

5. 村営住宅供給の課題

(1) 上位計画で指摘されている村営住宅の課題

① 第6次猿払村総合計画で設定されている課題、施策

第6次猿払村総合計画の基本計画（2生活環境の 2-1 居住環境の整備）において、村営住宅整備の課題、施策が以下のとおり整理されています。

- ・ 定住促進を推進するため、「猿払村持家住宅建設促進助成条例」の周知と利用促進を図り、村内での持ち家取得を支援
- ・ 老朽化の著しい公営住宅が多くみられることから、利用者の利便性の確保、高齢者や障がいを持つ人にもやさしい良質な住宅への改善等、既存ストックを活かした適正な管理
- ・ 高齢者向け公営住宅は入居希望者が多いことから、今後も病院やまちなかに近接した地区での建設
- ・ 子育て世帯、若年単身者、中堅所得階層向けなど、村民の多様な住宅ニーズに対応した村営住宅の供給
- ・ 村営住宅の計画的な維持管理と改善等の実施

② 住宅マスタープランで設定されている課題

平成15年度に策定された猿払村住宅マスタープランにおいて、猿払村の住まい・まちづくりの課題は、以下のとおり整理されています。

この課題は、猿払村の課題であるとともに中長期的な将来目標でもあることから、このたびの長寿命化計画においては、村営住宅整備の課題として継承し、今後ともその改善解消を図ることとします。

- ・ 公営住宅収入超過者等を中心とする、持ち家への移行促進
- ・ 高齢者になっても安心して住み続けられる居住環境づくり
- ・ 集落や企業等多様な居住需要に対応する住宅・住環境の確保
- ・ 村のサービス拠点となっている鬼志別市街地の居住機能の強化
- ・ 住民、行政、企業等の協働による住まい・まちづくりの推進

③ 公営住宅ストック総合活用計画で設定されている課題

住宅マスタープランの翌年度に策定された公営住宅ストック総合活用計画（計画期間、平成17年度～26年度）は、計画どおりの事業展開と課題解消に未達成があることから、このたびの長寿命化計画において、村営住宅整備の課題としてその主旨を継承し、今後とも

その改善解消を図ることとします。

- ・ 老朽ストックの計画的な解消と適切な維持管理
- ・ 定住人口の増加やまちづくりに資する公営住宅整備
- ・ 高齢化の進行に対応した公営住宅整備

また、公営住宅ストック総合活用計画において、村営住宅の役割が以下のとおり設定されています。このたびの長寿命化計画においては、この役割の主旨を継承し、村民誰もが安心して居住できる村営住宅整備を推進します。

- ・ だれもが快適に暮らせる居住の場の確保
- ・ 高齢者が安心して生活できる居住の場の確保
- ・ 地域のまちづくりへの貢献

(2) まちづくりからみた村営住宅の課題

① 少子高齢化の進行への対応

猿払村の人口構成は、高齢者（65歳以上）が614人（平成22年国勢調査）おり、総人口に対する比率（高齢化率）は21.7%となっています。一般的に、高齢者が7%を越えると高齢化社会、14%を越えると高齢社会、21%を越えると超高齢社会といわれますが、猿払村は、すでに超高齢社会となっており、近年の動向でもこの階層が平成7年から12年で64人増、12年～17年で14人、17年～22年では10人減となりましたが、高齢化率は上昇しています。

一方、14歳以下の年少人口は、平成22年で435人（全人口の15.4%）おり、実数、構成比ともに高齢者より少なくなっています。年少人口は、平成7年から12年で114人減、12年から17年で85人減、17年～22年では7人減となっています。また、年少人口は、平成7年で高齢人口より95人多かったものが、平成12年では83人、17年では182人、22年では179人それぞれ少なくなり、その差が拡大しています。

また、本計画の策定にあたり実施した村営住宅入居者アンケート調査では、今後住みたい住宅形式で希望するものは、第1位に「在宅介護サービスを受けながら、村営住宅に住み続けたい(27%)」、第2位に「のびのび子育てができる戸建て住宅に引っ越したい(15%)」、第3位に「バリアフリー仕様の村営住宅に引っ越したい(13%)」があげられており、高齢者・障がい者対策と子育て世帯対策の両面が、居住者からも期待されています。

このような、少子化、高齢化の進行を受け止め、村民及び村営住宅入居者が安心して暮らし、子育てのできるまちづくり、住まいづくりと村営住宅整備が求められます。

② 人口減少への対応

猿払村の人口は、平成 22 年国勢調査で、総人口 2,825 人、総世帯数 1,220 世帯となっており、総人口はこの 5 年で 115 人減、総世帯数は 1 世帯減となっています。特に世帯数が増加しなかったのは平成 2 年以来 20 年ぶりです。

総人口は、昭和 60 年の 3,374 人から 549 人減少し、当時の 83.7%となっています。世帯数が高止まりする中で人口が減少すると、住宅戸数は減少しないものの、世帯以内で高齢の単身者、夫婦のみの世帯が増加し、3 人、4 人世帯が減少するため、家庭内はもとより、地域内でも住民同士の助け合い、見守りの減少に繋がり、近隣づきあいの希薄な社会が進行します。

また、村営住宅入居者アンケート調査では、今後の村営住宅施策の基本的な方向として、入居者からも「村内で就業を希望する単身者や世帯のための住宅確保（12%）」が指摘されています。

このような傾向を受け、人口減少に対応し市街地のコンパクト化や単身者住宅、子育て世帯の集約と一般世帯との混在した助け合いのある地域社会の誘導など、高齢者、障がい者や子育て世帯が地域で孤立しないよう、見守りの行きとどいたまちづくり、住まいづくりと村営住宅整備が求められます。

③ 定住促進、活力ある産業振興への対応

猿払村の生産年齢人口（15 歳～64 歳）は、1,776 人（平成 22 年国勢調査）おり、この 5 年で 98 人減少しています。昭和 60 年と比較すると 515 人の減少で減少率は 22.5%と全村人口の減少率を上回る減少です。

生産年齢人口の減少を抑制し増加へ転じるためには、雇用の創出はもとより、村内に定住しやすい住環境を整備することで、村外からの移住の促進、子ども人口の確保、住宅費負担が家計に大きな負担とならないような住宅供給の仕組みづくりが必要です。

また、村営住宅入居者アンケート調査では、収入超過者は、あくまでも村内、とくに鬼志別市街地もしくは浜鬼志別市街地で持ち家もしくは戸建て借家、民間アパートへの移転を希望しており、そのための受け皿づくりや支援策の創設充実が求められます。

このような需要や可能性を受けとめ、収入超過者及び村外住民の転入の受け皿となる多様な公的住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、その他村営住宅）の確保により、定住希望者の住宅支援、地元企業の活性化支援を図るまちづくり、住まいづくりと村営住宅整備が求められます。

④ 行財政改革への対応、民間活力の活用

国の行財政改革、地方分権改革や東日本大震災に伴う復興支援の影響、昨今の厳しい経済環境下にあって、猿払村の財政も厳しい運営を強いられており、村民の住宅需要に的確かつ迅速に対応するためには、民間活力を効果的に活用することが期待されます。

村営住宅入居者アンケート調査では、村営住宅の整備水準について、「家賃を極力抑制し必要十分な規模、整備水準の村営住宅を建てる」「古くなっても、必要な修繕や改修を行い、できるだけ長く使う」という指摘が上位にきています。

そのため、今後の猿払村のまちづくり、住まいづくりは、行財政の効率的推進と民間活力の活性化・活用に十分配慮するとともに、村営住宅の建設、維持管理についても、地域の建設業、アパート経営者のノウハウを活用し、民間遊休地の活用、民間資金の投資の受け皿化を図り、新築住宅の建設はもとより、既存の民間戸建て住宅、借家資源を積極的に活用し、住宅施策を展開することが求められます。

(3) 村営住宅供給の課題

1) 村営住宅の居住水準の向上

① 老朽住宅、居住水準の劣る住宅の解消

村営住宅は、現在、鬼志別団地の建替えが進められていますが、平成23年度末時点で耐用年数を超過している老朽住戸が132戸あり、既存住宅をそのまま存知すると10年後の平成33年度末には老朽住戸が174戸となります。

これら住戸は、鬼志別団地(32戸)、緑団地(8戸)、豊里団地(36戸)、浜鬼志別団地(24戸)、知来別団地(14戸)、浜猿払団地(6戸)、猿払団地(8戸)と広範囲に立地しています。これら住戸をこの10年で解消しようとする10年で174戸、年平均17戸の用途廃止が必要となります。また、40㎡未満の狭小住戸が45戸、水洗化されていない住戸が40戸、ユニットバスの設置されていない住戸が174戸あります。

耐用年数を超える住戸、居住水準の劣る住戸が多数あり、これら住戸は、着実に解消を図る必要があります。

② 公営住宅の必要戸数と適正な居住水準の確保

老朽住宅、居住水準の劣る住戸を利用停止、解消するに先立ち、村営住宅全体の必要戸数の検討とそのための供給手法の確立が必要であり、現地建替え、移転統合(実質的な新設)など、用地の確保、既存入居者の移転先の確保と計画的な整備プログラムの策定も必要となります。

2) スtock活用にあふさわしい整備水準の確保

① 長期的利用にあふさわしい整備水準の確保

また、3箇所給湯の未整備な住戸が254戸、ストーブ設備のない住戸が254戸、高齢者対応の未整備な住戸が270戸と、現行の公営住宅の整備水準を下回る住戸住棟が多数残されており、今後、居住水準の向上を図るべき住戸が多数あります。

これら住戸住棟を耐用年数までの期間、長期的利用にあふさわしい良質なStockとして活用するためには、新耐震基準（平成56年度以降施工）で耐用年数が10年以上残っている住戸に対し、3箇所給湯設備、ユニットバス設置、住戸住棟共用部の高齢化対応設備などの導入を検討し必要な対策を講ずることで、今後も増加する高齢者への対応、子育てしやすい住戸の確保など、入居者が安心して暮らせる居住水準の確保を必要とあります。

② 計画的な改修の確実な実施

猿払村は、北海道の最北端宗谷管内にあり、積雪寒冷強風という厳しい気象条件があります。そのため、外壁・屋根の劣化、雨水風雪のサッシ回りや板金など各種接合部での凍害による亀裂発生、軒裏の断熱性能破損による雨水・冷気の外壁内部への進入と結露やカビ発生、天井・内壁の汚れの発生が避けられず、これらに対する予防的対策や断熱気密性能の抜本的な確保の導入が必要な地域です。

標準的な修繕周期期間（建設後概ね15年以上）を経過した住戸は、今後は本格的な改修時期を迎えることから、改修時期を迎える住宅については、屋根外壁改修、断熱気密性能の確保など、長寿命化型改善を計画に導入し、建物の長寿命化、維持活用を図るとともに、景観形成に配慮した住宅づくりを推進する必要があります。

また、その確実な実施として、Stock状態の把握や日常的な維持管理の方針を定め、定期的に長寿命化のための実施計画を策定、定期的に更新し、計画修繕を進めるとともに、長寿命化型改善の仕様については、ライフサイクルコストの削減の検討を行う必要があります。

3) 適正入居の推進

① 世帯特性に対応した居住水準の提供

現在、村営住宅の募集は、空き家が出た時点で応募者を募集していますが、応募が2件以上あった場合は応募者の住宅困窮度の高い方から選考することとし、困窮度が同等と判断される場合は公開抽選で決定としています。

今後とも空き家住戸の情報提供を公平迅速に進めるとともに、住宅困窮度判定についても公平で透明性の高い運営を推進し、新規入居者の世帯特性に対応した居住水準の提供に努める必要があります。

② 高額所得者の住宅明け渡しの促進

収入超過となっていない所得階層（Ⅳ分位以下）の住民については、他の村営住宅への転居希望を認め、世帯特性に応じた居住水準の確保に努めています。

一方、収入超過と認定された方については、法令に基づきその旨を通知し、あわせて家賃を段階的に引き上げるなど、明渡し努力義務を課しています。

また、入居後5年を経過した方で高額所得者と認定された方に対しては、明渡し請求を行うとともに、上限額の家賃を課しています。

村では、毎年収入超過者、高額所得者に対して通知していますが、村営住宅入居者アンケート調査では、対象者はその通知を受けていること、その制度の趣旨を理解していることが確認されています。

以上の入居資格に加え、村が定める居住ルールに違反した方に対しては、退去命令を出し入居者が安心して暮らせる環境づくりに努めています。

今後とも、入居の心得や収入超過など制度の的確な運用と受け皿住宅の確実な確保により退去を促すなど、入居の適正化に努める必要があります。

4) 村営住宅の新しい期待への対応

① 若年単身世帯のニーズへの対応

新たに猿払村で居住、就労を希望する方々に対し住宅を確保することで地域の活性化や人口減少に備えた施策の導入を図ることが求められており、このようなU J I ターンの新規住民のために公的支援による住宅の確保が必要とされています。

これら住宅ニーズにこたえるべく、公営住宅法に基づかない村営住宅制度の確立や既存村営住宅の用途転用などの検討と住宅の確保が必要です。

② 住宅市場を活用した住宅施策の推進

公営住宅の適正入居や戸数の確保を推進するためには、行財政の効率的推進を図りつつも、建設業者、アパート経営者による民間住宅供給と連携しつつ、民間住宅市場が健全に顕在化される必要があります。

村営住宅入居者アンケート調査では、収入超過者、高額所得者は、鬼志別市街地、浜鬼志別市街、知来別地区を中心に持ち家、民間借家に移る可能性を示唆しています。

村では、この需要に対応するため、猿払村持家住宅建設促進助成条例を施行し持ち家取得を促進するとともに、平成24年度から住宅マスタープラン、北海道住生活基本計画に基づき民間借家建設に対する助成制度の創設を検討しており、この施策をとおし、住宅市場の活性化、発展を促進し、民間借家の戸数増加を図る必要があります。

5) 新しい制度改定への対応

公営住宅に関わる制度改定として、以下の法令改廃があり、早々に村としての方針を定める必要があります。

① 入居条件に定める同居者の範囲

現在、公営住宅法第 23 条において「現に同居し、または同居しようとする親族がいること（婚約者を含む）」と「親族要件」が規定されていますが、今後法令からこの条項が削除され、市町村が条例で規定することとなります。

平成 23 年度までに同居者の基準を市町村の判断で定めることとなっており、この扱い及び内容について、村の方針を定める必要があります。

② 収入分位の設定

公営住宅法第 16 条で「家賃は政令に定めるところにより、事業主体が定める」として、政令により収入基準が定められていましたが、今後法令からこの条項が削除され、市町村が条例で規定することとなります。

平成 24 年度までに、家賃に対応する収入分位の範囲を市町村の判断で定めることとなっており、この扱い及び内容について、村の方針を定める必要があります。

③ 公営住宅等整備基準の設定

公営住宅法第 5 条で「公営住宅の整備は、国土交通省令で定める整備基準に従い、行わなければならない」として、公営住宅等整備基準（国土交通省令）が定められていましたが、今後法令からこの条項が削除され、市町村が条例で規定することとなります。

現在、北海道が国の通知を受け、この見直しの必要性を検討することとしており、その動きを見つつ平成 24 年度までに村としてこの基準をどう扱うか、村の方針を定める必要があります。

(4) 村営住宅の長寿命化に向けた方向性

1) 老朽住戸の解消と猿払村にふさわしい住宅水準、適正戸数の確保

- ① 老朽住宅の用途廃止と耐用年数超過住戸の計画的な解消
- ② 猿払村にふさわしい住宅需要、居住水準を反映した村営住宅の供給と村営住宅の必要戸数の確保

2) ストック形成にふさわしい居住水準の確保

- ① 居住性向上などストック形成に資する個別改善事業の実施
- ② 建物寿命を確保するための長寿命化型改善事業の計画的な実施

3) 適正入居の推進

- ① 公平で透明化された入居選考制度の維持推進
- ② 収入超過者等に対する住宅明け渡しの推進

4) 定住促進、まちなか居住と連携した住宅需要の受け皿づくり

- ① 収入超過者等の居住の受け皿となる民間住宅の建設促進
- ② 入居の適正化による空き家の確保と住宅困窮者の村営住宅の確保

5) 新しい村営住宅の役割への対応（公営住宅法等改正への対応）

- ① 同居親族条件の妥当性確認と条例制定
- ② 収入基準の妥当性確認と条例制定
- ③ 猿払村に適した公営住宅等整備基準の妥当性検討