

4. 住宅施策の方針

4-1 住宅施策の目標

基本理念

伊達の魅力（温暖な気候&適度な都市規模）を活かした 住みよい居住環境の形成

北の湘南とも称される温暖な気候、生活利便施設、公共公益施設が整った人口3万6千人程度（住民基本台帳/平成26年9月末）の適度な都市規模、JR（特急停車駅）、高速道路（伊達インター）、主要国道が通る交通利便性の高さなどの伊達の魅力を活かして、高齢者から若者、子育て世代までの多様な世帯が安心して暮らし続けられる、あるいは移り住みたくなるような住みよい居住環境を形成していくことを住宅施策の基本理念とする。（平成16年度策定の住宅マスタープランの基本理念を踏襲）

基本目標

①少子高齢化社会に対応した安心住宅・住環境づくり

高齢者世帯の増加に対応して、自宅で暮らし続けたい、共同住宅などで支援を受けながら暮らしたいなどさまざまなニーズに応じた住宅の提供を図ることで、伊達市に安心して住み続けられる住宅・住環境づくりをすすめる。

また、ハード整備のみならず、人と人のつながりを活かした地域コミュニティの育成・再構築を図ることにより、高齢者から若者、子育て世代、障がい者等の多様な世帯が互いに助け合いながら暮らせる住みよい地域づくりを進める。

②まちなかの魅力づくりと連携した住まいの提供

商店や病院、公共公益施設など日常の生活を支える利便施設が充実したまちなかに歩いてアクセスできる範囲に、高齢者や子育て世代などの交通弱者に対応した住まいの提供を図る。

また、高齢者や子育て世代など誰もが利用しやすいまちなかとなるよう、バリアフリー化や憩いの空間づくりなどの魅力づけを図るとともに、市街地周辺の住宅地とまちなかを結ぶライフモビリティ（愛のりタクシー等）などのアクセス手段の確保・利用拡大に努める。

③伊達の魅力を活かした新たな住まいの提供と移住・定住の推進

伊達市に住み続ける定住者層とリタイア後に伊達市への移住を考えている第2のふるさと層それぞれに対して、伊達市の魅力である自然環境と温暖な気候、都市の利便性などを活かした住宅、住宅地の供給を図るとともに、情報提供など移住・定住を支援する仕組みづくりを今後とも推進する。

4-2 住宅供給フレーム

将来人口・世帯数の推計

①将来人口の推計

伊達市の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所による推計結果によると、今後も減少傾向を示し、平成37年（概ね10年後）に31,912人、平成47年（概ね20年後）に28,225人と現在（35,890人：平成26年9月末の住民基本台帳人口）よりも約8千人程度の人口減少とすることが予測されている。

②一般世帯数の推計

【一般世帯に居住する世帯人員数】

住宅供給フレームの検討にあたっては、「住宅に住む一般世帯」の世帯数の推計が必要になる。そのため、伊達市の将来人口に、一般世帯に居住する世帯人員数の割合（94.8%：平成22年国勢調査）を乗ずることで、将来の一般世帯に居住する世帯人員数を推計した。

【一般世帯に居住する平均世帯人員】

一般世帯に居住する平均世帯人員は、国立社会保障・人口問題研究所による都道府県推計で、北海道の推計値が平成47年まで示されている。

そこで、伊達市の一般世帯に居住する平均世帯人員（2.26人/世帯：平成22年国勢調査）と北海道の値（2.21人/世帯：平成22年国勢調査）の比をもとに、伊達市の推計値を算定した。

【一般世帯数】

上記で求めた伊達市の一般世帯に居住する世帯人員数を平均世帯人員で除することで、将来の一般世帯数を推計した。

さらに、平成22年国勢調査の伊達地区と大滝地区の一般世帯数の比をもとに、将来の一般世帯数の推計値を伊達地区と大滝地区に分けた。

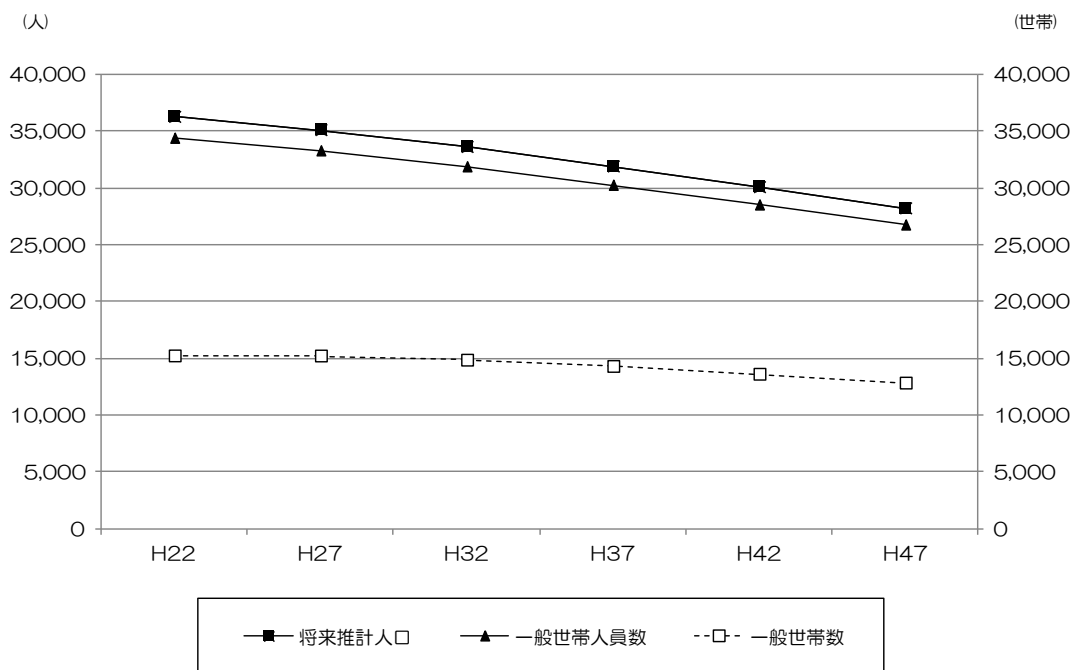


図 4-1 将来推計人口・一般世帯数の推計

資料：国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）の推計値を基に推計

表 4-1 将来推計人口・一般世帯数の推計

		H22	H27	H32	H37	H42	H47
人口	将来推計人口	36,278	35,110	33,626	31,912	30,085	28,225
	一般世帯人員数	34,401	33,293	31,886	30,261	28,528	26,765
	一般世帯に住む割合	94.8%	94.8%	94.8%	94.8%	94.8%	94.8%
世帯人員	世帯人員の推計(北海道)	2.21	2.14	2.10	2.07	2.05	2.04
	世帯人員の推計(伊達市)	2.26	2.19	2.15	2.12	2.10	2.09
一般世帯数	伊達地区(一般世帯数)	14,702	14,720	14,391	13,878	13,231	12,492
	大滝地区(一般世帯数)	525	498	462	423	382	342
	一般世帯数	15,227	15,219	14,853	14,300	13,613	12,834

※大滝地区の一般世帯数は、伊達地区と比較して減少傾向が大きいと見られ、一般世帯数の比率は徐々に伊達地区の占める割合が高くなるものとして想定した。

所有関係別住宅供給フレームの検討

一般世帯数の推計結果を受けて、平成 22 年国勢調査の住宅所有関係別世帯の割合をもとに、将来の所有関係別世帯を推計する。

なお、推計にあたっては、公営の借家に居住する世帯の割合が伊達地区と大滝地区で大きく異なるため、それぞれに分けて推計を行った。

表 4-2 所有関係別世帯数の推計（伊達地区）

	一般世帯	住宅に住む一般世帯	主世帯	住宅供給				間借り	住宅以外に住む一般世帯
				持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅		
H12	13,811	13,674	13,322	8,866	879	3,034	543	352	137
H17	14,281	14,192	14,040	9,322	740	3,492	486	152	89
H22	14,702	14,564	14,256	9,391	785	3,661	419	308	138
H22の割合		99.1%	97.9%	64.5%	5.4%	25.1%	2.9%	2.1%	0.9%
H27	14,720	14,582	14,274	9,403	786	3,666	420	308	138
H32	14,391	14,256	13,954	9,192	768	3,584	410	301	135
H37	13,878	13,747	13,457	8,864	741	3,456	396	291	130
H42	13,231	13,107	12,830	8,451	706	3,295	377	277	124
H47	12,492	12,374	12,113	7,979	667	3,111	356	262	117

表 4-3 所有関係別世帯数の推計（大滝地区）

	一般世帯	住宅に住む一般世帯	主世帯	住宅供給				間借り	住宅以外に住む一般世帯
				持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅		
H12	599	542	536	253	234	8	41	6	57
H17	627	546	544	247	244	19	34	2	81
H22	525	467	464	230	199	18	17	3	58
H22の割合		89.0%	99.4%	49.3%	42.6%	3.9%	3.6%	0.6%	11.0%
H27	498	443	441	218	189	17	16	3	55
H32	462	411	408	202	175	16	15	3	51
H37	423	376	374	185	160	14	14	2	47
H42	382	340	338	167	145	13	12	2	42
H47	342	305	303	150	130	12	11	2	38

4-3 住宅施策の展開方向

少子高齢化社会に対応した安心住宅・住環境づくり

①安全・安心な住宅・住環境の確保

高齢者が身体機能の低下などに応じて住宅を改修したり、あるいは事前にバリアフリー住宅を建設することで、自宅での暮らしをできるだけ続けられるような取組を推進する。

「伊達市高齢者住宅設計指針」^{※1}、高齢者・障がい者のための「住宅改造マニュアル part2」^{※2}などを活用し、バリアフリー住宅の建設、改修に向けた普及・啓発活動を推進するとともに、高齢者・障がい者住宅改善支援地域ネットワーク事業^{※3}との連携など、行政と民間の連携によるバリアフリー住宅の建設、改修等の相談窓口の設置について検討する。

また、「耐震改修促進計画」に基づく住宅の耐震化の促進（木造住宅の無料耐震診断制度の普及、耐震改修の促進等）を図るとともに、「地域防災計画」と連携し、災害時の公営住宅の役割（被災者の応急的な受入れ、津波避難ビルとしての駅前団地の指定等）の確認を行う。

バリアフリー化や耐震化などのリフォームにあたっては、地域の住宅産業や商店街と連携した「住宅リフォーム助成」^{※4}の活用を図ることで、安心住宅の確保と地域経済への貢献の両立を目指す。

※1「伊達市高齢者住宅設計指針」：住宅設計とリフォームにおける、加齢・高齢者・車いす対応型住宅それぞれのチェックポイントと具体的な対応策を示した指針。平成8年3月、伊達市策定。

※2 高齢者・障がい者のための「住宅改造マニュアル part2」：住宅改善のポイントと事例の提示、住宅改善を支援する諸制度を紹介したマニュアル。北海道編集。

※3 高齢者・障がい者住宅改善支援地域ネットワーク事業：各振興局（保健環境部社会福祉課）を窓口、住民のニーズと市町村の要請に応じて、専門家チームを派遣し、住宅改造を支援する仕組み。

※4「住宅リフォーム助成」：市内の事業者への住宅リフォーム発注者に、工事費の10%（10万円を上限）に相当する商品券（市内商店街で利用可能）を進呈する制度。

②ライフスタイルの変化に応じた多様な住宅の提供

高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯など持ち家の維持管理の負担が大きい世帯が、ある程度の支援を受けながら共同かつ自立した生活ができる多様な住宅（伊達版安心ハウス^{※1}、サービス付き高齢者向け住宅^{※2}、コレクティブハウス^{※3}等）の供給・利用拡大を図る。また、低所得者層向けの公営住宅の建替・改修等によって、バリアフリー化された高齢者・障がい者向け公営住宅（シルバーハウジング住宅等）の供給を図る。

さらに、自宅からこれらの住宅への住み替えを支援するシステムづくり（住み替え情報の提供、後資産の活用等）を検討する。

一方で、住み替えや高齢化の進展等による空き家の増加に対応し、空き家の実態を把握したうえで、適切な管理及び有効利用について検討を行う。

※1 伊達版安心ハウス：高齢者向けの建物整備基準を満たす賃貸集合住宅で、緊急時対応や食事提供などの付加サービスを伴った安心・安全・快適な施設の総称。

※2 サービス付き高齢者向け住宅：「高齢者住まい法」の基準により登録される、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供する、バリアフリー構造の住宅（建築費の補助や税制措置等の支援措置がある）。

※3 コレクティブハウス：食堂や談話室などの共用スペースをもち、そのスペースを居住者自身が共同で利用・管理していく共同生活型住居。



【伊達版安心ハウス①グランデージ北湘南】



【伊達版安心ハウス②ウェルシータワー伊達】

③地域コミュニティの育成・再構築による相互支援型の住みよい地域づくり

「地域福祉計画」、「高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」等に関連し、地域の見守り活動などの支援、交流の場づくり、公営住宅の建替・改修にあわせた共用スペース（食堂、談話室等）を活用した高齢者支援・子育て支援活動の展開などを図る。

また、多様な世代の複数の世帯が一緒に住むことで、コミュニティの再構築を図るコレクティブハウスの導入を検討する。

まちなかの魅力づくりと連携した住まいの提供

①利便性の高いまちなかでの住まいの提供

商店や病院、公共公益施設など日常の生活を支える利便施設が充実したまちなかにおいて、遊休地や公共用地等を活用した住宅供給を推進する。住宅の供給にあたっては、買取・借上公営住宅等によるまちなかへの公営住宅の誘導や、地域優良賃貸住宅[※]等の良質な民間賃貸住宅の供給促進に向けた情報提供を図る。

[※]地域優良賃貸住宅：民間の土地所有者等により供給される良質な賃貸住宅で、知事又は政令指定都市及び中核市の長により認定された賃貸住宅。

②暮らしとつなぐまちなかの魅力づくり

高齢者や子育て世代など誰もが利用しやすいまちなかとなるよう、道路などの歩行空間や店舗のバリアフリー化を進めるとともに、休憩スペース・ベンチ等の設置、店先の花植えなど憩いの空間づくり、気門別川などの水辺を利用した散歩道づくり、公園・緑地の充実などによってまちなかの魅力づくりを図る。

③まちなかと住宅地を結ぶアクセスの確保

利便性の高いまちなかと市街地周辺の住宅地を結ぶアクセスの確保として、自歩道の設置や公営住宅団地内通路の活用などによる歩行者ネットワークの形成を図るとともに、伊達市独自のライフモビリティサービスである「愛のりタクシー」[※]の利用拡大を図る。

[※]愛のりタクシー：会員制・予約制で効率性を高めた、60歳以上の高齢者を対象とした乗り合い型のタクシー。



【通常便/普通タクシー】



【定時運行便/ジャンボタクシー】

伊達の魅力を活かした新たな住まいの提供と移住・定住の推進

①温暖な気候を活かした住宅、住宅地の提供

伊達市の魅力である自然環境と温暖な気候、都市の利便性などを求めて他都市から移住してくる世帯に対して、市街地内の未利用地や公共用地、再編後の公営住宅用地等を活用した民間による良好な住宅地の提供を進める。

また、「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に基づき、「定住者層」と「第2のふるさと層」に対応した、良好な住宅地の形成と地域住民との交流や生活のルールなどを定めた優良田園住宅^{*}の建設を検討する。

※優良田園住宅：農山村地域、都市の近郊その他良好な自然環境を形成している地域でゆとりある一戸建て住宅を供給するもの。伊達市では、平成16年度に「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を策定し、優良田園住宅「田園せきない」が平成19年に認定されている（53区画が完売）。

表 4-4 伊達市における優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針の概要

項目	配慮すべき事項
土地の区域	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な自然的環境が周辺にある ・小中学校を中心とした概ね2km以内の範囲 など
住宅建設の基本的要件	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積：500㎡（約150坪）～1,000㎡（約300坪） ・住戸規模：2以上の居住室 ・建ぺい率：3/10以内、容積率：5/10以内 など
自然環境、景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建ての専用住宅、階数は3以下 ・地域の自然に調和し、景観に配慮した色 ・建設区域6,000㎡以上 など
住宅建設の配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・飲料水の確保 ・公共下水道又は合併処理浄化槽による排水処理 ・生垣又は木柵、公共等の看板以外の設置はさける など
自然環境の保全との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の緑化の推進、桜や柿などの植樹 ・地域に生息、生育する動植物の保全と育成
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会への加入や地域住民との連携など地域活動への参加

②環境負荷を低減する住まいづくり

伊達市では、地球温暖化防止に係る地域の二酸化炭素排出量の削減に寄与するため、大滝地区に木質ペレット製造プラントを建設し、木質ペレットを製造するとともに、市内各施設での木質ペレットの普及を進めている。

住宅においても、木質ペレットストーブの購入補助等の普及・活用を図りながら、省エネ化、自然エネルギーの利用による環境負荷を低減する住まいづくりを進める。

③移住&定住を支援する体制づくり

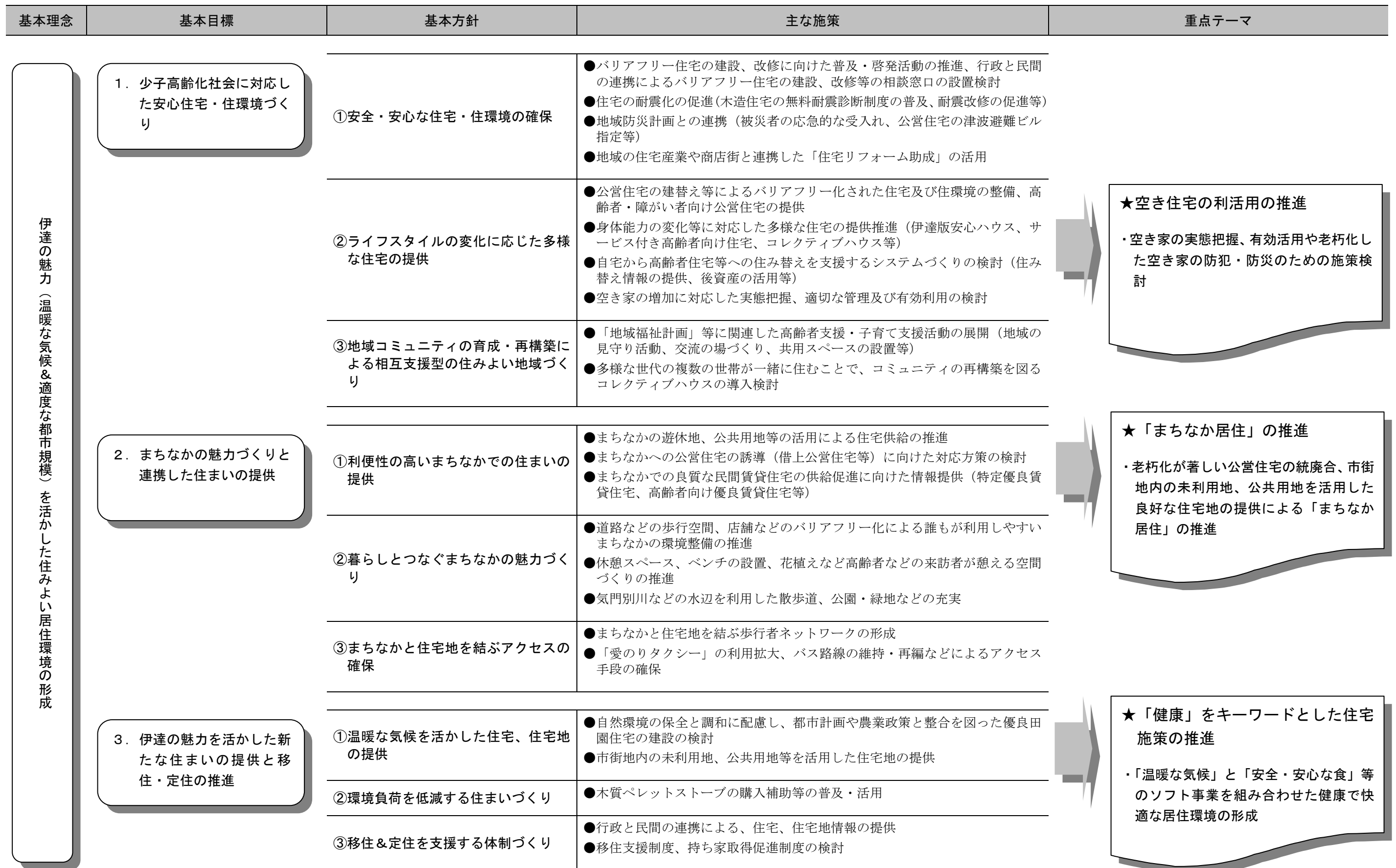
ライフステージの変化に伴う世帯構成の変化、加齢に伴う身体機能の変化などに対応して適切な住宅を選択できるように、行政と民間の連携による住宅・住宅地情報の一括的な提供を図るとともに、他都市から伊達市に住居を求める世帯に対する移住支援制度、持ち家取得促進制度について検討する。

参考：高齢者が居住する施設・住宅

介護保険施設		特別養護老人ホーム		老人保健施設		介護療養型医療施設			
	根拠法	介護保険法		介護保険法		介護保険法			
	基本的性格	要介護高齢者のための生活施設		要介護高齢者にリハビリ等を提供し在宅復帰を目指す施設		医療の必要な要介護高齢者の長期療養施設			
	定義	65歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難なものを入所させ、養護することを目的とする施設		要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設		療養病床等を有する病院又は診療所であって、当該療養病床等に入院する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療を行うことを目的とする施設			
主な設置主体	地方公共団体・社会福祉法人		地方公共団体・医療法人		地方公共団体・医療法人				
居住施設		有料老人ホーム		養護老人ホーム		軽費老人ホーム		認知症高齢者グループホーム	
	根拠法	老人福祉法 29 条		老人福祉法 20 条の 4		社会福祉法第 65 条 老人福祉法 20 条の 6		老人福祉法第 5 条の 2	
	基本的性格	高齢者のための居住施設		環境的、経済的に困窮した高齢者の入所施設		低所得高齢者のための居住施設		認知症高齢者のための共同生活施設	
	定義	老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理をする事業を行う施設		入居者を養護し、その者が自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設		無料又は低額な料金で、老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設		入居者について、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うもの	
主な設置主体	営利法人中心		地方公共団体 社会福祉法人		地方公共団体 社会福祉法人 知事許可を受けた法人		営利法人中心		
賃貸住宅		サービス付き高齢者向け住宅				シルバーハウジング			
	根拠法	高齢者住まい法第 5 条				公営住宅法			
	基本的性格	高齢者のための住居				公営住宅入居者への生活援助			
	定義	高齢者向けの賃貸住宅又有料老人ホーム、高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービス等の福祉サービスを提供する住宅				高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅			
主な設置主体	営利法人中心				地方公共団体、都市再生機構、住宅供給公社				

※第 45 回社会保障審議会介護保険部会資料（平成 25 年 6 月 6 日）を参考に作成

図 4-2 伊達市の住宅施策の展開方向



4-4 重点テーマ

空き住宅の利活用の推進（実態調査、適正管理、除却・活用）

高齢化や核家族化の進行などにより、全国的な課題となっている空き家対策※を進めるため、良好な地域環境づくりの観点から、所有者だけでなく地域住民や事業者等と連携し、空き家の実態を把握したうえで、老朽化した空き家の防犯・防災のための施策（適正管理の推進）や有効活用方策について検討する。

有効活用にあたっては、空き家に関する情報（位置、面積、価格等）を収集整理し、ホームページ等で情報提供する空き家バンクのような仕組みの構築を検討する。

※「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、平成 26 年 11 月に成立し、適切な管理が行われていない空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することとしている。

「まちなか居住」の推進

日常生活を支える商店や病院、公共公益施設などの便利施設が充実している中心市街地（まちなか）の利便性を最大限に享受できるように、老朽化が著しい公営住宅の統廃合や、市街地内の未利用地、公共用地を活用した良好な住宅地の提供を通して、積極的に「まちなか居住」を推進する。

「健康」をキーワードとした住宅施策の推進

「伊達に來れば健康になれる」をキャッチフレーズに、「健康住宅」の供給を推進する。

従来の住宅供給（ハード）だけに限らず、伊達市の温暖な気候と少量多品種の野菜生産を背景にした「安全・安心な食」の提供など、そこに暮らす人々に健康や潤い、生きがいをもたらすソフト事業（大人の食育、高齢者の生きがい健康づくり活動等）を組み合わせた住宅供給を展開し、健康でかつ快適な居住環境形成に向けた新たな施策を検討する。