名寄市住宅マスタープラン

（第２次）

【概要版】

平成30年（2018年）

名　寄　市

第１章　計画の目的と位置づけ

計画の目的

名寄市は、平成 19 年度（2007）に「名寄市住宅マスタープラン」、「名寄市公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、そのうち「名寄市住宅マスタープラン」は平成 24 年度（2012）に見直しを行い、住宅・住環境に関わる各種施策、事業などに取り組んできました。

その後、平成 22 年度（2010）には、市営住宅ストックの有効活用を図るために「名寄市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成 28 年度（2016）に改訂を行いました。

一方で、平成 27 年度（2015）には新たな住生活基本計画（全国計画）の策定が行われ、北海道においても、平成 28 年度（2016）に新たな北海道住生活基本計画が策定されるなど、国や北海道において住宅政策の枠組みの見直しが行われました。

このような状況をふまえ、名寄市では、市民が安心して快適に暮らすことができ、環境にやさしい住まいやまちをつくるため、「名寄市住宅マスタープラン（第２次）（以下、「この計画」という）」の策定を行います。この計画では、将来実現したい暮らし方、それを実現するための目標や、目標を達成するための住宅施策を整理します。また、名寄市の特徴や将来の動向、市民のニーズなどをふまえ、これまで市営住宅を中心としてきた住宅計画から民間住宅を含めた取り組みへの変化や、福祉・まちづくり・環境などの分野との連携を考慮して、今後の豊かな住生活を推進するためのガイドラインとして策定します。

計画の位置づけ

この計画は、「住生活基本計画（全国計画）」の推進を図るため、「北海道住生活基本計画」を上位計画とし、名寄市の地域特性を活かした住宅施策の展開方向を示します。

計画期間

平成 30 年度（2018）から平成 39 年度（2027）までの 10 年間を計画期間とし、今後の社会経済情勢の変化や市民ニーズの多様化などに対応するため、必要に応じて見直しを行います。

住宅マスタープランとは、

市民が住みやすい家やまちをつくっていくために、将来どんな家に住み、どんなまちに暮らすかという目標や、実現するためにはどのようにすればよいかなど、住まいづくりについての指針となる計画です。

■市民が民間事業者や行政と協力しながら、魅力的な住まいづくりを進めるための指針です。

■計画を効果的に進めていくため、名寄市の住宅、都市計画、福祉などの部署が連携して定めます。

第２章　名寄市の住宅に係わる現状と課題

課題１　人口減少社会における住生活の持続（持続可能なまちづくりの推進）

- 昭和 60 年（1985）から人口減少が続き、今後もさらなる減少が見込まれます。
- 近年、住宅数と世帯数は減少しており、一方で、空家数は増加しています。
- 市民アンケート調査では、名寄市が安心して長く住み続けられる住環境だと思っていない回答者が一定程度おり、長く住み続けるためには周辺環境の利便性や生活支援サービスが重要であることが明らかになりました。また、名寄地区、風連地区共に将来のまちなか居住意向が一定程度見られました。

課題２　少子高齢化をふまえ、誰もが安心して暮らせる居住環境の形成

- 高齢者同居世帯数は平成２年（1990）に比べると２倍以上増加しており、６歳未満の子供のいる世帯数は約半数になっています。
- 市民アンケート調査では、高齢者が安心して暮らすために、「福祉サービスなどを利用しやすい高齢者向けのサービス付き住宅等の整備」が重要視されています。また、子育て期の住宅に関する問題として、「賃貸住宅に入居する際の家賃が高い」、「住宅を購入する費用が高い」などがあげられています。

課題３　官民連携による住宅セーフティネットの構築

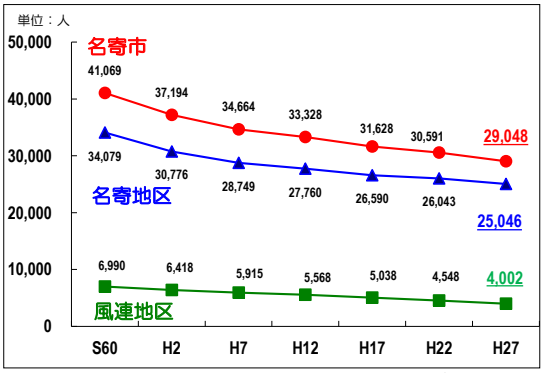
- 市営住宅の老朽化が進み、耐用年数を経過している住戸は市営住宅全体の約４割となっています。
- 市営住宅については国が示す考え方をふまえ、人口減少に応じた管理戸数の適正化と、予防保全の視点による効果的な維持管理が必要です。
- 空き家のなかでも賃貸用の住宅が多くなっていることや、新たな住宅セーフティネット制度の創設をふまえ、民間賃貸住宅ストックの活用も視野に入れた住宅セーフティネットの構築が必要となります。

課題４　住宅ストックの質向上と有効活用

- 名寄市は全道に比べ、建築後の経過年数が大きい住宅の比率が高くなっています。
- 住宅の耐震化率が低く、第２次名寄市耐震改修促進計画で定める目標に届いていません。
- 高齢化対応の整備率が低く、特に、借家において整備が遅れています。

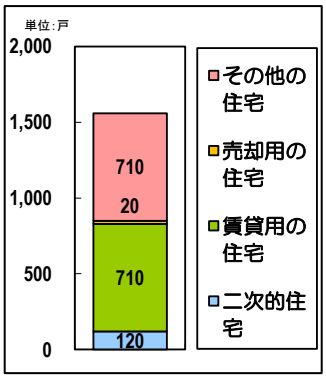
課題５　名寄市の住生活をより一層魅力的にするための取り組みの推進

- 平成 24 年度（2012）に見直しを行った「名寄市住宅マスタープラン」で設定した施策について、住環境の魅力向上に関する取り組みは、あまり進んでいない状況となっています。
- 市民アンケートでは、住宅の情報に関する満足度が、住居や住環境に関する項目に比べて低くなっているほか、町内会の加入率が減少傾向にあります。



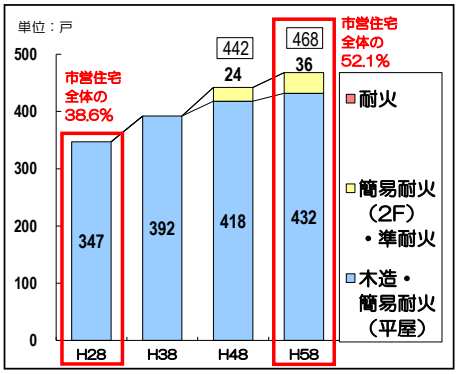
出典：各年国勢調査

図１　人口の推移



出典：平成 25 年(2013)住宅・土地統計調査

図２　空き家の内訳



出典：名寄市公営住宅等長寿命化計画・平成 29 年改訂版

図３市営住宅の耐用年数経過状況

第３章　基本理念・基本目標

名寄市が、今後目指すべき住まいの将来像として「基本理念」を設定します。
また、基本理念を実現するために達成すべき目標として「基本目標」を設定し、計画的に住まいづくりを進めていきます。

基本理念

みんなが安心して、愛着を持って住み続けられる
名寄らしい住まい・居住環境
～これからもずっと名寄に住み続けたい～

基本目標

基本目標１　活気にあふれた暮らしが持続するまち

まちづくりの考え方と連動したまちなか居住の誘導を進め、コンパクトで名寄らしい魅力と暮らしやすさを持った居住環境を目指します。
また、人口減少に伴って増加する空き家や空き室を有効に活用できる環境を作り、移住・定住を促しながら、活気にあふれた暮らしが持続する住環境の形成を図ります。

基本目標２　住み慣れた地域で安心できる暮らし

誰もが住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、ライフスタイルに応じた住まいを取得できる環境や安心して快適に暮らせる居住環境を目指します。
また、官民が連携した住宅セーフティネット機能の強化を図り、子育て世帯や高齢者など、住まいの確保や日常的な生活に対して一定の支援を要する方が暮らしやすい環境づくりに取り組んでいきます。

基本目標３　安全で快適に暮らせる良質な住まい

子どもからお年寄りまで、誰もが安全で快適に暮らすことができる、質の高い住まいの供給を目指します。
また、市営住宅の適正な維持管理を行い、建物の長寿命化を図るとともに、入居者が安心して暮らせる住まいづくりを行います。

基本目標４　市民が愛着を持つことのできる魅力ある住環境

市民が愛着を持つことができる、地域の気候特性や自然環境に配慮した魅力ある居住環境を目指します。
また、日常の暮らしをより一層充実させることができるよう、良好な地域コミュニティを維持・形成するための環境づくりに取り組んでいきます。

第４章　住宅施策の展開

住宅施策の体系

取り組むべき課題	基本理念	基本目標	施策の展開
課題① 人口減少社会における住生活の持続（持続可能なまちづくりの推進）	みんなが安心して、愛着を持って住み続けられる名寄らしい住まい・居住環境 ～これからもずっと名寄に住み続けたい～	【基本目標１】 活気にあふれた暮らしが持続するまち	(1) 既存ストックを有効に活用できる仕組み (2) 賑わいや活気が持続するコンパクトなまちづくり
課題② 少子高齢化をふまえ、誰もが安心して暮らせる居住環境の形成 課題③ 官民連携による住宅セーフティネットの構築		【基本目標２】 住み慣れた地域で安心できる暮らし	(1) ライフスタイルに応じた住宅を取得できる環境づくり (2) 快適に暮らし続けられる環境づくり (3) 官民連携による住宅セーフティネット機能の強化
課題④ 住宅ストックの質向上と有効活用		【基本目標３】 安全で快適に暮らせる良質な住まい	(1) 子どもからお年寄りまで安心して暮らせる住まいづくり (2) 市営住宅の適正な維持管理
課題⑤ 名寄市の住生活を、より一層魅力的にするための取り組みの推進		【基本目標４】 市民が愛着を持つことのできる魅力ある住環境	(1) 名寄市の魅力を活かした愛着の持てる住環境づくり (2) 暮らしをより一層充実できるコミュニティ形成の促進

重点施策１ 住宅確保に 配慮が必要な世帯への 対応方策の検討	重点施策２ 民間賃貸住宅の 空き室も含めた総合的 な空き家対策の推進	重点施策３ 市営住宅の 整備・管理の 効率化と適正化

主な施策	具体策
1) 中古住宅の活用促進 重点Ⅱ 2) 民間賃貸住宅の空室解消方策の検討 重点Ⅱ 3) 空家対策の推進 重点Ⅱ	・「きた住まいる」制度の普及促進 ・空き室の活用方策の検討 ・名寄市空家等対策計画の推進
1) まちづくりと連動した居住の誘導と魅力ある居住環境の形成 2) 名寄市の魅力を活かした移住定住の促進	・都市計画と連携したまちなかへの居住誘導策等の検討 ・名寄市移住促進協議会との連携
1) 高齢者向け住宅の供給推進 2) 子育て世帯などの若年世帯が住宅を取得しやすい仕組みの検討 重点Ⅰ	・多様な高齢者向け住宅の供給推進 ・サービス付き高齢者向け住宅の情報提供 ・住宅取得に係る支援制度等の検討と情報提供 ・「北海道あんしん賃貸支援事業」の普及促進 ・住み替えに活用できる制度等の情報提供
1) 子育て世帯や高齢者等が暮らしやすい居住環境の整備 重点Ⅰ 2) 誰もが安心して暮らせる住まいの供給 重点Ⅰ	・福祉分野と連携した居住支援サービスを受けやすい環境づくり ・民間住宅を中心としたバリアフリー化の推進
1) 新たな住宅セーフティネット制度への対応 重点Ⅰ 2) 市営住宅の整備・入居管理の適正化 重点Ⅲ 3) 官民連携による市営住宅の管理・整備手法の検討 重点Ⅲ	・民間住宅も含めた住宅確保要配慮者への対応検討 ・市営住宅入居世帯の適正化 ・入居者特性に応じた適正な市営住宅の整備 ・まちづくり分野と連携した民間活力導入手法の検討
1) ユニバーサルデザインの考え方をふまえた住まいの普及・啓発 2) 災害や犯罪に対して安全な住環境の形成 3) 住まいの快適性向上に係る取り組みの推進	・民間住宅におけるユニバーサルデザインの普及・啓発に係る情報発信等 ・住宅の耐震診断・耐震改修補助制度の活用促進 ・住宅地の防犯機能向上のための取組推進 ・リフォーム支援の推進による良質なストック形成と住宅産業の活性化 ・資格取得支援等、事業者の技術力向上
1) 市営住宅の適正かつ効率的な管理の推進 重点Ⅲ	・「名寄市公営住宅等長寿命化計画・平成29年改訂版」の推進
1) 積雪寒冷地で快適に暮らせる住宅、環境にやさしい住宅の性能確保 2) 豊かな自然などの地域特性を活かした住宅や住環境形成	・「きた住まいる」制度の普及促進（再掲） ・長期優良住宅、低炭素住宅認定制度等の活用促進 ・住民参加による魅力的な住宅地の形成
1) 持続可能な地域コミュニティ形成の支援	・市営住宅の整備に合わせた共用スペースの設置推進 ・地域の既存施設を活用したコミュニティスペースづくりの促進

第５章　重点施策

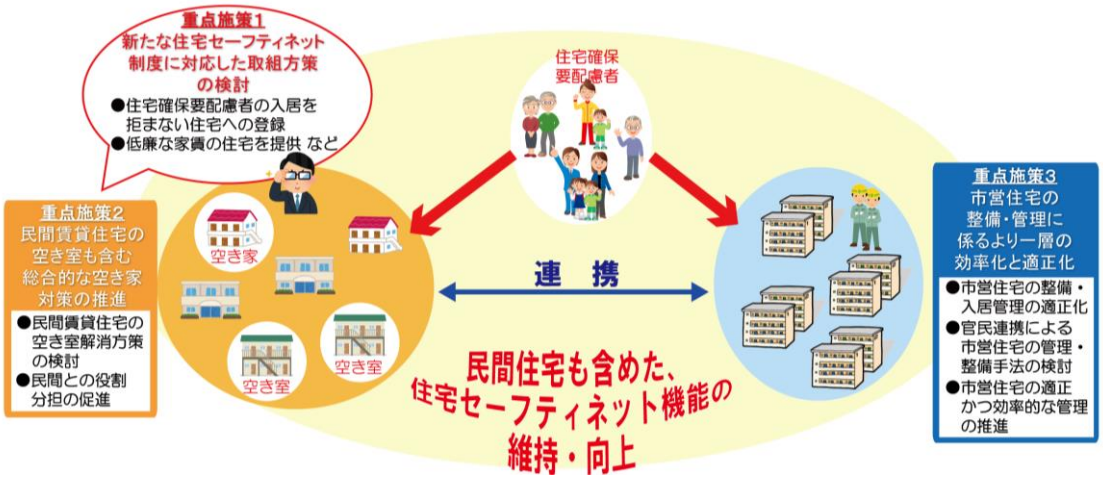
【重点施策設定の考え方】

名寄市では少子・高齢化が急速に進行しており、今後、さらなる進行が予測されます。そのため、今後、住宅の確保に配慮が必要な高齢者や所得の低い世帯などの増加が予測され、住宅施策における重要な課題となっています。

このような状況から、市営住宅の維持管理がさらに重要となってくるほか、これまでのような市営住宅を中心とした住宅セーフティネット機能のみならず、今後は、民間住宅も含めた住宅セーフティネット機能を強化する必要があります。

また、名寄市においては、近年、民間賃貸住宅の空き室が増加しており、住宅市場における大きな課題となっています。

これらの状況から、住宅セーフティネット機能の強化と民間賃貸住宅の空き室への対応を連動させ、住宅市場におけるセーフティネット機能の再構築を目指します。

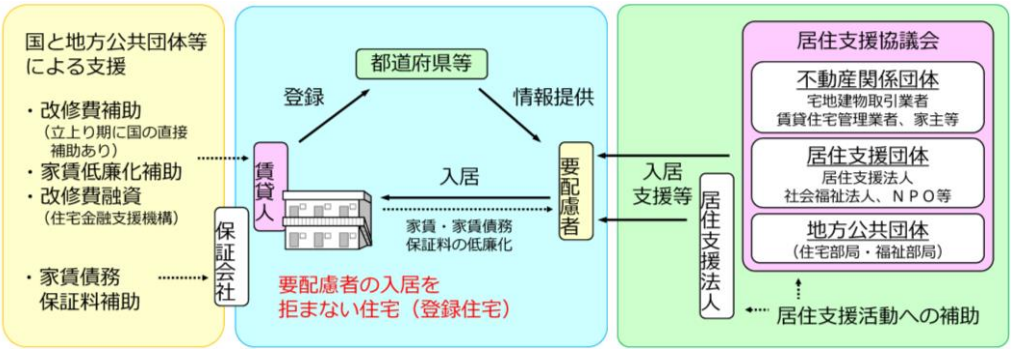


重点施策１　住宅確保に配慮が必要な世帯への対応方策の検討

名寄市では、今後、住宅確保に配慮が必要な高齢者や所得の低い世帯などの増加が予測されます。

住宅確保に配慮が必要な世帯への住宅供給において、重要な役割を担う市営住宅については、「名寄市公営住宅等長寿命化計画・平成 29 年改訂版」で将来的な管理戸数の減少の方向性を示しています。そのため、今後は、民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の維持・向上が重要となります。

このような状況をふまえ、少子・高齢社会で誰もが円滑に住宅を確保できる環境を実現するため、民間事業者と連携し、住宅登録制度や居住支援体制の構築等、住宅確保に配慮が必要な世帯への対応方策の検討を重点的に進めます。



【新たな住宅セーフティネット制度の概要】

出典：国土交通省

■関連する施策

- 子育て世帯などの若年世帯が住宅を取得しやすい仕組みの検討
- 子育て世帯や高齢者等が暮らしやすい居住環境の整備
- 誰もが安心して暮らせる住まいの供給
- 新たな住宅セーフティネット制度への対応

重点施策2　民間賃貸住宅の空き室も含めた総合的な空家対策の推進

名寄市では、平成 26 年（2014）に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の公布に伴い、平成 28 年（2016）に「名寄市空家等対策計画」を策定し、町内会と連携した空き家の実態把握や名寄市空家バンクの創設など、戸建て住宅の空家対策を主とした取り組みを進めてきました。

一方で、市内の不動産事業者に行ったヒアリング調査では、賃貸アパートについて、老朽化した物件の空き室が増加傾向であることや、新たに供給された住宅においても空き室が発生し、供給過多となっている状況が明らかになりました。

このような状況をふまえ、安全・安心で魅力的な住環境を創出し、既存の住宅ストックを有効活用できる環境を構築するため、民間賃貸住宅の空き室も含む総合的な空家対策を重点的に進めます。

【名寄市空家等対策計画】

平成 28 年度（2016）から平成 32 年度（2020）の 5 年間を計画期間とし、管理不全な空き家の発生予防や空き家の有効活用等、適切な管理方策について定める計画。

○空家等の対策に関する取り組み

（１）空家等（特定空家等）の発生抑制　　**（２）空家等の流通・利活用の促進**

（３）適切に管理されていない空家等（特定空家等）への対策

■関連する施策

- 中古住宅の活用促進
- 空家対策の推進
- 民間賃貸住宅の空き室解消方策の検討
- 民間との役割分担の促進

重点施策3　市営住宅の整備・管理の効率化と適正化

名寄市では、平成 28 年度（2016）に、「名寄市公営住宅等長寿命化計画・平成 29 年改訂版」を策定し、住宅セーフティネット機能の維持・強化のための良質な市営住宅の供給を進めてきました。

今後も、名寄市の住宅特性や入居者ニーズに応じた市営住宅を供給していくため、「名寄市公営住宅等長寿命化計画・平成 29 年改訂版」における取り組みを基本としながら、必要に応じて見直しを行うなどにより、整備や管理に係るより一層の効率化と適正化を行うことで、住宅セーフティネット機能の維持・向上を図ります。

【名寄市公営住宅等長寿命化計画・平成 29 年改訂版】

既設市営住宅ストックをこれまで以上に長く有効に活用するため、計画的な修繕や建て替え等の各種整備内容、適切な維持管理について定める計画。

○基本理念：暮らしの安定を支え、安心して暮らせる住まいづくり

基本目標１　少子・高齢社会に対応した住環境の整備　　**基本目標２**　良質な住宅ストックの形成

基本目標３　適正な市営住宅の供給

○市営住宅の役割：住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保

○計画期間内に着手する主な団地整備計画（予定）

- **北斗団地**：建て替え　・**新北斗団地**：全面的改善　・**栄町 55 団地**：個別改善／長寿命化型
- **緑丘第 1 団地**：個別改善／居住性向上型・長寿命化型　・**風舞団地**：個別改善／長寿命化型

■関連する施策

- 市営住宅の整備・入居管理の適正化
- 官民連携による市営住宅の管理・整備手法の検討
- 市営住宅の適正かつ効率的な管理の推進

第6章　計画の実現を目指して

1. 市民・民間事業者と行政の協力による住宅・居住環境づくり

この計画の推進にあたっては、「市民」、「民間事業者」、「名寄市」が、以下に示すそれぞれの役割に応じて、連携して取り組むことが重要となります。

■市民

市民は、**この計画をすすめていくための主役**となります。

まちづくりや住まいづくりについて関心を持ち、理解を深め、情報収集や居住環境の魅力向上に関する活動に積極的に取り組んでいくことが重要となります。また、住まいを社会的財産と認識して質の向上に努めるとともに、地域コミュニティの形成を通じて地域と協働で安心して住み続けられる居住環境づくりを目指します。

■民間事業者

住宅関連の民間事業者は、**市民への住まいの提供に関して重要な役割**を担っています。

良質な住宅や良好な居住環境を市民に提供するため、適切なアドバイスや技術を提供するとともに、市民との信頼関係の構築や技術の向上に努めるなど、豊かな暮らしの実現に積極的に取り組む必要があります。また、名寄市、NPO 等と連携して、既存の住宅を有効に活用して住宅市場の活性化を進めていくほか、医療・福祉等の関連分野とも連携し、地域に密着したまちづくりに主体的にかかわることが重要です。

■名寄市

名寄市は、この計画に基づいて、**これから目指すべき住まい・居住環境と暮らし方を提示し、この計画で定めた事項を実現するための取り組みを**まちづくり、福祉、産業などの暮らしに密接にかかわる分野と連携し、**適切な役割分担のもと積極的に支援**します。

適切な情報提供、技術などの普及・啓発など、市民や民間事業者の取り組みに対する必要な支援を行うとともに、連携体制をとりながら総合的に住宅施策を進めます。

2. 庁内の取組体制

市民が名寄市に安心して長く住み続けることができる、快適で魅力的な居住環境を形成していくためには、住宅分野のほか、都市計画、高齢福祉、子育てなど、様々な分野と連携して取り組みを進めていく必要があります。

この計画においては、施策ごとに想定される関係部署を設定し、計画の進行管理を行うとともに、相互に連携しながら取り組みを進めていきます。

3. その他関連機関との連携

この計画の円滑な推進にあたっては、住宅施策の基本的方向性を示す国の「住生活基本計画」、北海道の住宅施策の指針となる「北海道住生活基本計画」を基本とし、国、北海道、その他関係機関などと連携を図りながら、名寄市の地域事情に応じた住宅施策を進めていきます。

発　　行

名寄市建設水道部建築課
〒098 - 0507 名寄市風連町西町196 - 1
TEL 01655 - 3 - 2511