3. 伊達市の住宅の状況

3-1. 伊達市の住宅の状況

3-1-1. 住宅所有関係別世帯数

伊達市における住宅所有関係別世帯数は、持ち家が 1985（昭和 60）年～2015（平成 27）年の 30 年間で、7,205 世帯から 9,730 世帯へと約 35%の増加、2020（令和２）年は 9,581 世帯と微減となっており、民営の借家が同じく 2,139 世帯から 3,557 世帯へと約 66%の増加、2020（令和２）年に微減となっている。

一方、給与住宅は減少傾向にあり、公営の借家はほぼ横ばいに推移している状況にある。2000（平成 12）年の公営の借家の数値が大きくなっているが、これは有珠山噴火に伴う仮設住宅等 217 戸分の世帯数が含まれている影響と考えられる。

大滝区では、持ち家に住む世帯数は 2000（平成 12）年をピークに減少傾向にあり、公営の借家に住む世帯数も 2005（平成 17）年をピークに減少している。

住宅所有関係別の割合の推移をみると、持ち家と民営の借家が増加傾向にあり、公営の借家が減少傾向にあるが、伊達地域に比べて、大滝区の公営の借家の割合は 36.4%と極めて高く、一方で民営の借家の割合は 1.6%と極めて低くなっている。

表 3－1 住宅所有関係別世帯の推移（伊達市）

単位：世帯

	一般世帯	住宅に住む一般世帯	主世帯					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		
1985(S60)	11,642	11,343	11,226	7,205	945	2,139	937	117	299
1990(H2)	12,401	12,090	11,965	7,920	970	2,313	762	125	311
1995(H7)	13,195	13,005	12,836	8,562	960	2,626	688	169	190
2000(H12)	14,410	14,216	13,858	9,119	1,113	3,042	584	358	194
2005(H17)	14,908	14,738	14,584	9,569	984	3,511	520	154	170
2010(H22)	15,227	15,031	14,720	9,621	984	3,679	436	311	196
2015(H27)	14,953	14,719	14,628	9,730	939	3,557	402	91	234
2020(R2)	14,746	14,453	14,240	9,581	864	3,408	387	213	293

資料：各年国勢調査

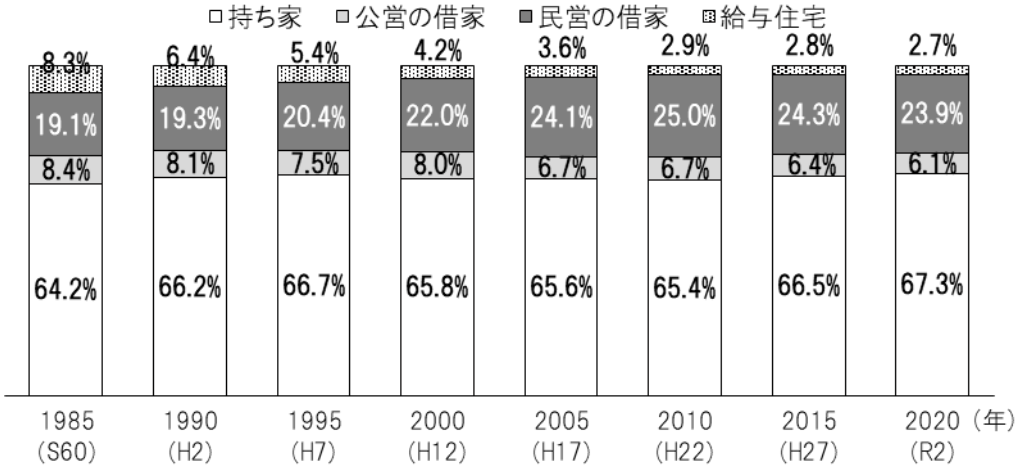

図3－1 住宅所有関係別世帯構成の割合の推移（伊達市）

資料：各年国勢調査

表 3－2 住宅所有関係別世帯の推移（伊達地域）

単位：世帯

	一般世帯	住宅に住む一般世帯	主世帯	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
1985(S60)	11,083	10,834	10,727	6,979	736	2,136	876	107	249
1990(H2)	11,838	11,563	11,446	7,686	739	2,309	712	117	275
1995(H7)	12,614	12,458	12,299	8,314	727	2,619	639	159	156
2000(H12)	13,811	13,674	13,322	8,866	879	3,034	543	352	137
2005(H17)	14,281	14,192	14,040	9,322	740	3,492	486	152	89
2010(H22)	14,702	14,564	14,256	9,391	785	3,661	419	308	138
2015(H27)	14,452	14,290	14,205	9,517	776	3,541	371	85	162
2020(R2)	14,305	14,083	13,872	9,396	730	3,402	344	211	222

資料：各年国勢調査

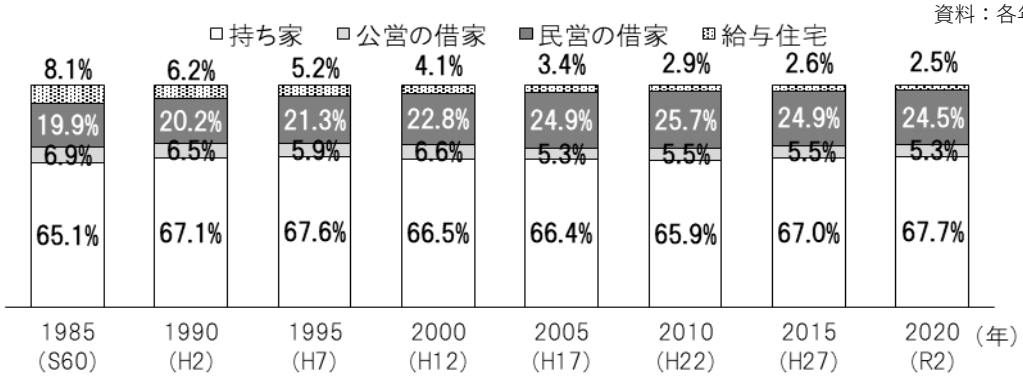

図3－2 住宅所有関係別世帯の割合の推移（伊達地域）

資料：各年国勢調査

表 3－3 住宅所有関係別世帯の推移（大滝区）

単位：世帯

	一般世帯	住宅に住む一般世帯	主世帯	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
1985(S60)	559	509	499	226	209	3	61	10	50
1990(H2)	563	527	519	234	231	4	50	8	36
1995(H7)	581	547	537	248	233	7	49	10	34
2000(H12)	599	542	536	253	234	8	41	6	57
2005(H17)	627	546	544	247	244	19	34	2	81
2010(H22)	525	467	464	230	199	18	17	3	58
2015(H27)	501	429	423	213	163	16	31	6	72
2020(R2)	441	370	368	185	134	6	43	2	71

資料：各年国勢調査

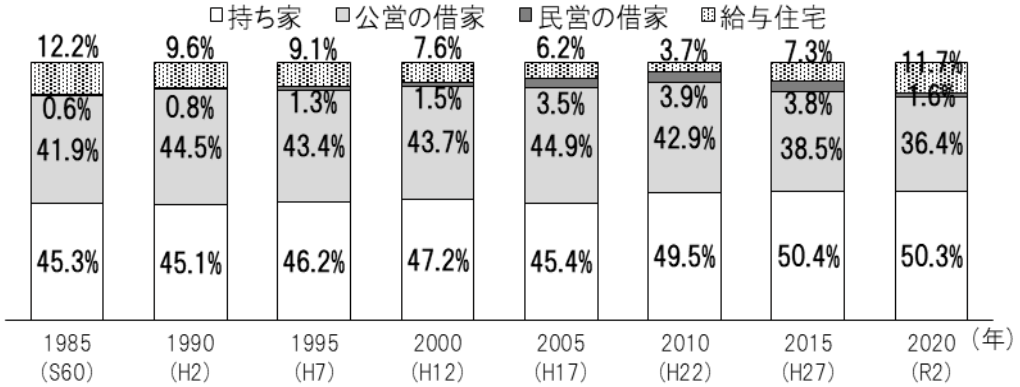

図3－3 住宅所有関係別世帯構成の割合の推移（大滝区）

資料：各年国勢調査

3-1-2. 一世帯当たり人員

1995（平成７）年～2020（令和２）年の住宅の種類別の一世帯当たりの人員は以下のようになっている。2020（令和２）年の数値をみると、住宅に住む一般世帯は伊達地域、大滝区でそれぞれ、2.14 人、1.82 人となっている。公営の借家に住む世帯はそれぞれ、2.01 人、1.54 人となっている。

表3－4 住宅の種類別の一世帯当たり人員

単位:人

	住宅所有関係	1995年（H7）	2000年（H12）	2005年（H17）	2010年（H22）	2015年（H27）	2020年（R2）
伊達地域	住宅に住む一般世帯	2.67	2.47	2.37	2.28	2.22	2.14
	持ち家	2.85	2.67	2.53	2.45	2.35	2.24
	公営借家	2.51	2.31	2.19	2.12	2.04	2.01
	民営借家	2.17	2.01	2.01	1.95	1.94	1.88
	給与住宅	2.71	2.43	2.29	1.98	1.94	1.99
	間借り	2.11	1.90	2.03	1.81	1.89	1.90
大滝区	住宅に住む一般世帯	2.37	2.23	2.10	2.05	1.93	1.82
	持ち家	2.80	2.74	2.47	2.36	2.21	1.91
	公営借家	1.97	1.79	1.75	1.71	1.63	1.54
	民営借家	1.71	1.75	2.63	2.28	2.56	2.38
	給与住宅	2.31	1.71	1.65	1.53	1.26	1.57
	間借り	2.10	1.83	3.00	1.67	2.17	2.50

資料：各年国勢調査

3-1-3. 住宅建設状況

2011（平成 23）年以降の伊達市の住宅建設状況は、概ね 90～130 件程度で増減を繰り返している。2020（令和２）年の数値をみると、中央地区が 44 件と最も多く、次いで東地区が 33 件、市街地区が 19 件となっており、その他の地区は５件以下である。

表3－5 地区別住宅建設状況

単位:件

	総数	地区別								
		東地区	中央地区	市街地区	黄金地区	稀府地区	長和地区	有珠地区	関内地区	大滝区
2011(H23)	126	41	40	18	3	4	5	5	10	0
2012(H24)	102	23	40	21	0	4	7	3	3	1
2013(H25)	121	36	41	27	3	6	2	1	4	1
2014(H26)	102	31	40	19	3	5	1	0	0	3
2015(H27)	87	25	25	18	1	9	8	0	1	0
2016(H28)	101	20	45	21	1	2	4	2	2	4
2017(H29)	111	26	45	24	1	3	5	2	4	1
2018(H30)	115	42	48	11	0	7	5	0	2	0
2019(R1)	88	14	36	32	0	2	3	1	0	0
2020(R2)	105	33	44	19	0	4	1	1	0	3

資料：伊達市統計書

3-1-4. 公営住宅等の管理状況

2023（令和５）年度末の公営住宅等の管理戸数は、公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅を合わせて 58 棟、800 戸となっている。

伊達地域は、公営住宅 22 棟 423 戸、改良住宅 12 棟 192 戸、合計 34 棟 615 戸の管理戸数となっている。

大滝区は、公営住宅 20 棟 151 戸、特定公共賃貸住宅５棟 34 戸、合計 24 棟 185 戸の管理戸数となっている[注2)]。大滝区の公営住宅等の管理戸数は、世帯数の約 36%（2020（令和２）年国勢調査）を占めており、公営住宅等に依存する割合が極めて高くなっている。

表3－6 伊達地域の公営住宅等の管理状況（2023（令和5）年度末）

団地名		住棟番号	管理戸数（戸）	構造	建設年	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	建築面積（㎡）	住戸形式
公営住宅	有珠団地		24	中耐3	H12	4,658	1,578	2,185	2LDK、3LDK
	長和団地	1	24	中耐3	H3	8,798	1,522	2,016	2LDK、3LDK
		2	18	中耐3	H4		1,150	1,524	2LDK、3LDK
		3	18	中耐3	H5		1,144	1,517	2LDK、3LDK
	駅前団地	1	40	中耐5	H24	2,009	2,311	3,723	1LDK～３LDK
		2	42	中耐5	H26	2,638	2,532	3,935	1LDK～３LDK
	にれの木団地	1	12	中耐3	H9	40,607	913	1,175	2LDK、3LDK
		2	12	中耐3	H9		913	1,175	2LDK、3LDK
		3	12	中耐3	H10		913	1,175	2LDK、3LDK
		4	18	中耐3	H10		1,371	1,764	2LDK、3LDK
		5	18	中耐3	H11		1,371	1,764	2LDK、3LDK
		6	12	中耐3	H13		786	1,121	2LDK、3LDK
		7	12	中耐3	H14		786	1,121	2LDK、3LDK
		8	12	中耐3	H14		786	1,121	2LDK、3LDK
		9	30	中耐5	H18		1,790	2,558	2DK、2LDK、3LDK
		10	25	中耐5	H19		1,529	2,207	2DK、2LDK、3LDK
		11	15	中耐5	H20		918	1,393	2DK、2LDK、3LDK
		12	20	中耐5	H21		1,225	1,828	2DK、2LDK、3LDK
	舟岡団地	4	18	中耐3	S61	18,017	1,136	1,236	3DK
		5	17	中耐3	S63		1,024	1,183	2DK、3DK
		6	12	中耐3	H1		718	824	2DK、3DK
	黄金団地		12	低耐2	H19	4,715	1,451	1,761	2DK、2LDK、3LDK
小計			423			81,441	27,870	38,303	
改良住宅	旭町改良住宅	1	18	中耐3	S54	12,543	1,106	1,201	3DK
		2	18	中耐3	S55		1,106	1,201	3DK
		3	24	中耐3	S56		1,499	1,625	3DK
		4	18	中耐3	S57		1,124	1,219	3DK
	末永改良住宅	1	12	中耐3	S55	13,531	737	801	3DK
		2	12	中耐3	S54		698	753	3DK
		3	18	中耐3	S54		1,046	1,130	3DK
		4	18	中耐3	S53		1,046	1,130	3DK
		5	12	中耐3	S56		750	813	3DK
	舟岡改良住宅	1	12	中耐3	S58	18,017	758	824	3DK
		2	18	中耐3	S59		1,136	1,236	3DK
		3	12	中耐3	S60		758	824	3DK
小計			192			44,090	11,764	12,757	
伊達地域計			615			107,515	39,634	51,061	

注１）舟岡団地と舟岡改良住宅は同一敷地にあるため、公営住宅と改良住宅の敷地面積の合計は伊達地域の合計と一致しない。

表 3－7 大滝区の公営住宅等の管理状況（2023（令和5）年度末）

団地名		住棟番号	管理戸数（戸）	構造	建設年	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	建築面積（㎡）	住戸形式
公営住宅	白樺団地	A	12	中耐3	H12	18,253	779	1,063	2DK、3LDK
		B	18	中耐3	H13		1,188	1,533	2DK、3LDK
		C	12	中耐3	H14		797	1,074	2DK、3LDK
	ほのぼの団地	1	10	低耐平	H15	9,346	762	562	1DK、2DK
		2	9	低耐平	H15		762	562	1DK、2DK
	本町南団地	A	12	低耐2	H17	12,521	701	1,064	2DK、3LDK
		D	12	低耐2	H20		626	958	2DK、3LDK
	見晴団地	56	4	簡2	S56	4,246	249	270	3LDK
		59	4	簡2	S59		278	299	3LDK
		61	4	簡2	S61		249	270	3LDK
	紅葉団地	58	8	簡2	S58	4,248	249	270	3LDK
		58	8	簡2	S58		249	270	3LDK
		59	4	簡2	S59		249	270	3LDK
	優徳団地	61	4	簡2	S61	3,366	249	270	3LDK
		62	4	簡2	S62		249	270	3LDK
		5	4	簡2	H5		303	335	3LDK
		1	14	低耐2	H25	2,255	862	1,230	2DK、3LDK
		2	2	木造	H26	2,452	121	127	2DK
		3	2	木造	H26		156	162	3LDK
		4	4	木造	H26		242	254	2DK
小計			151			56,687	9,319	11,111	
特定公共賃貸住宅	白樺団地	C	6	中耐3	H14	18,253	797	1,074	2DK、3LDK
	若葉団地	A	6	中耐3	H11	2,256	398	499	2DK、2LDK、3LDK
		B	6	中耐3	H11		398	499	2DK、2LDK、3LDK
	本町南団地	B	8	低耐2	H16	12,521	551	583	1LDK、3LDK
		C	8	低耐2	H18		551	583	1LDK、3LDK
小計			34			33,030	2,696	3,238	
大滝区計			185			58,942	12,015	14,349	

注２）白樺団地Ｃ棟は公営住宅と特定公共賃貸住宅が混在しているため、大滝区の棟数合計が一致しない。

注３）白樺団地と本町南団地は公営住宅と特定公共賃貸住宅が同一敷地にあるため、公営住宅と特定公共賃貸住宅の敷地面積の合計は大滝区の合計と一致しない。

表 3－8 伊達市の公営住宅等の管理状況（2023（令和5）年度末）

		敷地面積（㎡）	棟数	延床面積（㎡）	建築面積（㎡）	管理戸数（戸）
伊達地域	公営住宅	81,441	22	27,870	38,303	423
	改良住宅	44,090	12	11,764	12,757	192
小計		107,515	34	39,634	51,061	615
大滝地区	公営住宅	56,687	20	9,319	11,111	151
	特定公共賃貸住宅	33,030	5	2,696	3,238	34
小計		58,942	24	12,015	14,349	185
合計		166,457	58	51,650	65,409	800

3-2. 住宅施策の実施状況

2020（令和２）年３月に策定された「伊達市住生活基本計画」に示されている住宅施策の基本方針ごとに、施策の実施状況を整理する。

表3－9 伊達市の住宅施策の実施状況

基本目標	基本方針	施策の実施状況
1. 少子高齢化社会に対応した安心住宅･住環境づくり	①「高齢者や障がい者」が安心して暮らせる住宅・住環境の整備	● バリアフリー住宅の建設、改修に向けた普及・啓発活動実施 ● 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」の実施
	②「子育て世帯」が安心して暮らせる住宅･住環境の確保	● 子どもの健康な育ちを促し、育児の不安を解消し、安心して子育てができる環境づくりを推進
	③住宅セーフティネットとしての住宅の提供	● 「新たな住宅セーフティネット制度」の普及推進
2. 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	● まちなかの遊休地、公共用地等の活用による住宅供給の推進 ● まちなかでの良質な民間賃貸住宅の供給促進に向けた情報提供（地域優良賃貸住宅棟）
	②暮らしとつなぐまちなかの魅力づくり	● 道路などの歩行空間、店舗などのバリアフリー化によるまちなかの環境整備の推進 ● 休憩スペース、ベンチの設置、花植えなど来訪者が空間の維持管理
	③公共交通の利便性向上	● 交通事業者と連携したバス路線の維持・再編などによる公共交通の利便性向上 ● 高齢者を対象とした会員制乗合タクシーの充実
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	①温暖な気候を活かした住宅、住宅地の提供	● 空き家等実態調査・活用意向調査の実施 ● 空き家等の改修や除却に必要な費用の一部補助を実施 ● 西胆振各市町の移住体験施設の情報提供の実施
	②移住＆定住を支援する体制づくり	● 大滝区での定住促進住宅の整備 ● 移住体験物件の貸し出し、移住相談ワンストップ窓口の設置

3-3. 住宅施策の課題

上位・関連計画の内容や伊達市の住宅の状況、住宅施策の実施状況を踏まえ、伊達市の今後の住宅の課題について記述する。

3-3-1. 少子高齢化に対応した安心住宅･住環境づくり

①「高齢者や障がい者」が安心して暮らせる住宅・住環境の確保

高齢化が進み、持ち家率の高い伊達市においては、高齢者等が安全に、安心して暮らせる住宅・住環境の確保に向け、バリアフリー住宅の建設や住宅の改修を今後も継続して支援する仕組みが必要である。防災面では、住宅の耐震化の促進や津波からの避難機能の確保などを継続的に行う必要がある。

また、高齢者等の住宅確保要配慮者の居住確保に向けて、北海道や民間事業者等と連携し、登録制度や各種支援制度など新たな住宅セーフティネットの普及に努める。

更に、「第７次伊達市総合計画」を踏まえ、保健医療体制の整備や、市民による健康づくりの推進に向けた取組を推進する。

②「子育て世帯」が安心して暮らせる住宅・住環境の確保

国や北海道の住生活基本計画の改定や「第７次伊達市総合計画」を踏まえ、安心して子育てができる環境づくりを推進するため、子育て世帯に対する住宅施策について、重点的に実施することとする。

また、公営住宅等の建替えや改修、サービス付き高齢者向け住宅等の普及促進、空き家関連施策については、今後も継続を検討していく。

③住宅セーフティネットとしての住宅の供給

高齢者等の住宅確保要配慮者の居住確保に向けて、北海道や民間事業者等と連携し、登録制度や各種支援制度など「新たな住宅セーフティネット」（平成 29 年 10 月開始）の普及を図るとともに、身体能力の変化等に対応した多様な住宅の活動を継続する。

今後も、高齢者支援・子育て支援活動の実施等に取り組んでいく。

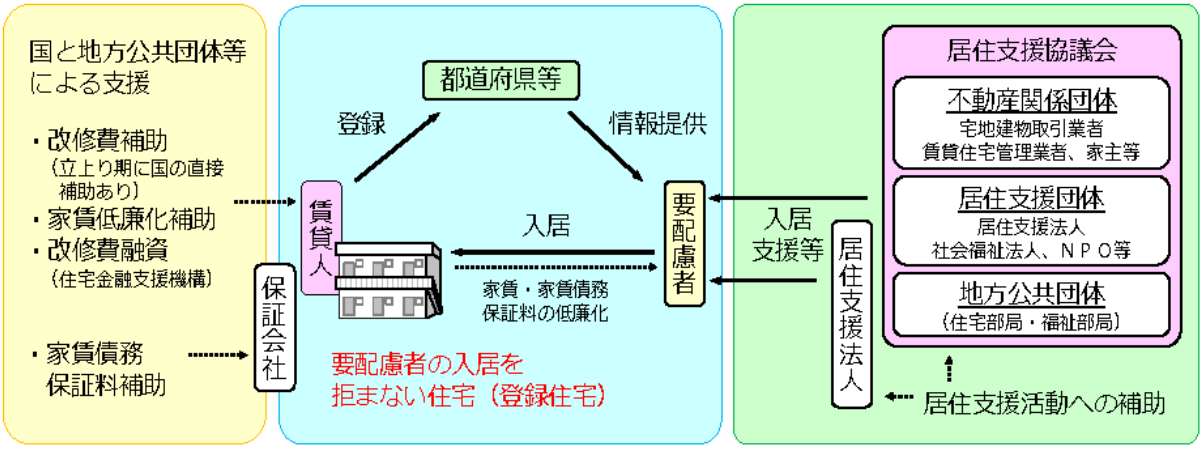

図 3－4「新たな住宅セーフティネット制度」の枠組み

資料：国土交通省「新たな住宅セーフティネット制度の枠組み」より

３-３-２. まちなかの魅力づくりと連携した安心住宅・住環境づくり

①利便性の高いまちなかでの住まいの提供

伊達市の中心市街地は商店や病院、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ており、これらの利便性を享受できる「まちなか居住」を進める住宅の確保が必要である。

公営住宅等の廃止と民間による跡地の宅地分譲を実施しており、今後も利便性の高い公共用地を活用し、住宅供給を行っていく。

また、伊達版安心ハウス認定制度を実施しており、今後も民間活力を利用し、良質な高齢者向け賃貸住宅の普及促進に努める。

②暮らしとつなぐまちなかの魅力づくり

2020（令和２）年以降においては、道道伊達紋別停車場線の歩道のバリアフリー化を実施している。今後も中心市街地を中心に、歩道のバリアフリー化や休憩場所等の設置、歩いて楽しい散歩道づくり等により、住宅地の利便性の向上やまちなかの回遊性の向上と活性化によるコンパクトなまちづくりを推進する。

③まちなかと住宅地を結ぶアクセスの確保

住宅地とまちなかを結ぶアクセス交通手段(ライフモビリティ等)の確保に加え、通院や買い物など住民生活において必要な周辺市町との公共交通の利便性向上により、伊達市の住宅地の魅力向上を図っていく必要がある。

伊達市では、2006（平成 18）年以降、中心市街地と郊外部を結ぶ高齢者を対象とした会員制乗合タクシーを運行しているほか、交通事業者による路線バスの再編などを行っており、今後も公共交通利用者にとってより使いやすいものになるよう、サービス向上に努めていく。

３-３-３. 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

①温暖な気候を活かした住宅、住宅地の提供

伊達市では、優良田園住宅の整備や市街地内の未利用地、民間による公共施設跡地の宅地分譲など、伊達の魅力を活かした移住・定住支援施策を実施しているが、移住者層の変化から、土地家屋を購入し移住する形態はニーズに合わなくなっている。

今後は、市街地内の空き家や空きアパートなどをシーズンステイや二地域居住の住宅として活用する仕組みづくりの検討、周辺市町との移住体験施設の情報共有や連携を検討する。

②移住＆定住を支援する体制づくり

伊達市では、大滝区において定住促進住宅を整備している他、移住体験物件の貸し出し、移住相談ワンストップ窓口の設置などを実施している。

更に今後は、健康に寄与する産業の活性化を目指すことや、近隣市町と連携した移住者を呼び込む施策や移住者を支援する体制強化を進めていく。