

余市町住生活基本計画

令和7年3月

余 市 町

目次

1. 計画策定の目的と位置づけ.....	1
1－1 計画策定の目的.....	1
1－2 計画の位置づけ.....	1
2. 現況調査と分析.....	3
2－1 位置と地勢.....	3
2－2 人口と世帯.....	5
2－3 産業.....	11
2－4 余市町の住宅事情の特性.....	14
2－5 余市町の公営住宅等の特性.....	21
2－6 上位・関連計画.....	27
3. 住宅施策の課題整理.....	35
4. 住宅施策の目標と基本方針.....	36
4－1 住宅施策の基本理念.....	36
4－2 住宅施策の基本方針および展開方向.....	37
4－3 住宅供給フレーム.....	41
5. 住宅施策の実現化に向けて.....	46

<計画書の数値表記について>

原則として単位未満を四捨五入して表記しています。このため、内訳の表記数値を合計すると100.0%にならないなど、合計と内訳の計は必ずしも一致しません。

1. 計画策定の目的と位置づけ

1-1 計画策定の目的

国においては「住生活基本法」(平成18年(2006年)施行)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、住生活基本計画(全国計画)が策定されている。本計画は社会情勢の変化に応じておおむね5年ごとに見直しされており、令和3年(2021年)3月に新たな住生活基本計画(全国計画)が閣議決定された。北海道においても、全国計画の見直しを踏まえ令和4年(2022年)3月に「北海道住生活基本計画」を策定している。

本町においては、平成26年度(2014年度)に「住生活基本計画」を策定し10年が経過しているが、人口減少や少子高齢化の進行、気候変動問題を踏まえた脱炭素化、町内を通る高規格道路の一部開通など、本町を取り巻く環境が大きく変化しており、住生活を取り巻く様々な課題への対応が求められている。

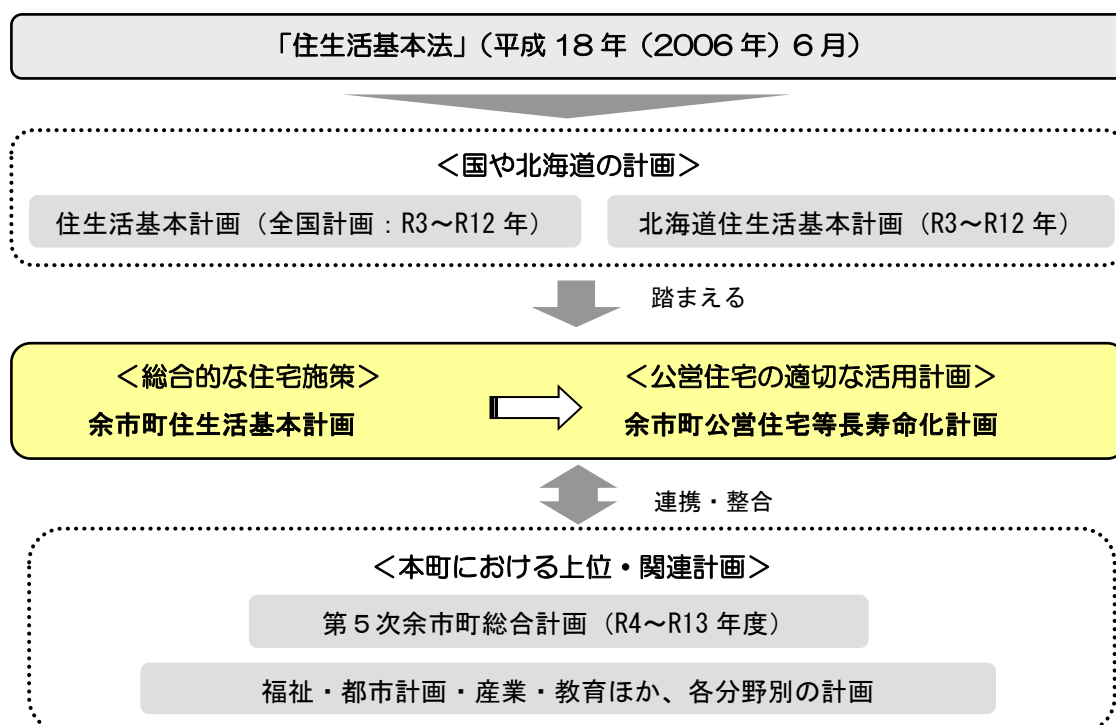
本計画は、国や道の住宅政策の動向、本町の上位・関連計画等を踏まえ、本町の住宅政策について様々な視点で総合的に見直しするものである。

1-2 計画の位置づけ

(1) 計画の位置づけ

本計画は、国および北海道の住生活基本計画を踏まえて、第5次余市町総合計画やその他福祉・まちづくり等の上位・関連計画との連携や整合を図りながら、総合的な住宅施策の推進と公営住宅等の適切な活用をめざす。

図 本計画の位置づけ



（２）計画期間

本計画は、令和 7 年度（2025 年度）～令和 16 年度（2034 年度）の 10 年間を計画期間とする。なお、社会・経済情勢等の変化に柔軟に対応するため必要に応じて適宜見直しを行うものとする。

2. 現況調査と分析

2-1 位置と地勢

(1) 位置と面積

本町は、北海道西部の積丹半島の付け根に位置しており、北側は日本海に面し、東は小樽市、西は古平町、南は仁木町と赤井川村に接している。札幌市から約 60 km、小樽市から約 20 km と北海道経済の中心をなす札幌圏に 1 時間程度でアクセスすることが可能となっている。

町内には国道 5 号と国道 229 号、JR 函館本線が縦断しているほか、平成 30 年（2018 年）には後志自動車道小樽 JCT～余市 IC 間が開通し道央圏からのアクセスが向上した。

町の総面積は、140.62 km²で、その内山林が約 7 割を占めている。

図 余市町の位置図



(2) 地勢

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

(3) 気候

本町の気候は日本海を北上する暖流の影響により、道内では比較的温暖な気候となっており、平成3年（1991年）～令和2年（2020年）の30年間の平均値をみると、冬季における平均気温もマイナス4℃を上回り、4月には平均気温が6℃程度となっている。

年間の降水量は1,300mm前後、降雪量は年900cm前後と、道内では比較的多いほうとなっている。

図 余市町の月別平均気温、降水量（平成3年（1991年）～令和2年（2020年）の平均値）

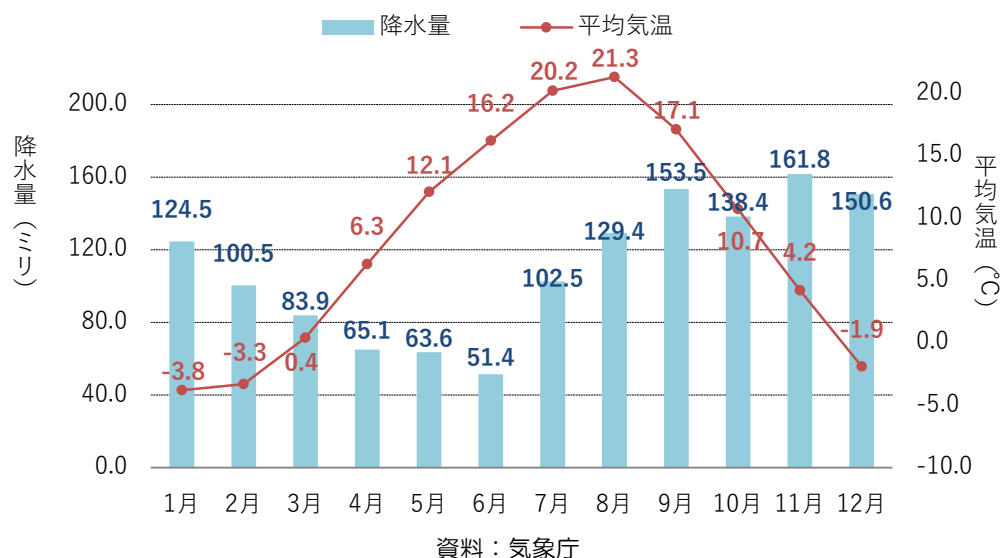
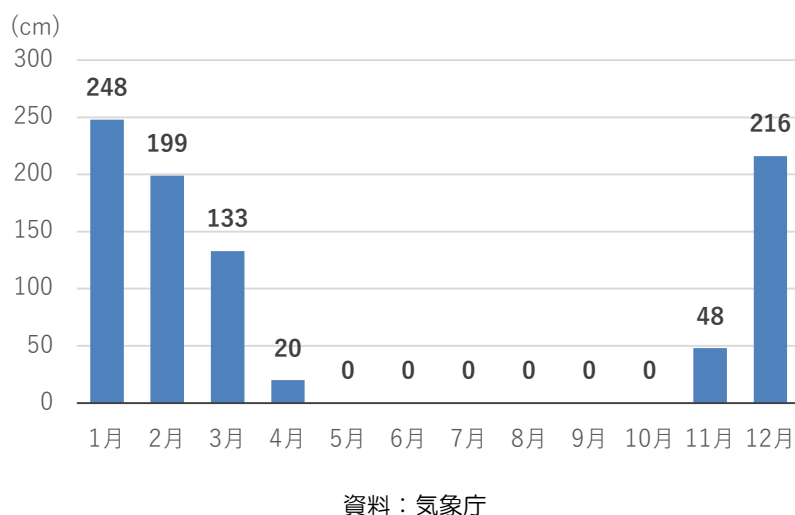


図 余市町の月別降雪量（平成3年（1991年）～令和2年（2020年）の平均値）



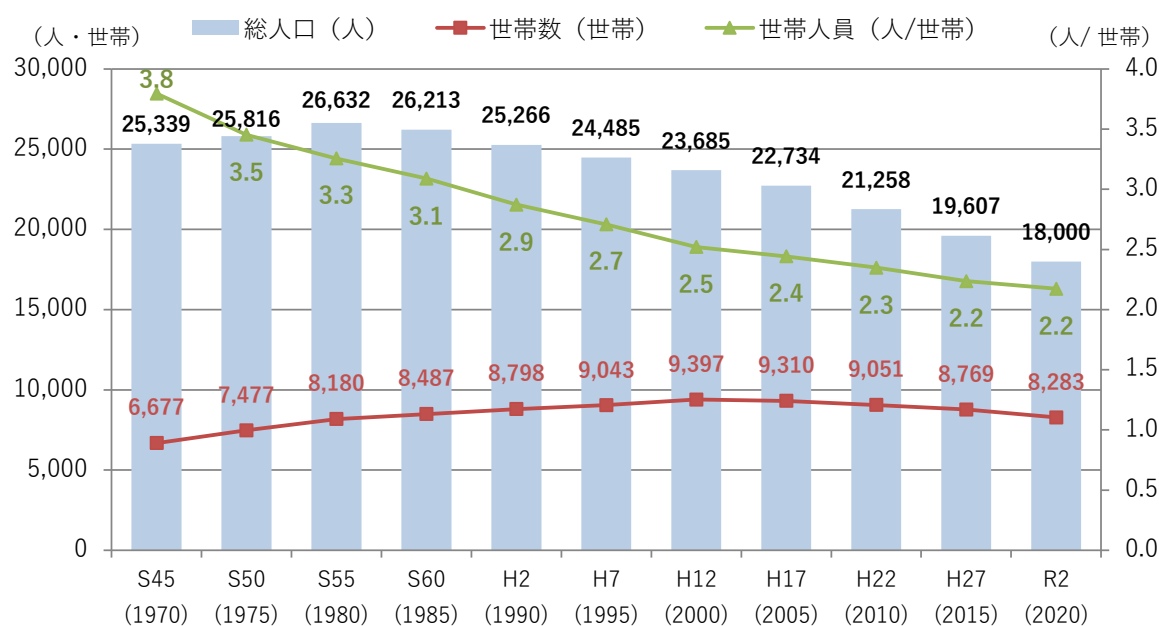
2-2 人口と世帯

(1) 人口・世帯数

本町の人口は昭和 55 年（1980 年）に 26,632 人を記録して以降減少を続け、令和 2 年（2020 年）時点では 18,000 人となっている。世帯数は平成 12 年（2000 年）の 9,397 世帯をピークに平成 17 年（2005 年）からは減少に転じ、令和 2 年（2020 年）時点では 8,283 世帯となっている。

また、1 世帯あたりの平均人員は、平成 2 年（1990 年）では約 2.9 人であったものが令和 2 年（2020 年）には約 2.2 人まで減少しており、世帯の小規模化が進行している状況にある。

図 余市町の人口および世帯数、1 世帯当たり人員の推移

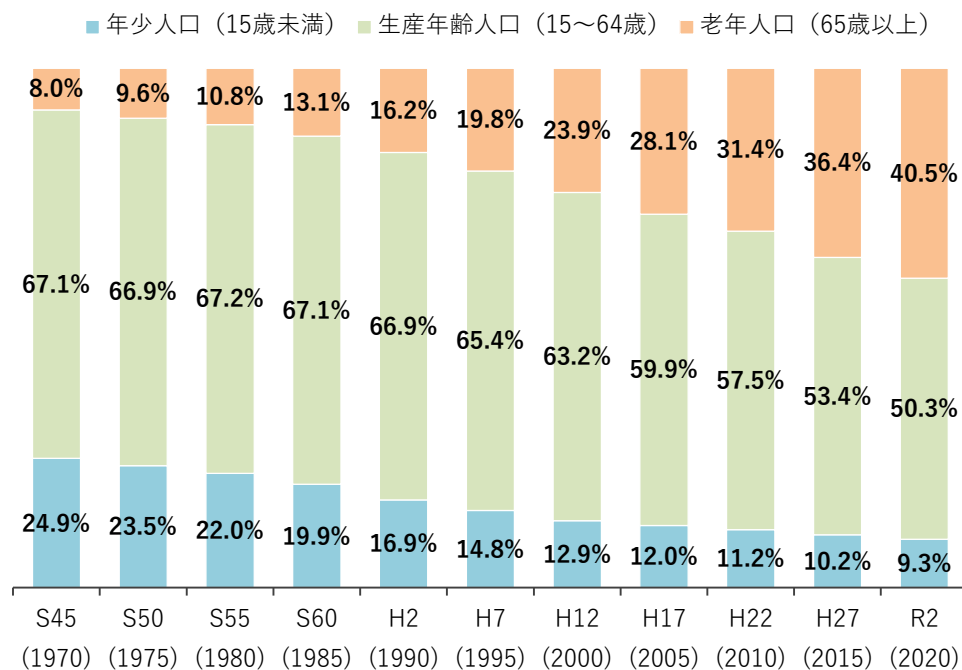


資料：国勢調査（昭和 45 年（1970 年）～令和 2 年（2020 年））

（２）年齢３区分別人口構成

本町の人口の推移を年齢３区分別（15 歳未満、15 歳～64 歳、65 歳以上）にみると、15 歳未満の年少人口および 15 歳～64 歳の生産年齢人口割合は減少を続けており、令和 2 年（2020 年）時点では、9.3%、50.3%となっている。一方、65 歳以上の老年人口割合は増加を続け、令和 2 年（2020 年）時点では 40.5%に達している。

図 余市町の年齢３区分別人口割合の推移



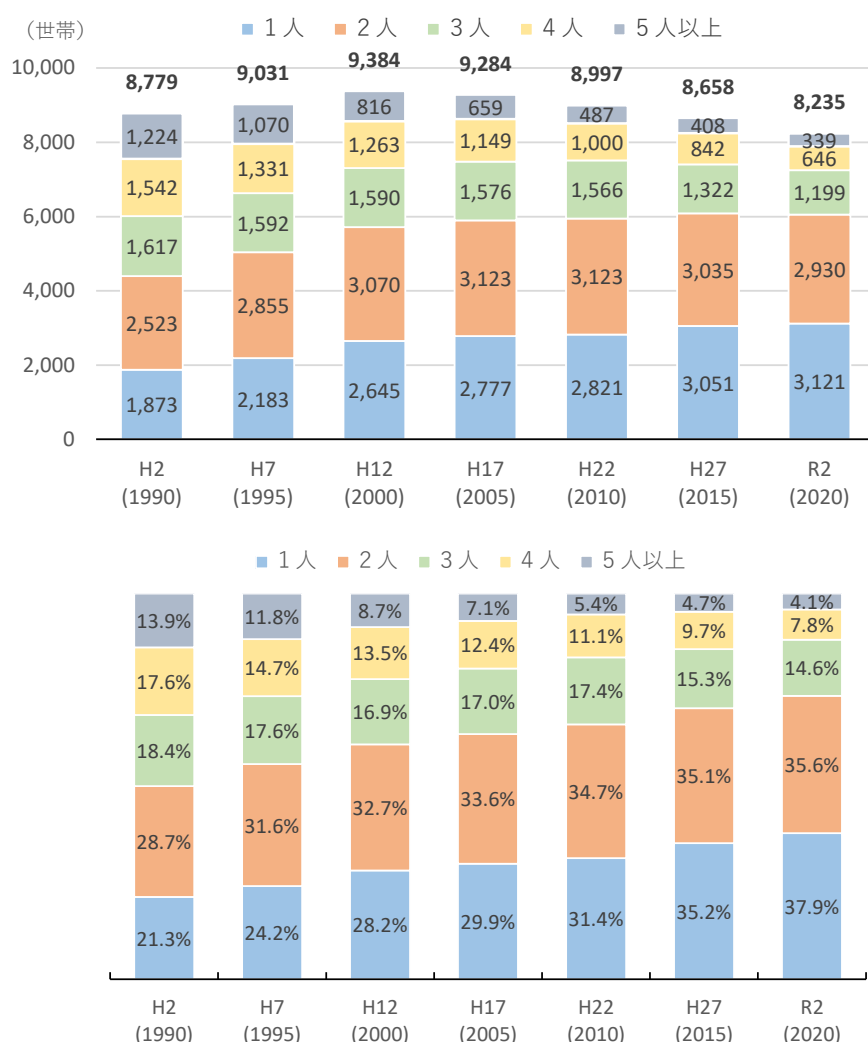
資料：国勢調査（昭和 45 年～令和 2 年）

（３）人員別世帯数

本町の一般世帯におけるこの 30 年の人員別世帯数の推移をみると、1 人世帯は増加傾向にあるが、2 人世帯は平成 22 年（2010 年）をピークに減少に転じ、3 人以上の世帯は一貫して減少している。

世帯人員別の割合をみると、1 人世帯および 2 人世帯の割合は増加傾向にあり、令和 2 年（2020 年）には両者を合わせると一般世帯数の 7 割以上を占めている。一方、3 人以上の世帯数の割合は一貫して減少している。

図 余市町の世帯人員別一般世帯数および割合の推移



資料：国勢調査（平成2年（1990年）～令和2年（2020年））

※集計の対象は「一般世帯数」であるため、合計は（1）で示した世帯数と一致しない。

（４）子育て世帯数

一般世帯におけるこの30年の子育て世帯数の推移をみると、6歳未満の親族がいる世帯および18歳未満の親族がいる世帯のいずれも半分以上に減少している。平成2年（1990年）には6歳未満の親族がいる世帯が11.4%、18歳未満の親族がいる世帯が36.1%を占めていたが、令和2年（2020年）にはそれぞれ5.3%と14.4%になっている。

図 余市町の6歳未満親族のいる世帯／18歳未満親族のいる世帯の推移

	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)
一般世帯数	8,779	9,031	9,384	9,284	8,997	8,658	8,235
6歳未満親族のいる世帯	1,003	891	831	721	626	524	435
割合	11.4%	9.9%	8.9%	7.8%	7.0%	6.1%	5.3%
18歳未満親族のいる世帯	3,169	2,797	2,499	2,138	1,827	1,493	1,186
割合	36.1%	31.0%	26.6%	23.0%	20.3%	17.2%	14.4%

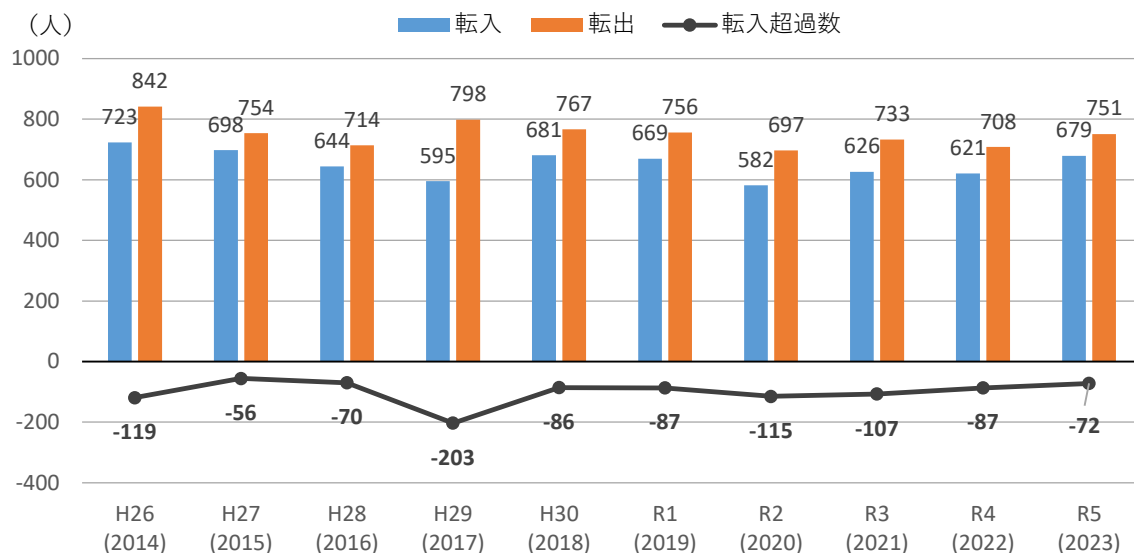
資料：国勢調査（平成2年（1990年）～令和2年（2020年））

(5) 人口動態

①社会増減の推移

平成 26 年（2014 年）から令和 5 年（2023 年）までの 10 年間における人口の社会増減の推移をみると、転出者数が転入者数を上回る社会減の状況が続いており、転入者数、転出者数ともに横ばい傾向となっている。

図 余市町の転入者数・転出者数の推移

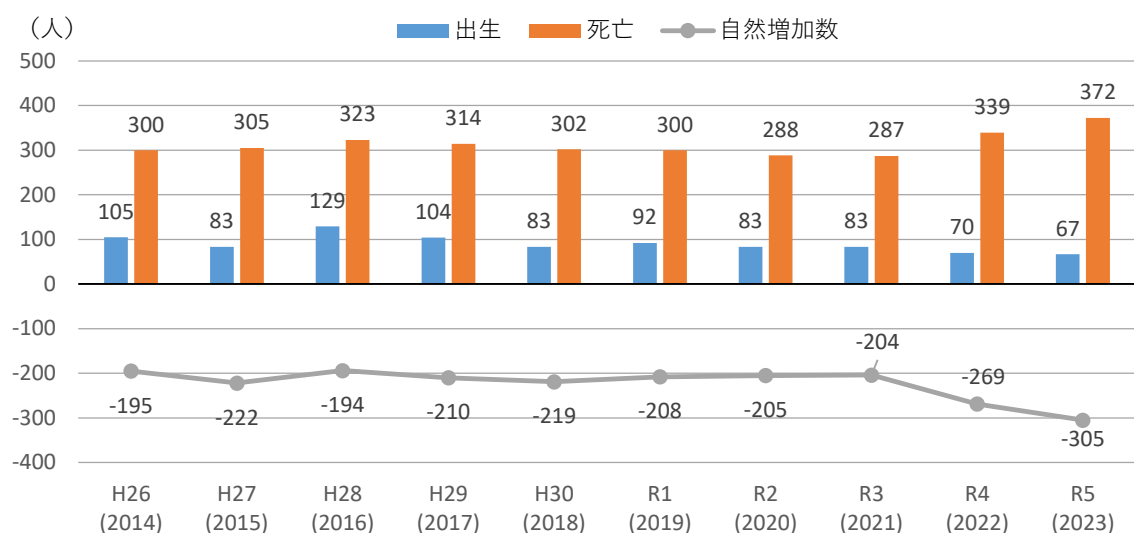


資料：住民基本台帳人口移動報告（平成 26 年（2014 年）～令和 5 年（2023 年））

②自然増減の推移

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

図 余市町の出生数・死亡数の推移



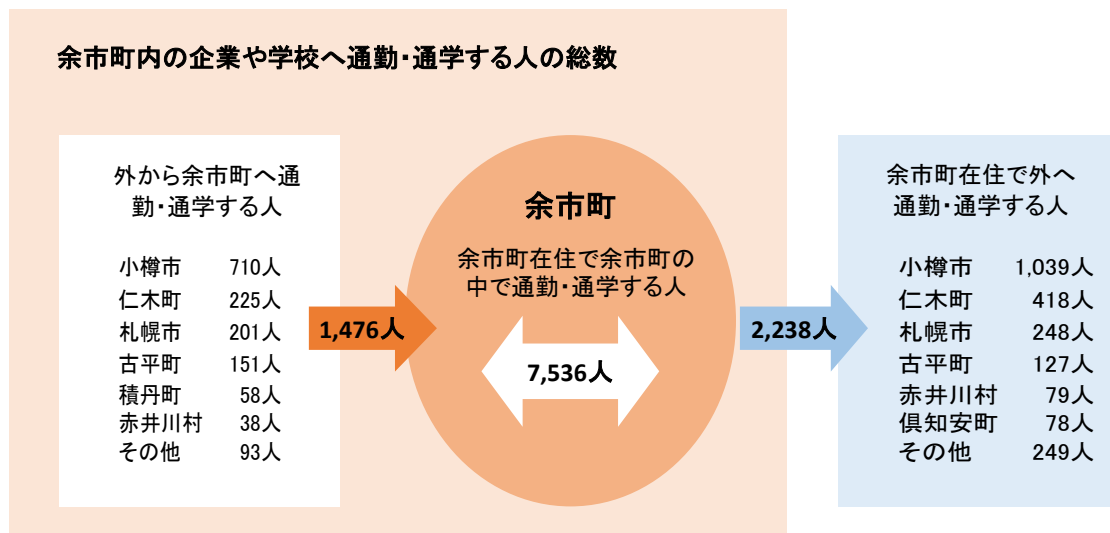
資料：住民基本台帳、人口動態調査（平成 26 年（2014 年）～令和 5 年（2023 年））

（６）通勤・通学

15 歳以上の本町への通勤・通学者数は 9,012 人で、その内町内居住者が 7,536 人で約 84%を占めている。また、他市町村から本町への通勤・通学者は 1,476 人で約 16%となっており、最も多いのが小樽市、次いで仁木町、札幌市、古平町となっている。

一方、15 歳以上の本町から他市町村への通勤・通学者は 2,238 人で、町内在住で余市町内に通勤・通学する者 7,536 人との合計 9,774 人の約 23%程度となっており、小樽市、仁木町、札幌市、古平町への通勤・通学が多くなっている。

図 通勤・通学の状況



資料：国勢調査（令和2年（2020年））

(7) 行政区別人口・世帯数

本町の人口・世帯数を行政区別にみると、人口では黒川町が6,102人と最も多く、次いで大川町、富沢町の順となっている。また、世帯数でも、黒川町が2,777世帯と最も多く、これに大川町、富沢町が続いている。

平成27年(2015年)から令和2年(2020年)にかけての人口・世帯数の推移をみると、人口では16行政区※すべてが減少しており、世帯数は朝日町、白岩町・潮見町を除く14行政区で減少している。

※白岩町と潮見町は調査区の関係で併せて記載しており、そのため16行政区と記載している。

図 行政区別人口・世帯数

	人口			世帯数		
	H27 (2015)	R2 (2020)	増減率	H27 (2015)	R2 (2020)	増減率
大川町	3,994	3,605	-9.7%	1,951	1,810	-7.2%
栄町	1,290	1,085	-15.9%	587	488	-16.9%
黒川町	6,314	6,102	-3.4%	2,812	2,777	-1.2%
登町	570	490	-14.0%	219	197	-10.0%
入舟町	436	390	-10.6%	207	196	-5.3%
朝日町	329	295	-10.3%	156	156	0.0%
美園町	848	780	-8.0%	371	354	-4.6%
山田町	1,062	969	-8.8%	385	352	-8.6%
浜中町	513	452	-11.9%	239	221	-7.5%
沢町	806	726	-9.9%	341	302	-11.4%
富沢町	1,655	1,484	-10.3%	717	671	-6.4%
港町	613	575	-6.2%	275	266	-3.3%
梅川町	755	668	-11.5%	356	330	-7.3%
豊丘町	324	295	-9.0%	122	134	9.8%
白岩町・潮見町	33	27	-18.2%	12	12	0.0%
豊浜町	65	57	-12.3%	19	17	-10.5%
全町	19,607	18,000	-8.2%	8,769	8,283	-5.5%

資料：国勢調査（平成27年（2015年）～令和2年（2020年））

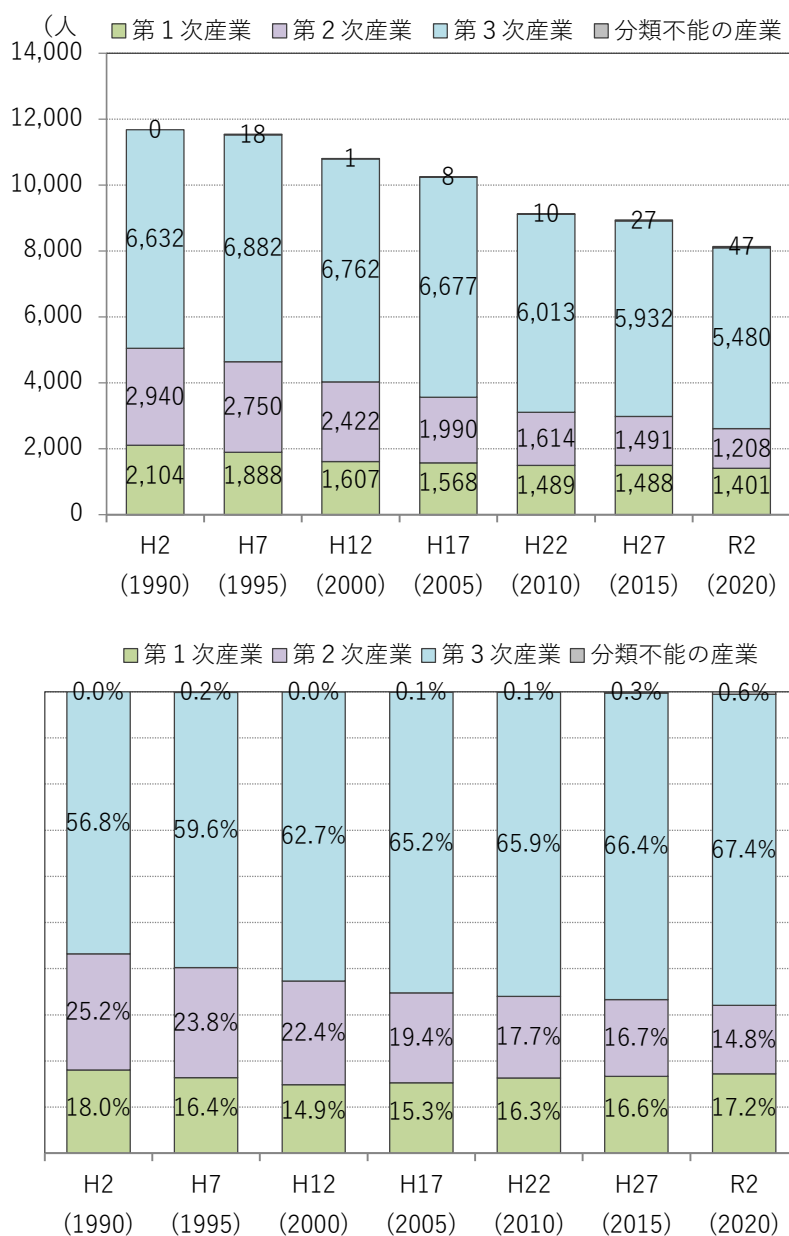
2-3 産業

(1) 産業別就業者数の推移

本町の就業者数は、平成2年(1990年)には11,676人であったものが、令和2年(2020年)には8,136人と、全体としては減少傾向が顕著である。

産業別には、第1次産業は減少幅が緩やかな一方、第2次産業の就業者数は平成2年(1990年)の半数以下まで大幅に減少している。第3次産業の就業者数は20%程度減少している。

図 産業別就業者数の推移



資料：国勢調査（平成2年（1990年）～令和2年（2020年））

(2) 農家数・漁家数の推移

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

漁業経営体数も減少傾向にあり、海上作業従事者、陸上作業従事者ともに減少している。

表 農家数の推移

	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)
総農家数（戸）	538	494	440	370	361
販売農家	専業農家	263	244	260	241
	兼業農家	238	209	147	113
自給的農家	37	41	33	16	21
農家人口	1,984	1,667	1,331	818	811

資料：世界農林業センサス（平成 12 年（2000 年）～令和 2 年（2020 年））

表 漁家数の推移

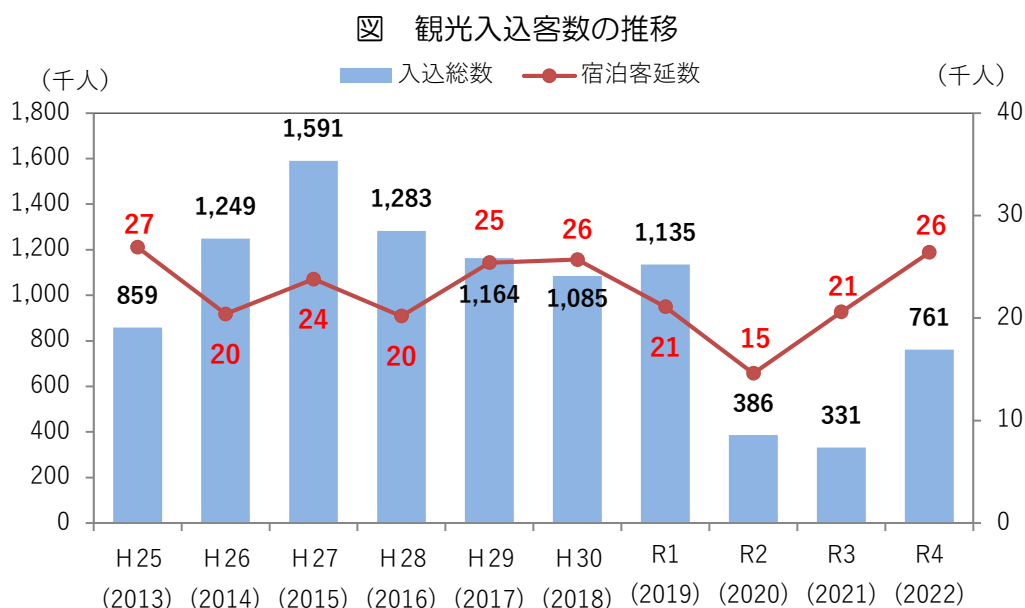
	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)
漁業経営体数	87	79	65	45
海上作業従事者	184	211	163	126
最盛期の陸上作業従事者	—	293	166	155

資料：漁業センサス（平成 17 年（2005 年）～令和 2 年（2020 年））

（３）観光入込客数の推移

本町のこの 10 年間の観光入込客数は、平成 27 年（2015 年）までは増加していたがその後減少傾向となっている。新型コロナウイルスの影響を大きく受けた令和 2（2020）～令和 3 年（2021 年）にかけては大幅に減少しており、令和 4 年（2022 年）においてもコロナ禍前の数値には届いていない状況である。

また、宿泊客延数は概ね 2 万人台で推移している状況にある。



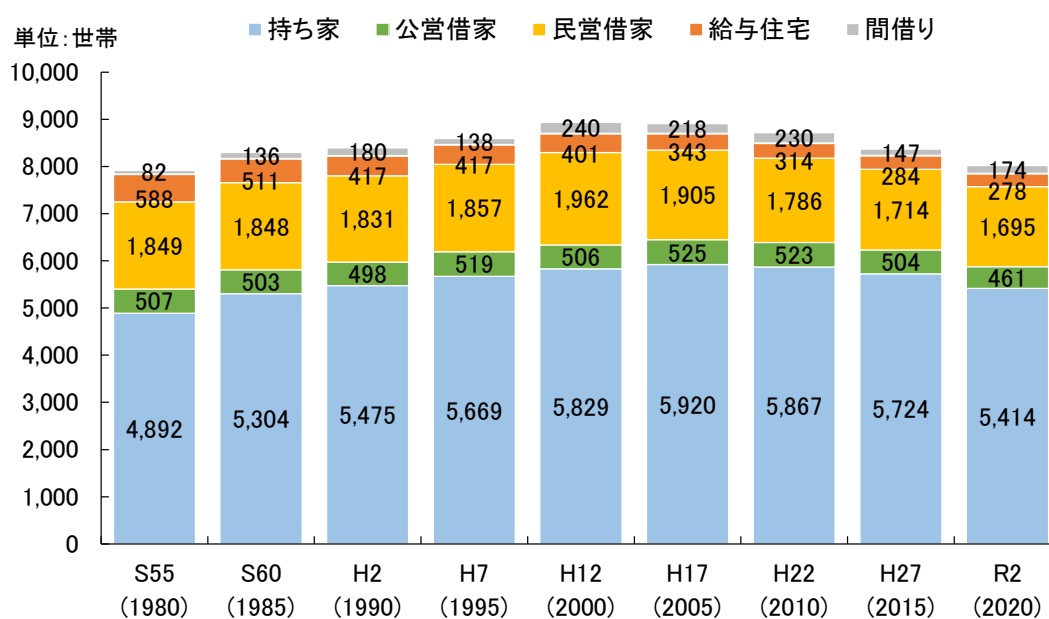
資料：北海道観光入込客数調査報告書（平成 25 年（2013 年）～令和 4 年（2022 年））

2-4 余市町の住宅事情の特性

(1) 住宅所有関係別の世帯数の推移

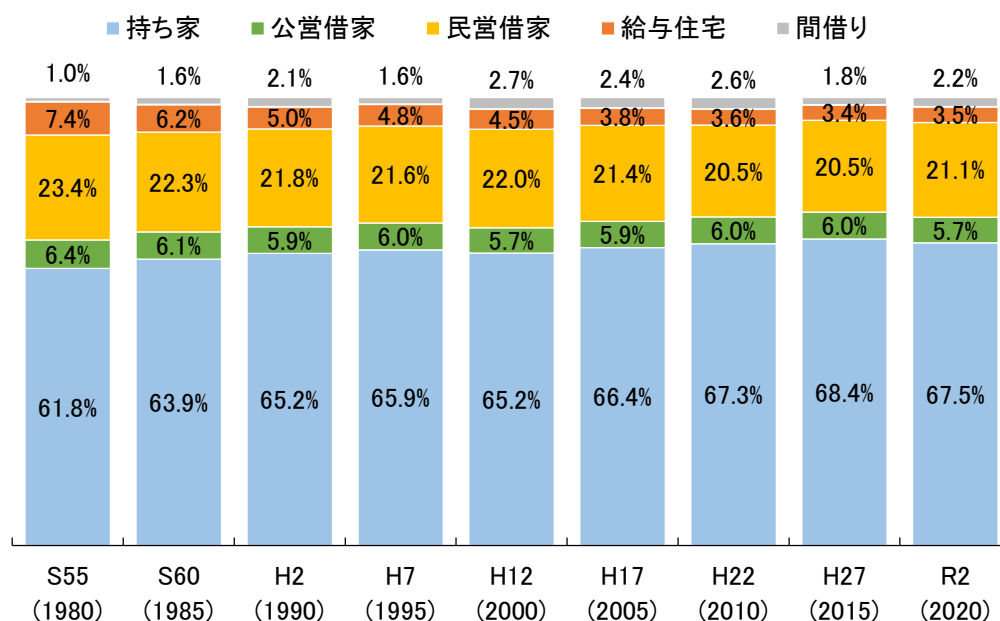
住宅所有関係別の世帯数の推移をみると、持ち家及び公営借家は平成17年（2005年）をピークに、民営借家、間借りは平成12年（2000年）をピークに減少傾向にある。また、給与住宅は昭和55年（1980年）以降減少傾向にある。住宅所有関係別の世帯数の割合をみると、近年大きな変動はなく、持ち家が7割程度で最も多く、次いで民営借家が2割程度となっている。

図 余市町の住宅所有関係別の一般世帯数の推移



資料：国勢調査（昭和55年（1980年）～令和2年（2020年））

図 余市町の住宅所有関係別の一般世帯数に占める割合の推移



資料：国勢調査（昭和55年（1980年）～令和2年（2020年））

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

表 近隣自治体と余市町の住宅所有関係別の一般世帯数割合の比較

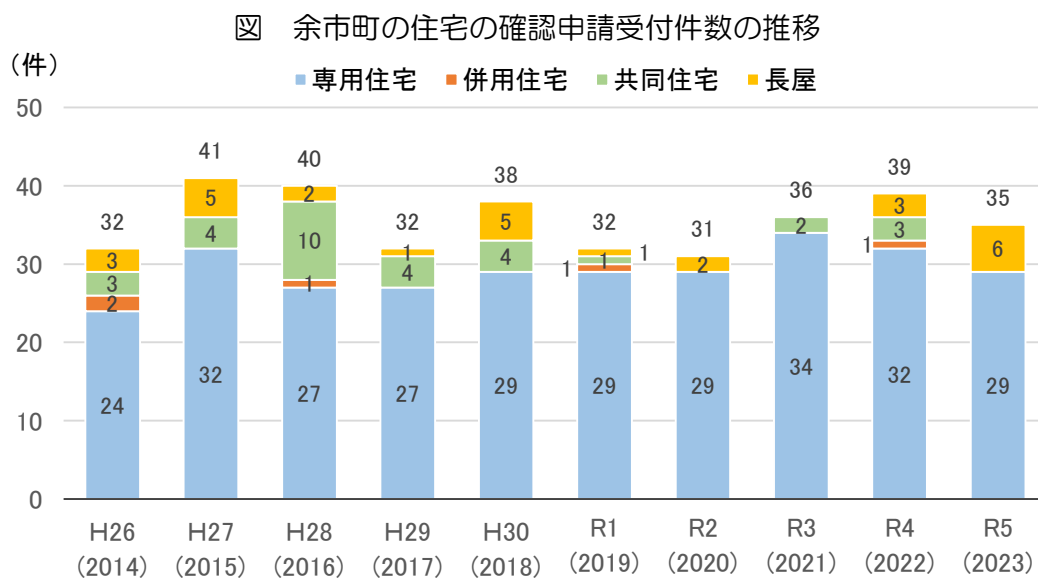
	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	一般世帯
余市町	67.5%	5.7%	21.1%	3.5%	2.2%	100.0%
小樽市	65.9%	6.4%	23.9%	1.6%	2.1%	100.0%
後志総合振興局郡部※	60.5%	12.9%	17.0%	7.8%	1.9%	100.0%

資料：国勢調査（令和2年（2020年））

※小樽市を除く管内19町村の平均値。

（２）住宅の建設状況の推移

平成26年度（2014年度）～令和5年度（2023年度）の住宅の確認申請受付件数をみると、増減を繰り返しているが、概ね30～40件で推移しており、そのうち30件程度が専用住宅となっている。



資料：余市町

（３）居住水準

本町における住宅の居住水準をみると、1住宅あたりの延べ面積は113.89㎡であり、北海道平均の91.71㎡、全国平均の91.66㎡を上回る水準となっている。

建築年別にみると、平成23年（2011年）～令和2（2020年）年以外は全て100㎡以上となっており、北海道平均を上回る水準となっている。

表 1 住宅あたりの延べ面積の状況

	総数	建築年別						
		S45(1970) 以前	S46(1971)～ S55(1980)	S55(1980)～ H2(1990)	H3(1991)～ H12(2000)	H13(2001)～ H22(2010)	H23(2011)～ R2(2020)	R3(2021)～ R5(2023)9月
余市町	113.89	124.18	120.3	118.14	116.08	111.07	89.38	118.87
北海道	91.71	104.42	99.13	90.74	97.73	87.52	83.09	81.35
全国	91.66	115.09	96.77	91.5	93.29	88.13	84.41	79.78

資料：住宅土地統計調査（令和5年（2023年））

（４）高齢者の居住状況

①65歳以上の高齢者の居住の状況

本町における住宅に住む一般世帯の内、65歳以上の高齢者を含む世帯は、令和2年（2020年）時点で4,564世帯であり、その内、高齢者を含む2人世帯が2,022世帯と最も多く、次いで高齢者単身世帯が1,647世帯となっている。

住宅の所有関係別には、持ち家の世帯や給与住宅の世帯は2人世帯が最も多くなっている一方、公営の借家や民営の借家に居住する世帯、間借りの世帯は1人世帯が最も多くなっている。

表 高齢者世帯（65歳以上の高齢者のみの世帯）の世帯人員別の居住の状況

	合計		持ち家		公営の借家	
		割合		割合		割合
総数	4,564	100.0%	3,688	100.0%	281	100.0%
1人	1,647	36.1%	1,101	29.9%	185	65.8%
2人	2,022	44.3%	1,766	47.9%	77	27.4%
3人	609	13.3%	555	15.0%	16	5.7%
4人	166	3.6%	150	4.1%	3	1.1%
5人	64	1.4%	60	1.6%		0.0%
6人	38	0.8%	38	1.0%		0.0%
7人以上	18	0.4%	18	0.5%		0.0%

	民営の借家		給与住宅		間借り		住宅以外に住む一般世帯	
		割合		割合		割合		割合
総数	500	100.0%	15	100.0%	46	100.0%	34	100.0%
1人	301	60.2%	5	33.3%	31	67.4%	24	70.6%
2人	157	31.4%	6	40.0%	10	21.7%	6	17.6%
3人	31	6.2%	3	20.0%	4	8.7%		0.0%
4人	9	1.8%	1	6.7%		0.0%	3	8.8%
5人	2	0.4%		0.0%	1	2.2%	1	2.9%
6人		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
7人以上		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%

資料：国勢調査（令和2年（2020年））

②高齢者世帯（65歳以上の高齢者のみの世帯）の状況

本町における高齢者世帯（65歳以上の親族のいる一般世帯）の推移をみると、年々増加しており、令和2年（2020年）には4,564世帯で全一般世帯数の55.4%を占めている。そのうち単身高齢者の世帯数は1,647世帯で全一般世帯数の20.0%、夫婦とも65歳以上の高齢夫婦世帯は1,337世帯で全一般世帯数の16.2%となっている。

また、高齢者世帯について、住宅所有関係別の世帯数をみると、単身高齢者は公営の借家に住む世帯が相対的に多く、高齢夫婦世帯は持ち家に住む世帯が相対的に多くなっている。

表 高齢者世帯の状況

	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)
一般世帯数	8,401	8,600	8,938	8,911	8,720	8,373	8,235
65歳以上親族のいる一般世帯 (割合)	2,907 34.6%	3,362 39.1%	3,825 42.8%	4,191 47.0%	4,266 48.9%	4,529 54.1%	4,564 55.4%
単身高齢者 (割合)	565 6.7%	721 8.4%	944 10.6%	675 7.6%	1,275 14.6%	1,499 17.9%	1,647 20.0%
高齢夫婦 (割合)	532 6.3%	737 8.6%	932 10.4%	1,117 12.5%	1,196 13.7%	1,283 15.3%	1,337 16.2%

資料：国勢調査（平成2年（1990年）～令和2年（2020年））

表 高齢者世帯の居住の状況

	合計	持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	住宅以外に住む一般世帯
一般世帯数	8,235	5,414	461	1,695	278	174	213
(割合)	100.0%	65.7%	5.6%	20.6%	3.4%	2.1%	2.6%
65歳以上親族のいる一般世帯	4,564	3,688	281	500	15	46	34
(割合)	100.0%	80.8%	6.2%	11.0%	0.3%	1.0%	0.7%
単身高齢者	1,647	1,101	185	301	5	31	24
(割合)	100.0%	66.8%	11.2%	18.3%	0.3%	1.9%	1.5%
高齢夫婦	1,337	1,200	43	83	3	5	3
(割合)	100.0%	89.8%	3.2%	6.2%	0.2%	0.4%	0.2%

資料：国勢調査（令和2年（2020年））

（５）空き家の状況

本町の空き家数は年々増加傾向にあり、令和５年（２０２３ 年）現在で １,８７０ 戸、空き家率は １９.５％であり北海道平均より高くなっている。空き家の内訳をみると、「その他の住宅※」が最も多くなっている。

表 空き家の状況

		H10 (1998)	H15 (2003)	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)	R5 (2023)
余市町	住宅総数	9,550	9,590	9,670	10,580	9,910	9,580
	空き家数	860	940	1,310	1,590	1,690	1,870
	二次的住宅	-	60	70	30	10	10
	賃貸用の住宅	-	310	500	580	550	820
	売却用の住宅	-	60	20	80	60	130
	その他の住宅	-	510	720	900	1,060	910
	空き家率	9.0%	9.8%	13.5%	15.0%	17.1%	19.5%
北海道	住宅総数	2,433,300	2,572,200	2,730,500	2,746,600	2,807,200	2,888,500
	空き家数	273,400	303,800	374,400	388,200	379,800	451,900
	二次的住宅	10,900	11,300	10,600	12,100	8,900	10,700
	賃貸用の住宅	182,000	180,000	239,600	224,300	204,600	258,700
	売却用の住宅		11,300	15,100	12,400	9,000	19,600
	その他の住宅	80,500	101,200	109,100	139,500	157,300	163,000
	空き家率	11.2%	11.8%	13.7%	14.1%	13.5%	15.6%

資料：住宅土地統計調査（平成 10 年（1998 年）～令和 5 年（2023 年））

※その他の住宅：二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※平成 10 年（1998 年）の余市町における空き家の内訳は未公表。

※平成 10 年（1998 年）の北海道では、「賃貸又は売却用の住宅」として集計されている。

（６）住宅の建築時期

住宅の建築時期をみると、本町は平成 3 年（1991 年）～平成 12 年（2000 年）に建設された住宅の割合が 22.9％と最も多く、次いで昭和 46 年（1971 年）～昭和 55 年（1980 年）に建築された住宅が 19.2％となっている。

昭和 55 年（1980 年）以前に建築された住宅が 28.8％を占めるなど、北海道の割合と比較すると、老朽化した住宅の割合が多くなっている。

表 住宅の建築時期別割合

		S45(1970) 以前	S46(1971)～ S55(1980)	S55(1980)～ H2(1990)	H3(1991)～ H12(2000)	H13(2001)～ H22(2010)	H23(2011)～ R2(2020)	R3(2021)～ R5(2023)9月
余市町	戸数	790	1,580	1,300	1,880	810	1030	80
	割合	9.6%	19.2%	15.8%	22.9%	9.9%	12.5%	1.0%
北海道	戸数	100,500	333,700	483,300	502,700	400,700	384,100	84,400
	割合	4.2%	13.8%	20.0%	20.8%	16.6%	15.9%	3.5%

資料：住宅土地統計調査（令和 5 年（2023 年））

（７）耐震改修工事の実施状況

平成 26 年（2014 年）以降における、持ち家の耐震改修の実施状況をみると、実施した戸数は約 1.7%にとどまっている。建築年別に見ても昭和 55 年（1980 年）以前建築、昭和 56 年（1981 年）以後建築ともに低い水準にある。

表 持ち家の耐震工事実施状況

	実施済み	未実施
総数	100 1.7%	5,850 98.3%
S55(1980) 以前	20 1.0%	1,910 99.0%
S56(1981) 以後	80 2.0%	3,860 98.0%

資料：住宅土地統計調査（平成 30 年（2018 年））

（８）リフォームの実施状況

持ち家におけるリフォームの状況をみると、実施した戸数は全体の約 29.1%となっており、これを世帯の年収別でみると、年収 300 万円未満では工事実施割合は 31.2%、年収 300～500 万円未満では最も低く約 25.5%、年収 700 万円～1,000 万円未満では 30%以上となっている。

表 持ち家のリフォーム工事実施状況

区分	合計	リフォーム工事実施 (割合)	リフォーム工事未実施 (割合)
持ち家総数	5,950	1,730 (29.1%)	4,220 (70.9%)
300万円未満	3,140	980 (31.2%)	2,160 (68.8%)
300～500万円未満	1,610	410 (25.5%)	1,200 (74.5%)
500～700万円未満	580	100 (17.2%)	480 (82.8%)
700～1,000万円未満	460	150 (32.6%)	310 (67.4%)
1,000万円以上	150	80 (53.3%)	70 (46.7%)

資料：住宅土地統計調査（平成 30 年（2018 年））

（９）省エネルギー設備等の整備状況

平成 20 年（2008 年）以降の本町の住宅の省エネルギー設備の整備状況をみると、二重サッシまたは複層ガラスの窓が全ての窓に整備されている住宅は 52.3%と半数以上に普及しているが、太陽熱を利用した温水機器等は 0.6%程度となっており、再生可能エネルギーの住宅利用は進んでいない状況にある。

表 余市町の住宅の省エネルギー設備の整備状況

	合計		
	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)
住宅総数	8,340	8,990	8,220
太陽熱を利用した温水機器等	60	30	50
(割合)	0.7%	0.3%	0.6%
太陽光を利用した発電機器		10	80
(割合)	0.0%	0.1%	1.0%
二重サッシ又は 複層ガラスの窓	すべての窓	4,640	4,830
	(割合)	55.6%	53.7%
	一部の窓	1,810	2,230
	(割合)	21.7%	24.8%

	持ち家			借家		
	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)
住宅総数	5,970	6,290	5,950	2,340	2,460	2,160
太陽熱を利用した温水機器等	60	30	50			
(割合)	1.0%	0.5%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%
太陽光を利用した発電機器		10	80			
(割合)	0.0%	0.2%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%
二重サッシ又は 複層ガラスの窓	すべての窓	3,440	3,600	1,200	1,220	850
	(割合)	57.6%	57.2%	51.3%	49.6%	39.4%
	一部の窓	1,480	1,800	330	430	590
	(割合)	24.8%	28.6%	14.1%	17.5%	27.3%

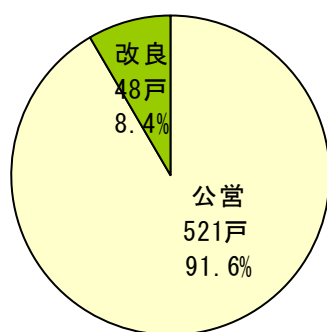
資料：住宅土地統計調査（平成 20 年（2008 年）～平成 30 年（2018 年））

2-5 余市町の公営住宅等の特性

本町における公営住宅等ストックは、公営住宅※¹が521戸、改良住宅※²が48戸の合計569戸である。このうち、空き家戸数は191戸、空き家率は33.6%となっている。

このうち、耐用年限を過ぎた住宅が394戸、全体の約69.2%となっており、管理戸数の2/3以上を占め、老朽化が進んでいる。

【住宅区分別】



区分	公営	改良	計
棟数(棟)	101棟 98.1%	2棟 1.9%	103棟 100.0%
戸数(戸)	521戸 91.6%	48戸 8.4%	569戸 100.0%

※1 公営住宅：公営住宅法に基づく住宅

※2 改良住宅：住宅地区改良法に基づく住宅

(1) 公営住宅ストックの状況

本町が管理する公営住宅は、15団地、101棟、521戸で、令和6年(2024年)5月末日現在の空き家戸数は、政策的に募集を停止している住戸を含め171戸となっており、空き家率は32.8%となっている。

構造別には、簡平(簡易耐火構造※³平屋建)が340戸、65.3%と最も多く、次いで、耐火構造※⁴(2~6階建)が111戸、21.3%、簡二(簡易耐火構造2階建)が70戸、13.4%となっている。

建設年代を10年単位でみると、昭和50年(1975年)以降の10年間で262戸と約半数を占め、これに昭和40年(1965年)以降の112戸、昭和60年(1985年)以降の75戸、平成7年(1995年)以降の72戸が続いている。さらにこれを構造別にみると、簡平は昭和41年(1966年)~昭和62年(1987年)にかけて、簡二は昭和48年(1973年)~昭和62年(1987年)にかけてそれぞれ建設されており、平成4年(1992年)以降は全て耐火構造となっている。

令和6年(2024年)時点で耐用年限※⁵を経過している住宅は394戸(75.6%)、耐用年限の1/2を経過している住宅は16戸(3.1%)となっており、両方を合わせると全体の8割弱を占める。特に全体の約3/4を占める耐用年限経過住宅については、今後の対応策が急務といえる。

住戸の型式別には、3DKが210戸(40.3%)と最も多く、3LDK(148戸、28.4%)と合わせると全体の約7割を占めるなど、家族世帯向けのタイプが多く供給されている。

設備面では、浴室の有る住宅は497戸、95.4%と整備がされているものの、水洗トイレは349戸、67.0%、また、給湯設備は111戸、21.3%と設備の普及が遅れている。

（２）改良住宅ストックの状況

本町が管理する改良住宅は、昭和 45（1970）～昭和 46 年（1971 年）に建設された耐火構造 4 階建て 1 棟 24 戸が 2 棟となっており、住戸の型式は 2DK が 40 戸、83.3%、3DK が 8 戸、16.7%であり、浴室、給湯の設備はないが、水洗トイレが完備されている。

令和 6 年（2024 年）5 月末日現在の空き家戸数は 20 戸、空き家率は 41.7%となっており、いずれも政策的に募集を停止している住戸である。

【参考】住宅の構造、耐用年限について

■簡易耐火構造とは（※３）

建築基準において、壁、柱、床その他の建築物の部分の構造が、準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術的基準に適合し、かつ、延焼の恐れのある開口部（窓やドア）に防火戸など、火災を遮る設備を有する建築物をいう。

具体的には、外壁を耐火構造とする方法（外壁耐火型）と、主要構造部を不燃材料とする方法（不燃構造型）がある。この場合の準耐火性能は、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後各構造に応じて定められる一定の時間（おおむね 45 分間）、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであることとされている。

公営住宅等ではブロック（コンクリートブロックとセラミックブロック）造及び PC（プレキャストコンクリート）造の建物をいう。

■耐火構造とは（※４）

建築基準において、壁、柱、床その他の建築物の部分の構造が、耐火性能に適合する建築物をいう。この場合の耐火性能は、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後各構造部分の種類や建物の階数に応じて定められる一定時間（おおむね 1 ～3 時間）の間、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであることとされている。

公営住宅等では鉄筋コンクリート造の建物をいう。

■構造別の耐用年限（※５）

- ・耐火構造 : 70 年
- ・簡二（簡易耐火構造 2 階建） : 45 年
- ・簡平（簡易耐火構造平屋建） : 30 年

表 公営住宅一覧

団地名	棟数	管理戸数	種類	建設年	構造	階数	住戸型式	浴室	トイレ (水洗)	給湯	空家戸数 (空家率)
1 富沢団地	3	12	公営	S45	簡平		2DK,3DK	○	×	×	10 (83.3%)
2 中町団地	2	8	公営	S59	簡平		3LDK	○	○	×	5 (62.5%)
3 梅川団地	29	120	公営	S47,S48,S49,S51,S52	簡平 簡二		2DK,3DK	○	×	×	60 (50.0%)
4 琴平団地	6	24	公営	S41,S44	簡平		2DK,3DK	×	×	×	20 (83.3%)
5 円山団地	2	8	公営	S59	簡平		3LDK	○	○	×	0 (0.0%)
6 沢町団地	5	20	公営	S54	簡平		3DK	○	○	×	3 (15.0%)
7 美園団地	2	72	公営	H9,H12	中耐 高耐	5,6	1LDK,2DK,2LDK, 3DK,3LDK	○	○	○	5 (6.9%)
8 黒川中央団地	1	8	公営	S62	簡二		3LDK	○	○	×	1 (12.5%)
9 白樺団地	10	46	公営	S49,S50	簡平 簡二		2DK,3DK	○	○	×	23 (50.0%)
10 余市川団地	7	28	公営	S55	簡平		3DK,3LDK	○	○	×	6 (21.4%)
11 山田団地	12	48	公営	S53,S54,S61	簡平		3DK,3LDK	○	○	×	21 (43.8%)
12 黒川団地	1	39	公営	H4	中耐	5	2DK,2LDK, 3DK,3LDK	○	○	○	2 (5.1%)
13 共栄団地	18	72	公営	S56,S57,S58	簡平		3LDK	○	○	×	9 (12.5%)
14 大浜中団地	1	8	公営	S62	簡二		3LDK	○	×	×	3 (37.5%)
15 栄団地	2	8	公営	S62	簡平		3LDK	○	×	×	3 (37.5%)
合計	101	521									171 (32.8%)

(令和6年5月末日現在)

表 改良住宅一覧

団地名	棟数	管理戸数	種類	建設年	構造	階数	住戸型式	浴室	トイレ (水洗)	給湯	空家戸数 (空家率)
16 改良住宅	2	48	改良	S45,S46	中耐	4	2DK,3DK	×	○	×	20 (41.7%)
合計	2	48									20 (41.7%)

(令和6年5月末日現在)

（３）公営住宅等入居者の状況

令和 6 年（2024 年）5 月末日現在、本町における公営住宅等の入居者は、公営住宅が 350 世帯、581 人、改良住宅が 28 世帯、32 人の合計 378 世帯、613 人となっている。

①公営住宅入居者の状況

令和 6 年（2024 年）5 月末日現在の公営住宅入居世帯数は 350 世帯となっている。

入居者の状況をみると、世帯人員別の世帯数については単身世帯が 192 世帯（54.9%）と最も多く、2 人世帯の 108 世帯（30.9%）と合わせると全体の 85.8%を占め、3 人以上の世帯の割合は少ない状況となっている。

また、全入居者の年齢構成をみると、65 歳以上の高齢者の割合は 52.0%と、本町の令和 2 年国勢調査における高齢者比率（40.5%）よりも高く、加えて世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯は 237 世帯（67.7%）に及ぶなど、高齢化が顕著な状況である。団地別には、富沢団地、梅川団地、琴平団地、沢町団地、美園団地、白樺団地、山田団地、共栄団地において、高齢化率が 50%を超え、居住者の 2 人に 1 人以上が高齢者となっている。

このほか、収入の状況では、収入超過世帯^{※1}が 29 世帯（高額所得世帯^{※2}が 3 世帯）みられる。また、福祉対象入居者としては、障がい者が 66 人となっている。

※1：1 か月あたりの収入が、一般の者については 158,000 円、高齢者、障がい者等の特に居住の安定を図る必要がある者については 214,000 円を超える世帯をいう。

※2：1 か月あたりの収入が、313,000 円を超える世帯をいう。

②改良住宅入居者の状況

令和 6 年（2024 年）5 月末日現在の改良住宅入居世帯数は 28 世帯となっている。

入居者の状況をみると、単身世帯が 24 世帯（85.7%）と最も多く、次いで、2 人世帯が 4 世帯（14.3%）であり、3 人以上の世帯は入居していない。入居者の年齢構成をみると、65 歳以上の高齢者の割合は 84.4%と高齢化の進展が顕著である。

表 公営住宅の入居者データ

団地名		入居者の年齢構成(人)				高齢者世帯数 (世帯主年齢 65歳以上)	世帯人員別世帯数					収入状況		障がい者数	
		15歳未満	15～64歳	65歳以上	小計		単身	2人	3人	4人	5人以上	小計	収入超過 世帯数		内高額所得 世帯数
1	富沢団地	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
2	中町団地	2 (28.6%)	3 (42.9%)	2 (28.6%)	7 (100.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	3 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (14.3%)
3	梅川団地	6 (6.6%)	35 (38.5%)	50 (54.9%)	91 (100.0%)	42 (70.0%)	39 (65.0%)	15 (25.0%)	4 (6.7%)	0 (0.0%)	2 (3.3%)	60 (100.0%)	6 (10.0%)	0 (0.0%)	11 (12.1%)
4	琴平団地	0 (0.0%)	2 (33.3%)	4 (66.7%)	6 (100.0%)	3 (75.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (16.7%)
5	円山団地	1 (6.3%)	11 (68.8%)	4 (25.0%)	16 (100.0%)	4 (50.0%)	3 (37.5%)	3 (37.5%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	4 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
6	沢町団地	0 (0.0%)	6 (26.1%)	17 (73.9%)	23 (100.0%)	16 (94.1%)	13 (76.5%)	3 (17.6%)	0 (0.0%)	1 (5.9%)	0 (0.0%)	17 (100.0%)	1 (5.9%)	0 (0.0%)	2 (8.7%)
7	美園団地	17 (14.9%)	35 (30.7%)	62 (54.4%)	114 (100.0%)	47 (70.1%)	39 (58.2%)	17 (25.4%)	6 (9.0%)	3 (4.5%)	2 (3.0%)	67 (100.0%)	3 (4.5%)	0 (0.0%)	11 (9.6%)
8	黒川中央団地	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	11 (100.0%)	5 (71.4%)	3 (42.9%)	2 (28.6%)	2 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)
9	白樺団地	1 (3.1%)	8 (25.0%)	23 (71.9%)	32 (100.0%)	17 (73.9%)	16 (69.6%)	6 (26.1%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)
10	余市川団地	6 (13.3%)	22 (48.9%)	17 (37.8%)	45 (100.0%)	13 (59.1%)	9 (40.9%)	8 (36.4%)	2 (9.1%)	2 (9.1%)	1 (4.5%)	22 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (6.7%)
11	山田団地	1 (2.6%)	12 (31.6%)	25 (65.8%)	38 (100.0%)	20 (74.1%)	18 (66.7%)	7 (25.9%)	2 (7.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (100.0%)	5 (18.5%)	1 (3.7%)	4 (10.5%)
12	黒川団地	4 (6.3%)	31 (49.2%)	28 (44.4%)	63 (100.0%)	23 (62.2%)	16 (43.2%)	16 (43.2%)	5 (13.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (100.0%)	2 (5.4%)	0 (0.0%)	9 (14.3%)
13	共栄団地	6 (5.5%)	47 (42.7%)	57 (51.8%)	110 (100.0%)	40 (63.5%)	28 (44.4%)	26 (41.3%)	6 (9.5%)	3 (4.8%)	0 (0.0%)	63 (100.0%)	6 (9.5%)	1 (1.6%)	15 (13.6%)
14	大浜中団地	0 (0.0%)	9 (75.0%)	3 (25.0%)	12 (100.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	5 (100.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	4 (33.3%)
15	栄団地	0 (0.0%)	8 (72.7%)	3 (27.3%)	11 (100.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (100.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)
合計		44 (7.6%)	235 (40.4%)	302 (52.0%)	581 (100.0%)	237 (67.7%)	192 (54.9%)	108 (30.9%)	33 (9.4%)	12 (3.4%)	5 (1.4%)	350 (100.0%)	29 (8.3%)	3 (0.9%)	66 (11.4%)

(令和6年5月末日現在)

表 改良住宅の入居者データ

団地名	入居者の年齢構成(人)				高齢者世帯数 (世帯主年齢 65歳以上)	世帯人員別世帯数					収入状況		障がい者数	
	15歳未満	15～64歳	65歳以上	小計		単身	2人	3人	4人	5人以上	小計	収入超過 世帯数		内高額所 得世帯数
16 改良住宅	0 (0.0%)	5 (15.6%)	27 (84.4%)	32 (100.0%)	25 (89.3%)	24 (85.7%)	4 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)
合計	0 (0.0%)	5 (15.6%)	27 (84.4%)	32 (100.0%)	25 (89.3%)	24 (85.7%)	4 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)

(令和6年5月末日現在)

2-6 上位・関連計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）（令和3年度～令和12年度）

住生活基本計画（全国計画）は、平成18年（2006年）に施行された「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されている。計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

本計画は概ね5年ごとに見直しが行われており、現状の情勢を考慮した新たな住生活基本計画が令和3年（2021年）に閣議決定された。以下に、基本的な施策の概要について抜粋する。

目標・基本的な施策

①「社会環境の変化」からの視点

目標1 「新たな日常」やDX※の進展等に対応した新しい住まい方の実現

- ・国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- ・新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX※、住宅の生産・管理プロセスのDX※の推進

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- ・安全な住宅・住宅地の形成
- ・災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

②「居住者・コミュニティ」からの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- ・子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- ・子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- ・高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- ・支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者※が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- ・住宅確保要配慮者※（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
- ・福祉施策と一体となった住宅確保要配慮者※の入居・生活支援

③「住宅ストック・産業」からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システム※の構築と良質な住宅ストックの形成

- ・ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- ・長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
- ・世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- ・空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- ・立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- ・地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- ・新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

※住宅確保要配慮者：住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

※DX（Digital transformation）：将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

（２）北海道住生活基本計画（令和３年度～令和１２年度）

北海道住生活基本計画は、住生活基本法第１７条第１項に規定する都道府県計画として、北海道における住宅施策の目標、推進方針を定め、具体的な住宅施策を推進することを目的に策定するものであり、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、住まいづくりに関連する事業者の方々にとってもガイドラインの役割を持つものである。

本計画は、令和３年（２０２１年）の「住生活基本計画（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、令和４年（２０２２年）３月に策定されたものである。以下に、基本的な施策の概要について抜粋する。

目標・基本的な施策

１．「居住者」からの視点

目標１ 安定した暮らしにつながる住まいの確保

- ・住宅確保要配慮者※の入居・生活支援
- ・借りる側、貸す側に対する支援体制の構築・拡充
- ・安全安心で良質な住宅の整備・活用

目標２ 子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現

- ・子育て世帯や高齢者世帯の入居・生活支援
- ・住み慣れた地域での住み替え支援
- ・子育て世帯や高齢者世帯に快適な住宅の整備・活用

目標３ 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現

- ・豊かな暮らしの実現に向けた居住者への情報提供、住教育
- ・多様な居住者のための情報提供・サービスの活性化

２．「防災・まちづくり」からの視点

目標４ 安全安心で災害に強い住生活の実現

- ・安全安心な暮らしの実現に向けた事前の備え
- ・災害発生時の早急で細かな対応と住宅確保
- ・災害後の迅速かつ強靱な復興支援

目標５ 持続可能でにぎわいのある住環境の形成

- ・環境問題や地域課題の解決に向けた持続可能なまちづくり
- ・多様な住生活の実現に向けたにぎわいのあるまちづくり

目標６ つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成

- ・互助を育み、にぎわいを創出できるつながりづくり
- ・差別・偏見なく、多様な世代が共生できる地域づくり

３．「住宅ストック・事業者」からの視点

目標７ 脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環

- ・脱炭素社会の実現に向けた健康で豊かな暮らしに寄与する良質な住宅ストックの形成
- ・住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕
- ・住宅循環システムの構築

目標８ 地域の活性化につながる空き家の解消

- ・空き家の抑制・管理の促進
- ・良質な空き家の利活用の推進
- ・住環境改善や災害リスク抑制に向けた危険空き家の除却

目標９ 活力ある住生活関連産業の振興

- ・北海道の技術や資源等の産業振興
- ・住宅循環の円滑化、入居・生活支援事業の拡充
- ・人手不足を補い、住生活の向上を図る新技術の導入

（３）第５次余市町総合計画（令和４年度～令和１３年度）

第５次余市町総合計画では、「基本構想」と「基本計画」により構成されている。「基本構想」は、計画期間のまちづくりを進めるうえでの最上位の概念として位置づけ、「基本計画」は計画期間中の各分野の行政施策の方針を示すものとして位置づける。

本計画における住宅施策に関連する方針は以下の通りである。

メインテーマ	「未来に向けて住みやすいまちをつくる」
３つの指針	・次世代の可能性を引き出す ・資源を最大限活用しまちを持続・発展させる ・激動する社会に対応する
住宅に関する施策	・移住・定住を目的とした、宅地取引の拡大と住宅建設の増加による町経済の活性化や定住化に努め、UIJ ターン希望者の受け入れを行う地域づくりを進めます。 ・年々増加する空き家については、「余市町空き家等対策計画」に基づき街並み景観、第三者の生命及び財産を守るために、平時から現地パトロールを行い、老朽度合いが高く倒壊しそうな空き家の所有者へ適切な管理及び解体等の措置を講じるように働きかけます。 ・まほろばの郷地区については、土地区画整理事業により整備された区域内における宅地の販売促進に向けた支援に努めるとともに、良好な市街地形成の先導的な役割を果たすエリアとして、余市 IC が居住地に非常に近い特性を活かし既存ストックを活用します。
公営住宅に関する施策	・本町の公営住宅については、建設後 40 年を経過した住宅が大半を占めていることから、令和元年度に見直しを行った「余市町公営住宅等長寿命化計画」の実施方針に基づき適正な維持管理を行うとともに、既存住宅の屋根及び外壁等の改修や、大規模修繕または建替え事業も視野に入れ、入居者の安全・安心で快適な住環境整備に努めます。
その他の関連施策	公園：町民ニーズに沿った適切な施設の点検や更新、維持管理 公共交通：「余市町地域公共交通網形成計画」の推進 防災：地域防災力の向上、防災知識の普及啓発 福祉：子育て支援、高齢者福祉、障がい者福祉の推進 環境：温室効果ガスの削減に向けた取組の推進 情報：情報通信環境の格差解消 教育：学校施設の適正規模・適正配置の推進

（４）第２期余市町まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和２年度～令和６年度）

総合戦略は、「地域の実状に応じたまち・ひと・しごと創生に関する施策についての基本的な計画」（「まち・ひと・しごと創生法」第 10 条）であり、少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけることにより、潤いのある豊かな生活を安心して営むことができる地域社会の形成、及び地域社会を担う個性豊かで多様な人材の確保、さらには地域における魅力ある多様な就業機会の創出を一体的に推進することを狙いとしている。

本計画における住宅施策に関連する方針は以下の通りである。

移住相談の窓口	・総務省が運営する「全国移住ナビ」を通じた情報発信や本町ホームページ内に移住者向け特設ページを設けることで移住希望者向けの間口を広げ、ワンストップ窓口の設置による相談体制の拡充を図るなど、移住希望者に寄り添った対応に努めます。
移住・定住の促進	・余市 IC から自動車ですぐの位置にあるまほろば地区を中心とした居住地の分譲促進策として、転入者向け住宅取得支援による U/I ターン希望者の受入や、町内居住者向け住宅取得等支援を実施し、都市部への人口流出の抑制と人口流入の拡大を図ります。
その他の関連施策	・「キッズルームあっぷる」を地域子育て支援拠点事業の中核施設として活用 ・公共交通網の再編整理や公共施設をはじめとした既存ストックの利活用方法・集約等について検討 ・防災ガイドマップの配布や広報活動だけではなく、区会や学校等に対する防災意識の向上を促す取組の推進

（５）余市町都市計画マスタープラン（令和６年度～令和 25 年度）

都市計画マスタープランとは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市町村が創意工夫のもと、住民の意見を反映させて、都市づくりの理念や目指すべき都市像、地域別の整備方針、諸施策の計画などをきめ細かく、かつ総合的に示したものであり、具体の都市計画をはじめとしたまちづくりの施策の根拠となるものである。

本計画における住宅施策に関連する方針は以下の通りである。

一般住宅地	・ＪＲ函館本線以南の地域（大川町・黒川町）は、低層、中層が中心となる良好な住環境を提供します。このうち、まほろばの郷地区は、基盤整備を活かし、医療・福祉・教育及び子育てなどさまざまな機能を有する住みやすい生活圏域を形成します。 ・大川町、黒川町の一部については、建替えに合わせたセットバック等により住環境の改善や防災性の向上を図ります。 ・ＪＲ函館本線以北の地域（大川町の一部）は、既成市街地の更新により住環境の改善や防災性の向上を図ります。 ・余市川よりも西側の地域（浜中町、朝日町、入舟町、美園町、山田町）は、低層、中層が中心となる良好な住環境を提供します。当地域に分布する既存の公営住宅は、改修等による住宅の長寿命化を図ることにより、安定したストックの供給を図ります。 ・梅川町・富沢町・沢町は、低層、中層が中心となる良好な住環境を提供します。既存の公営住宅は、改修等による住宅の長寿命化を図ることにより安定したストックの供給を図るとともに、老朽化が著しい公営住宅の再編整備等の検討を図ります。
住居系市街地	・大川橋線（国道５号）、黒川通（道道登余市停車場線）、まほろばの郷地区等の主要道路の沿道は、住環境と商業業務機能が互いに調和する生活利便性の高い住宅地として土地利用を誘導します。
空き家等対策	・比較的新しい空き家所有者に対しては住宅の流動化を図るべく、しりべし空き家ＢＡＮＫへの登録を促し、売り手・買い手のマッチングをサポートします。 ・不良住宅の空き家所有者に対しては、第三者の生命及び財産に危害を与えぬよう適正な管理又は除却を要請し、まちなみ景観の保全に努めます。

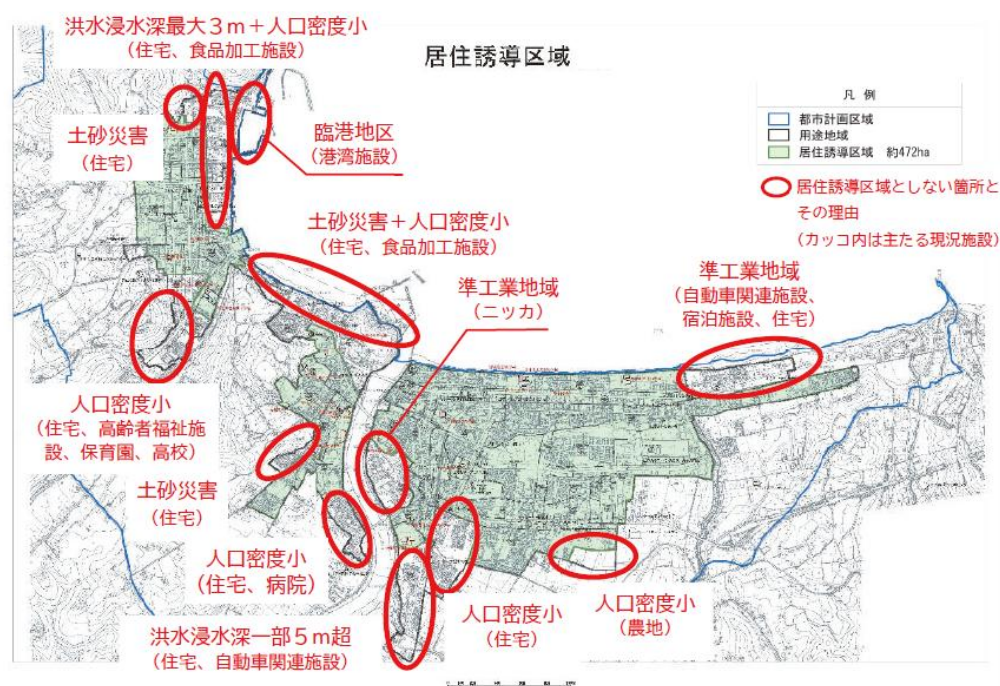
（６）余市町立地適正化計画（令和６年度～令和 25 年度）

立地適正化計画は、我が国における人口の急激な減少と高齢化を背景に、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を形成することを目的に創設した制度に基づく計画である。

本計画では、「快適で安全な生活を享受できるまちづくり」を推進するため、居住誘導区域※を設定したうえで、以下の施策に取り組むとしている。

①都市構造の再編による都市・生活機能の集積	・生活拠点である「沢・富沢地区」、土地区画整理事業で整備した「まほろばの郷地区」への居住誘導を進める ・「余市町空家等対策計画」に基づき、増加する空き家など「既存ストック」の積極的・有効的な活用を進める ・比較的新しい空き家所有者に対しては住宅の流動化を図るべく、しりべし空き家BANKへの登録を促し、売り手・買い手のマッチングをサポートする ・不良住宅の空き家所有者に対しては、第三者の生命及び財産に危害を与えぬよう適正な管理又は除却を要請し、まちなみ景観の保全に努める ・「余市町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、既存の公営住宅は、改修等による住宅の長寿命化を図ることにより安定したストックの供給を図るとともに、老朽化が著しい公営住宅の再編整備等の検討を図る ・防災指針に基づく安全な地域への誘導を行い、「防災・減災」に対応する
②公共交通ネットワークの再構築	・「余市町地域公共交通計画」に基づき、町民のニーズや、利便性を向上し、公共交通の維持を図る

図 余市町の居住誘導区域



※人口が減少しても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続されるよう、居住を維持・誘導する区域

（７）第９期余市町高齢者保健福祉計画 余市町介護保険事業計画（令和６年度～令和８年度）

高齢者保健福祉計画は、老人福祉法第 20 条の８に規定する「市町村老人福祉計画」に基づき策定するもので、介護保険事業計画は、介護保険法第 117 条に規定する「市町村介護保険事業計画」に基づき策定するものである。この中で、住宅分野に関連するものとして以下が挙げられている。

高齢者の居住の安定の確保	・関係部局及び北海道との連携のもと、生活のニーズに合った住まいが提供され、かつその中で生活支援サービスを利用しながら個人の尊厳が確保された生活を実現できるよう、高齢者向けの居住系サービスの周知や住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅に関する情報提供を行います。
緊急通報システム事業	・見守り支援が必要となるひとり暮らし高齢者や高齢者夫婦世帯が増加する中で、緊急時の適切な対応や日常生活における介護・医療・福祉に関する各種相談、安否の確認を兼ねた声かけ連絡等による孤独感の解消を図り、高齢者が安心・安全に在宅生活を営むことができるよう、消防署、地区民生委員、社会福祉協議会をはじめ、地域住民との協力のもと、サービスの充実と拡大を図ります。 ・緊急通報システムが必要な方に本制度による支援が届くよう、制度周知に努めます。

（８）第７期余市町障がい者計画・障がい福祉計画及び第３期余市町障がい児福祉計画（令和６年度～令和８年度）

余市町障がい者計画は、今後進めていく障がい者施策の基本方向や目標を総合的に定める計画である。また余市町障がい福祉計画は障がい者計画の中の実施計画的な位置づけのものとして、障がい福祉サービスや地域生活支援事業等の提供体制の確保のため、具体的な数値目標を定めるものである。余市町障がい児福祉計画は障がいのある子どもを対象とする各種支援事業に関する具体的な実施内容、見込み量等を定めるものである。

この中で、住宅分野に関連するものとして以下が挙げられている。

住み良い住宅環境の整備	・「手すりの取り付け」や「段差解消」等の助成制度について他制度との連携を図りながら、その周知を図り、障がいのある人の自立した生活が可能となるよう努めます。
住み良い公営住宅の整備・賃貸住宅入居支援の推進	・障がいのある人のための住宅の確保は、在宅福祉施策を進めるうえでの基盤となるものであり、障がいのある人の賃貸住宅入居の支援の検討や様々な障がい特性に配慮した公営住宅の整備や快適な住環境整備に努めます。

（９）余市町空家等対策計画（令和５年度～令和９年度）

この計画は、「第５次余市町総合計画」等の上位・関連計画との整合を図り、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定に基づき、地域の実情に応じた空家等に対する対策に関する基本的な方針と方向性を示す計画である。

本計画では、空家等対策の基本方針として「空家化の抑制・予防」対策、「空家の市場流通・活用促進」対策、「管理不全状態にある空家の抑制・解消」対策の３つを位置付けている。

１．発生抑制のために

（１）空家等の実態調査	- 平成 25 年度及び令和 4 年度に実施した「空家等実態調査」の情報をデータベースとして更新する。 - 町民からの通報、相談や各区会からの情報提供、水道の閉栓状況を基に現地調査を行う。
（２）所有者等の当事者意識の啓発	- 所有者等が空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を理解する必要があるため、広報や町ホームページ、パンフレットなどを活用し町民に周知する。 - 実態調査により判明した空家等の所有者等に対しては、適切な管理のお願い文書を郵送するほか、特定空家等と判定された空家等の所有者等に対しては、今後の意向を確認するほか、必要に応じて指導等の措置を講じる。
（３）相談体制の整備	町民からの情報提供や所有者等からの相談については、引き続き建設水道部内の空家担当課が初期の相談窓口となり、内容により具体的に必要とされる措置については、庁内の関係部局が連携して対応する。

２．有効活用のために

（１）需要と供給のマッチングの促進	所有者からの相談に応じて、売却したい空家、活用してもらいたい空家について「しりべし空き家 BANK」へ登録するよう促すとともに、購入等活用できる空家を探している方に対しても「しりべし空き家 BANK」の周知を図る。
（２）改修による空家等の再生支援	空家を再生し利活用を促進するため、新たに空家を取得または借用してリフォームする場合にその費用の一部を補助することで空家等の有効活用と併せて移住定住や住み替えなどの居住誘導等に繋げる施策について、国の補助制度の拡充状況等の状況を注視しながら制度の構築を検討する。

３．管理不全な空家等の防止・解消のために

（１）特定空家等の解消に向けた対応	倒壊や建築部材等の飛散などの危険性のある空家等を除却する場合に、国の「空き家再生等推進事業」や「空き家対策総合支援事業」を活用し、その除却費用の一部を補助する支援制度を実施する。
（２）特定空家等の対応に係る相談・実施体制の整備	建設水道部内の空き家担当課が相談受付窓口となり、問題点を整理してから関係部局に伝える体制を築き、町民サービスの向上と業務効率化を進める。
（３）特定空家等の判定及び措置	「余市町空家等対策協議会」の意見を聴取し、国や北海道のガイドライン・手引きを踏まえ「余市町特定空家等判定基準」を定め、特定空家等の判定および措置を行う。

3. 住宅施策の課題整理

本町の現況調査や分析、上位・関連計画の内容を踏まえ、本町の住宅施策についての課題を5つに整理した。

（１）高齢者等が住み続けられる住環境づくり

本町の65歳以上の人口割合が4割を超えるなど高齢化が進行している。

高齢者世帯の多くは持ち家に居住しており、持ち家に安心して住み続けられるための取組が必要であるほか、必要に応じて高齢者向け住宅等への住み替えができるように、支援に取り組む必要がある。

また、公営住宅等に居住する世帯に対しても、高齢者等に配慮した取組が必要である。

（２）子育て世帯への対応

本町における子育て世帯は減少傾向にあるが、人口減少や少子高齢化を少しでも抑制するために、子育て世帯に向けた魅力ある住環境の創出が必要である。

住宅分野においても、町が取り組む移住・定住促進策と連携して、子育て世帯のニーズが大きい戸建て住宅の取得支援や転入促進に向けた取組が求められている。

（３）適正な住宅セーフティネット*づくり

人口や世帯数の減少により公営住宅の入居世帯の減少が見込まれるなか、公営住宅の老朽化が進行しており、需要に応じた計画的な維持管理および用途廃止に取り組むとともに、需要の変化に柔軟に対応できる供給手法の検討が必要である。

※住宅を確保するのが困難な者に対してその居住を支援する仕組みのこと

（４）安全で快適な地球環境にやさしい住まいづくり

老朽化した住宅や空き家が増加傾向にある一方、耐震改修工事やリフォーム工事を実施した住宅の割合は低い水準である。高齢化や世帯数減少により今後も空家等の増加が見込まれるなか、危険な住宅への対応が必要である。

また、省エネルギー設備の導入はあまり進んでいない状況であり、地球温暖化対策の観点から推進する必要がある。

（５）まちづくりを考慮した住まいづくり

近隣自治体からの通勤・通学者が多く、町内での定住ニーズがあると想定される一方、近隣自治体への通勤・通学者も多いことから、余市町で住み続けてもらうための対策が必要である。

本町においてもコンパクトなまちづくりを進めるなかで、住宅分野においても、空き家や空き地の流通促進により、既成市街地の更新を図ることが求められる。

4. 住宅施策の目標と基本方針

4-1 住宅施策の基本理念

第5次余市町総合計画においては、メインテーマを「未来に向けて住みやすいまちをつくる」とし、3つの指針として、「次世代の可能性を引き出す」「資源を最大限活用しまちを持続・発展させる」「激動する社会に対応する」が示されている。

本町においては人口減少と少子高齢化が進行するなか、住宅についても空き家や老朽化した住宅が増加するなど、多くの課題が生じている状況にあり、未来に向けて住みやすいまちをつくるために、住宅分野においてもこれらの3つの指針を踏まえた施策に取り組むことが必要である。

そのため、本計画では『激動する社会を生きる次世代に向けた、持続可能な住まいづくり』を住宅施策の基本理念とする。

4-2 住宅施策の基本方針および展開方向

(1) 高齢者や障がい者に優しい住まいづくり

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

具体的には、今後の公営住宅等の集約・再編にあたっては、高齢者や障がい者向けの公営住宅の確保に努める。一方、民間の協力を得ながら地域優良賃貸住宅制度^{※1}やサービス付き高齢者向け住宅制度^{※2}の活用による高齢者向け賃貸住宅についての情報提供を継続する。

加えて、住み慣れた住宅で高齢者や障がい者が住み続けられるように、介護保険活用によるバリアフリー改修の促進を図るとともに、各自の状況に応じた適切な住宅のリフォームが可能となるよう、余市町ホームページ等を活用した情報提供や相談窓口の充実を図るとともに、住宅関連事業者等を対象とした講習会開催によるリフォーム技術の普及啓発を図る。

<具体施策>

- ・ 高齢者や障がい者等が入居しやすい公営住宅等の確保
- ・ 優良な高齢者向け民間賃貸住宅の供給促進に向けた普及啓発
- ・ サービス付き高齢者住宅の活用
- ・ 介護保険活用によるバリアフリー改修
- ・ バリアフリー化など住宅のリフォームに対する情報提供や相談窓口の充実
- ・ 高齢者や障がい者も暮らしやすいリフォーム方法の普及・啓発を図るための情報提供、住宅関連事業者への普及啓発

※1：地域優良賃貸住宅制度は、特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度として、既存の賃貸住宅を有効活用しながら、地域の状況に応じて対象世帯を設定するなど、地域の住宅事情に対応できる枠組みのもとで、住宅整備や子育て世帯、高齢者・障がい者世帯等に対する入居者の負担軽減のための助成を効果的に行う制度である。

※2：サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録された住宅で、安否確認や生活相談など、高齢者の日常的な生活サービスが附帯している。

（２）子育てに優しい住まいづくり

少子化が急速に進行する中で、子育て世帯が安心、安全に子育てすることのできる住宅・住環境の整備を進める。

持ち家を望む子育て世帯の支援として、「しりべし空き家 BANK^{※３}」等を活用した空き家情報の提供に努める。

さらに、子育て世帯に対する住宅取得等支援補助金^{※４}の加算や移住に関する相談対応など、若年世帯や子育て世帯の町外からの転入を促進するための施策を継続する。

＜具体施策＞

- ・ 持ち家志向の子育て世帯に対する空き家情報の提供
- ・ 子育て世帯に対する住宅取得等支援補助金の加算
- ・ 移住に関する相談対応等、町外子育て世帯向けの転入促進策の検討

※３：しりべし空き家 BANK は、戸建住宅の売却や賃貸を希望する方と、戸建住宅の購入や賃借を希望する方をマッチングをサポートするサービスである。後志地域の建築、不動産の専門家の団体や市町村と北海道が連携して運営を行っている。

※４：住宅取得等支援補助金は、町が定める区域に土地を購入し、住宅を新築又は購入した方に対し、当該住宅および土地を購入する費用等の一部を補助するものである。

（３）適正な住宅セーフティネットづくり

本町では現在、耐用年限を越えている公営住宅等の戸数が 394 戸で、全体の 69.2%と 2/3 以上を占めていることから、老朽化の進行が著しい公営住宅ストックの適正な活用を図るため、公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な改善等により、居住水準の向上や高齢者等への配慮を進めるとともに、適正な供給戸数の確保による住宅セーフティネットづくりを進めるものとする。

さらに、公営住宅の供給については、直接供給のみならず、買取り公営住宅や借上げ公営住宅、PFI 方式^{※５}、公営住宅としての既存民間借家の借上げ等の民間活用を含め、余市町にとって適切な供給手法について検討する。

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

＜具体施策＞

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

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

（４）安全で快適な地球環境に優しい住まいづくり

人口減少が進む中で年々増加する空き家については、「空家住宅除却費補助制度※⁶」により適正に管理されていない空き家の除却を促進する。

さらに、本町では公共下水道の整備を進めているが、公共下水道処理区域外における水洗化を進めるため、公営住宅以外の住宅における水洗化に向けた浄化槽設置費補助を継続する。

また、地球温暖化防止や環境保全の観点から、住宅分野においても今後一層の環境負荷の低減が求められていることから、住まい手・つくり手に対する、自然エネルギーや未利用エネルギー等の再生可能エネルギーの活用に関する情報の提供を行い、その普及・啓発を図る。

＜具体施策＞

- ・ 危険な廃屋の撤去による安全性や防犯性の向上
- ・ 下水道処理区域外住宅向けの浄化槽設置費補助
- ・ 自然エネルギー・未利用エネルギー等の再生可能エネルギーの普及促進とそのための情報提供の推進

※⁶：空家住宅除却費補助制度は、一定の条件を満たす空家を取り壊す方に対して、当該空き家の除却等に要する費用の一部を補助する制度である。

（５）まちづくりに寄与する住まいづくり

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

さらに、持ち家需要に対応した定住の促進を図るため「住宅取得等支援補助金」により、土地取得による新築住宅建設の支援を行うとともに、「余市町立地適正化計画」で定める居住誘導区域※⁷への定住を促進し、コンパクトなまちづくりを進める。

このほか、住宅取得等支援補助金やしりべし空き家 BANK 等により市街地内の空き家の有効活用を進めていくとともに、郊外部に立地する公営住宅等の用途廃止を含めた公営住宅等の再編を進め、コンパクトな内部充実型の市街地形成に努める。

＜具体施策＞

- ・ 転出等の抑制と定住人口の増加のための民間共同賃貸住宅等の建設促進の検討
- ・ 住宅取得等支援補助金を活用した新築住宅取得支援と居住誘導区域への定住促進
- ・ 住宅取得等支援補助金による中古住宅購入支援
- ・ 住宅取得等支援補助金やしりべし空き家 BANK 等による市街地内の空き家の有効活用
- ・ 郊外部に立地する公営住宅の集約再編

※⁷：居住誘導区域は、一定エリアにおいて人口密度を確保し、居住者の生活の利便性を保つために必要なサービスやコミュニティの維持を図るように居住を誘導する区域のこと。余市町立地適正化計画により約472haが指定されている。

■施策の体系

基本理念	基本方針	具体施策
激動する社会を生きる次世代に向けた、持続可能な住まいづくり	高齢者や障がい者に優しい住まいづくり	・ 高齢者や障がい者が入居しやすい公営住宅等の確保 ・ 優良な高齢者向け民間賃貸住宅の供給促進に向けた普及啓発 ・ サービス付き高齢者住宅の活用 ・ 介護保険活用によるバリアフリー改修 ・ バリアフリー化など住宅のリフォームに対する情報提供や相談窓口の充実 ・ 高齢者や障がい者も暮らしやすいリフォーム方法の普及・啓発を図るための情報提供、住宅事業者への普及啓発
	子育てに優しい住まいづくり	・ 持ち家志向の子育て世帯に対する空き家情報の提供 ・ 子育て世帯に対する住宅取得等支援補助金の加算 ・ 移住に関する相談対応等、町外子育て世帯向けの転入促進策の検討
	適正な住宅セーフティネットづくり	・ 公営住宅等長寿命化計画を踏まえた計画的な改善等による居住水準の向上 ・ 適正な公営住宅戸数の確保による住宅セーフティネットづくり ・ 民間活用を含めた公営住宅の適切な供給手法の検討
	安全で快適な地球環境にやさしい住まいづくり	・ 危険な廃屋の撤去による安全性や防犯性の向上 ・ 下水道処理区域外住宅向けの浄化槽設置費補助 ・ 自然エネルギー・未利用エネルギー等の再生可能エネルギーの普及促進とそのための情報提供の推進
	まちづくりに寄与する住まいづくり	・ 転出等の抑制と定住人口の増加のための民間共同賃貸住宅等の建設促進の検討 ・ 住宅取得等支援補助金を活用した新築住宅取得支援と居住誘導区域への定住促進 ・ 住宅取得等支援補助金による中古住宅購入支援 ・ 住宅取得等支援補助金やしりべし空き家BANK等による市街地内の空き家の有効活用 ・ 郊外部に立地する公営住宅の集約再編

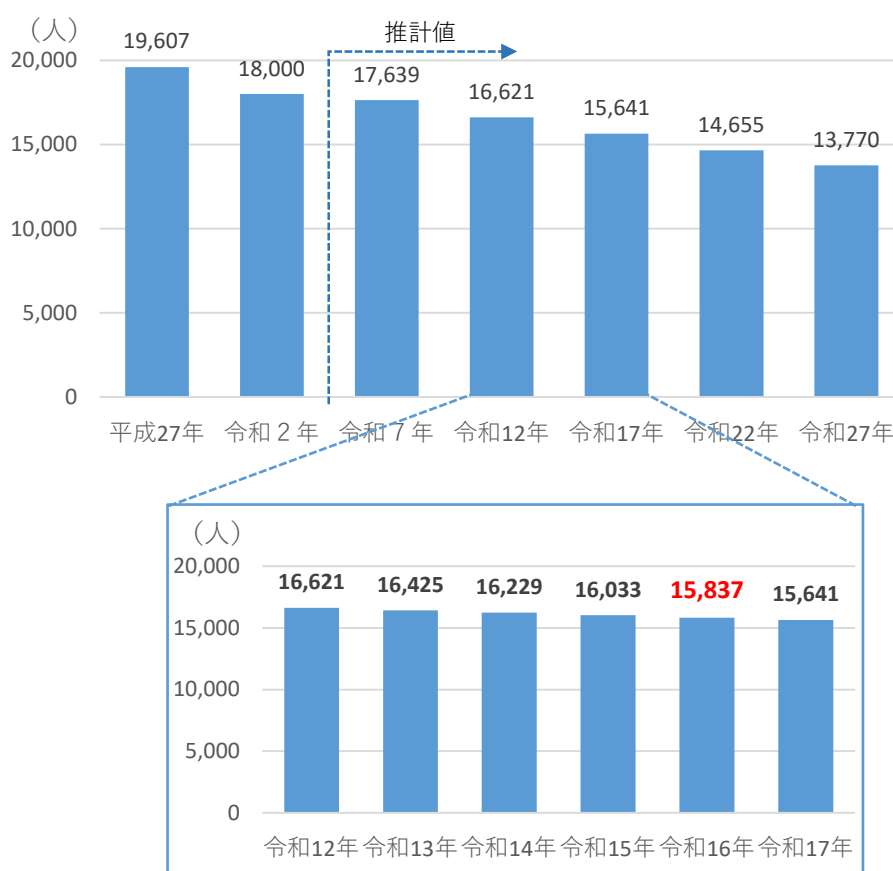
4-3 住宅供給フレーム

(1) 目標年次における総人口の設定

余市町人口ビジョン（令和2年（2020年）改訂版）によると、本町の将来の目標人口推計は令和12年（2030年）で16,621人、令和17年（2035年）で15,641人と推計されている。

目標年次の令和16年（2034年）の人口の設定にあたっては、令和12年（2030年）から令和17年（2035年）にかけて人口が直線的に推移すると想定し、15,837人と設定する。

図 余市町の将来推計人口



資料：余市町人口ビジョン（令和2年（2020年）改訂版）

(2) 目標年次における世帯数の設定

国土交通省が配布する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム※¹」を活用して余市町の将来世帯数（一般世帯数）の推計を行うと、令和 12 年（2030 年）で 7,554 世帯、令和 17 年（2035 年）で 7,081 世帯となる。

目標年次の令和 16 年（2034 年）の世帯数の設定にあたっては、令和 12 年（2030 年）から令和 17 年（2035 年）にかけて世帯数が直線的に推移すると想定し、7,176 世帯と設定する。

図 余市町の将来世帯数の推計結果

	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
総数	8,658	8,112	7,931	7,554	7,081	6,561	6,140

R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)
7,554	7,459	7,365	7,270	7,176	7,081

※ 1：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムは、地方公共団体が公営住宅の必要戸数などを適切に設定することができるように国土交通省国土技術政策総合研究所が開発したプログラムのこと。

(3) 目標年次における住宅所有関係別世帯数

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

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

①住宅に住む一般世帯数

一般世帯数に対する住宅に住む一般世帯数の割合はこれまで上昇傾向にあるが、今後も緩やかに上昇することを想定し、関数式による推計値をもとに令和 16 年（2034 年）に 97.6%と設定する。よって令和 16 年（2034 年）の住宅に住む一般世帯数 6,276 世帯に 97.6%を乗じて、6,126 世帯と設定する。

②持ち家世帯数

一般世帯数に対する持ち家世帯数の割合はこれまで上昇傾向にあるが、今後も緩やかに上昇することを想定し、関数式による推計値をもとに令和 16 年（2034 年）に 66.6%と設定する。よって令和 16 年（2034 年）の住宅に住む一般世帯数 6,276 世帯に 66.6%を乗じて、4,181 世帯と設定する。

③民間借家世帯数

一般世帯数に対する民間借家に住む世帯数の割合は、関数式による推計値をもとに令和 16 年（2034 年）で 20.0%と設定する。よって令和 16 年（2034 年）の住宅に住む一般世帯数 6,276 世帯に 20.0%を乗じて、1,256 世帯と設定する。

④給与住宅世帯数

一般世帯数に対する給与住宅に住む世帯数の割合は、関数式による推計値をもとに令和 16 年（2034 年）で 2.9%と設定する。よって令和 16 年（2034 年）の住宅に住む一般世帯数 6,276 世帯に 2.9%を乗じて、184 世帯と設定する。

⑤間借り等世帯数

一般世帯数に対する間借り等の世帯数の割合は、関数式による推計値をもとに令和 16 年（2034 年）で 2.3%と設定する。よって令和 16 年（2034 年）の住宅に住む一般世帯数 6,276 世帯に 2.3%を乗じて、146 世帯と設定する。

⑥公的借家世帯数

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

よって、7,176 世帯－（4,780 世帯＋1,436 世帯＋211 世帯＋167 世帯）＝411 世帯と推計される。

結果として、令和 2 年（2020 年）国勢調査による公的借家世帯数割合 5.6%が令和 16 年（2034 年）には 5.7%となり、公的借家の割合は現況程度となる。

図 住宅所有関係別世帯数の推計

	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R16 (2034)
	実績値						推計値		
一般世帯総数	9,031	9,384	9,284	8,997	8,658	8,235	7,931	7,554	7,176
住宅に住む一般世帯	8,600 (95.2%)	8,938 (95.2%)	8,911 (96.0%)	8,720 (96.9%)	8,373 (96.7%)	8,022 (97.4%)	7,719 (97.3%)	7,364 (97.5%)	7,005 (97.6%)
持ち家	5,669 (62.8%)	5,829 (62.1%)	5,920 (63.8%)	5,867 (65.2%)	5,724 (66.1%)	5,414 (65.7%)	5,245 (66.1%)	5,017 (66.4%)	4,780 (66.6%)
公的借家	519 (5.7%)	506 (5.4%)	525 (5.7%)	523 (5.8%)	504 (5.8%)	461 (5.6%)	453 (5.7%)	431 (5.7%)	411 (5.7%)
民間借家	1,857 (20.6%)	1,962 (20.9%)	1,905 (20.5%)	1,786 (19.9%)	1,714 (19.8%)	1,695 (20.6%)	1,593 (20.1%)	1,514 (20.0%)	1,436 (20.0%)
給与住宅	417 (4.6%)	401 (4.3%)	343 (3.7%)	314 (3.5%)	284 (3.3%)	278 (3.4%)	247 (3.1%)	227 (3.0%)	211 (2.9%)
間借り	138 (1.5%)	240 (2.6%)	218 (2.3%)	230 (2.6%)	147 (1.7%)	174 (2.1%)	181 (2.3%)	175 (2.3%)	167 (2.3%)
住宅以外に住む一般世帯	431	446	373	277	285	213	212	190	171

（４）公営住宅の目標管理戸数

目標年次の公営借家の供給フレームから、公営借家は 411 戸必要になると推計される。空き家率を 5%と想定すると、本町全体での公営借家の目標管理戸数は 432 戸となるが、本町の道営住宅（整備予定も含め 27 戸）を考慮し、目標年次（令和 16 年度（2034 年度））における、町が管理する公営住宅等の目標管理戸数を 405 戸と設定する。

（５）公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

ここでは、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用し、将来における世帯数等の推計を基に、公営住宅等の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」という）を推計し、目標年次（令和 16 年度（2034 年度））における公営住宅等の目標管理戸数の検証を行う。

推計結果では、令和 12 年度（2030 年度）の公営住宅等施策対象世帯数は 1,136 世帯、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数は 325 世帯、令和 17 年（2035 年度）にはそれぞれ 1,054 世帯、305 世帯と推計されている。

目標年次である令和 16 年度（2034 年度）については、令和 12 年度（2030 年度）から令和 17 年（2035 年度）にかけて世帯数が直線的に推移すると想定し、公営住宅等施策対象世帯は 1,070 世帯、著しい困窮年収未満の世帯数は 309 世帯と推計される。

表 目標年次の「公営住宅等の施策対象世帯数」と「著しい困窮年収未満の世帯数」

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
公営住宅の入居資格世帯数	1,242	1,200	1,136	1,054	965	892
著しい困窮年収水準未満の世帯数	347	340	325	305	282	263

	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)
公営住宅の入居資格世帯数	1,136	1,120	1,103	1,087	1,070	1,054
著しい困窮年収水準未満の世帯数	325	321	317	313	309	305

公営借家は住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、少なくとも著しい困窮年収未満の世帯数を収容できる戸数が必要となる。

一方、公営住宅等施策対象世帯は、著しい困窮年収未満の世帯を除けば、民間賃貸需要層と重複する部分もあることから、公営住宅等施策対象世帯の全てを公営住宅等で対応するのは必ずしも現実的とはいえないと考えられる。

これらのことから、令和 16 年度（2034 年度）の公営借家の目標管理戸数 411 戸は、著しい困窮年収未満世帯数（309 世帯）を上回り、かつ公営住宅等施策対象世帯数（1,070 世帯）の範囲に収まっていることから、概ね適正と判断される。

5. 住宅施策の実現化に向けて

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

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

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

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

さらに、住宅セーフティネットの構築に必要となる公営住宅等の計画的な改善等の推進や維持管理に取り組むとともに、今後の町にとって適切な公営住宅の供給手法の検討を進める。

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

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

また、周囲に危険を及ぼす空き家が発生しないよう、自らが主体となって住宅の維持管理に努める、地球環境に優しい住まいづくりを心がけるなど、地域の住宅・住環境づくりに積極的な取り組むことが求められる。

（３）住宅関連事業者等：住宅の質の向上に向けた積極的な取り組み

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

