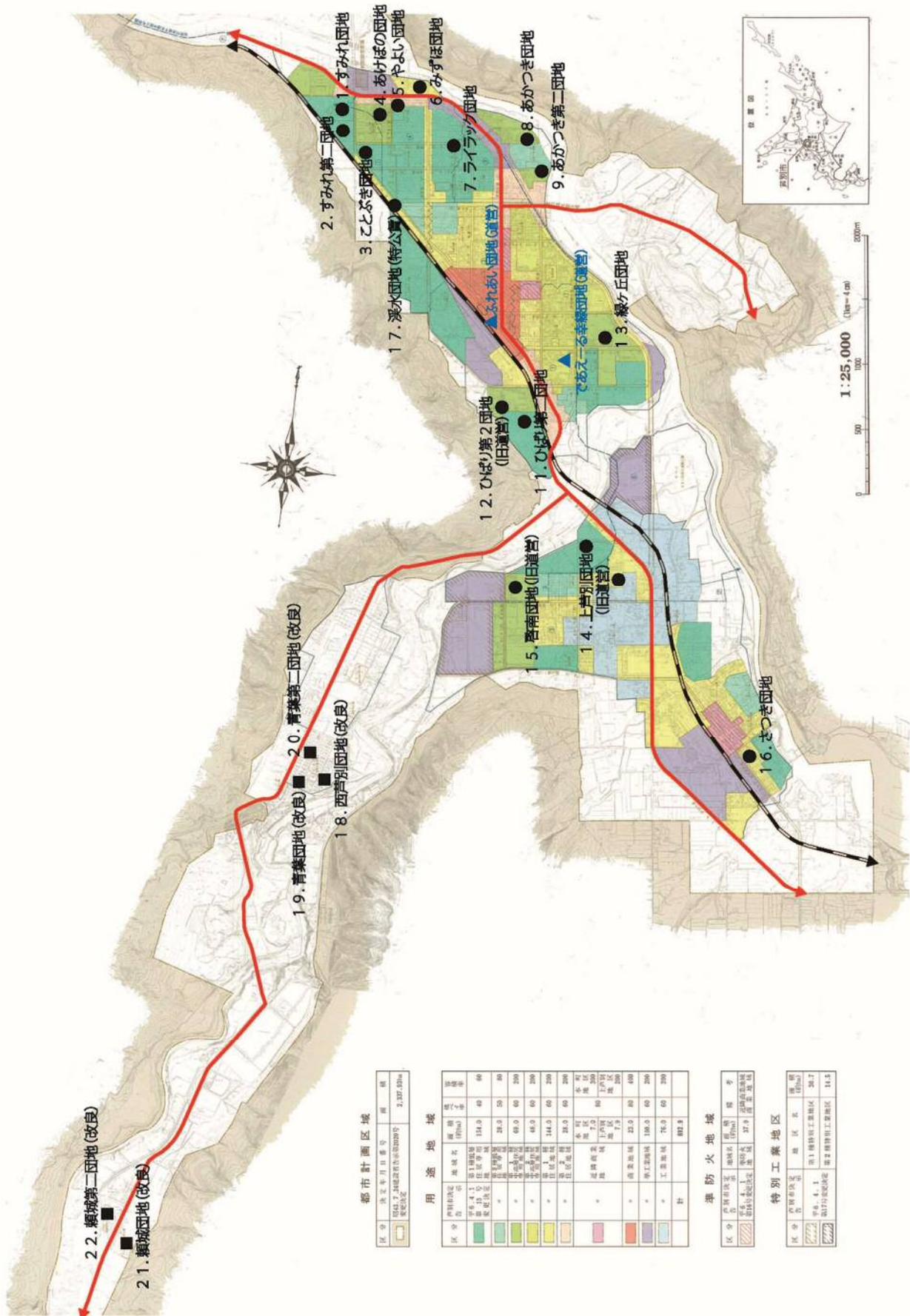
管理主体	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	改良住宅	寡婦住宅	計
芦別市	1,068 60.0%	48 2.7%	660 37.1%	4 0.2%	1,780 100.0%
北海道	84 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	84 100.0%
計	1,152 61.8%	48 2.6%	660 35.4%	4 0.2%	1,864 100.0%

資料：市調べ

図表 1-52 市内公営住宅等の団地別棟数・戸数（平成 30 年度末現在）

管理 主体	番号	団地名	竣工年度	構造	棟数	戸数				敷地 面積 (㎡)	
						公営 住宅	特公 賃	改良 住宅	寡婦 住宅		
芦別市	1	すみれ団地	S49～S52	簡平	14	56	56	0	0	0	16,514
			S53, S56	簡2	3	20	20	0	0	0	
			H30	木平	2	12	12	0	0	0	
			計		19	88	88	0	0	0	
	2	すみれ第二団地	S58, S60, S61	簡2	5	40	40	0	0	0	6,832
	3	ことぶき団地	S54, S57	簡平	3	12	8	0	0	4	19,494
			S53～S55	簡2	12	96	96	0	0	0	
			計		15	108	104	0	0	4	
	4	あけぼの団地	S48	簡平	1	1	1	0	0	0	27,790
			H14～H16	耐火2	4	48	48	0	0	0	
			H18～H22	中耐4	5	100	100	0	0	0	
			計		10	149	149	0	0	0	
	5	やよい団地	S59～S61	中耐3	4	48	48	0	0	0	8,464
			S60, S61	中耐4	2	32	32	0	0	0	
			計		6	80	80	0	0	0	
	6	みずほ団地	S62～H2	中耐3	4	48	48	0	0	0	12,730
			S62～H1	中耐4	3	48	48	0	0	0	
			計		7	96	96	0	0	0	
	7	ライラック団地	S56	中耐3	2	24	24	0	0	0	2,130
	8	あかつき団地	S56	中耐3	2	24	24	0	0	0	3,628
	9	あかつき第二団地	S58	中耐4	1	24	24	0	0	0	2,941
	10	ひばり団地	H3, H4	中耐3	3	36	36	0	0	0	15,685
H5			中耐4	1	24	24	0	0	0		
計				4	60	60	0	0	0		
11	ひばり第二団地	S57, S59	簡2	10	64	64	0	0	0	19,885	
12	ひばり第二(旧道営)団地	S59	簡2	2	16	16	0	0	0	9,419	
		S58	中耐3	1	18	18	0	0	0		
		S57	中耐4	1	24	24	0	0	0		
		計		4	58	58	0	0	0		
13	緑ヶ丘団地	H8～H13	中耐4	3	102	102	0	0	0	33,049	
14	上芦別(旧道営)団地	S49～S53	簡平	10	49	49	0	0	0	13,337	
15	啓南(旧道営)団地	S54～S56	中耐3	3	48	48	0	0	0	6,588	
16	さつき団地	H20～H26	木平	10	58	58	0	0	0	19,370	
17	溪水団地	H5, H6, H8	中耐4	3	48	0	48	0	0	3,584	
18	西芦別団地	S50, S51	簡2	25	100	0	0	100	0	23,128	
19	青葉団地	S52～S55	簡2	40	232	0	0	232	0	56,674	
20	青葉第二団地	S56～S59	簡2	33	200	0	0	200	0	45,727	
21	頼城団地	S53	簡2	14	56	0	0	56	0	35,412	
22	頼城第二団地	S57, S58	簡2	10	72	0	0	72	0	24,086	
		小計			236	1,780	1,068	48	660	4	399,879
北海道	1	ふれあい団地	H20	中耐5	1	40	40	0	0	0	4,184
	2	であえーる緑幸	H28, 29	中耐3	2	44	44	0	0	0	8,517
		小計			3	84	84	0	0	0	12,701
		計			239	1,864	1,152	48	660	4	419,168

図表 1-53 公営住宅等の位置



(2) 市営住宅の特性

a. 構造、竣工年度

芦別市では、木造、簡易耐火構造、耐火構造の公営住宅等を管理しています。

構造別にみると、木造は70戸、簡易耐火構造は1,014戸、耐火構造は696戸であり、その比率はそれぞれ3.9%、57.0%、39.1%となっています。

竣工年度別では、昭和53年度までは簡易耐火構造のみ整備されてきましたが、昭和54年度以降、耐火構造の整備にシフトし、昭和62年度以降は耐火構造及び木造（平成20年度以降）による整備となっています。

図表 1-54 竣工年度別構造別棟数 (単位:棟)

		木造	簡易耐火構造		耐火構造			計
		平屋建	平屋建	2階建	2階建	3階建	4階建	
1965年度以前	S40以前							0
1966～1970年度	S41～45							0
1971～1975年度	S46～50		9	12				21
1976～1980年度	S51～55		17	80		2		99
1981～1985年度	S56～60		2	61		9	3	75
1986～1990年度	S61～H2			1		7	4	12
1991年度以降	H3以降	12			4	1	12	29
計		12	28	154	4	19	19	236

資料：市調べ

図表 1-55 竣工年度別構造別戸数 (単位:戸)

		木造	簡易耐火構造		耐火構造			計
		平屋建	平屋建	2階建	2階建	3階建	4階建	
1965年度以前	S40以前							0
1966～1970年度	S41～45							0
1971～1975年度	S46～50		37	48				85
1976～1980年度	S51～55		73	440		24		537
1981～1985年度	S56～60		8	400		126	64	598
1986～1990年度	S61～H2			8		88	60	156
1991年度以降	H3以降	70			48	12	274	404
計		70	118	896	48	250	398	1,780

資料：市調べ

b. 耐用年限*

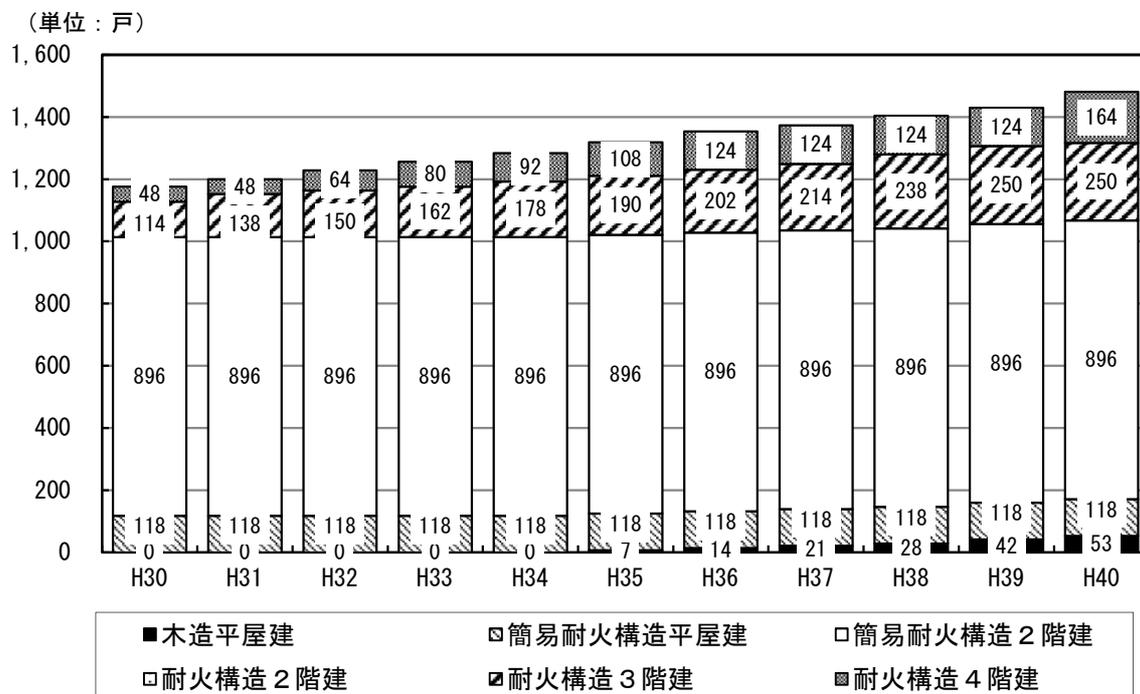
平成30年度末現在、市が管理している公営住宅等1,780戸のうち、既に118戸（6.8%）が耐用年限を満了しており、1,176戸（66.1%）が耐用年限の1/2を経過しています。この大半は簡易耐火構造の住戸であり、全ての簡易耐火構造住戸が既に耐用年限の1/2を経過しています。今後、平成40年度までに耐用年限を満了する全住戸（898戸）を建て替えるとなると、年間約90戸の建替事業量が必要となります。

図表 1-56 構造別耐用年限経過戸数 (単位：戸)

		総数	H30 年度末時点		H40 年度末時点	
			耐用年限 1/2 経過	耐用年限 経過	耐用年限 1/2 経過	耐用年限 経過
木造	平屋建	70	0	0	53	0
簡易耐火構造	平屋建	118	118	118	118	118
	2階建	896	896	0	896	780
	小計	1,014	1,014	118	1,014	898
耐火構造	2階建	48	0	0	0	0
	3階建	250	114	0	250	0
	4階建	398	48	0	164	0
	小計	696	162	0	414	0
計		1,780	1,176	118	1,481	898

資料：市調べ

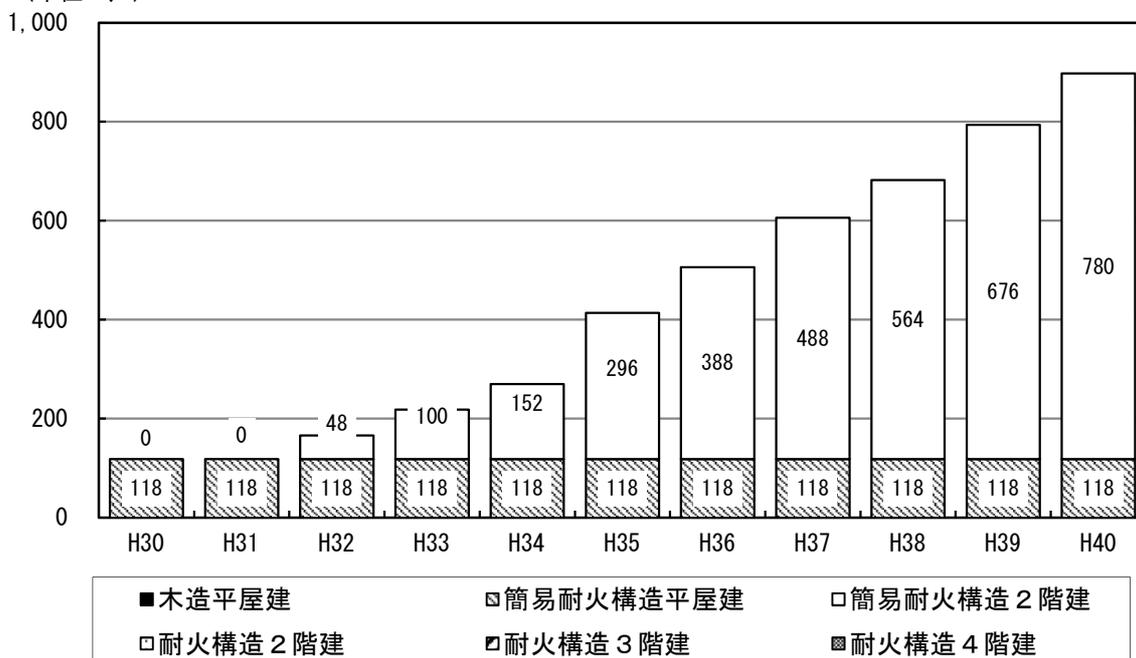
図表 1-57 耐用年限 1/2 経過戸数



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

図表 1-58 耐用年限滿了戸数

(単位：戸)



(3) 入居者の特性

a. 入居率

平成30年7月末日現在、芦別市が管理する住宅、管理戸数1,768戸のうち、入居世帯は1,078世帯であり、入居率は61.0%となっています。

図表 1-59 団地別入居世帯数

住宅の種類	番号	団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	入居率
公営	1	すみれ団地	76	47	61.8%
	2	すみれ第二団地	40	28	70.0%
	3	ことぶき団地	108	73	67.6%
	4	あけぼの団地	149	136	91.3%
	5	やよい団地	80	64	80.0%
	6	みずほ団地	96	81	84.4%
	7	ライラック団地	24	13	54.2%
	8	あかつき団地	24	21	87.5%
	9	あかつき第二団地	24	22	91.7%
	10	ひばり団地	60	53	88.3%
	11	ひばり第二団地	64	42	65.6%
	12	ひばり第二(旧道営)団地	58	44	75.9%
	13	緑ヶ丘団地	102	97	95.1%
	14	上芦別(旧道営)団地	49	31	63.3%
	16	啓南(旧道営)団地	48	34	70.8%
15	さつき団地	58	56	96.6%	
		小計	1,060	842	79.4%
特公賃	17	溪水団地	48	37	77.1%
改良	18	西芦別団地	100	0	—
	19	青葉団地	232	45	19.4%
	20	青葉第二団地	200	99	49.5%
	21	頼城団地	56	18	32.1%
	22	頼城第二団地	72	37	51.4%
		小計	660	199	30.2%
		計	1,768	1,078	61.0%

※すみれ団地は平成30年7月末日の管理戸数

資料：市調べ(平成30年7月末日現在)

b. 世帯人員別世帯数

入居世帯1,078世帯のうち単身世帯が最も多く52.1%、次いで2人世帯33.0%となっており、単身、2人世帯といった小規模世帯が約85%を占めています。

一般世帯では4人以上の世帯が約12%を占め、小規模世帯は約7割となっているのに対し、高齢世帯*2では4人以上の世帯は1%未満となっており、小規模世帯が約9割を占めています。

団地別にみると、単身世帯の割合が高いのは「さつき団地」76.8%、「緑ヶ丘団地」62.9%、「やよい団地」62.5%となっています。（溪水団地は単身世帯の入居限定であるため、ここでは除く。）

図表 1-60 世帯人員別世帯数 (単位：世帯)

世帯区分	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
一般世帯	208 48.9%	100 23.5%	65 15.3%	46 10.8%	6 1.4%	425 100.0%
高齢世帯	354 54.2%	256 39.2%	38 5.8%	3 0.5%	2 0.3%	653 100.0%
計	562 52.1%	356 33.0%	103 9.6%	49 4.5%	8 0.7%	1,078 100.0%

資料：市調べ（平成30年7月末日現在）

図表 1-61 団地別入居世帯数、単身世帯数

番号	団地名	入居世帯 (世帯)	単身世帯	
			世帯数 (世帯)	構成比
1	すみれ団地	47	23	48.9%
2	すみれ第二団地	28	10	35.7%
3	ことぶき団地	73	29	39.7%
4	あけぼの団地	136	82	60.3%
5	やよい団地	64	40	62.5%
6	みずほ団地	81	23	28.4%
7	ライラック団地	13	6	46.2%
8	あかつき団地	21	8	38.1%
9	あかつき第二団地	22	7	31.8%
10	ひばり団地	53	21	39.6%
11	ひばり第二団地	42	23	54.8%
12	ひばり第二(旧道営)団地	44	17	38.6%
13	緑ヶ丘団地	97	61	62.9%
14	上芦別(旧道営)団地	31	16	51.6%
15	啓南(旧道営)団地	34	11	32.4%
16	さつき団地	56	43	76.8%
17	溪水団地	37	37	100.0%
18	西芦別団地	0	0	—
19	青葉団地	45	27	60.0%
20	青葉第二団地	99	52	52.5%
21	頼城団地	18	11	61.1%
22	頼城第二団地	37	15	40.5%
	計	1,078	562	52.1%

資料：市調べ（平成30年7月末日現在）

*2 世帯の中に65歳以上の高齢者を含む世帯。

c. 高齢者、障がい者のいる世帯

高齢世帯は653世帯で、総世帯数の60.6%を占めています。また、高齢単身世帯は354世帯で総世帯数の32.8%を占めており、3世帯に1世帯の割合となっています。

高齢世帯の割合を団地別にみると、高い順に「頼城第二団地」89.2%、「青葉団地」80.0%、「すみれ団地」78.7%となっています。高齢単身世帯では、「さつき団地」48.2%、「あけぼの団地」47.1%、「ひばり第二団地」45.2%となっています。

また、障がい者世帯は227世帯で総世帯数の21.1%を占めています。

図表 1-62 団地別高齢者、障がい者世帯数

番号	団地名	入居世帯 (世帯)	高齢世帯		高齢単身世帯		障がい者世帯	
			世帯数 (世帯)	構成 比	世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比
1	すみれ団地	47	37	78.7%	17	36.2%	14	29.8%
2	すみれ第二団地	28	10	35.7%	5	17.9%	7	25.0%
3	ことぶき団地	73	48	65.8%	21	28.8%	13	17.8%
4	あけぼの団地	136	96	70.6%	64	47.1%	32	23.5%
5	やよい団地	64	32	50.0%	21	32.8%	11	17.2%
6	みずほ団地	81	39	48.1%	11	13.6%	8	9.9%
7	ライラック団地	13	5	38.5%	2	15.4%	3	23.1%
8	あかつき団地	21	11	52.4%	5	23.8%	2	9.5%
9	あかつき第二団地	22	11	50.0%	5	22.7%	5	22.7%
10	ひばり団地	53	24	45.3%	11	20.8%	12	22.6%
11	ひばり第二団地	42	28	66.7%	19	45.2%	13	31.0%
12	ひばり第二(旧道営)団地	44	23	52.3%	12	27.3%	4	9.1%
13	緑ヶ丘団地	97	71	73.2%	43	44.3%	31	32.0%
14	上芦別(旧道営)団地	31	17	54.8%	8	25.8%	7	22.6%
15	啓南(旧道営)団地	34	11	32.4%	5	14.7%	5	14.7%
16	さつき団地	56	35	62.5%	27	48.2%	14	25.0%
17	溪水団地	37	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
18	西芦別団地	0	0	—	0	—	0	—
19	青葉団地	45	36	80.0%	19	42.2%	11	24.4%
20	青葉第二団地	99	75	75.8%	40	40.4%	23	23.2%
21	頼城団地	18	11	61.1%	5	27.8%	2	11.1%
22	頼城第二団地	37	33	89.2%	14	37.8%	10	27.0%
計		1,078	653	60.6%	354	32.8%	227	21.1%

資料：市調べ（平成30年7月末日現在）

d. 収入状況

公営住宅は、原則、世帯の月額収入基準が158,000円以下（収入分位Ⅳ以下）である世帯が入居対象となっていますが、収入分位Ⅴ・Ⅵが48世帯（4.5%）、収入分位Ⅶ・Ⅷは53世帯（4.9%）おり、約1割が収入超過対象世帯となっています。

図表 1-63 団地別入居世帯数、収入状況

番号	団地名	入居世帯 (世帯)	収入分位 Ⅴ・Ⅵ		収入分位 Ⅶ・Ⅷ	
			世帯数 (世帯)	構成比	世帯数 (世帯)	構成比
1	すみれ団地	47	2	4.3%	2	4.3%
2	すみれ第二団地	28	1	3.6%	5	17.9%
3	ことぶき団地	73	4	5.5%	6	8.2%
4	あけぼの団地	136	5	3.7%	1	0.7%
5	やよい団地	64	2	3.1%	1	1.6%
6	みずほ団地	81	3	3.7%	7	8.6%
7	ライラック団地	13	2	15.4%	1	7.7%
8	あかつき団地	21	0	0.0%	1	4.8%
9	あかつき第二団地	22	1	4.5%	2	9.1%
10	ひばり団地	53	4	7.5%	5	9.4%
11	ひばり第二団地	42	3	7.1%	0	0.0%
12	ひばり第二(旧道営)団地	44	3	6.8%	4	9.1%
13	緑ヶ丘団地	97	2	2.1%	2	2.1%
14	上芦別(旧道営)団地	31	2	6.5%	2	6.5%
15	啓南(旧道営)団地	34	3	8.8%	5	14.7%
16	さつき団地	56	0	0.0%	1	1.8%
17	溪水団地	37	0	0.0%	0	0.0%
18	西芦別団地	0	0	—	0	—
19	青葉団地	45	5	11.1%	1	2.2%
20	青葉第二団地	99	5	5.1%	6	6.1%
21	頼城団地	18	1	5.6%	0	0.0%
22	頼城第二団地	37	0		1	
計		1,078	48	4.5%	53	4.9%

資料：市調べ（平成30年7月末日現在）

<参考：公営住宅家賃制度>

公営住宅の家賃制度は、入居者の収入に応じ8段階に階層を分けています。なお、公営住宅の入居はⅠ～Ⅳ（収入階層）となっています。

注) 改良住宅の収入分位は異なる。特公賃は対象外。

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

2章 関連計画における取り組み方針

1. 総合計画

(1) 芦別市総合計画

平成22年3月に、市の将来像を定める最上位の計画として「第5次芦別市総合計画」を策定しています。計画期間は平成22年度～31年度までの10年間で、目指すまちの将来像を「人が輝き 豊かな自然と共生する 安全・安心なまち あしべつ」としています。

生活環境については、重点目標を「自然をいたわり環境にやさしいまちづくり」とし、その中で住宅環境については、「住環境改善のため、住宅の建設、改修にあたっては、ユニバーサルデザインを取り入れながら安全・安心で良質な住宅づくりを進めるとともに、移住・定住を促す住環境の整備を目指します」と方向性を定めています。

以下、第5次芦別市総合計画より抜粋

2 生活・環境	
(2) 生活環境	
③住宅環境の充実	
<ul style="list-style-type: none"> ● ユニバーサルデザインを取り入れた安全・安心な住宅づくりや木材地場産業を利用した特色ある住宅づくりを促進します。 ● バリアフリー改修や耐震改修などのリフォームを推進します。 ● 移住・定住へ向けた受入体制を充実させるとともに、本市の快適な住環境を道内外に向け積極的に情報発信します。 ● 宅地分譲地の販売促進や整備充実、空き地・空き家情報の集約など、住環境の整備を図ります。 	
市民の役割	市の役割
(1) 住環境の保持に努めること (2) 移住・定住について理解を深め、さまざまな支援や情報提供に協力すること	(1) 市民が安全・安心に暮らすことのできる住宅を確保すること (2) 住環境の改善に努め、モラルの啓発を行うこと (3) 移住・定住の促進に向けた積極的な情報発信や受入体制の整備充実を図ること
関連する個別計画	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅マスタープラン ・公営住宅ストック総合活用計画

(2) 芦別市まち・ひと・しごと総合戦略

平成27年11月に、対象期間を2040年までとする将来の人口展望を示した「芦別市人口ビジョン」と、平成28年度～32年度までの5か年の施策を示した「芦別市版総合戦略」をまとめた「芦別市まち・ひと・しごと総合戦略」を策定しています。

住宅・住環境関連では、産業育成住宅の確保、移住・定住の促進、住宅の住み替え支援制度の促進について施策が示されています。

以下、芦別市まち・ひと・しごと総合戦略より抜粋

I 「星の降る里・芦別」に安定した雇用を創出する

1. 商工業の振興による経済規模の拡大

具体的な施策	重要業績評価指標 (KPI)	H26 基準値	H31 目標値
(5) 産業育成住宅の確保 従業員の確保が困難な今日、給与や待遇面で企業間競争が始まっており、福利厚生を含むその他の条件を充実させることで、魅力ある雇用環境の整備に結びつくことから、市内企業の単身者向けの従業員宿舎整備を支援し、従業員確保策の充実と定住を促進します。	本補助金の助成対象となった住宅に入居し、市内に定住した従業員数	—	5年間で30人程度の増加

II 「星の降る里・芦別」への新しい人の流れをつくる

1. 移住・定住の促進

具体的な施策	重要業績評価指標 (KPI)	H26 基準値	H31 目標値
(1) 自然環境や地域特性を活かした移住・定住策の推進 森林に囲まれ澄んだ空気と「星の降る里・芦別」らしい美しい星空などの自然環境や災害が少なく安全・安心に暮せる地域特性を売りとして、積極的に移住者の誘致及び定住対策を推進します。 ○ワンストップ型移住相談窓口の充実と情報発信 ○星の降る里・芦別移住PR事業の実施 ○芦別移住体験ツアーの実施 ○空き家・空き地情報バンクによる情報提供 ○持ち家取得奨励事業の推進 ○地域おこし協力隊制度を活用した移住者誘致	移住者数	5人	基準値を維持

IV 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

1. 市民の安心・安全な暮らしを守るまちづくり

具体的な施策	重要業績評価指標 (KPI)	H26 基準値	H31 目標値
(1) 高齢者向け住み替え支援制度の推進 高齢者が尊厳を持って、住み慣れた地域で生涯安心して暮らしていくことができるよう、本人の希望と能力や経済力にかなった住まいが確保されることが重要になってきていることから、市内に住宅を有する高齢者のサービス付き高齢者住宅への住み替えを支援するとともに、高齢者の住宅が子育て世代に有効活用されるよう、子育て世帯向け住み替え支援を推進します。	サービス付高齢者住宅の住み替え世帯数 子育て世帯の住み替え戸数	—	5年間で24世帯

2. 都市計画、中心市街地活性化関連計画

(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成16年2月に北海道が定めた、「芦別都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、都市づくりの基本理念、将来の都市構造について、平成32年の姿を想定しつつ策定しています。土地利用、都市施設等の決定の方針については、平成22年12月に変更しています。

将来の市街地については、現在の市街地と同程度と想定し、内部充実型のまちづくりを基本としています。住宅地は、現在配置されている住宅地の土地利用を基本とし、未利用地の計画的な活用を推進し、良好な住環境の維持、形成を図ることとしています。

以下、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針から抜粋

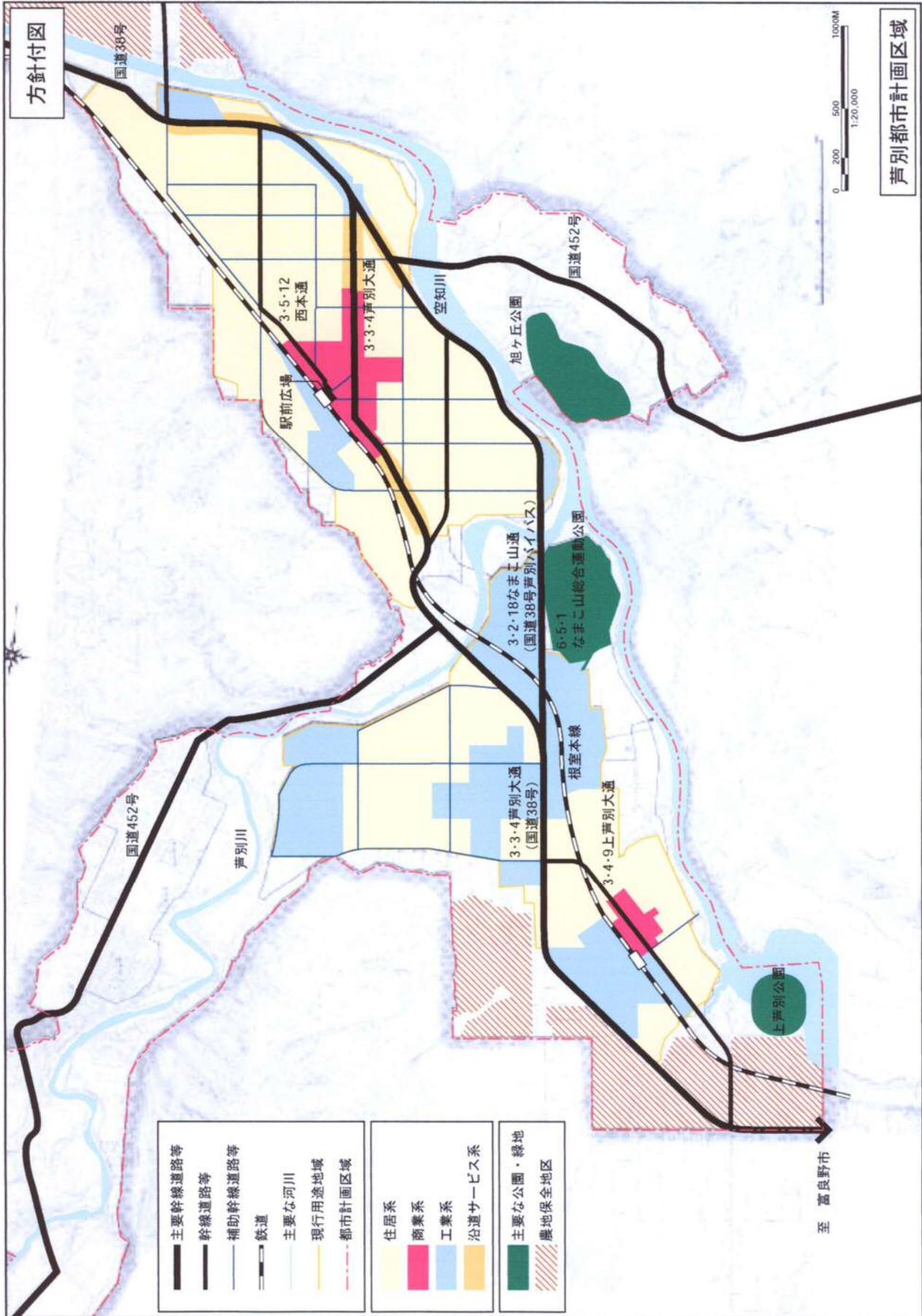
○土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針（住宅地）

現在の市街地と同程度と想定し、内部充実型のまちづくりを基本としています。住宅地は、現在配置されている住宅地の土地利用を基本とし、未利用地の計画的な活用を推進し、良好な住環境の維持、形成を図る。

○土地利用の方針（居住環境の改善又は維持に関する方針）

住居系市街地は、土地区画整理事業により計画的な市街地整備が行われ、道路、公園等の都市基盤施設が計画的に配置され、良好な住環境を有しており、今後も良好な住環境を維持する。

図表 2-1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の付図



(2) 芦別市都市計画マスタープラン

平成25年4月に「改訂版 芦別市都市計画マスタープラン」を策定しています。本市の総合計画は、平成22年4月から「第5次芦別市総合計画」がスタートしており、北海道が定める「芦別都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」も平成22年12月に変更されていることから、上位計画である「総合計画」、及び「整・開・保」との整合性を図るため、計画を見直しました。

以下、都市計画マスタープランから抜粋

○住居系用途地域の拡大を行わない将来市街地（用途地域）の設定

用途地域の指定については、都市計画基礎調査等を実施し用途地域の見直しを進めるとともに将来市街地の設定においては、今後急激な経済活動の発展や人口の大幅な増加が困難な状況であること、また、依然として用途地域内に多数の未利用地があることを踏まえ、住居系用途地域の拡大を原則行わず、現行用途地域内の土地利用の充実を図ります。

○内部充実を図る市街地（用途地域）内の土地利用方針

新規住宅需要への対応については、現行用途地域内の未利用地の活用と白地地域の西芦別地区宅地分譲地により対応することとします。

公営住宅については、計画的に事業化を図るとともに、周辺環境に配慮して建替えを進めます。

今後は、個人の一戸建て住宅のみならず、高齢者や退職した人が老後の楽しみとして家庭菜園付の住宅を希望したり、静かな環境の中で創作活動を行なえる住宅（職住一体型住宅）、また、高齢者が安心して暮らせる高齢者マンションやケア付住宅などの需要があると考えられます。これらの多様な住宅ニーズに応じた住宅地の配置においては、それぞれのニーズの特性・望む生活環境に留意しながら、適正に配置することとします。

（中略）

今後、公営住宅の集約や、学校の統廃合等により大規模な土地が未利用地となってきます。どのように利用していくのかについては、市民とともに検討していきます。

3. 福祉関連計画

(1) 芦別市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

平成30年3月、「第7期芦別市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」（計画期間：平成30～32年度）を策定しています。

当計画において、住宅・住環境に関わることとして「生活支援居宅サービスの充実」「住まいの改修・整備」などが位置づけられています。

以下、「第7期芦別市高齢者保健福祉計画 介護保険事業計画」から抜粋

V 高齢者福祉施策の推進

第2節 住み慣れた地域で安心して暮らすためのサービスの充実

(1) 高齢者を地域で支える体制づくり

① 門口除雪サービス事業【介護高齢課】

65歳以上の方や重度心身障がい者の方のみの世帯で、国道・道道・市道の除雪作業後の住宅（車庫）の門口の残雪処理が困難な方に対し、利用手数料負担のうえで、安全確保や生活支援を目的とした門口除雪を行います。

④ 緊急通報システム設置事業【介護高齢課】

緊急時に機敏に行動することが困難なひとり暮らし高齢者等の日常生活の不安解消と人命の安全を確保し、急病、災害等の緊急時に迅速で適切な救急救助活動を行うため、滝川地区広域消防事務組合と自宅を電話回線で結ぶ緊急通報装置の設置を支援します。

(5) 住まいの改修・整備

< 施策の方針 >

在宅生活を続けるために必要な住宅のバリアフリー化を支援するとともに、多様なニーズの把握に努め、民間事業者による住まいや施設の整備が進むよう働きかけていきます。

< 施策の展開 >

現時点では高齢者の住まいはほぼ充足していると考えられますが、住宅部門と連携を深め、公営住宅の整備の中でさらに高齢者等への配慮を図ります。また、身体の状態や多様化するニーズに対応した住まいの選択ができるよう、関係機関と連携して情報提供に努めます。

4. 環境・エネルギー関連計画

(1) 芦別市地域新エネルギービジョン

平成22年2月に、「芦別市地域新エネルギービジョン」を策定しています。

当ビジョンにおいて、住宅に関連するものとして「一般世帯・事業所への新エネルギー導入の想定」が挙げられます。ここでは種々の新エネルギー導入可能性を検討し、重点プロジェクトの計画立案、コストの試算などを行っています。

以下、「芦別市地域新エネルギービジョン」「同 概要版」から抜粋

重点プロジェクト名／詳細計画

- I 木質バイオマス有効利用プロジェクト
 - I-5 一般住宅への木質ペレットの利用促進
- IV 太陽・風力エネルギー有効利用プロジェクト
 - IV-3 個人住宅への太陽光発電システムの普及促進
 - IV-4 個人住宅への太陽熱利用システムの普及促進

⑦市民意識調査

地球温暖化・エネルギー問題について、回答者の90%以上の方が関心があると答えています。関心が高い新エネルギーとしては、「太陽光発電」、「太陽熱利用」、「雪氷熱利用」、「風力発電」及び「クリーンエネルギー自動車」があげられています。

また、芦別市で導入が考えられる施設としては、「住宅用の電気・給湯の利用」、「学校の電気・給湯・融雪の利用」及び「道路等への非常用電源としての活用」が多くなっています。

3章 課題の整理

これまでの1章から2章までの特性を踏まえ、今後の住宅施策の展開へ向けた課題を整理します。

1. 住宅にかかる地域特性からみた課題

(1) 自然環境、歴史的な特性

<ul style="list-style-type: none">・市域面積の 88.7%が山林であり、市街地は主に市域を流れる河川の沿岸に形成されています。・芦別市は、夏と冬の気温差が大きい内陸性の気候であり、年間平均降水量は1,000 mm前後です。・明治 33 年に歌志内村から独立して「芦別村」が誕生し、昭和 16 年に町制、昭和 28 年に市制がそれぞれ施行され、現在に至っています。・明治 30 年以降に掘り始められた石炭により「炭鉱のまち」を築きましたが、昭和 30 年代以降のエネルギー革命により炭鉱閉山が相次ぎました。その後、企業誘致や観光開発に力を入れ、まちの活性化に取り組んでいます。	<p>課題1 自然環境との共生</p> <ul style="list-style-type: none">・緑豊かな自然環境との共生や、地形条件を活かした住宅地づくり、気候特性に配慮した住宅づくりなど気候風土に対応する暮らしやすい住宅環境づくりが必要です。
---	--

(2) 人口、世帯の特性

<ul style="list-style-type: none">・国勢調査、住民基本台帳ともに人口の減少傾向が続き、H27 国勢調査では 14,676 人となっています。・年少人口及び生産年齢人口が一貫して減少しているため、65 歳以上の高齢人口率が急速に増加しており、少子高齢化が進行しています。H27 国勢調査の高齢人口率は 43.6% となっています。・総世帯数は、総人口同様に減少傾向にあり、H27 で 6,862 世帯となっています。・1～2 人の小規模世帯が急速に増加しており、総世帯数の 74.6%を占め、3 人以上の世帯は減少傾向にあります。・「単独世帯」の世帯が増加し H27 では 35.1%を占めており、「夫婦＋子」の世帯は急速に減少し 17.0%となっています。・年間収入「200 万円未満」の世帯が最も多く、400 万円未満の世帯では全体の 74.5%を占めています。	<p>課題2 定住化対策、少子高齢化対策、子育て支援対策の充実</p> <ul style="list-style-type: none">・人口減少及び急速に進んでいる少子高齢化に対応する住環境の整備が必要です。・特に、高齢者人口率の増加が顕著なことから、高齢者が安心安全に暮らすことができる住宅・住環境の整備は急務と考えられます。・さらに、子育てをする家庭が孤立しないような住環境の形成を検討する必要があります。
--	---

(3) 既存住宅及び新設住宅の特性

<p>a. 既存住宅の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅数は横ばいの状況にあり、量的には充足し、空き家率は20.5%となっています。 ・公的借家への依存度が18.4%と、全道平均、道市部平均と比較して2～3倍程度高く民営借家への依存度は低い状況にあります。 ・昭和55年までの新耐震基準を満たしていない住宅が48.2%とほぼ5割を占めています。 ・手摺等の高齢者等のための設備は全くない住宅が45.8%となっており、持ち家ではそれが37.4%であるのに対し、借家では59.7%が備えていない状況にあります。 	<p>課題3 リフォームの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者のための設備の整備率向上のため、現在市において住宅改修助成制度を創設していますが、今後、制度の活用促進を図っていく必要があります。
<p>b. 新設住宅の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規建設住宅数は、平成20年度の89戸以降、14～42戸で増減しています。 ・持ち家取得の状況を見ると、「建替を除く新築」が最も多く40.4%を占め、次いで「中古住宅を購入」25.4%となっています。 	<p>課題4 中古住宅の流通の環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在市において、新規建設や中古住宅購入に対する奨励金制度を創設し、また空き家、空き地情報を提供していますが、これら制度の活用促進を更に図っていく必要があります。
<p>c. 居住水準の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住水準は全道平均より若干上回る状況ですが、民営借家が75.2%と低くなっています。 ・誘導居住水準達成状況は持ち家85.0%、借家54.2%と、ともに全道平均よりも上回っていますが、持ち家・借家間の格差は大きくなっています。 	<p>課題5 居住水準の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・さらなる居住水準向上のため、長期優良住宅、「きた住まいる」制度等の啓発普及に努める必要があります。
<p>d. 住宅市場の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借家の1畳当たりの家賃・間代は、867円となっています。 ・住宅地の地価は下落傾向にあり、周辺4市の中間的な地価状況にあります。 	<p>課題6 住宅市場に対応した住宅供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全道、市部平均等より安価な借家の家賃、地価の状況を勘案し、住民の視点に立った良質なストック形成に向けた住宅市場における公共の役割について検討する必要があります。

2. 公営住宅等の特性からみた課題

(1) 市内公営住宅等の概要

<ul style="list-style-type: none"> ・芦別市内の公営住宅等は239棟1,864戸、そのうち約95% (1,780戸) が市営、約5% (84戸) が道営となっています。 ・芦別市が管理している公営住宅等は、公営住宅1,068戸 (60.6%)、特公賃48戸 (2.7%)、改良住宅660戸 (37.1%)、寡婦住宅4戸 (0.2%) となっています。 	<p>課題7 まちや地区の将来像を見据えた適切な管理戸数、役割分担の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口・世帯動向、需要等を踏まえ、適切な管理戸数を設定するとともに、道営・市営の区分、公営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅の役割分担を適切に行い、管理していく必要があります。
--	---

(2) 市営住宅の特性

<p>a. 竣工年度、耐用年限</p> <ul style="list-style-type: none"> ・簡易耐火構造が約6割、耐火構造が約4割を占め、近年は耐火構造及び木造による整備となっています。 ・平成30年度末現在、6.6%の住戸が耐用年限を満了しており、66.1%の住戸が耐用年限の1/2を経過しています。 ・平成40年度までに耐用年限を満了する898戸を建て替えるとすると、年間約90戸の建替事業量が必要となります。 	<p>課題8 効率的な老朽ストックの更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成40年度までに耐用年限を満了するストックを全て建て替えるとすると年平均90戸の事業量が必要となります。そのため、直接建設による供給のほか、借上制度、買取制度、PFI型借上制度等、民活型の整備手法についても検討することが必要です。 ・団地別の活用方針を定め、長期的に活用する住宅は適切に修繕を行うなど、長寿命化を図る必要があります。
<p>b. 住戸内の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年々専用面積は大きくなっており、平成3年度以降では広い専用面積の住戸のほか、様々な面積タイプの住戸が供給されています。 ・浴室は、昭和59年度以前に竣工した661戸で未整備、整備率は62.9%となっています。 ・3箇所給湯設備は、平成5年度以降に竣工した368戸 (20.7%) で整備されています。 ・住戸内の段差解消・手摺設置は、啓南 (旧道営) 団地及び平成5年度以降に竣工した416戸 (23.4%) で整備されています。 	<p>課題9 居住性能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替等、老朽ストックの更新の際に、浴室の整備をはじめ、三箇所給湯設備の設置やバリアフリー化といった改善を効率的に進め、居住水準の向上を図る必要があります。

<p>c. 共用部分の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用階段の手摺は、啓南（旧道宮）団地及び平成3年度以降に竣工した5団地で整備されています。 ・共用玄関の段差解消は、平成8年度以降に竣工した4団地で対応しています。 ・概ね平成3年度以降に竣工した5団地で、冬期間の雪害を防ぐための雁木が整備されています。 ・中層（3階建）以上の11団地のうち、エレベーターは平成8年度以降に竣工した2団地で整備されています。 	<p>課題10 高齢化対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後、高齢化に対応できる居住水準を確保するため、共用玄関・階段室への手摺の設置等の改善検討が必要です。
<p>d. 屋外の整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は、13団地で整備済み（一部未整備含む）となっているほか、11団地で駐車スペースが確保されています。 ・駐輪場は、6団地で整備されています。 ・物置は、19団地で整備されています。 ・児童遊園は、5団地で整備されています。 ・尿処理施設は、6団地で汲取り方式、それ以外は全て水洗化されています。 	<p>課題11 屋外環境の適切な整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の建替にあたり、駐車場及び駐輪場の整備について検討が必要です。

(3) 入居者の特性

<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年7月末日現在、入居率は61.0%となっています。 ・単身、2人世帯といった小規模世帯が約85%を占めており、特に高齢世帯では約9割となっています。 ・高齢世帯は総世帯数の60.6%を占めており、中でも高齢単身世帯は3世帯に1世帯の割合となっています。 ・障がい者世帯は、総世帯数の21.1%を占めています。 ・約1割が収入超過対象世帯となっています。 	<p>課題12 入居者特性に応じた施策展開</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者特性に応じ適切な住戸タイプを供給していくとともに、高齢者向け、子育て世帯向け等の施策を検討する必要があります。 ・収入超過者、高額所得者が約2%強を占めていることから、真に必要とされる世帯へ適切に供給されるよう、収入超過者等の移転促進についての検討が必要です。
---	--

3. 関連計画における取り組み方針からみた課題

<p>a. 総合計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第5次芦別市総合計画において、住宅の建設、改修時のユニバーサルデザインを取り入れながら安全・安心で良質な住宅づくり、移住・定住を促す住環境の整備を目指すことが位置づけられています。 ・第5次まち・ひと・しごと総合戦略において、産業育成住宅の確保、移住・定住の促進、住宅の住み替え支援制度の促進について施策が示されています。 	<p>課題13 居住水準の向上と定住化促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共は、公営住宅の計画的な建替、統廃合を推進し、民間は質の高い住宅・宅地供給や多様なニーズに沿った住宅流通を誘導するための住宅施策の検討が必要です。
<p>b. 都市計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・芦別都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、将来の市街地については、現在の市街地と同程度と想定し、内部充実型のまちづくりを基本としています。住宅地は、現在配置されている住宅地の土地利用を基本とし、未利用地の計画的な活用を推進し、良好な住環境の維持、形成を図ることとしています。 ・芦別市都市計画マスタープランにおいて、「住居系用途地域の拡大を行わない将来市街地の設定」、「内部充実を図る市街地（用途地域）内の土地利用方針」など、内部充実を図る市街地内の土地利用の方向性を示しています。 	<p>課題14 内部充実型の土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未利用地の計画的な活用を図りつつ、良好な住環境の維持形成を図るための住宅政策について検討することが必要です。
<p>c. 福祉関連計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第7期芦別市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画において、住宅・住環境に関わることとして、「生活支援居宅サービスの充実」、「住まいの改修・整備」などが位置づけられています。 	<p>課題15 高齢者等人にやさしい住宅施策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・障害者及び高齢者等に配慮した公営住宅の整備や、民間住宅における各種設備の設置などを推進するための住宅施策を検討することが必要です。
<p>d. 民間住宅関連施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「芦別市地域新エネルギービジョン」において、種々の新エネルギー導入可能性を検討し、重点プロジェクトの計画立案、コストの試算などを行っています。 	<p>課題16 地域新エネルギービジョンとの整合性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「芦別市地域新エネルギービジョン」等に基づき、住宅施策を検討する必要があります。

4章 基本目標

1. 基本目標

目標1 都市、地域施策と一体となった住環境づくり

芦別市の人口及び世帯数は減少傾向にあるものの、都市計画では、将来市街地を現在程度にとどめ、内部充実型のまちづくりを基本とし、住宅地については未利用地の計画的な活用を推進し、良好な住環境の維持、形成を図ることとしています。

地区別の世帯分布、都市計画等の地域政策と整合性を持ったまちづくりを推進するため、長年にわたって蓄積された社会資本があり、交通、生活利便性の高いまちなかにおいて、空き家・空き地の流通を促進するとともに、未利用地を有効活用した住宅供給などによる住環境づくりをすすめます。

目標2 少子高齢社会に対応した住環境づくり

芦別市は、年少人口と生産年齢人口の著しい減少及び出生率の低下により少子高齢化が進行しています。また、高齢世帯や子育て世代をはじめとした住宅確保要配慮者にとって、住宅セーフティネットの役割を担っている公営住宅は、老朽化が進行している中、さらなる適正な整備・活用の推進が求められています。

このため、芦別市では、バリアフリー化された生活環境づくりをはじめ、高齢世帯、子育て世帯等への支援、さらに住宅確保要配慮者への支援などに取り組み、誰もが安心できる住環境づくりを目指します。さらに市営住宅については、低廉で良質な住宅、住環境の確保に努めるため、民間とのパートナーシップの可能性などを視野に入れた市営住宅の整備・充実をめざします。

目標3 安全、安心に暮らす住環境づくり

芦別市は、豊かな自然環境や景観に恵まれており、こうした地域特性を活かした良質な住まいづくりが求められています。また、芦別市は、少子高齢化が拡大しており、高齢者が安心安全に暮らせるとともに、すべての人がライフスタイルに応じた住宅を選択できるような住宅・住環境の形成が求められています。さらに芦別市では、計画策定段階から市民参加をすすめています。

このため、地域の自然環境や景観特性を踏まえた環境共生住宅の普及、多様な世帯がともに生活できるような住宅・住宅地の確保、良質な住まいづくりへの支援の推進をめざします。さらに、市民意向に沿った住環境づくりを実現するため、市や民間等が連携し、住宅、住環境に関する情報提供、相談の充実などを目指します。

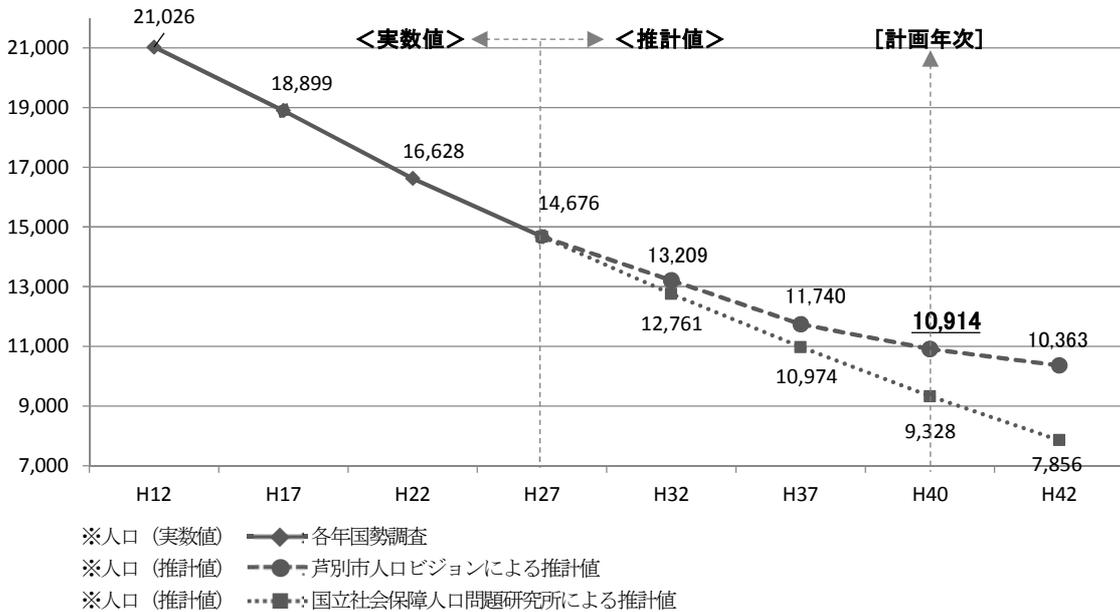
2. 基本フレーム

(1) 人口の推移と将来推計

芦別市の人口は、昭和30年の国勢調査で68,091人を数えましたが、その後減少傾向を続け、平成27年で14,676人となっています。

なお、芦別市人口ビジョンでは平成37年度には11,740人程度、平成42年には10,363人程度としており、この推計を基にすると本計画の計画年次となる平成40年は10,914人程度となります。

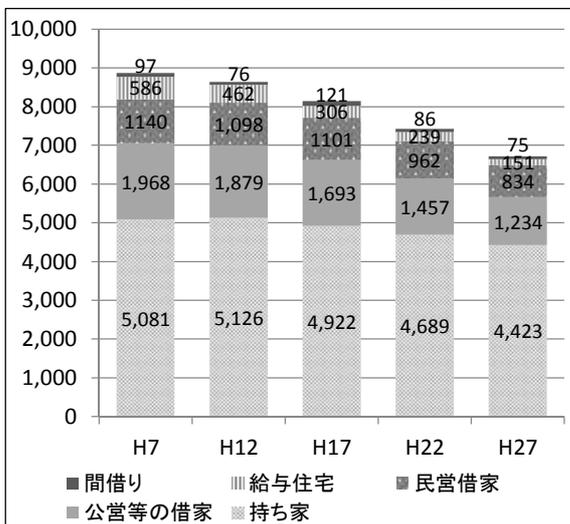
図表 4-1 人口の推移（実数値と推計値）



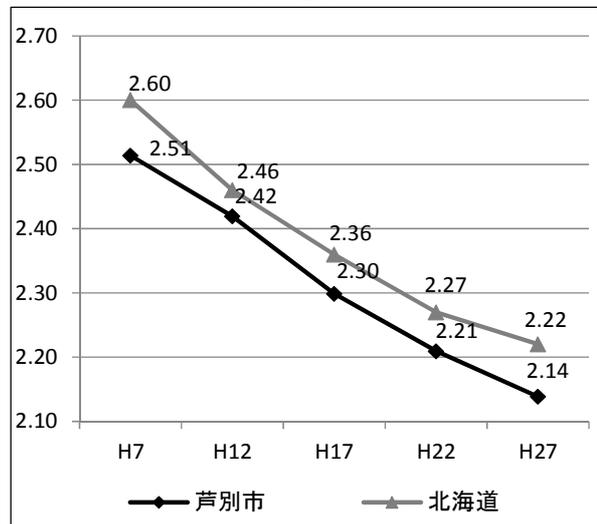
(2) 住宅所有関係別世帯数、平均世帯人員の推移

住宅所有関係別世帯数の推移は「公営等の借家」世帯数・構成比は平成7年以降減少傾向となっています。世帯人員は平成7年から20年間の全道推移と同様の減少傾向で推移し、平成27年には2.14人となっています。

図表 4-2 住宅所有関係別世帯数の推移



図表 4-3 世帯人員の推移



(3) 公的支援により居住の安定確保を図るべき世帯の推計

平成40年（10年後）の公営住宅等必要戸数を想定します。想定の基本となる人口は芦別市人口ビジョンによる推計人口を使用します。将来一般世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める世帯主率法に基づき算出します。推計結果は下表となり、平成40年の一般世帯数は約5,174世帯となります。これに住宅に居住する一般世帯率を過去の推移から99%と想定すると、住宅に住む一般世帯数は5,120世帯程度と想定できます。

図表 4-4 人口・世帯数の想定

	実数値（国勢調査）			推計値		
	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2020年 (H32年)	2025年 (H37年)	2028年 (H40年)
人口	18,899	16,627	14,676	—	—	—
	推計値（芦別市人口ビジョン）		14,734	13,209	11,740	10,914
世帯数	8,210	7,495	6,828	6,221	5,556	5,174
住宅居住世帯率(%)	0.99	0.99	0.98	0.99	0.99	0.99
住宅に住む一般世帯	8,143	7,433	6,717	6,160	5,500	5,120

※住宅居住世帯率：平成17年からの国勢調査による推移により平均となる0.99%と想定

※住宅に住む一般世帯数：世帯数の推計値に住宅居住世帯率とした0.99%を乗じた数値

計画年次における住宅所有関係別の構成比は、国勢調査における各構成比の推移が続くものと仮定し、**公営等の借家比率は18.4%と仮定**します。これに前述の住宅に住む一般世帯数を乗じると、計画期間の最終年となる平成40年における**公営等の借家世帯数は940世帯**となります。

図表 4-5 公営等の借家世帯数の推計

	実数値			推計値		
	H17	H22	H27	H32	H37	H40
住宅に住む一般世帯	8,143	7,433	6,717	6,160	5,500	5,120
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	4,922	4,689	4,423	4,070	3,630	3,380
	60.4%	63.1%	65.8%	66.0%	66.0%	66.0%
借家	3,100	2,658	2,219	2,030	1,810	1,680
	38.1%	35.8%	33.0%	33.0%	33.0%	33.0%
公営等の借家	1,693	1,457	1,234	1,130	1,010	940
	20.8%	19.6%	18.4%	18.4%	18.4%	18.4%
民営借家	1,101	962	834	760	680	630
	13.5%	12.9%	12.4%	12.4%	12.4%	12.4%
給与住宅	306	239	151	140	120	110
	3.8%	3.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%
間借り	121	86	75	60	60	50
	1.5%	1.2%	1.1%	1.0%	1.0%	1.0%

5章 展開の方向と主要施策

本市の住宅と住環境づくりに関する方針及び推進施策を以下に設定します。

目標	展開方向	主要施策	担当課
目標1 都市、地域 施策と一体 となった住 環境づくり	1-1. まちなか居 住の推進	a. 民間活力によるまちなか居住の促進	都市建設課
		b. 奨励金制度の情報提供と活用促進等によるまちなか居住の推 進	都市建設課
	1-2. 良質な住宅 地の形成	c. 本町地区への優良な公営住宅ストックの確保	都市建設課
		a. 秩序ある土地利用、都市形成の推進	都市建設課
目標2 少子高齢社 会に対応し た住環境づ くり	2-1. 高齢者等が 安全・安心に暮ら せる住環境の整 備	b. 「空き家・空き地情報バンク」等情報提供の充実と活用促進	都市建設課
		a. 緊急通報システムの設置	介護高齢課
		b. 介護保険による住宅改修の活用	介護高齢課
		c. 門除雪サービス事業の推進	介護高齢課
		d. 市営住宅における個別改善の実施	都市建設課
		e. 地域優良賃貸住宅制度の導入に関する検討	都市建設課
	2-2. 子育て世帯 への支援	f. サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進	都市建設課・ 介護高齢課
		a. 新規・建替団地における型別供給の配慮	都市建設課
		b. 市営住宅における、住み替えによる居住のミスマッチの解消 策の検討	都市建設課
	2-3. 市営住宅等 の整備・再編	c. 子育てサロンや奨励金による子育て支援	児童課・ 企画政策課
		a. 市営住宅の適正な管理戸数の設定	都市建設課
		b. 公営住宅等長寿命化計画に即した市営住宅の適正な活用の推進	都市建設課
		c. 防犯に配慮した市営住宅の計画・設計の推進	都市建設課
		d. 市営住宅における車いす住戸の拡充検討	都市建設課・ 福祉課
	2-4. 民間活力の 積極的な導入	e. 市営住宅のグループホームへの転用検討	都市建設課・ 福祉課
		a. 地域優良賃貸住宅の導入に関する検討（再掲）	都市建設課
b. サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進（再掲）		都市建設課	
目標3 安全、安心 に暮らす住 環境づくり	3-1. バリアフリー住宅 の普及促進	c. 市営住宅等の管理における指定管理者制度の導入（新規）	都市建設課
		a. バリアフリー住宅の建設促進	都市建設課
	3-2. 環境と調和 した快適な住宅 づくり	b. 既存住宅の高齢化対応の促進	都市建設課
		a. 住宅リフォーム助成事業の情報提供と活用促進	都市建設課
		b. 「きた住まい」制度の普及促進	都市建設課
		c. 住宅品質確保促進制度の啓発普及	都市建設課
		d. 環境共生型公共賃貸住宅の整備推進	都市建設課
		e. 木材等地場産材を利用した特色ある住宅づくり	都市建設課・ 農林課
		f. 長期優良住宅の普及促進	都市建設課
		g. CO ₂ 排出量削減に向けた住宅における自然エネルギーの活用 促進	都市建設課
		h. 空き家等対策の検討	市民課
		3-3. 住みやすい 住環境の整備	a. 道路や公園の計画的な維持・保全のための整備
	b. 地域住民による自主的な緑化推進		都市建設課
	c. 道路空間の緑化推進		都市建設課
	d. 公営住宅団地入居者による自主的な緑化管理の啓発普及		都市建設課
e. 既存住宅の耐震化の促進	都市建設課		
3-4. 住宅に関す る情報提供や相 談窓口機能の充 実	a. 「空き家・空き地情報バンク」等情報提供の充実（再掲）	都市建設課	
	b. 奨励金制度の活用促進（再掲）	都市建設課	
	c. 住宅性能の向上に資するリフォームの促進（再掲）	都市建設課	

※平成31年3月時点での施策

目標1 都市、地域政策と一体となった住環境づくり

1-1. まちなか居住の推進

中心市街地の活性化に向けては、市民が主役となったまちづくりを展開していくものとし、それを推進していく行政、民間等が一体となるなかで、持続できるまちづくりを進めていくものとします。また、市民が望む生活スタイルや生活サービス、産業、保険・医療・福祉、教育等において、活性化に向けた課題を明確にし、それぞれが連携しながら最大の効果が生まれるよう導くことが重要となります。特に住宅施策については、便利で快適なまちなか居住を推進していきます。

a. 民間活力によるまちなか居住の促進

空洞化が進む中心市街地において、便利で快適なまちなか居住を推進するため、民間活力導入等による活気ある住環境整備の推進を図ります。

b. 奨励金制度の情報提供と活用促進等によるまちなか居住の推進

市では、市民の定住を促進し、地域コミュニティや経済の活性化を図ることを目的として、新規建設や中古住宅購入に対する奨励金制度を創設しています。

こうした制度の更なる情報発信と活用促進等により、今後もまちなか居住の促進を図ります。

<持ち家取得奨励事業>

区分	内 容
交付対象者	自らの生活の本拠とするために住宅を取得した者であって、次の各号のいずれかに該当する者 (1) 市民であって、市税を滞納していない者 (2) 奨励金を初めて受ける者（平成24年3月31日以前に、西芦別地区の造成宅地に芦別市の補助金を受けて住宅を取得した者及び法人を除く。）
対象住宅	新築の住宅 ・ 取得した住宅が、居室、厨房、便所等を有し、一つの世帯が独立して生活できる専用住宅または併用住宅であること。ただし、併用住宅の場合は建物の総面積の2分の1以上が居住部分であること。 中古住宅 ・ 専用住宅で、3親等以内の親族以外の者から購入した住宅であること。（併用住宅は除く。）
奨励金の額	新築の住宅（建替えまたは建売を含む。） ・ 市内建設業者が建設した住宅1戸につき100万円 ・ 地元産木材を使用した場合、その使用料が10㎡以上～20㎡未満の場合30万円、20㎡以上の場合40万円を上記に加算するもの。 中古住宅 ・ 土地及び建物の取得に要した費用の100分の10以内の額（1万円未満の端数切り捨て）で上限50万円

c. 本町地区への優良な公営住宅ストックの確保

本市では、現在、本町地区において市営住宅すみれ団地の建替事業を実施しており、ユニバーサルデザインや次世代省エネ基準に対応しております。

今後もこれら老朽ストックの更新をはじめ、中長期的に活用を図る既存団地の長寿化型改善等により、まちなかへの優良な公営住宅ストックの確保に努めます。

1-2. 良質な住宅地の形成

地域の活性化やコミュニティの再生のためには、住宅の供給だけではなく、良質な住宅地の整備が大きな役割を果たします。そのため、未利用地の利用促進や既成市街地の良好な住環境整備に取り組めます。

a. 秩序ある土地利用、都市形成の推進

本市の住居系市街地は、土地区画整理事業により、計画的な市街地整備が行われてきたことを背景として、道路・公園等の都市基盤施設が計画的に配置された良好な居住環境を有しています。今後もこれらの良好な市街地を維持することにより、住民が安心して暮らせる環境を保ちます。

新規住宅需要への対応については、現行用途地域内の未利用地の活用により対応することとします。

b. 「空き家・空き地情報バンク」等情報提供の充実と活用促進

本市のホームページでは「空き家・空き地情報バンク」を創設し、所有者から情報提供の申し出があった物件について登録・公開し、購入・賃貸希望者への紹介等を行っています。

今後もこれら民間活力の積極的な導入を促す本市独自の取り組みについて、ホームページ等を活用した情報提供の充実を図り、移住・定住の促進やまちなか居住の推進等を図ります。

<空き家・空き地情報バンク（登録及び利用手続き）>



目標2 少子高齢社会に対応した住環境づくり

2-1. 高齢者等が安全・安心に暮らせる住環境の整備

高齢者や身障者の方々が、安全・安心して暮らせることができるよう緊急通報システムの設置、借家に入居しづらい状況を解消するため、福祉部局との連携と介護保険制度等の活用も含めた住宅改修・改善事業による高齢化対応の推進等について積極的に取り組みます。また、地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の新たな制度について、情報提供等による普及に努めます。

a. 緊急通報システムの設置

独り暮らしの高齢者などに対して、緊急時に迅速かつ適切な対応をするため緊急通報システム設置の充実を図ります。

b. 介護保険による住宅改修の活用

介護保険では、第1号及び第2号被保険者を対象に、支給限度額20万円（利用者負担額2～6万円）で、「手すりの設置、段差の解消、洋式便所への取り替え等」の住宅改修工事を行うことができます。今後ともこの介護保険による住宅改修を推進していきます。

平成24年4月1日から住宅改修について「受領委任払」制度を導入し、1～3割負担だけ支払う制度も取り入れ、利用しやすい制度として改正しています。このことから、高齢化率45%以上の本市において、介護サービス利用者が増加するなか、安心・安全な暮らしの提供を推進します。

c. 門口除雪サービス事業の推進

芦別市では、65歳以上の方及び重度身体障害者（1級及び2級）のみで構成された世帯の方を対象（共同住宅入居者は除外）に有料で除雪車による住宅前の堆雪を幅2mの範囲内で除雪するサービスを行っています。今後ともこの門口除雪サービス事業を推進していきます。

d. 市営住宅における個別改善の実施

平成30年度現在、市が管理している公営住宅等のうち118戸（6.7%）の住戸が耐用年限を経過しています。このまま更新しないと仮定すると平成40年度には898戸となります（50.8%）。

こうした住戸については、国の補助採択基準や市の財政状況を勘案しつつ、建替優先の施策展開ではなく、個別改善等により、バリアフリー化（共用部の手すり設置等）、長寿命化の推進といったすべての人が安心して安全に暮らせる居住性能の確保を図りながら、原則、耐用年限経過まで維持保全をすることとします。

e. 地域優良賃貸住宅制度の導入に関する検討

地域優良賃貸住宅制度は、特定公共賃貸住宅制度・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、地域の状況に応じた対象世帯を設定する等、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・障害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す。

今後、民間賃貸住宅の動向を勘案しながら、長期的視野に立ち、地域優良賃貸住宅についての制度要綱を策定するなど、制度の活用を検討します。

f. サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進

サービス付き高齢者向け住宅制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）改正に伴い、高齢者の居住の安定を確保することを目的として創設された、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅の登録制度です。制度創設に伴い、高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に統合されました。

本市においても、民間へのサービス付き高齢者向け住宅制度の情報提供等による普及に努めます。

2 - 2. 子育て世帯への支援

高齢化と併せて、少子化も急速に進行している現状から、高齢者や身障者の方々だけではなく、子育て世帯への新たな対応も求められています。そこで、安心して子どもを産み育てることができる居住環境を創出するため、子育て世帯などが入居しやすくなる施策の推進、子育てサロンや奨励金による子育て支援を進めます。

a. 新規・建替団地における型別供給の配慮

子育て世帯への支援の観点から、新規や建替といった団地整備の際に、需要を勘案しつつ 3LDK等住戸規模が広めな住宅の供給割合に配慮し、少子化への対策に努めます。

b. 市営住宅における、住み替えによる居住のミスマッチの解消策の検討

子育て世帯の広い住宅へのニーズや、最低居住水準未満の子育て世帯など、既存住宅の入居世帯人員数と住戸規模のミスマッチを解消するため、世帯人員数の規模に応じた住戸への住み替えについての情報提供等に努めます。

c. 子育てサロンや奨励金による子育て支援

道営住宅であえーる緑幸団地の集会所を活用し、子育てサロン(親子がいっしょに体操したり、情報交換したりする場)を開催しており、地域の子育て世帯が集える場を提供しています。

また、出産祝品(芦別市定住促進条例第5条)や「どさんこ・子育て支援特典制度」(協賛店において認証カードを提示することで、割引等の特典が受けられる)等による子育て支援を行っています。安心して子どもを産み育てることができる居住環境を創出するため、こうした取り組みを継続的に進めます

2 - 3. 市営住宅等の整備・再編

本住生活基本計画の策定にあたり、平成 35 年度における市営住宅の適正な管理戸数を設定しましたが、その管理戸数の維持へ向けて、今後、市営住宅等の整備・再編について、次のとおり進めていきます。

a. 市営住宅の適正な管理戸数の設定

今回、各統計調査の結果などから、市民の収入状況や公的援助が必要な借家世帯を推計し、平成 40 年度の道営住宅を含む公的借家の世帯戸数を 940 戸程度と設定しました。

この公的借家のうち芦別市が管理する市営住宅等は、民間市場の動向等を見極めながら、将来に向けて適正な管理戸数を確保していきます。

b. 公営住宅等長寿命化計画に即した市営住宅の適正な活用の推進

現在、市では 1,780 戸の市営及び改良住宅を管理していますが、住生活基本計画と併せ、全団地を対象に今後の活用方針（建替、改善、維持管理、用途廃止など）を定める「芦別市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。計画は市の財政状況等も勘案の上、これまでの建替中心の施策展開から、改善事業や計画的な修繕により耐用年限まで活用する方向へと転換していくこととし、平成 40 年度の計画期間までに全ての住棟が耐用年限を経過する「ことぶき団地」を現地建替と位置づけた他、中長期的に活用を図る簡易耐火構造 2 階建ての団地や中層耐火構造の団地は、修繕周期等を踏まえ、屋根や外壁、給排水管等の改修を事業プログラムとして設定しました。

今後も本市の住宅困窮者等が、安心・安全に暮らせる住宅セーフティネットの中核として、計画に基づいた市営住宅の適正な活用を推進します。

c. 防犯に配慮した市営住宅の計画・設計の推進

今後の市営住宅の整備にあたっては、「共同住宅に係る防犯上の留意事項（防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針）（平成 13 年 3 月 23 日付警察庁丙生企発第 13 号 警察庁生活安全局長通達）」に基づく計画・設計を行うことで、安心して安全に暮らせる住環境づくりを進めます。

d. 市営住宅における車いす住戸の拡充検討

現在、車いすに対応する住戸は、全体で 2 戸あります。今後の市営住宅整備に当たっては、福祉部局と連携しながら、車いす住戸の需要を見据え、戸数拡充に向けた検討を進めます。

e. 市営住宅等のグループホームへの転用検討

高齢者や障がい者等の特別な施設に入らなくとも自立した生活を送るための住宅が芦別市内では少ない状況にあり、現在、社会福祉法人に対し市有住宅である旧教員住宅を貸し付けています。このようなことから、福祉部局との連携を図りながら、これらの人々の自立及び安定した生活を確保するため、今後も要望があれば、こうした対応を検討します。

2 - 4. 民間活力の積極的な導入

民間住宅市場が重視される中、民間事業者は、良質で多様な住宅・住宅地の供給主体としての役割が増大しています。また、その専門的なノウハウを活用し、多様なニーズに対応していくため、行政と民間の協働による新しいパートナーシップの関係を構築していくことが重要となってきました。

これまでの公共主体の住宅政策だけでなく、民間住宅市場の機能が十分に発揮できるよう、民間との連携のもと、民間活力の導入による事業手法についても検討していきます。

a. 地域優良賃貸住宅制度の導入に関する検討（再掲）

地域優良賃貸住宅制度は、特定公共賃貸住宅制度・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等、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・障害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す。

今後、民間賃貸住宅の動向を勘案しながら、長期的視野に立ち、地域優良賃貸住宅制度について導入の可能性を検討します。

b. サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進（再掲）

サービス付き高齢者向け住宅制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）改正に伴い、高齢者の居住の安定を確保することを目的として創設された、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅の登録制度です。制度創設に伴い、高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に統合されました。

芦別市においても民間へのサービス付き高齢者向け住宅制度の情報提供等による普及に努めます。

c. 市営住宅等の管理における指定管理者制度の導入

市営住宅等の管理運営は、多様化する住宅ニーズに効果的かつ効率的に対応するため、民間ノウハウの活用による住民サービスの向上と経費の節減を図ることを目的に、平成 30 年 4 月 1 日より指定管理者制度（民間事業者による管理運営）を導入しています。

今後も市営住宅等をはじめとし、民間との協働によるサービス提供や向上に努めます。

目標3 安全、安心に暮らす住環境づくり

3-1. バリアフリー住宅の普及促進

子どもからお年寄りまで全ての人が、安全で安心して暮らせるように、バリアフリー住宅の推進や住宅改良の相談への対応、その考え方の啓発普及に取り組みます。

a. バリアフリー住宅の建設促進

子どもからお年寄りまで、誰もが安全で快適に暮らせるように、バリアフリー住宅の建設促進、その考え方の啓発普及に取り組みます。

b. 既存住戸の高齢化対応の促進

全国的に少子高齢化が進む中、本市においても同様の傾向にあります。平成27年国勢調査では人口の43.6%が65歳以上の高齢人口となっており、北海道平均の29.0%を大幅に上回っています。また、平成25年の住宅・土地統計調査を見ると、本市の既存住宅の内、高齢者等のための設備の整う住宅は半数にも満たない状況となっています。

これらの状況を踏まえ、市では住宅リフォーム助成事業を創設し「高齢者等住宅改修工事」も助成対象に含め、手すりの設置や段差の解消といった改修の支援を行っています。

今後も更なる高齢化に向け、これら高齢化対応の住宅改修の他、一般リフォーム工事も合わせた助成事業の利用促進に努め、住み慣れた住宅で、安全に安心して暮らし続けられる住環境の形成を図ります。

<住宅リフォーム助成（高齢者等住宅改修工事）>

工事区分	補助金の額	対象となる改修工事の内容
高齢者等住宅改修工事（バリアフリー工事）	改修工事費用の1/5の額 ※限度額18万円	高齢者等による住宅内での事故防止のために行う次に掲げる改修工事で工事費用（税抜き）が5万円以上のもの (1) 手すり設置 (2) 段差の解消 (3) 滑り防止のための床材変更 (4) 引き戸等への扉の取替え又は新設 (5) 洋式便器等への取替え (6) 前各号に掲げる工事に付帯して必要となる改修工事

3 - 2. 環境と調和した快適な住宅づくり

本市の自然環境等と調和した快適な住宅づくりを推進するため、北方型住宅や木材等の地場産材を活用した住宅づくりの普及を行うとともに、公営住宅についても環境共生型公営住宅の整備推進、地場の木材を利用した公営住宅整備等の検討などを行います。

a. 住宅リフォーム助成事業の情報提供と活用促進

本市の住宅所有関係別世帯数をみると、持ち家に居住する世帯が65.8%を占めています。住宅の建築時期は昭和56年以前の耐震基準を満たしていない住宅が約5割となっています。

市で創設した住宅リフォーム助成事業では、築年数が古く、設備等が整っていない住宅においても、健康で安全な住宅に改修することにより、長く住み続けられる、又は新たな居住者が安心して暮らせる住宅環境の形成を目指し、こうした住宅の住宅改修についても支援しています。今後も情報提供等による本制度の活用促進を促し、安全性や耐震性の向上を図ります。

<住宅リフォーム助成（耐震改修工事・住宅改修工事）>

工事区分	補助金の額	対象となる改修工事の内容
耐震改修工事	改修工事費用の1/5の額 ※限度額30万円	建築物の耐震改修の促進に関する法律第2条第1項に規定する耐震診断の結果に基づき必要とされた同条第2項に規定する耐震改修として行う改修工事及びこれに伴う外壁、断熱工事、その他の附帯工事で工事費用(税抜き)が100万円以上のもの
住宅改修工事 (一般リフォーム工事)	改修工事費用の1/5の額 ※限度額20万円	住宅の安全性又は耐久性の向上を図るために行う次に掲げる改修工事で工事費用(税抜き)が100万円以上のもの (1)増改築工事 (2)基礎、土台、梁又は柱の改修工事 (3)筋かい、火打ち等による構造補強工事 (4)断熱構造化工事 (5)給排水管改修工事 (6)外壁、屋根の改修工事又は塗装工事 (7)内装仕上材の取替え工事 (8)ボイラー、エントパス、洗面台、システムキッチン、他の設備機器設置工事 (9)前各号に掲げる工事に附帯して必要となる改修工事

b. 「きた住まいる」制度の普及促進

北海道では、平成26年度から「きた住まいる」制度の運用を開始し、一定の住宅性能の確保に加え、住宅性能の見える化や住宅履歴の保管などにより、一般消費者が安心して良質な住まいを取得できる仕組みづくりを進めています。

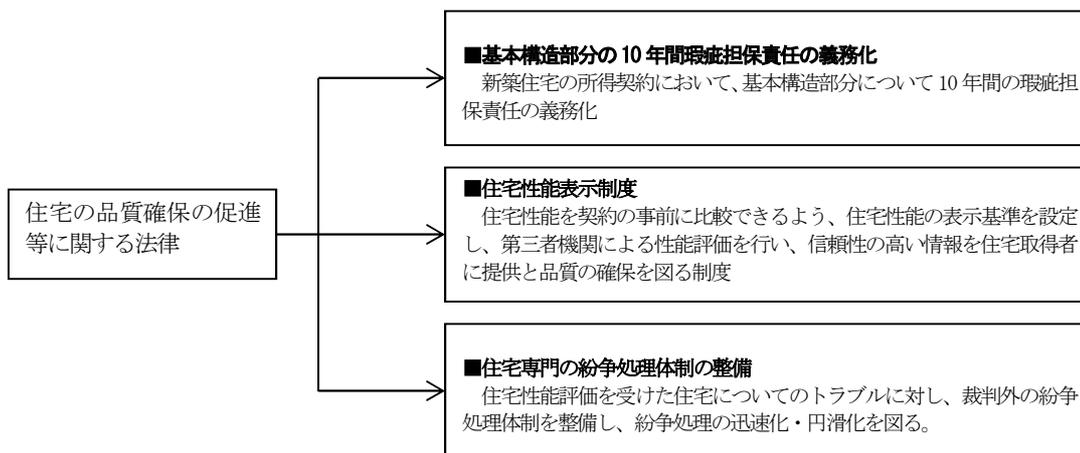
本市においては、引き続きBIS、BIS-Eの資格取得者や登録件数の増加を目指し、新たな制度の普及推進を図ります。

c. 住宅品質確保促進制度の啓発普及

公営住宅においては、今後の新設住宅は住宅品質確保促進法に基づく居住性能が義務化されており、住宅品質確保促進制度の着実な実施をめざします。

また、民間新築住宅市場における良質な住宅の供給を確保するため、住宅品質確保促進制度の啓発普及を図ります。住宅品質確保促進制度には、住宅性能表示制度、基本構造部の瑕疵保証、住宅専門の紛争処理機関の設置等が位置付けられています。

※住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要



d. 環境共生型公共賃貸住宅の整備推進

北海道では、平成12年に「北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針」を策定しその普及を図ってきました。

さらに平成27年3月には、「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」を策定し、省エネルギーかつ省Co2で耐久性が高く、維持管理コストの小さい公営住宅づくりを進めています。

本市においては平成14年度建設のあけぼの団地より、上記指針に即した整備を進めていますが、今後も、新たな手引きに準拠した環境共生型の住宅づくりを進めていきます。

e. 木材等地場産材を利用した特色ある住宅づくり

本市では、地場産材を利用した公営住宅整備を、平成20年度から計画どおり展開しています。内容としては、主に市有林のカラマツ林を伐採し、住宅用建材として平成24年度までに7棟42戸が建設されています。

さらに、平成30年度からの公営住宅すみれ団地の建替え工事においては、主に市有林のカラマツを活用した集成材を住宅用建材として使用し、平成33年度まで7棟40戸の建設を計画しています。

このことから、今後も木を活かしたデザインの団地づくりを行い、地場産材を利用して、芦別らしい特色のある住宅づくりを推進していきます。

f. 長期優良住宅の普及促進

長期優良住宅は、「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、平成21年6月4日施行）に規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅です。長期優良住宅を建築・維持保全をしようとする者は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁へ認定申請をすることができます。

住宅の建設から解体までのライフサイクルを見据えた低炭素化を図るため、住宅の強度や耐久性等を高め長寿命化する当制度について情報提供等により普及に努めます。

g. CO₂排出量削減に向けた住宅における自然エネルギーの活用促進

家庭から排出されるCO₂等の削減に寄与し、さらに住宅施策に関連するような自然エネルギー等の活用に関連する環境機器、設備、工法等の導入に支援を行うことを検討します。

h. 空き家等対策の検討

市内の空き家の状況把握や空き家活用の支援体制の検討、市内の空き家・空き地情報バンクの活用等による空き家の再生を推進します。また、居住地区内において倒壊の危険がある廃屋や建築物等については所有者に対し撤去等の対応を求めています。

3 - 3. 住みやすい住環境の整備

快適に暮らせるような住環境の充実を図るため、次のとおり、都市基盤の計画的な維持・保全、住環境における緑化の推進などに努めます。

a. 道路や公園の計画的な維持・保全のための整備

快適に生活できる住環境を創出するため、道路、公園の計画的な維持保全に努めます。

b. 地域住民による自主的な緑化推進

潤いのある住環境を創出するため、緑との共生を推進し、住環境における緑化を進めていきます。原則として地域住民の自主的な参加のもと、緑化の推進や花壇の整備に努めます。

c. 道路空間の緑化推進

道路緑化は、防音対策や環境保全など多面的な役割を担っていることから、北国にふさわしい樹木を取り入れた植樹帯やフラワーボックスの設置など、道路空間の緑化に努めます。

d. 公営住宅団地入居者による自主的な緑化管理の啓発普及

公営住宅においても、一団となった住景観として地域景観の良否を左右する重要な空間であることから、公営住宅の入居者による自主的な緑化管理の啓発普及に取り組み、ゆとりと潤いのある住環境づくりに努めていきます。

e. 既存住宅の耐震化の促進（再掲）

住宅の耐震化は、一義的には所有者の責務として実施すべきことですが、住宅は市民生活の基盤としてストック数も多く、また、その費用負担が耐震化を阻害する一因ともなりうることから、耐震改修促進を図るためには、所有者への支援が必要です。

そのため、既存住宅の耐震改修に対する助成制度を創設し、助成対象メニューの拡充等を進めてきましたが、これまでの利用実績は、平成 28 年度の 1 件のみという状況となっていますが、今後も情報提供等による本制度の活用促進を促し、安全性や耐震性の向上を図ります。

<住宅リフォーム助成（耐震改修工事）>

工事区分	補助金の額	対象となる改修工事の内容
耐震改修工事	改修工事費用の 1/5 の額 ※限度額 30 万円	建築物の耐震改修の促進に関する法律第 2 条第 1 項に規定する耐震診断の結果に基づき必要とされた同条第 2 項に規定する耐震改修として行う改修工事及びこれに伴う外壁、断熱工事、その他の附帯工事で工事費用(税抜き)が 100 万円以上のもの

3 - 4. 住宅に関する情報提供や相談窓口機能の充実

市民の住宅に対する多様なニーズや相談に対応すると共に、安心して住宅の住み替えや新築・増改築が行える住環境づくりを目指し、本市による空き家情報の提供、住宅購入奨励金制度や住宅リフォーム助成事業の普及の他、国や北海道等による各種事業等についての情報提供など、住宅情報の提供や相談窓口機能の充実に努めます。

a. 「空き家・空き地情報バンク」等情報提供の充実（再掲）

本市のホームページ上では「空き家・空き地情報バンク」を創設し、所有者から情報提供の申し出があった物件について登録・公開・賃貸希望者への紹介等を行っています。

今後もこれら民間活力の積極的な導入を促す本市独自の取り組みについて、ホームページ等を活かした情報提供の充実に図り、移住・定住の促進やまちなか居住の推進等を図ります。

b. 奨励金制度の情報提供と活用促進（再掲）

本市では、市民の定住を促進し、地域コミュニティや経済の活性化を図ることを目的として、新規建設や中古住宅購入に対する奨励金制度を創設しています。

こうした制度の更なる情報発信と活用促進等に努めます。

c. 住宅リフォーム助成事業の情報提供と活用促進（再掲）

本市で創設した住宅リフォーム助成事業では、築年数が古く、設備等が整っていない住宅においても、健康で安全な住宅に改修することにより、長く住み続けられる、又は新たな居住者が安心して暮らせる住宅環境の形成を目指し、こうした住宅の住宅改修についても支援しています

今後も情報提供等による本制度の活用促進を促し、安全性や耐震性の向上を図ります。