
白鷹町住生活基本計画

令和7年3月

白鷹町

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

- 1. 計画策定の背景と目的 2
- 2. 計画の策定 3

第2章 住生活に関する現況

- 1. 人口・世帯の状況 6
- 2. 住宅の状況 14
- 3. 計画策定に向けたアンケート調査 21
- 4. 前期計画の点検・検証 33

第3章 住生活に関する課題

- 1. 人口減少の進行 40
- 2. 多様なライフスタイルに対応した住まいづくり 41
- 3. 地域コミュニティ衰退の懸念 41
- 4. 気候変動問題（脱炭素化） 41
- 5. 災害と住まい 42
- 6. 空き家の増加 42
- 7. 住宅建設担い手の減少 43

第4章 住宅施策の基本理念・基本目標

- 1. 基本理念 46
- 2. 基本目標と基本方針 47
- 3. 施策の体系 52

第5章 住宅施策の展開

- 1. 基本目標1「誰もが安心して健康に暮らせる住まいづくり」 54
- 2. 基本目標2「快適に住み続けられるまちづくり」 57
- 3. 基本目標3「白鷹の魅力を高める住まい・まちづくり」 60

第6章 計画の推進に向けて 62

資料編 64

白鷹町住生活基本計画策定委員名簿 73

計画の目的と位置づけ

第1章

1. 計画策定の背景と目的

(1) 策定の背景

国においては、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、生活様式やライフステージに応じた居住ニーズの多様化、地球温暖化対策や循環型社会の形成など、社会情勢や住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ、国民の豊かな住生活の実現を掲げた「住生活基本法」が平成18年6月に施行され、同年9月には同法に基づき「住生活基本計画（全国計画）」（以下、「全国計画」という。）が策定されました。概ね5年ごとに見直され、最近では令和3年3月に見直しが行われています。

また、山形県においても、これを受けて、「山形県住生活基本計画」を令和4年3月に改定しました。この計画は、人口減少社会においても、地域の活力を維持し、すべての人が健康で安心して暮らせる居住環境を実現するために、6つの基本方針を掲げ、住宅分野の省エネ・カーボンニュートラルの加速化、激甚化・頻発化する災害への対応など、住宅施策を取り巻く環境が大きく変化していることを踏まえた計画となっています。

本町では、平成27年3月に「白鷹町住生活基本計画」（以下、「前期計画」という。）を策定し、①快適に住み続けられる住まいづくり ②安全で安心な住まいとまちづくり ③ニーズに応じた住宅の供給と地域づくりの3つを基本目標に掲げ住宅施策を展開してきました。

しかしながら、本町の前期計画策定から10年が経過し、この間に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」などの住生活に関する法律が改正されるとともに、頻発する大規模な自然災害に対する備えや国が推進しているカーボンニュートラルへの取組み、新型コロナウイルス感染症を契機とした生活様式や働き方の変化など、本町を取り巻く住生活の状況は大きく変化しています。

このような社会情勢の変化等を踏まえた住生活の新たな課題等に適切に対応し、本町の特性を活かしながら「住みたい、住み続けたい」と思える魅力ある本町での住生活の実現を目指すため、「白鷹町住生活基本計画」の改定計画を策定します。

(2) 策定の目的

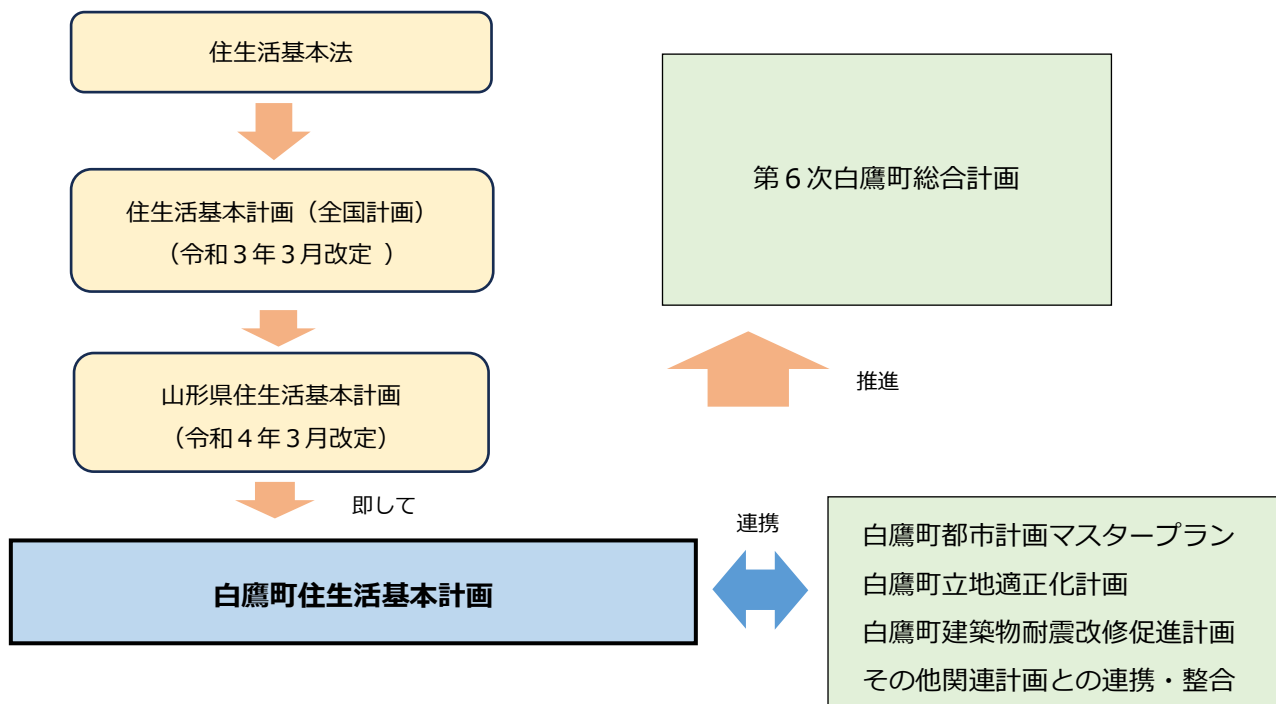
本計画は、国や山形県の計画内容を踏まえるとともに、第6次白鷹町総合計画で定めるまちの将来像「人、そして地域がつながり 輝き続ける 潤いのまち」の実現に向けて、本町の居住特性や住宅事情、公的賃貸住宅等の状況、住まいに関する住民意識等を把握し、住宅・住環境に係る課題を明らかにした上で、その課題解決に向けた基本理念・目標、住宅施策についての基本的な方向性を定めるものとします。

2. 計画の策定

(1) 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく、「住生活基本計画（全国計画）」や「山形県住生活基本計画」を踏まえ、町民の住生活の安定の確保及び向上の促進を目的に本町の住宅施策の基本的な方向性を定める計画です。他の関連計画との整合を図りながら住宅施策を展開する指針として位置づけられます。

【計画の位置づけ】



(2) 計画期間（目標年次）

本計画の計画期間は、国や県の計画と同様に10年間とし、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までとします。

なお、今後の社会情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：令和7（2025）年度 ～ 令和16（2034）年度 **目標年次：**令和16（2034）年度

住生活に関する現況

第2章

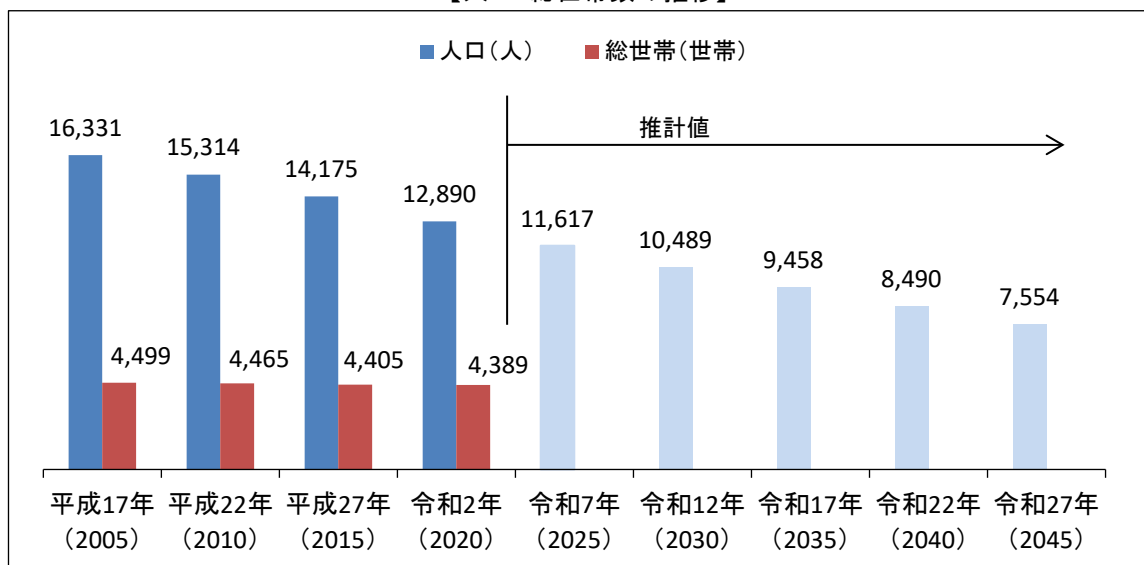
1. 人口・世帯の状況

(1) 人口と世帯

① 総人口・総世帯

- ・令和2年（2020）時点における人口は12,890人、総世帯数は4,389世帯といずれも年々減少傾向にあります。
- ・世帯当たり人員についても縮小傾向が続いており、令和2年（2020）時点で2.94人／世帯となっています。

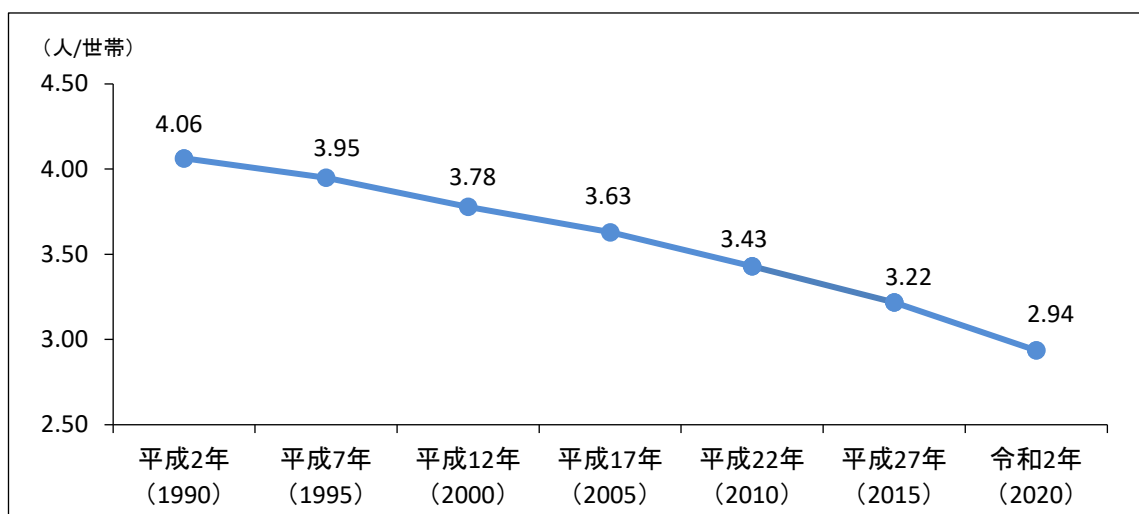
【人口・総世帯数の推移】



※2005～2020年は国勢調査値。

※2025年以降の人口推計値は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来人口（令和5年推計）」により算出。

【世帯当たり人員の推移】



(国勢調査)

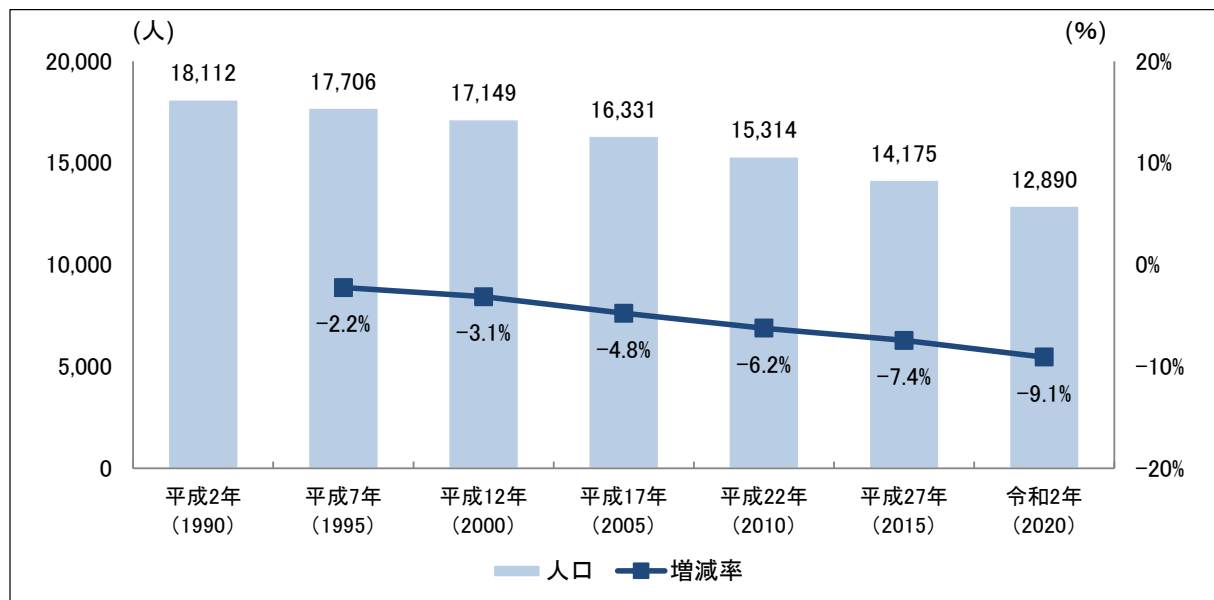
②人口・増減率

- ・本町の人口は平成2年（1990）からの約30年間で5,222人減少しており、減少率についても年々高まっています。
- ・山形県についても本町と同様の傾向となっており、減少率が高まりながら人口減少が続いています。
- ・本町も山形県も人口の減少率が年々高まっていますが、本町の減少率の高まりは山形県の2倍程度のスピードとなっています。

【人口・増減率の推移】

単位：人

		平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
白鷹町	人口	18,112	17,706	17,149	16,331	15,314	14,175	12,890
	増減率		-2.2%	-3.1%	-4.8%	-6.2%	-7.4%	-9.1%
山形県	人口	1,258,390	1,256,958	1,244,147	1,216,181	1,168,924	1,123,891	1,068,027
	増減率		-0.1%	-1.0%	-2.2%	-3.9%	-3.9%	-5.0%



(国勢調査)

【国勢調査の調査区分(括弧内:令和2年白鷹町数値)】

単位：世帯

総世帯 (4,389)	一般世帯 (4,371)	住宅に住む世帯 (4,327)	主世帯 (4,309)	持ち家(3,936)
				公営借家・都市再生機構・公社の借家(90)
				民営借家(240)
				給与住宅(43)
			間借り(18)	
	住宅以外に住む世帯※ 1 (44)			
施設等の世帯※ 2 (18)				

※1：住宅以外に住む世帯…寄宿舍・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や、病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物に居住する世帯

※2：施設等の世帯…学校の寮・寄宿舍の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯

③将来人口

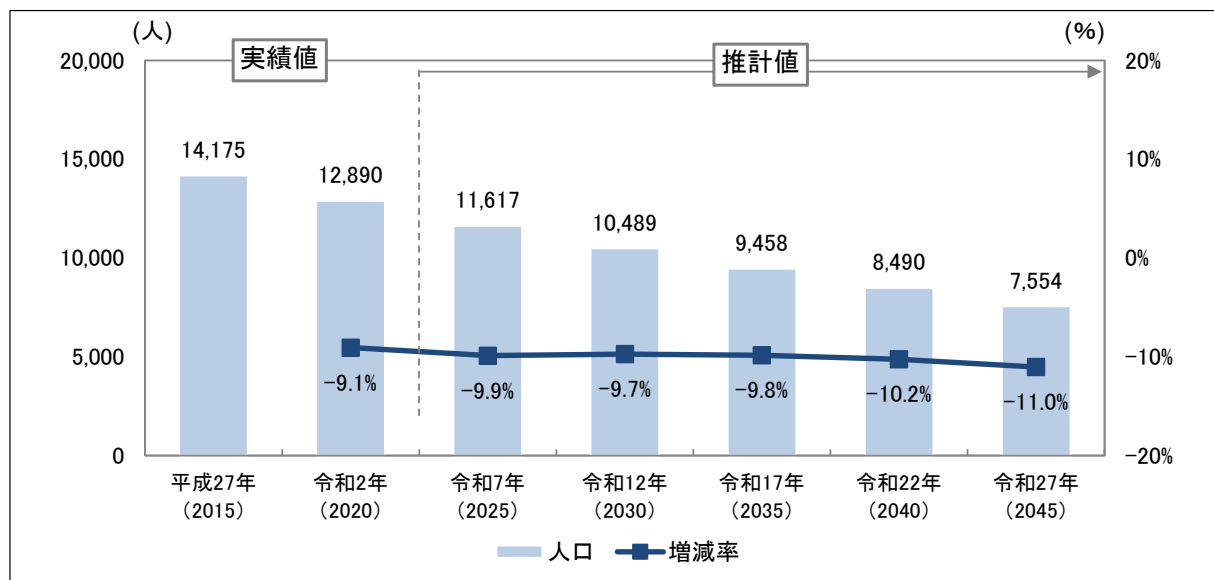
- ・令和5年（2023）公表の国立社会保障・人口問題研究所の人口推計によると、本町の人口は令和27年（2045）には7,554人まで減少すると予想されています。
- ・山形県全体としても人口の減少が進み、令和27年（2045）には80万人を下回り769,130人となる見込みとなっています。

【将来人口・増減率の推移】

単位：人

		実績値		推計値				
		平成27年 (2015)	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)	令和27年 (2045)
白鷹町	人口	14,175	12,890	11,617	10,489	9,458	8,490	7,554
	増減率		-9.1%	-9.9%	-9.7%	-9.8%	-10.2%	-11.0%
山形県	人口	1,123,891	1,068,027	1,005,352	945,122	886,155	827,776	769,130
	増減率		-5.0%	-5.9%	-6.0%	-6.2%	-6.6%	-7.1%

〔国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（2023：R5年推計）〕

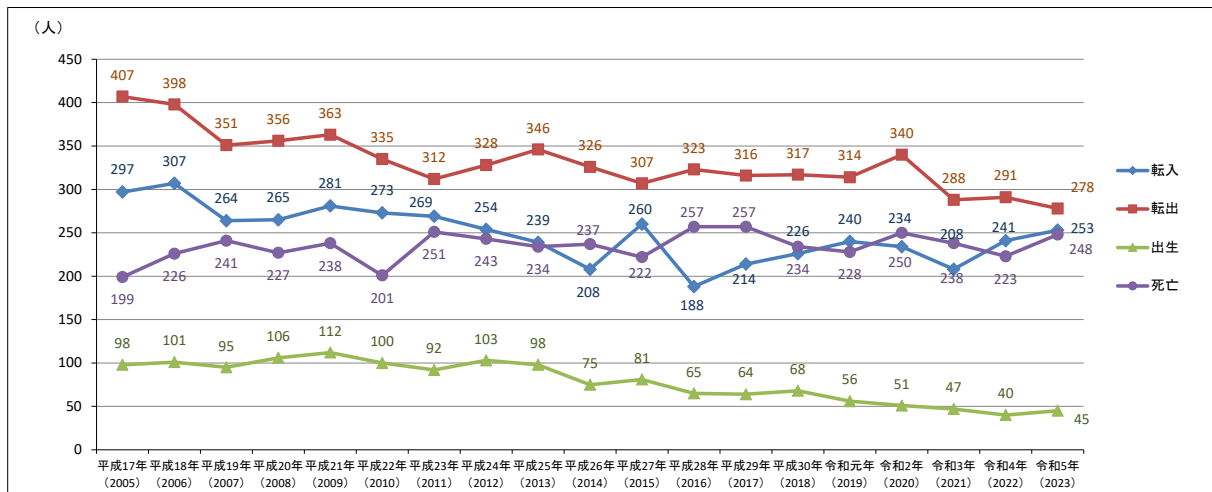


〔国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（2023：R5年推計）〕

(2) 人口動態

- ・社会動態においては、転出が転入を上回る社会減が長年続いており、人口減少の一因となっています。
- ・自然動態では、出生数が減少する中、死亡数は年間 200 人以上で推移しており、人口減少の大きな要因となっています。
- ・出生数は平成 25 年（2013）以降 100 人以下で推移しており、令和 3 年（2021）以降は 50 人を下回っています。

【人口動態の推移】

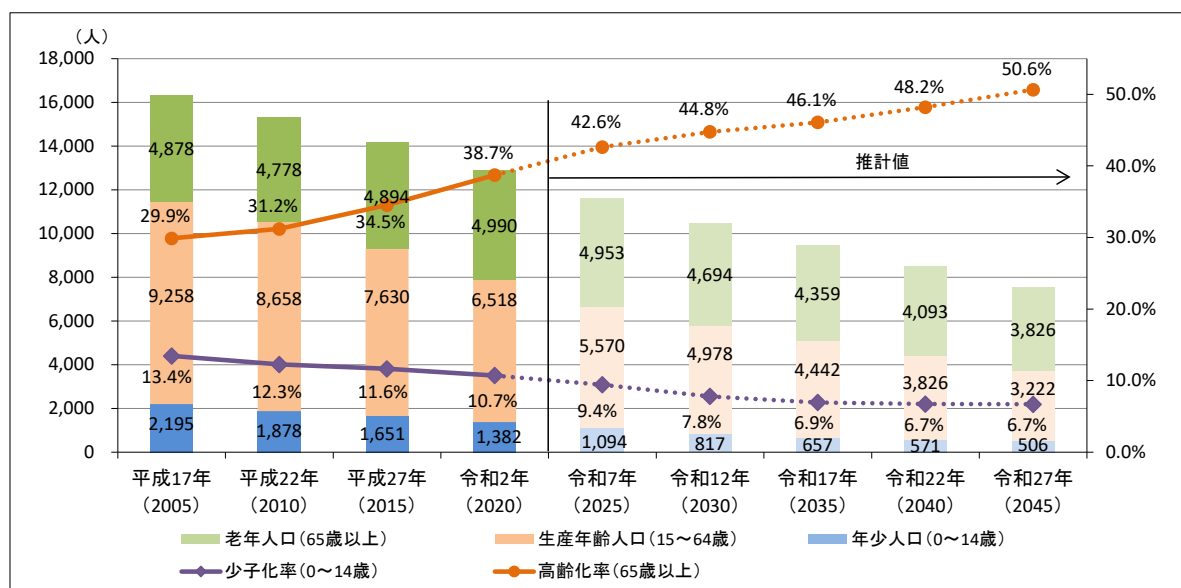


(山形県現住人口調査)

(3) 年齢構成

- ・少子化率（0～14 歳）は、平成 17 年（2005）の 13.4%から令和 2 年（2020）には 10.7%まで減少しています。
- ・高齢化率（65 歳以上）は、平成 17 年（2005）の 29.9%から令和 2 年（2020）には 38.7%まで高まっています。
- ・将来推移をみると、少子化率は減少、高齢化率は増加しており、少子高齢化が年々進展していくことが予想されます。

【年齢区分別割合の推移】

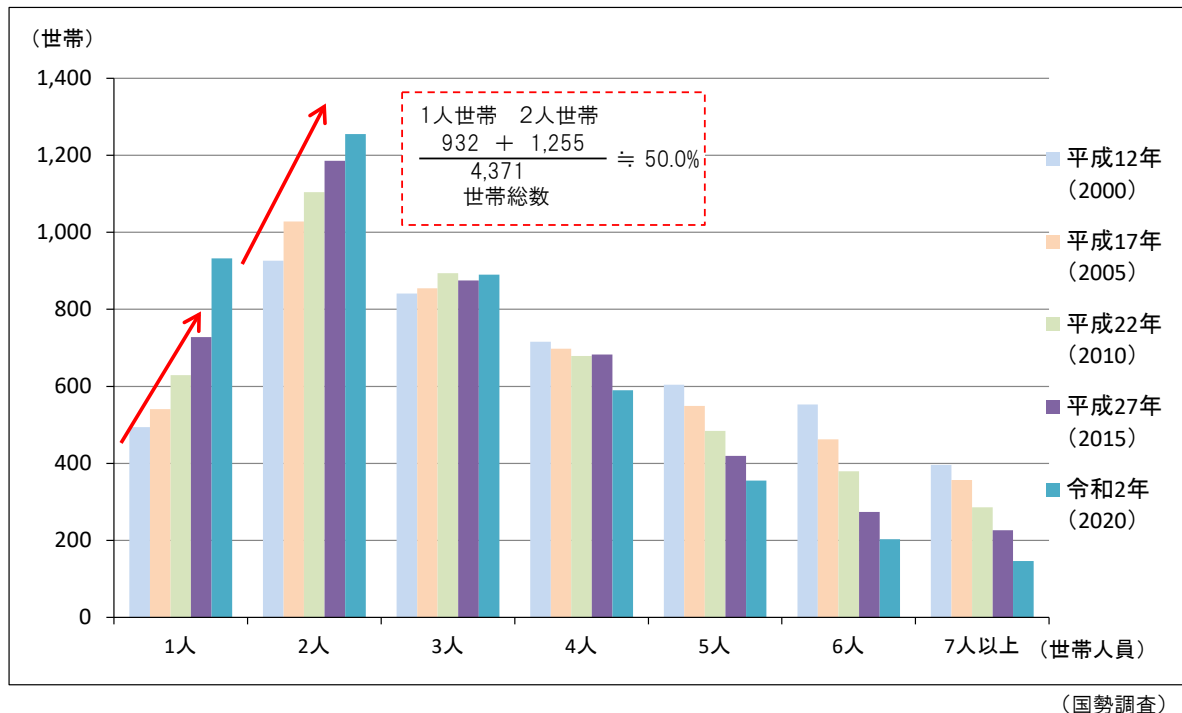


[国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（2023：R5 年推計）]

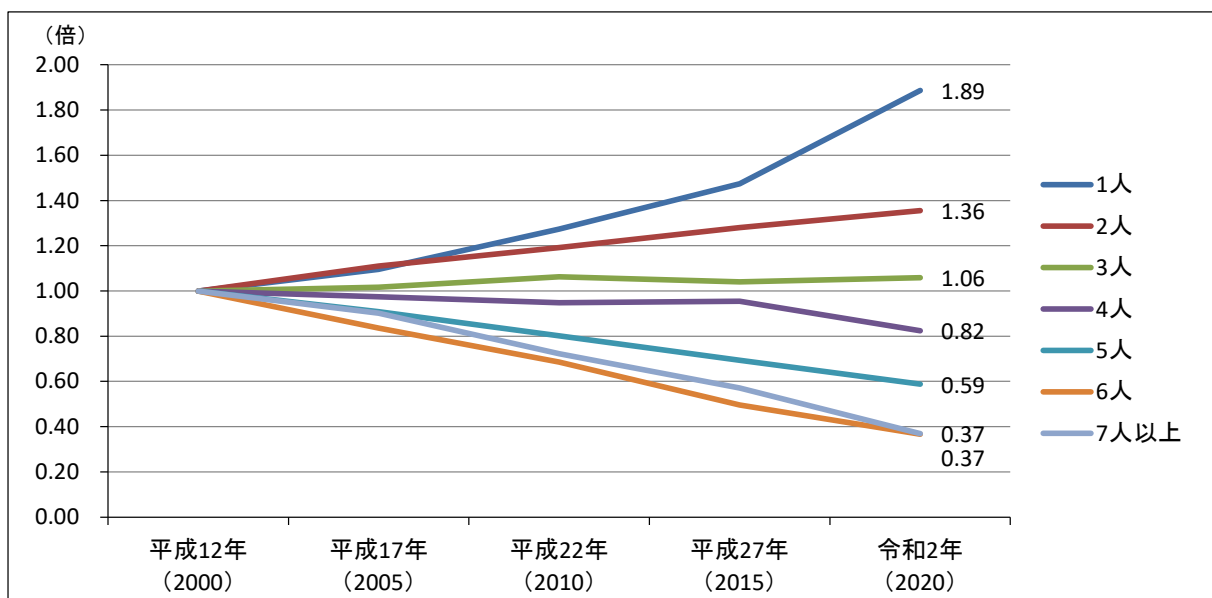
(4) 世帯人員

- ・世帯人員は、4人以上の世帯が一貫して減少しています。反面、1人から3人世帯が増加傾向にあります。
- ・特に1人及び2人世帯は急激な増加傾向を示しており、令和2年（2020）では1人世帯及び2人世帯の合計世帯数は世帯総数の約50.0%を占めています。
- ・人員別世帯数の増減率は、平成12年（2000）を基準として比較すると、世帯規模の縮小が進み、単身世帯化や夫婦のみ世帯化などの核家族化が進行しています。

【人員別世帯数の推移】



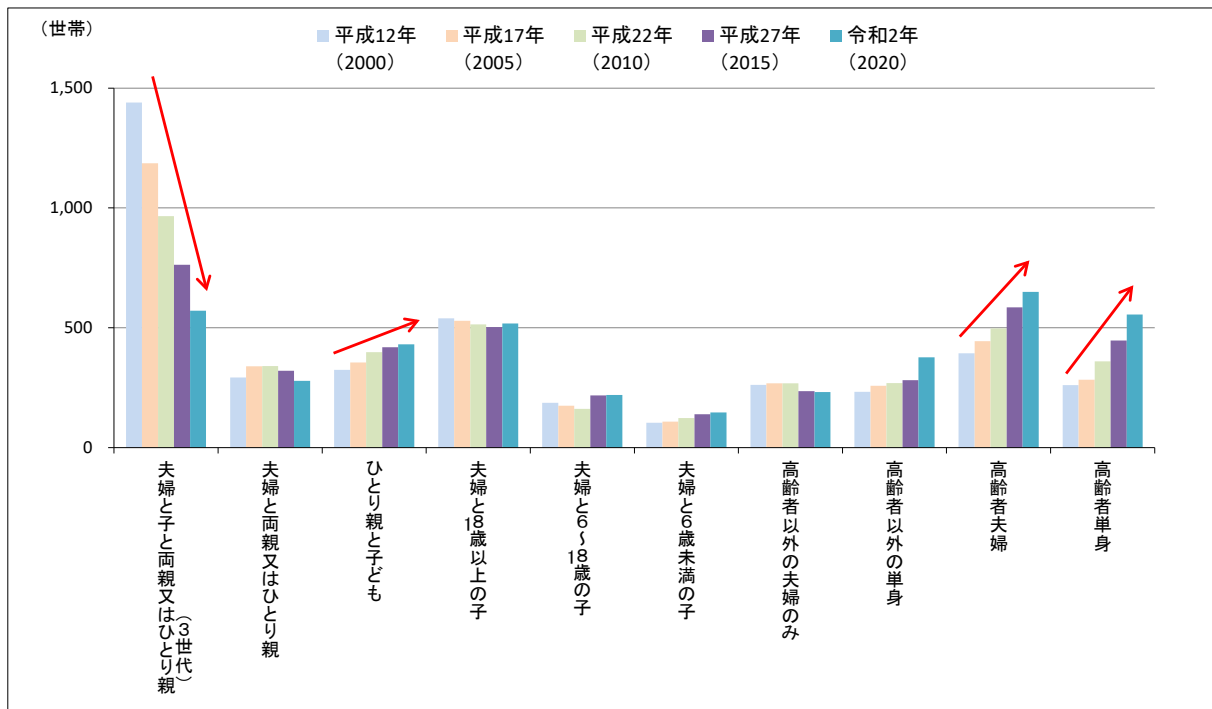
【人員別世帯数の増減率】



(5) 世帯構成

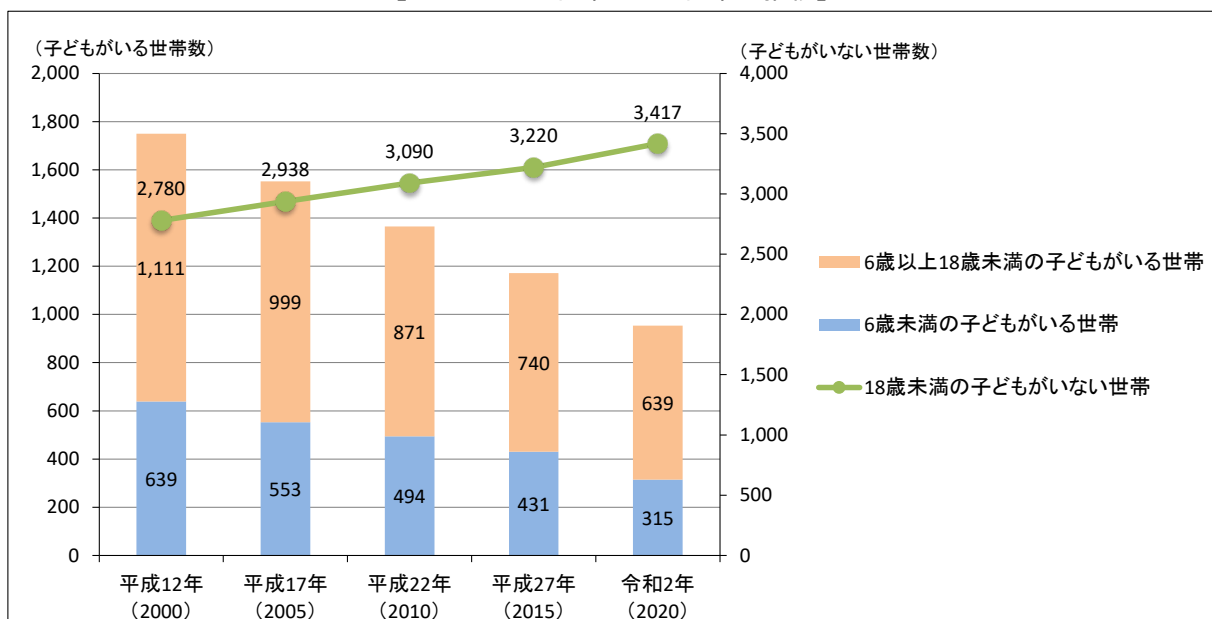
- ・世帯の型別では、単身世帯やひとり親世帯などの小規模世帯が増加しており、その中でも特に高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみ世帯の増加が際立っています。
- ・このことから、高齢化の進行とあわせ、3世代世帯の減少にみられるように、同居率の低下がこれら単身世帯の増加を引き起こす要因であると考えられます。
- ・一般世帯における18歳未満の子どもがいる世帯は、年々減少傾向にあります。

【世帯人員別・家族類型別世帯数の推移】



(国勢調査)

【子どものいる世帯いない世帯の推移】

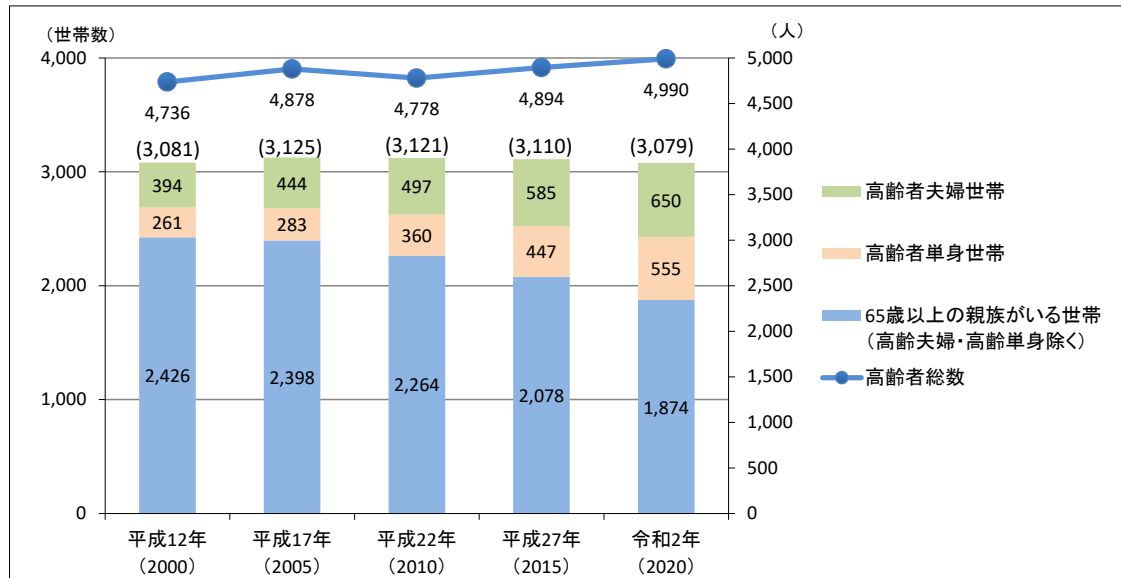


(国勢調査)

(6) 高齢者世帯

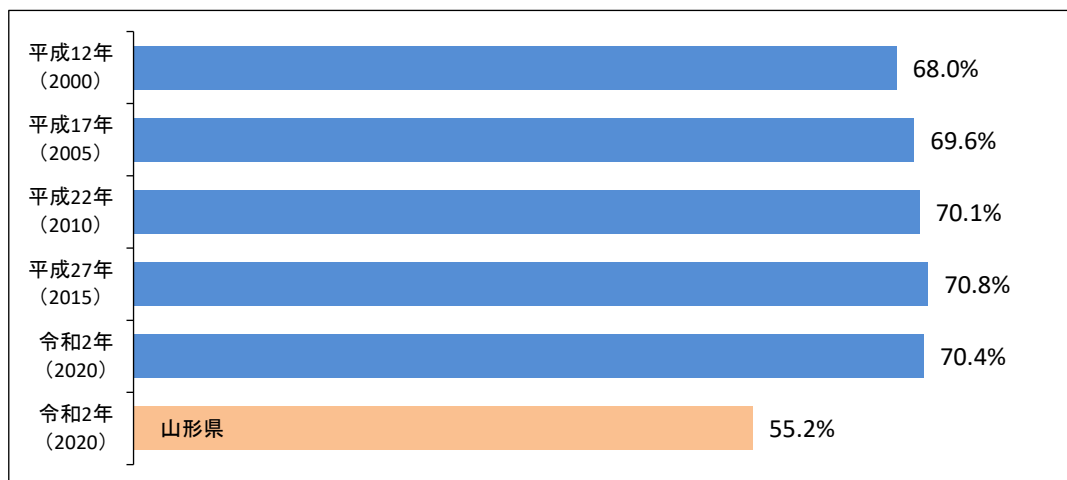
- ・高齢者世帯は、令和2年(2020)が3,079世帯で横這い傾向にありますが、内訳をみると高齢者夫婦及び高齢単身世帯は増加傾向にあります。
- ・一般世帯に占める高齢者世帯の割合は、令和2年(2020)が70.4%で、山形県平均の55.2%と比較すると高い割合となっています。

【高齢者世帯数の推移】



(国勢調査)

【高齢者世帯割合の推移】

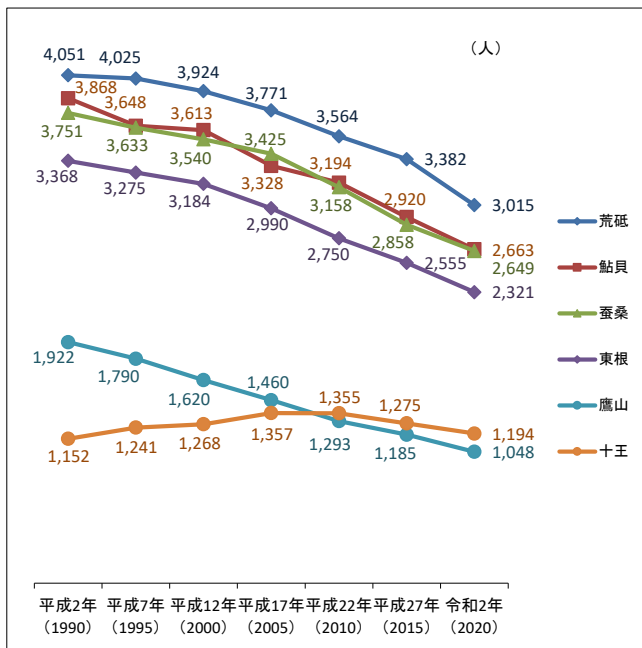


(国勢調査)

(7) 地区別人口・世帯

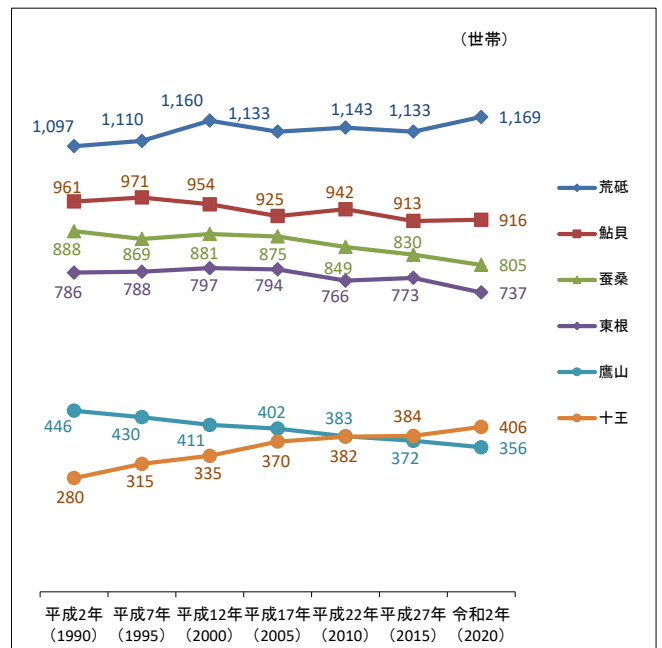
- ・地区別人口は、全地区で減少傾向にあります。十王地区は、平成22年（2010）まで増加傾向にありましたが、平成27年（2015）から減少に転じています。
- ・地区別世帯数は、十王地区と荒砥地区は増加傾向にありますが、他の4地区は横這いもしくは減少傾向にあります。
- ・地区別世帯当たり人員は、すべての地域で減少傾向にあります。世帯当たり人員が最も多いのは蚕桑地区で、最も少ないのは荒砥地区です。

【地区別人口の推移】



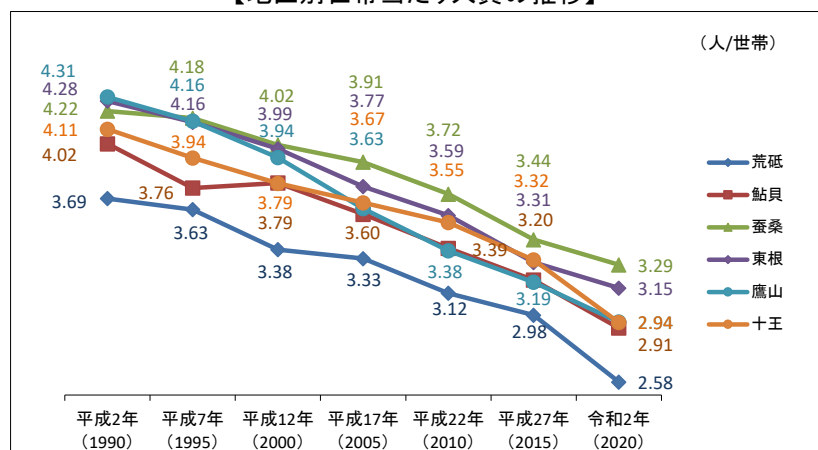
(国勢調査)

【地区別世帯数の推移】



(国勢調査)

【地区別世帯当たり人員の推移】



(国勢調査)

2. 住宅の状況

(1) 所有関係別一般世帯数の推移

- ・本町の所有関係別一般世帯数は、令和2年(2020)時点で、持ち家が3,936世帯(約90.0%)、借家等総数が391世帯(約9.0%)となっています。
- ・平成2年(1990)以降の推移をみると、持ち家は減少傾向で、民営の借家が増加傾向となっています。

【所有関係別一般世帯数・割合の推移】

単位：世帯

	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
一般世帯総数	4,455	4,480	4,530	4,490	4,455	4,391	4,371
持ち家	4,228	4,202	4,185	4,141	4,097	4,023	3,936
借家等総数	226	260	324	346	344	353	391
公営・都市再生機構・公社の借家 ※1	50	62	87	86	96	95	90
民営の借家	121	143	180	212	216	233	240
給与住宅 ※2	39	44	41	43	16	16	43
間借り ※3	16	11	16	5	16	9	18
その他 ※4	1	18	21	3	14	15	44

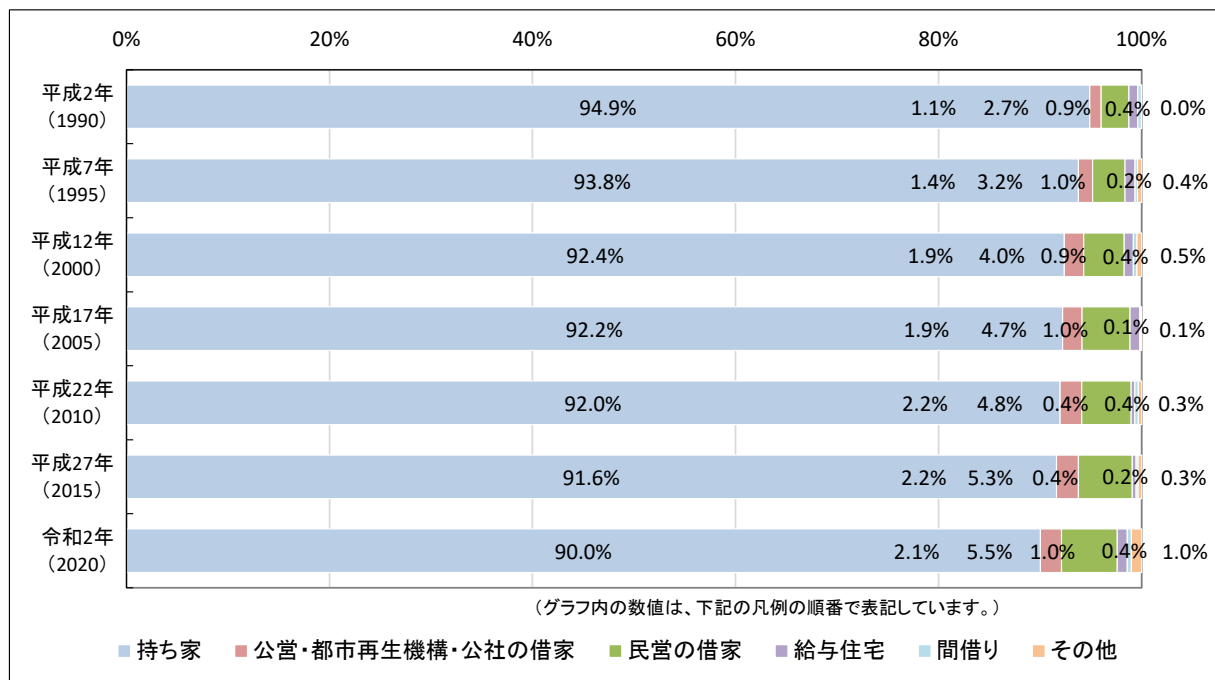
(国勢調査)

※1：総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる

※2：会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上または給与の一部として居住する世帯

※3：他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる世帯

※4：住宅以外に住む一般世帯及び住宅の種類「不詳」

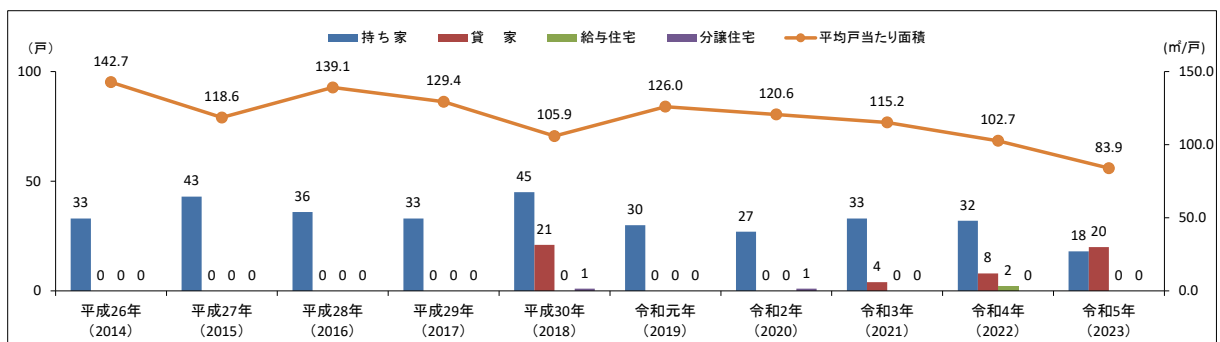


(2) 住宅市場等の動向

①住宅建設の動向

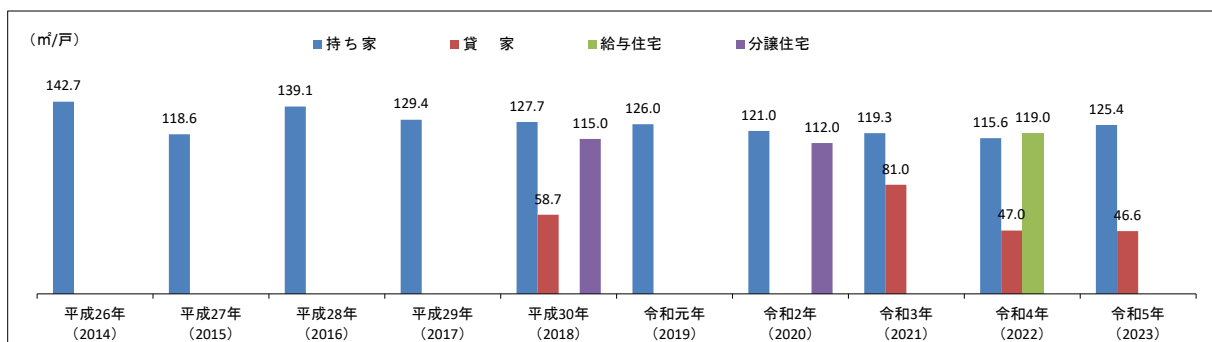
- ・過去10年間の年間新設住宅数は、持ち家18戸～45戸、貸家0戸～21戸、給与住宅0戸～2戸、分譲住宅0～1戸となっています。
- ・過去10年間の新設住宅の年別平均規模は、83.9～142.7(平均118.4)m²/戸となっています。
- ・利用関係別の規模は、持ち家115.6～142.7(平均126.5)m²/戸、貸家46.6～81.0(平均58.3)m²/戸、給与住宅119.0m²/戸、分譲住宅112.0～115.0m²(平均113.5)/戸となっています。
- ・住宅の工事費は、人件費及び資材等の高騰により、近年では特に上昇傾向にあります。

【新設住宅戸数の推移】



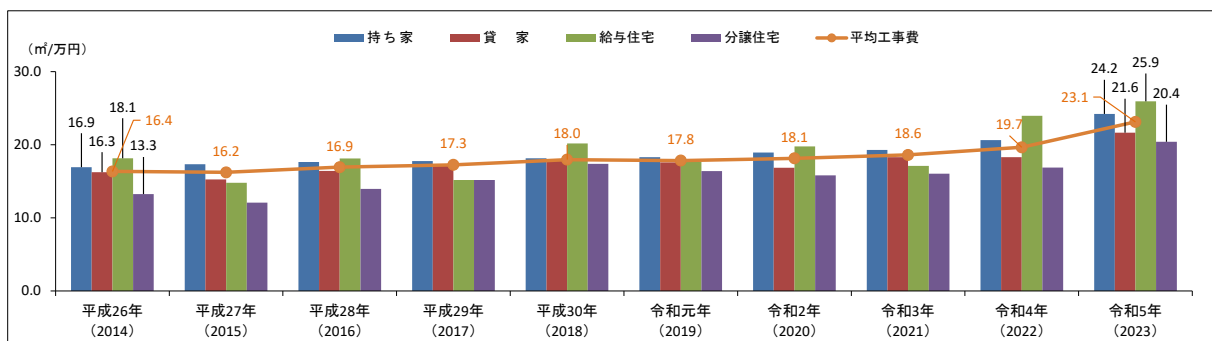
(建築着工統計調査)

【住宅規模の推移】



(建築着工統計調査)

【住宅工事費の推移】



(建築着工統計調査)

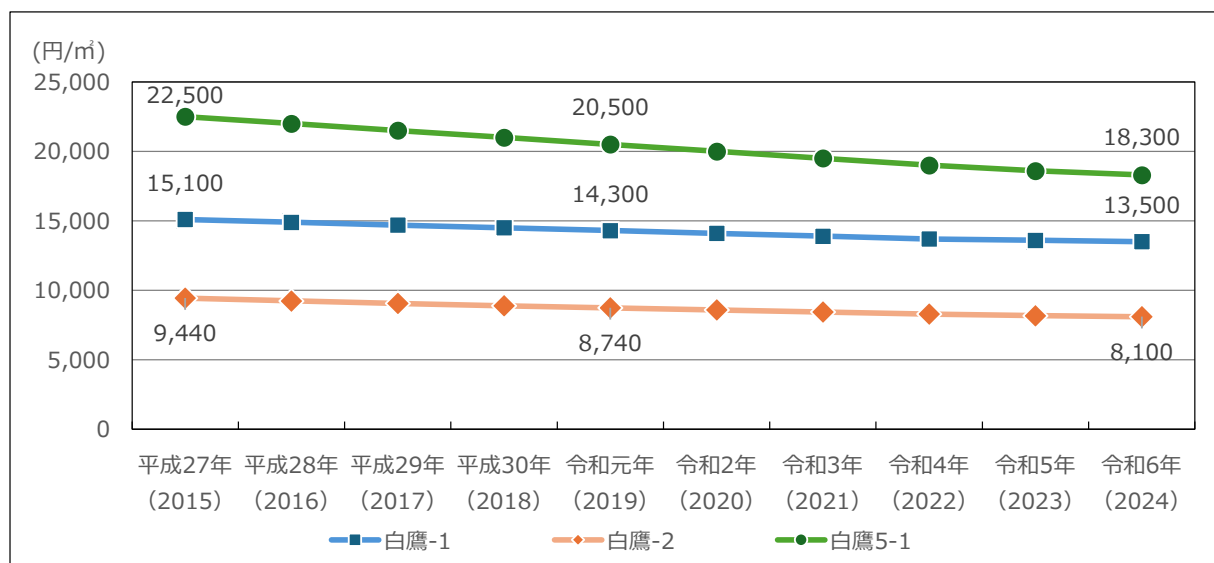
②地価の状況（平成27年（2015）から10年間の推移等）

- ・本町の地価は、令和6年（2024）1月1日時点で、白鷹-1が13,500円/㎡、白鷹-2が8,100円/㎡、白鷹5-1が18,300円/㎡、となっています。
- ・平成27年（2015）以降の動向をみると、最も地価変動率が高いのは白鷹5-1の△18.7%となっています。

【白鷹町の地価動向】

		地価（円/㎡）				地価変動率	土地利用	備 考
		平成27年（2015）	令和元年（2019）	令和6年（2024）	平成27年～令和6年			
白鷹-1	白鷹町大字荒砥乙字出来町東958番	15,100	14,300	13,500	△1,600	△10.6%	一種住居地域	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域
白鷹-2	白鷹町大字鮎貝字桐町二2406番1	9,440	8,740	8,100	△1,340	△14.2%	一種住居地域	一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
白鷹5-1	白鷹町大字荒砥乙字横町1014番	22,500	20,500	18,300	△4,200	△18.7%	近隣商業地域	各種店舗のほか銀行等が見られる商業地域

（国土交通省地価公示：各年1月1日）



過去10年間の地価の動向

(円/㎡)

	平成27年（2015）	平成28年（2016）	平成29年（2017）	平成30年（2018）	令和元年（2019）	令和2年（2020）	令和3年（2021）	令和4年（2022）	令和5年（2023）	令和6年（2024）
白鷹-1	15,100	14,900	14,700	14,500	14,300	14,100	13,900	13,700	13,600	13,500
白鷹-2	9,440	9,240	9,060	8,890	8,740	8,590	8,440	8,300	8,180	8,100
白鷹5-1	22,500	22,000	21,500	21,000	20,500	20,000	19,500	19,000	18,600	18,300

(3) 住宅の耐震化

- ・白鷹町耐震改修促進計画によると、平成 30 年 10 月 1 日時点で住宅総数は 4,799 戸あり、昭和 56 年（1981）以前（旧耐震基準）に建設された住宅数は 1,717 戸、そのうち 515 戸は耐震性を有していると推計されています。昭和 57 年（1982）以降（新耐震基準）に建設された住宅数は 3,082 戸です。したがって、耐震性を有する住宅数は 3,597 戸であり、平成 30 年（2018）10 月 1 日時点における耐震化率は 75.0%と推定されます。
- ・白鷹町耐震改修促進計画では、令和 12 年度（2030）の耐震化率の目標を 90.0%としています。

【住宅の耐震化率の推計】

住宅総数 4,799 戸	昭和 57 年(1982)以降建築 3,082 戸	木造 3,030 戸	耐震性を満たす住宅 3,597 戸 (75.0%)
		非木造 52 戸	
	昭和 56 年(1981)以前建築 1,717 戸	木造 515 戸 (30%)	耐震性を満たさない住宅 1,202 戸 (25.0%)
		非木造 0 戸 (0%)	
		木造 1,202 戸 (70%)	
		非木造 0 戸 (0%)	

（白鷹町建築物耐震改修促進計画）

【住宅の耐震化率目標】

平成 30 年度（2018）耐震化率	令和 12 年度（2030）耐震化率
75.0%	90.0%

（白鷹町建築物耐震改修促進計画）

(4) 空き家の状況

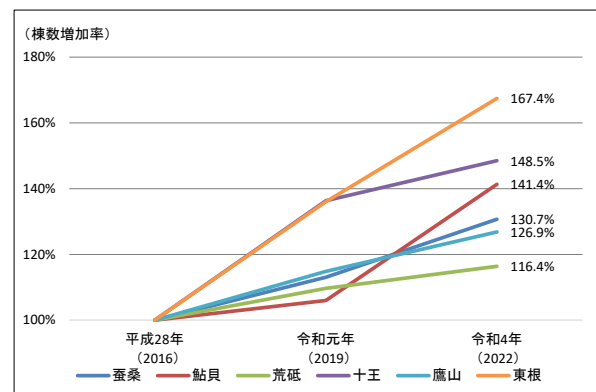
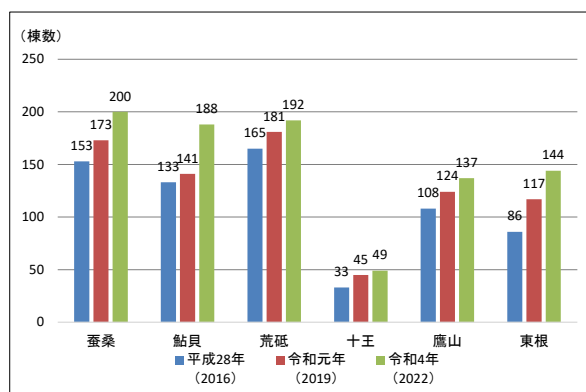
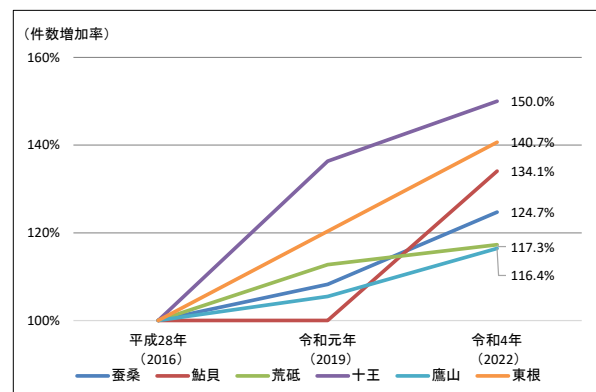
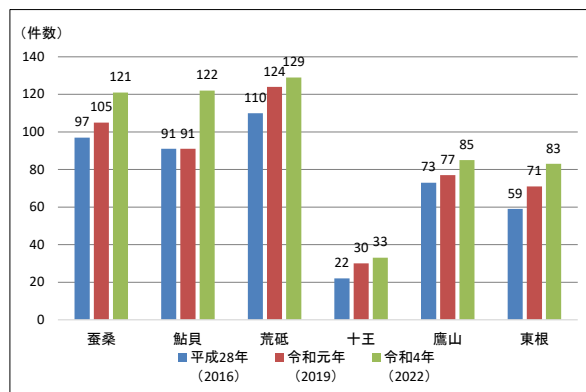
- ・平成28年度(2016)における空き家件数は452件(678棟)、令和4年度(2022)における空き家件数は573件(910棟)と、6年間で126.8%(134.2%)の増加となっています。
- ・空き家の多い地域は、荒砥、蚕桑、鮎貝の3地域で全体の6割以上を占めています。
- ・空き家の多い地域は、世帯数も多い(住宅も多い)地域であるため、空き家数も年々増えています。

【空き家実態調査結果】

地域	平成28年度 (2016)		令和元年度 (2019)		令和4年度 (2022)	
	件数	棟数	件数	棟数	件数	棟数
蚕桑	97	153	105	173	121	200
鮎貝	91	133	91	141	122	188
荒砥	110	165	124	181	129	192
十王	22	33	30	45	33	49
鷹山	73	108	77	124	85	137
東根	59	86	71	117	83	144
合計	452	678	498	781	573	910

※棟数には住宅・車庫・物置など複数の棟が含まれている。

(白鷹町空き家実態調査)



(5) 公営住宅の概要

①町営住宅の概要（令和6年(2024)10月1日時点）

町営住宅は、公営住宅及び単独住宅で、管理戸数等の合計は4団地40棟51戸です。

●公営住宅

- ・公営住宅は、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者向けに町が昭和58年度(1983)～平成9年度(1997)に建設した賃貸住宅で、24棟35戸あります。

●単独住宅（子育て支援住宅）

- ・子育て支援住宅は、平成20年度(2008)、平成21年度(2009)、令和3年度(2021)に建設した子育て支援のための賃貸住宅であり、16棟16戸あります。

【町営住宅概要-1】

地区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	住戸面積㎡
鮎貝	神明アパート	公営	1	12	S58	耐3	58.4/63.9
	柏原住宅	公営	13	13	H7～9	木1	73.9
	子育て支援住宅「みらい」	単独	16	16	H20・21、R3	木1	78.3/78.5/81.0
十王	宝前町住宅	公営	10	10	H1・H2	木1	67.3/68.0

木：木造 耐：耐火構造（鉄筋コンクリート造）

【町営住宅概要-2】

地区	団地名	耐用年数	経過年数	耐用年数超過	間取り	入居率
鮎貝	神明アパート	70	41	1/2経過	3DK	91.7%
	柏原住宅	30	27～29	まもなく到達	3DK	100.0%
	子育て支援住宅「みらい」	30	15・16・3	1/2経過・3年目	2LDK	100.0%
十王	宝前町住宅	30	34・35	超過	3DK	90.0%

②県営住宅（令和6年(2024)10月1日時点）

- ・県営住宅は、3団地、13棟52戸で、昭和54年(1979)～平成9年(1997)に建設されています。

【県営住宅概要】

地区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	住戸面積㎡
荒砥	県営白鷹アパート	公営	1	24	S54	耐4	55.7
	県営あらとアパート	公営	2	18	H1 H2	耐3	74.1/77.0/77.8
十王	県営宝前町住宅	公営	10	10	H8 H9	木1	74.4/77.9

木：木造 耐：耐火構造（鉄筋コンクリート造）

(6) 公営住宅の供給とマネジメント等

① 公営住宅（町営住宅及び県営住宅）の必要供給量の推計

公営住宅は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としている住宅です。

国土交通省が公表している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（国土技術政策総合研究所:令和4年（2022）2月）を用いて、公営住宅（町営住宅及び県営住宅）を必要とする世帯数を推計すると令和27年（2045）には49世帯となりますが、公営住宅の将来的な供給量については、今後の本町の人口の動向や世帯数の推移及び建物の老朽化等を踏まえて総合的に検討していくこととします。

【推計支援プログラム結果と対応公営住宅】

時 期			現状値 ^{※1}	推計値				備考	
			2020	2025	2030	2035	2040		2045
			R2	R7	R12	R17	R22		R27
1. 一般世帯数 (R2 [4, 165]基準：増減率)			4, 165 (100. 0%)	3, 937 (94. 5%)	3, 643 (87. 5%)	3, 368 (80. 9%)	3, 108 (74. 6%)	2, 799 (67. 2%)	2020年の現調値は推計プログラムからの推計値
2. 推計支援プログラム結果 (著しい困窮年収未満要支援世帯) 【最大目標供給世帯数】			70	67	62	58	54	49	適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収未満
3. 推計支援プログラム結果 (公営住宅での最低供給世帯数)			3	2	2	2	2	2	一般公営住宅で確保すべきとする、要支援世帯数【A+B+C+D】
対応	町営 公営住宅等	町営 (一般公営)	35	33	31	28	26	24	一般世帯数の減少（2045年度に67. 2%へ減少）を考慮して、2045年度の管理戸数を24戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		県営 (一般公営)	52	52	52	42	42	42	耐火住宅は耐用年限まで活用すると設定。 木造宝前町住宅は築50年程度で用途廃止と設定。
		小計	87	85	83	70	68	66	
		町営 (子育て単独)	16	16	16	16	16	16	子育て支援住宅は、現状の管理戸数を維持すると設定。
		合計	103	101	99	86	84	82	

※2020年値：一般世帯数はプログラム推計値、公営住宅等は令和6年度末現在とします。

民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査の戸数が元数となった推計現状値としています。

② 町営住宅における今後の対応の方向性

町営住宅の老朽化等への対応については「白鷹町町営住宅等長寿命化計画（H28.3）」及び「白鷹町住宅整備基本構想（R2.3）」において示されている方針に基づき、以下のとおり進めることを基本とします。

「宝前町住宅」、「柏原住宅」は耐用年数を超過していますが、「白鷹町住宅整備基本構想」の構想期間中は計画修繕等の対応により現状の居住水準維持のための維持管理を行います。

「子育て支援住宅」は耐用年数内であり建設年度も新しいため、引き続き良好な現状の居住水準維持のための維持管理を行います。

「神明アパート」は老朽化が進んでいることや現在の居住形態が現代のライフスタイル等に合わなくなっていることなどを踏まえて、建て替えを基本として進めます。

3. 計画策定に向けたアンケート調査

「白鷹町住生活基本計画」の策定にあたり、町民の方々が感じている住宅・住環境の課題や今後の本町の住宅政策に対するニーズ等を把握し、計画策定の基礎資料とすることを目的に「白鷹町住生活基本計画」策定に向けたアンケート調査を実施しました。

■ 調査概要

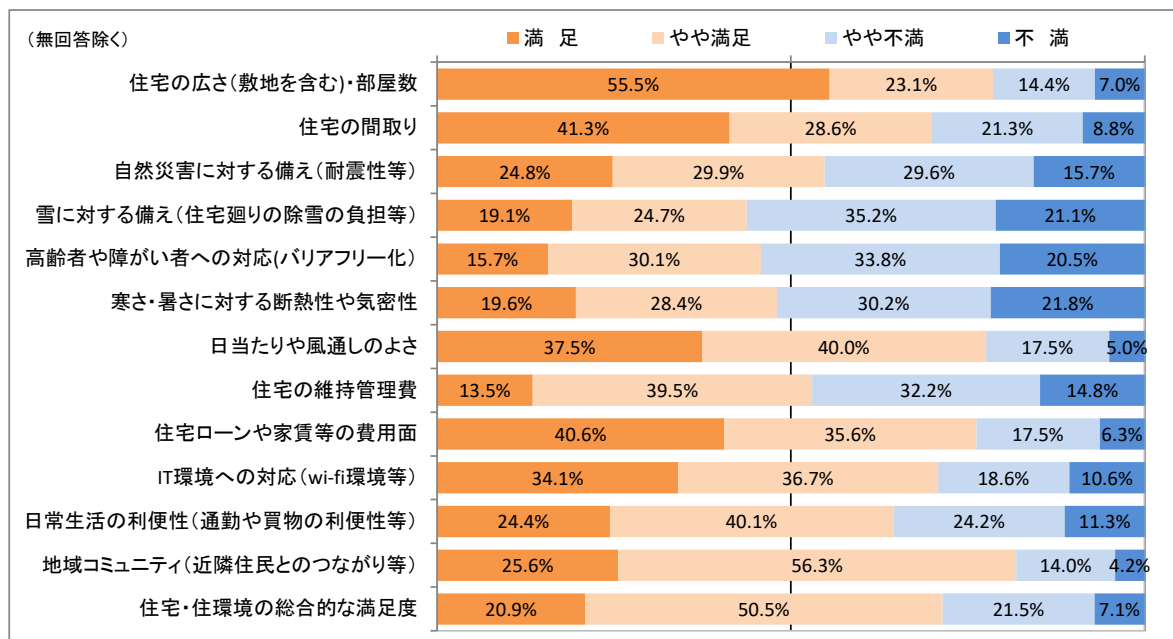
- ・ 調査対象：18 歳以上の町内在住者
- ・ 抽出方法：住民基本台帳から 1,500 人を無作為抽出
- ・ 調査期間：令和 6 年（2024）7 月 19 日～8 月 5 日
- ・ 調査方法：調査票による本人記入方式、郵送による配布・回収
- ・ 配布数：1,500 票
- ・ 回収結果：565 票（回収率：37.7%）

■ 問. 現在のお住まいの住宅・住環境の満足度について教えてください。

「満足」と回答した最も多い項目は「住宅の広さ（敷地を含む）・部屋数」55.5%、次いで「住宅の間取り」41.3%、「住宅ローンや家賃等の費用面」40.6%となっています。

「満足」と「やや満足」を合わせた満足度の高い項目は、「地域コミュニティ（近隣住民とのつながり等）」81.9%、次いで「住宅の広さ（敷地を含む）・部屋数」78.6%、「日当たりや風通しのよさ」77.5%となっています。

不満度の高い項目は、「雪に対する備え（住宅廻りの除雪の負担等）」「高齢者や障がい者への対応（バリアフリー化）」「寒さ・暑さに対する断熱性や気密性」などです。

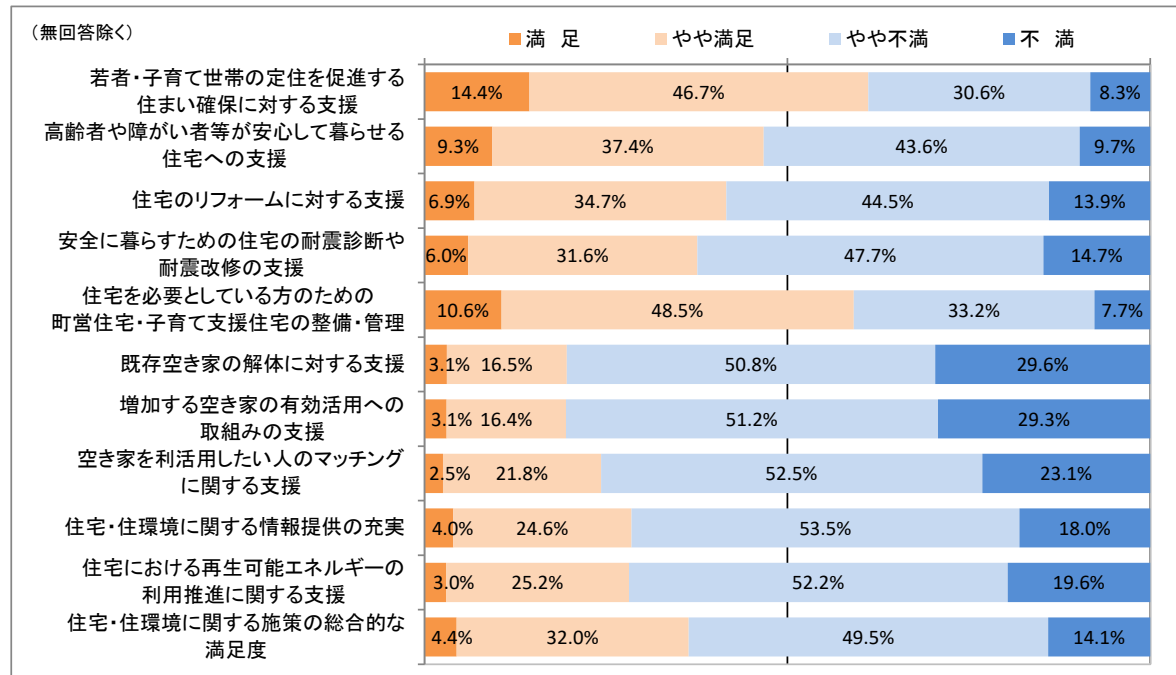


■問. 本町が実施してきた住宅・住環境施策の満足度について教えてください。

「満足」と回答した最も多い項目は「若者・子育て世帯の定住を促進する住まい確保に対する支援」14.4%、次いで「住宅を必要としている方のための町営住宅・子育て支援住宅の整備・管理」10.6%、「高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住宅への支援」9.3%となっています。

また、「満足」と「やや満足」を合わせた満足度の高い項目は、上記の「満足」同様の順番となっています。

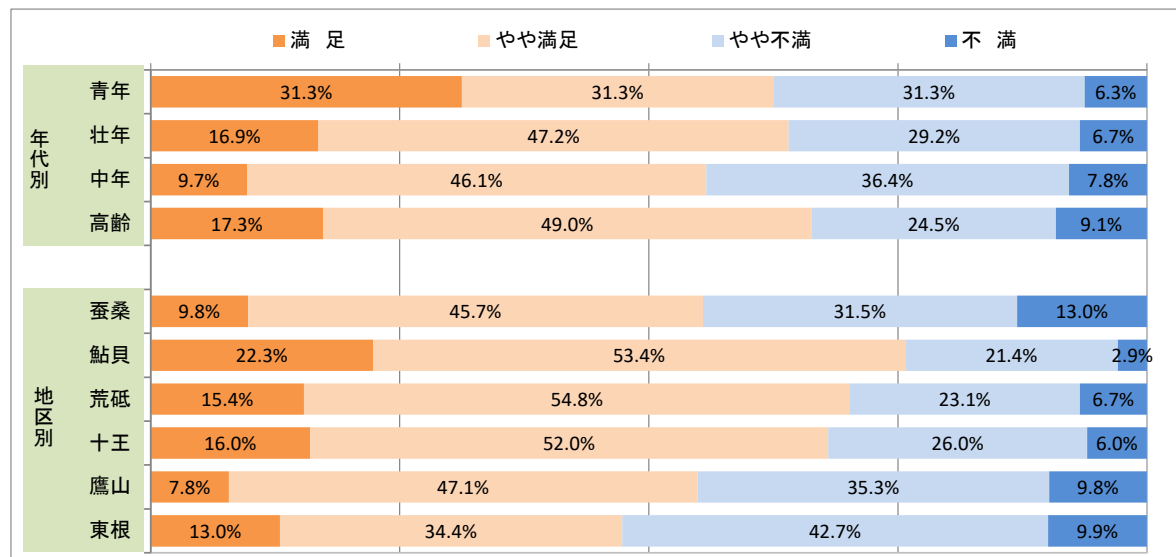
不満度の高い項目は、「既存空き家の解体に対する支援」、「増加する空き家の有効活用への取組みの支援」、「空き家を利活用したい人のマッチングに関する支援」などです。



【年代別・地区別】

○項目：「若者・子育て世帯の定住を促進する住まい確保に対する支援」回答内訳

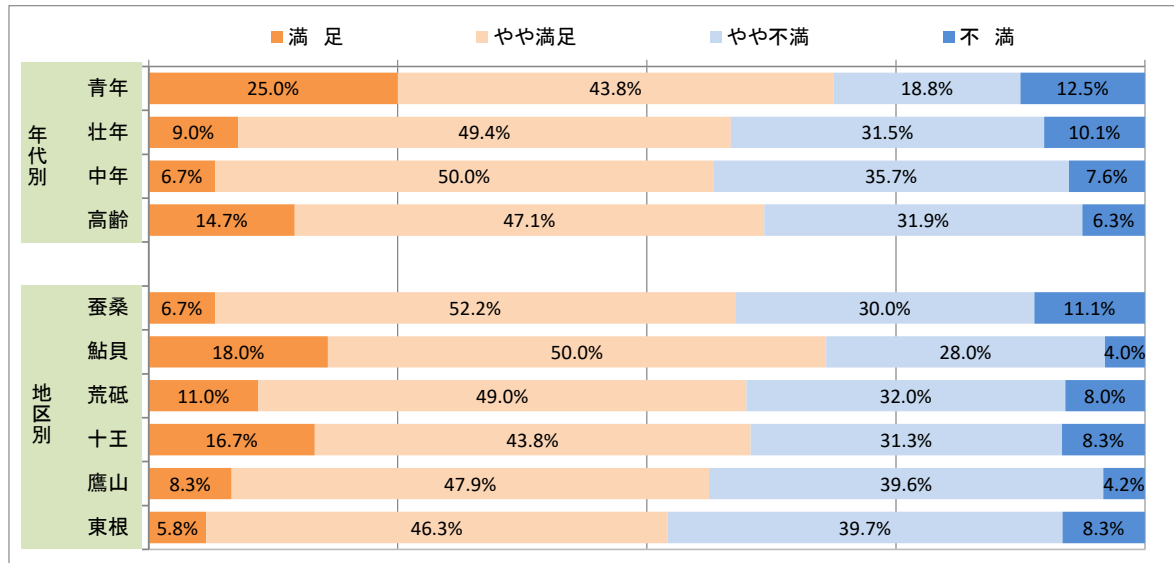
- ・青年及び壮年世代の満足度が高い（子育て支援住宅の認知度）
- ・鮎貝地区の満足度が高い（子育て支援住宅の立地地区）



※年代別の年齢は、青年(～29歳)・壮年[子育て世代](30～49歳)・中年(50～69歳)・高齢(70歳～)として区分している。

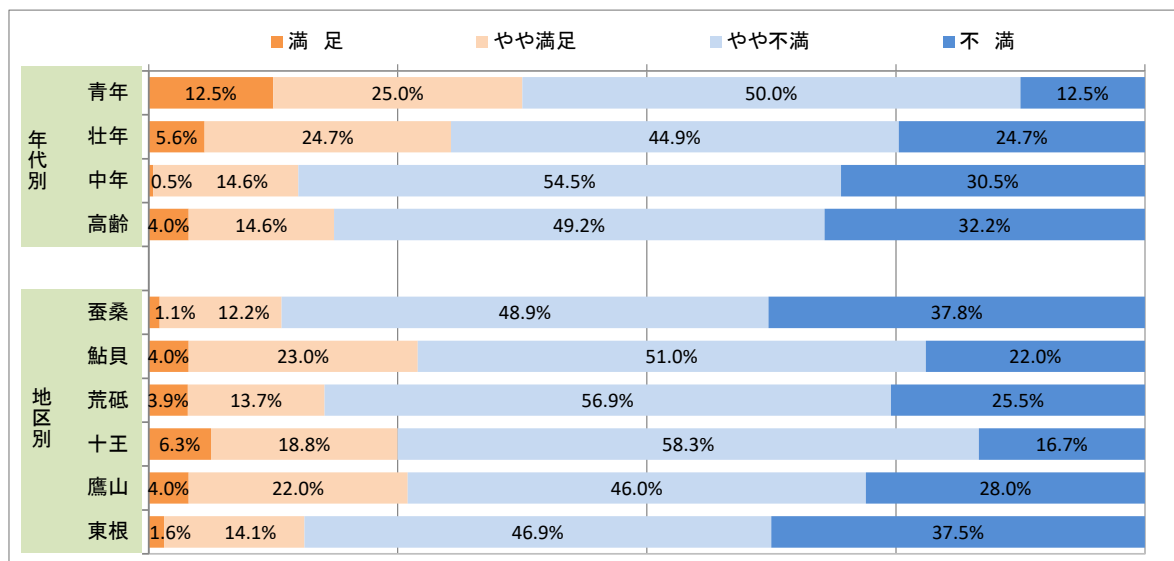
○項目：「住宅を必要としている方のための町営住宅・子育て支援住宅の整備・管理」回答内訳

- ・青年及び高齢世代の満足度が高い（子育て支援住宅の認知度）
- ・鮎貝地区の満足度が高い（子育て支援住宅の立地地区）



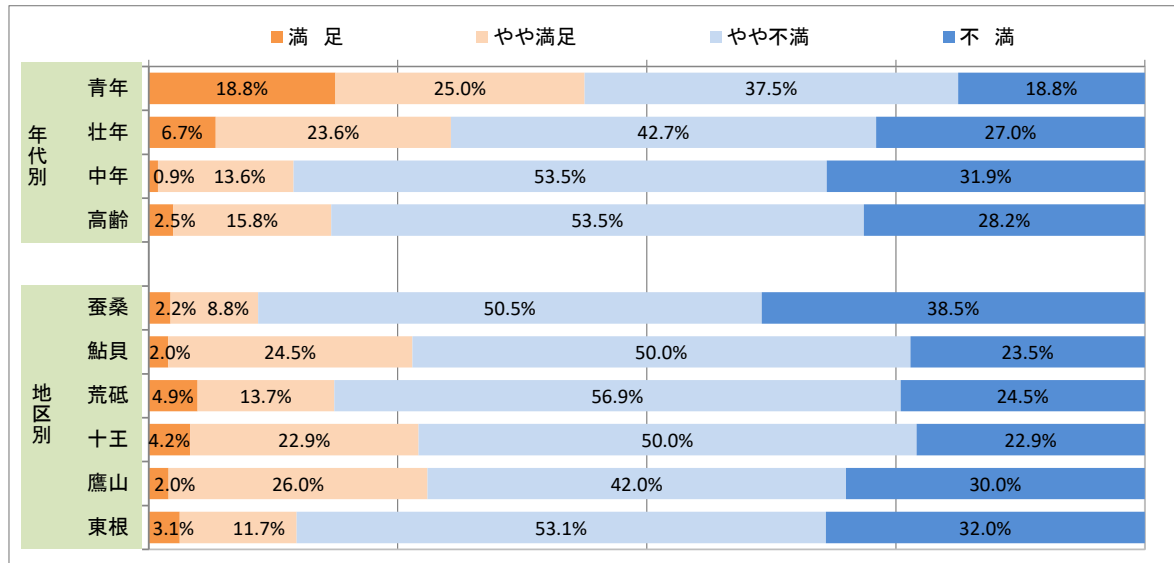
○項目：「既存空き家の解体に対する支援」回答内訳

- ・中年及び高齢世代の不満足度が高い（世代が上がれば空き家所有当事者世代となる）
- ・蚕桑や東根地区の不満足度が高い



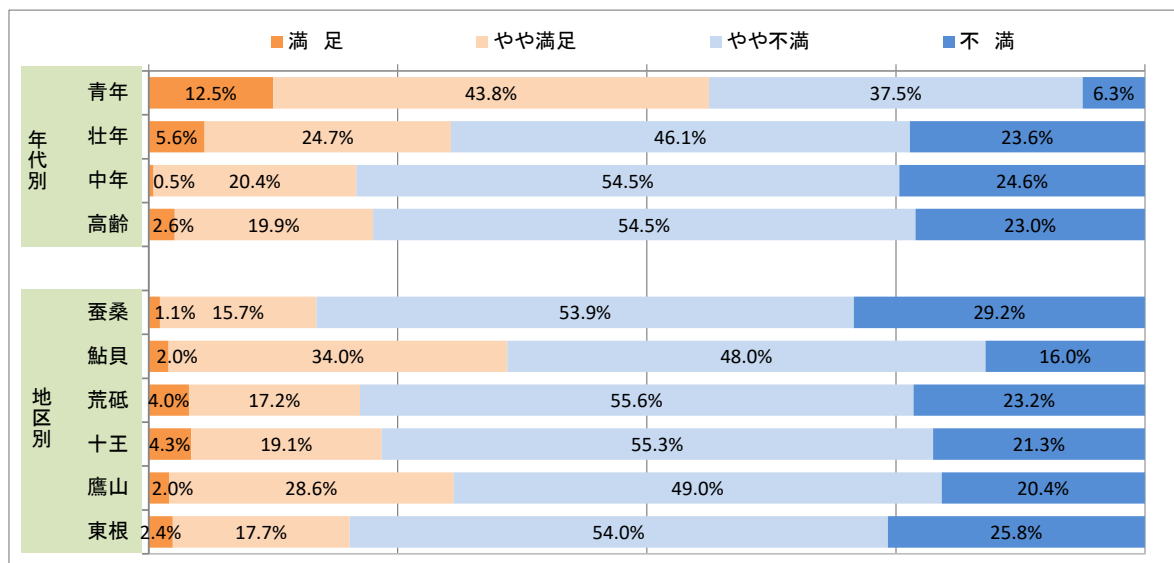
○項目：「増加する空き家の有効活用への取組みの支援」回答内訳

- ・ 中年及び高齢世代の不満足度が高い（空き家所有当事者世代）
- ・ 蚕桑や東根地区の不満足度が高い



○項目：「空き家を利活用したい人のマッチングに関する支援」回答内訳

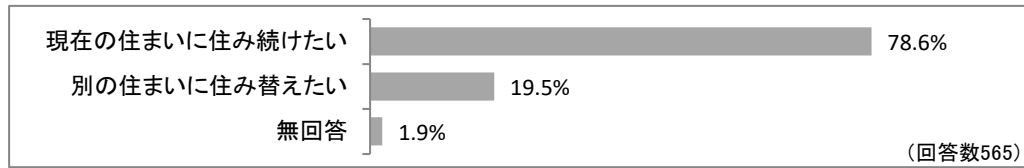
- ・ 中年及び高齢世代の不満足度が高い（空き家所有当事者世代）
- ・ 青年世代では満足度が上回っている



■居住継続意向

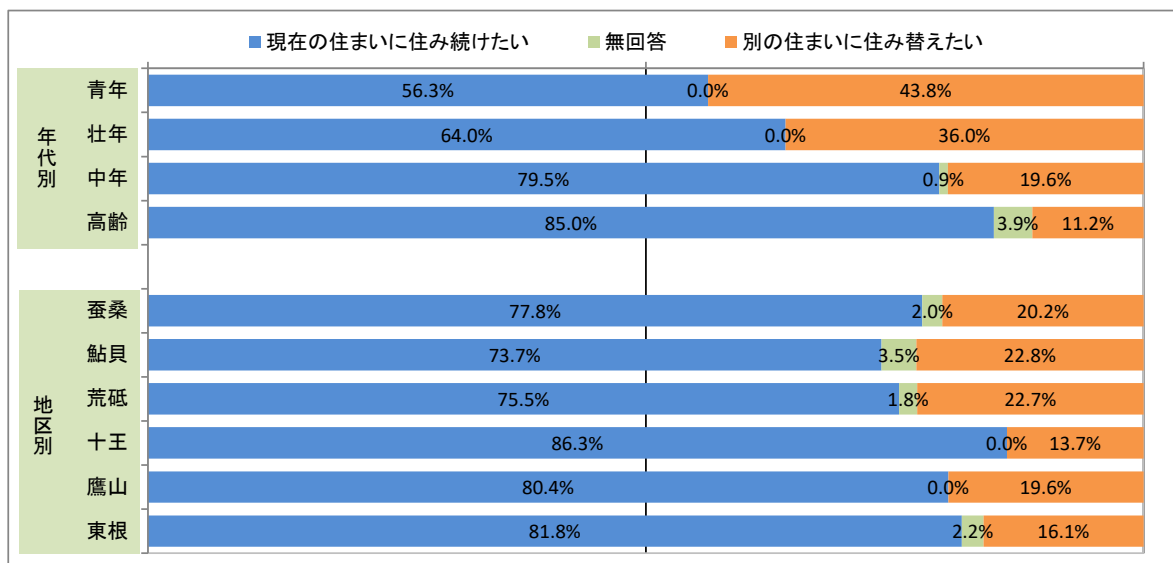
■問. 今後 10 年間のお住まいについてのご意向を教えてください。

居住継続に対する意向は、「現在の住まいに住み続けたい」78.6%、「別の住まいに住み替えたい」19.5%となっており、回答者の多くは現在の住まいに住み続けたいとしています。



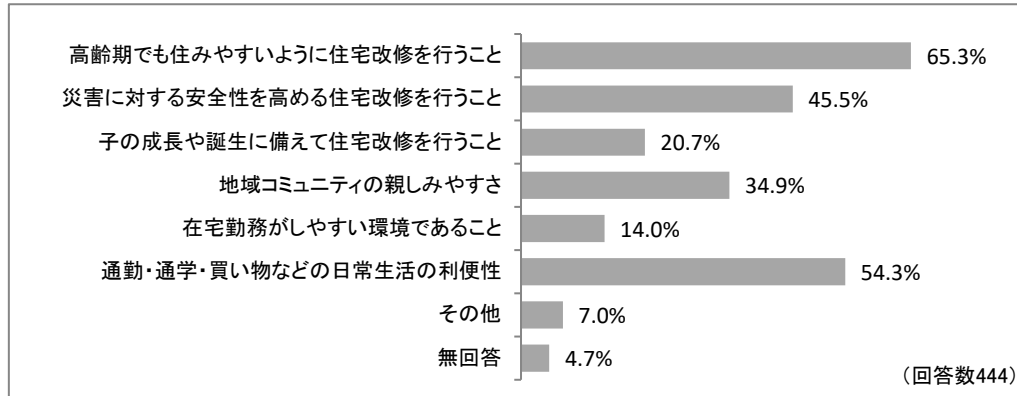
【年代別・地区別】

- ・世代が上がるにつれ、居住継続意向が高い
- ・青年世代は、4 割以上が住み替えの意向がある



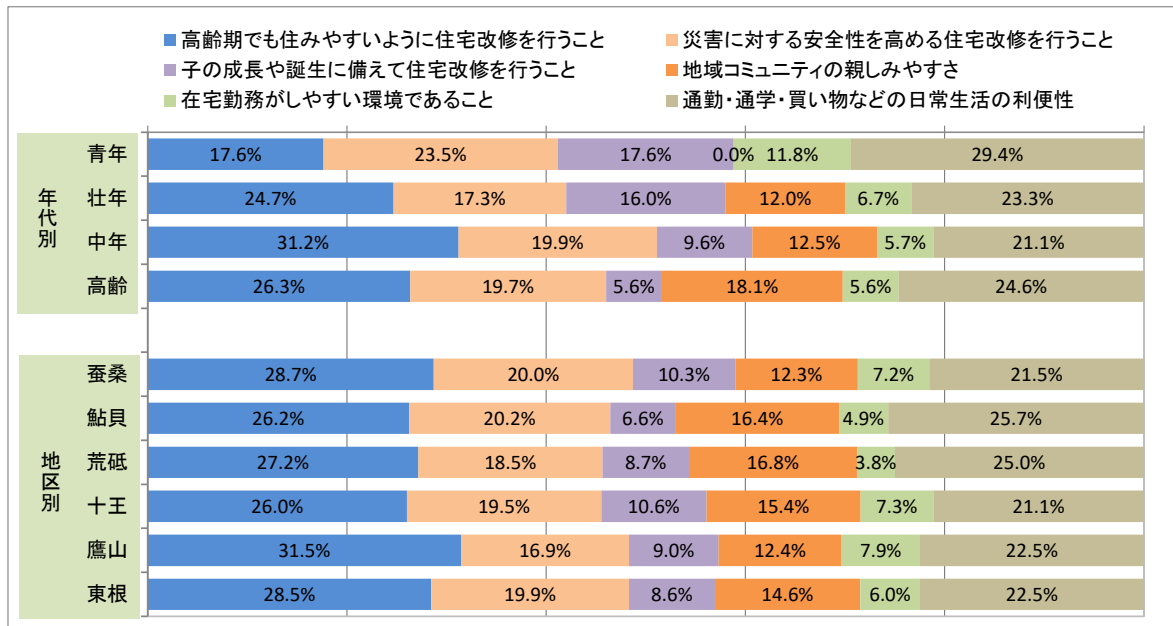
●住み続けるための重要項目

前問で「現在の住まいに住み続けたい」と回答した方が、住み続けるための重要項目として回答した最も多い項目は「高齢期でも住みやすいように住宅改修を行うこと」65.3%、次いで「通勤・通学・買い物などの日常生活の利便性」54.3%、「災害に対する安全性を高める住宅改修を行うこと」45.5%となっています。



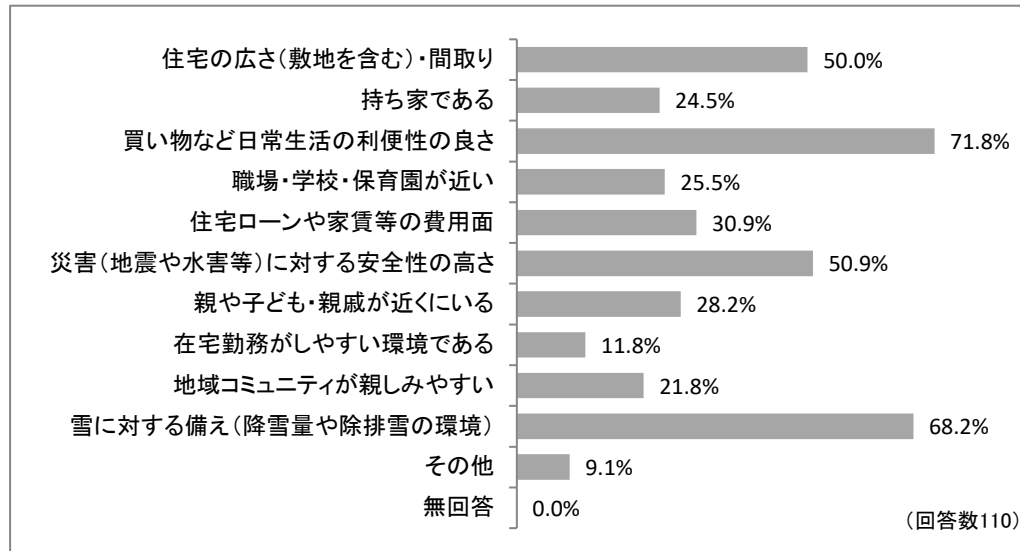
【年代別・地区別】

- ・青年世代は「通勤・通学・買い物などの日常生活の利便性」を重視
- ・青年と壮年世代は「子の成長や誕生に備えて住宅改修を行うこと」の重要性が高まる
- ・壮年と中年と高齢世代は「高齢期でも住みやすいように住宅改修を行うこと」を重視
- ・地区別による大きな違いは見受けられない



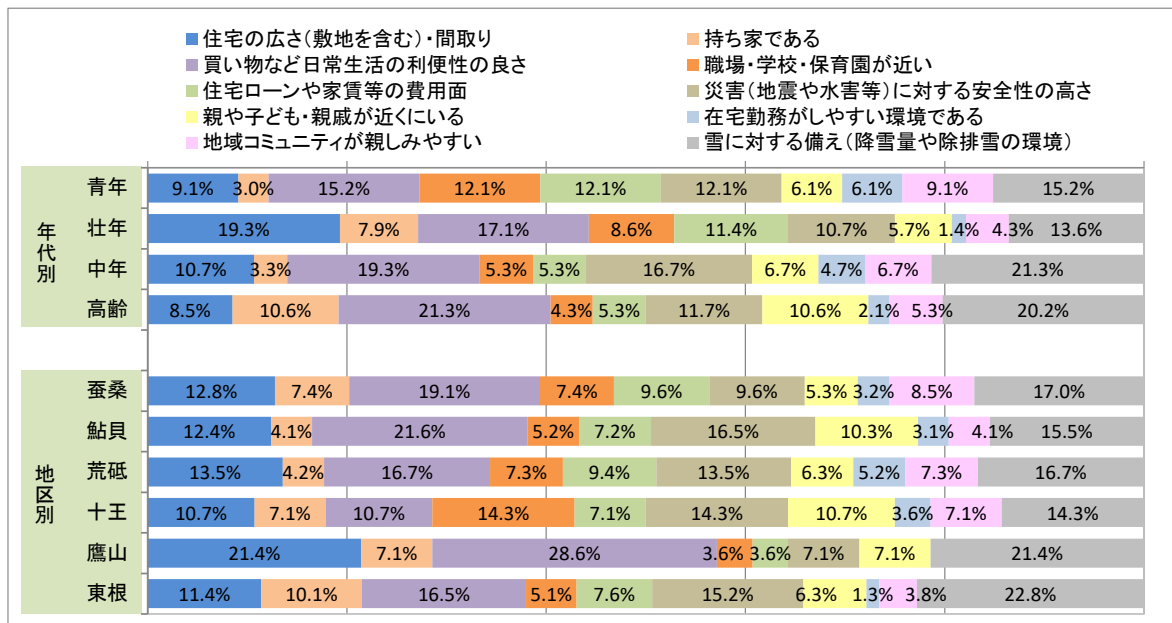
● 住み替えの際の重要項目

前問で「別の住まいに住み替えたい」と回答した方が、住み替えの際の重要項目として回答した最も多い項目は「買い物など日常生活の利便性の良さ」71.8%、次いで「雪に対する備え（降雪量や除排雪の環境）」68.2%、「災害（地震や水害等）に対する安全性の高さ」50.9%となっています。



【年代別・地区別】

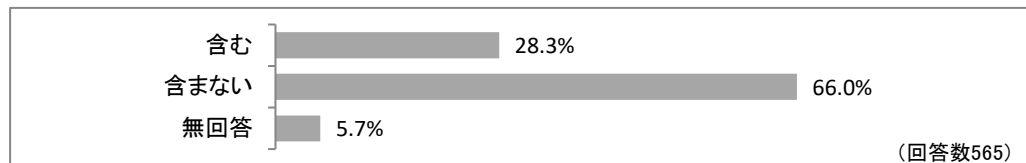
- ・青年世代は「買い物など日常生活の利便性の良さ」、「雪に対する備え（降雪量や除排雪の環境）」を重視
- ・壮年世代は「住宅の広さ（敷地を含む）・間取り」の重要性が高まる
- ・中年世代は「雪に対する備え（降雪量や除排雪の環境）」を重視
- ・高齢世代は「買い物など日常生活の利便性の良さ」を重視



■ 空き家について

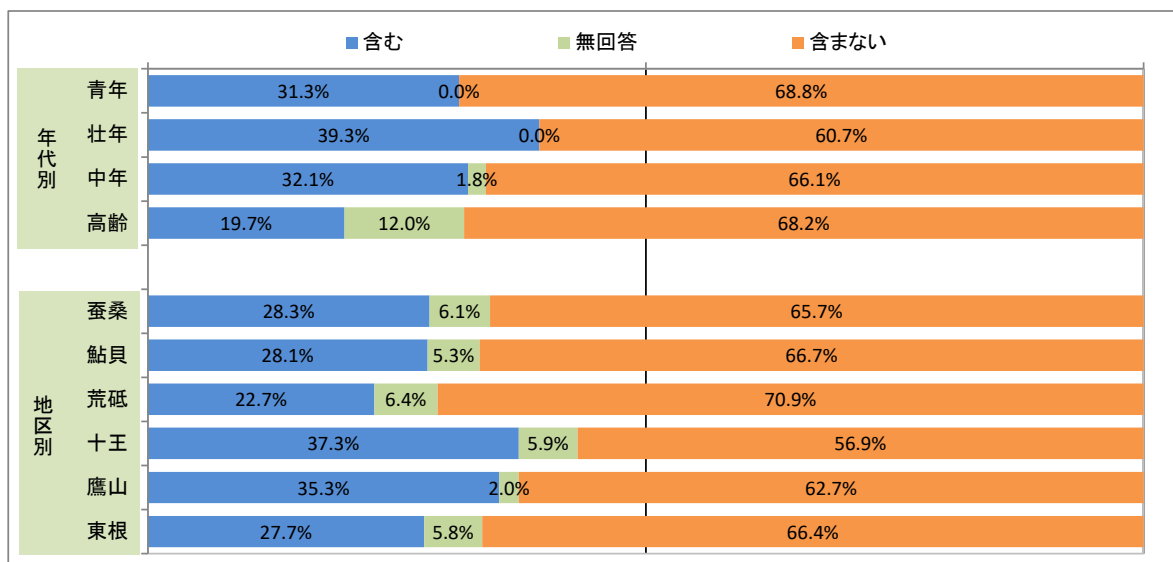
■ 問. 住み替えを考える際に、空き家を選択肢に含みますか。

住み替えを考える際に空き家を選択肢に含むかは、「含む」28.3%、「含まない」66.0%となっており、回答者の3割近くは住み替え時の選択肢として空き家が入っています。



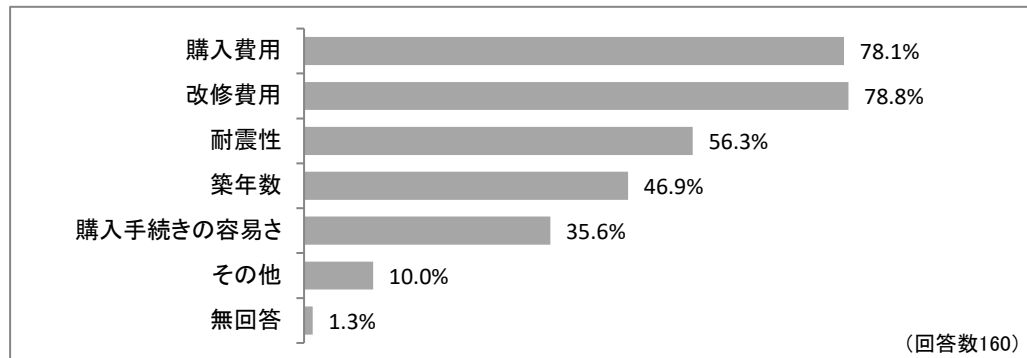
【年代別・地区別】

- ・「含む」と回答した世代別は、壮年＞中年＞青年＞高齢の順となっている
- ・特に、壮年世代は約4割が、住み替え時に空き家が選択肢に含む回答となっている
- ・「含む」と回答した地区別は、十王＞鷹山＞蚕桑＞鮎貝＞東根＞荒砥の順となっている
- ・特に、十王と鷹山地区に居住している約4割の方が、住み替えを考える際に空き家を選択肢に含むと回答している



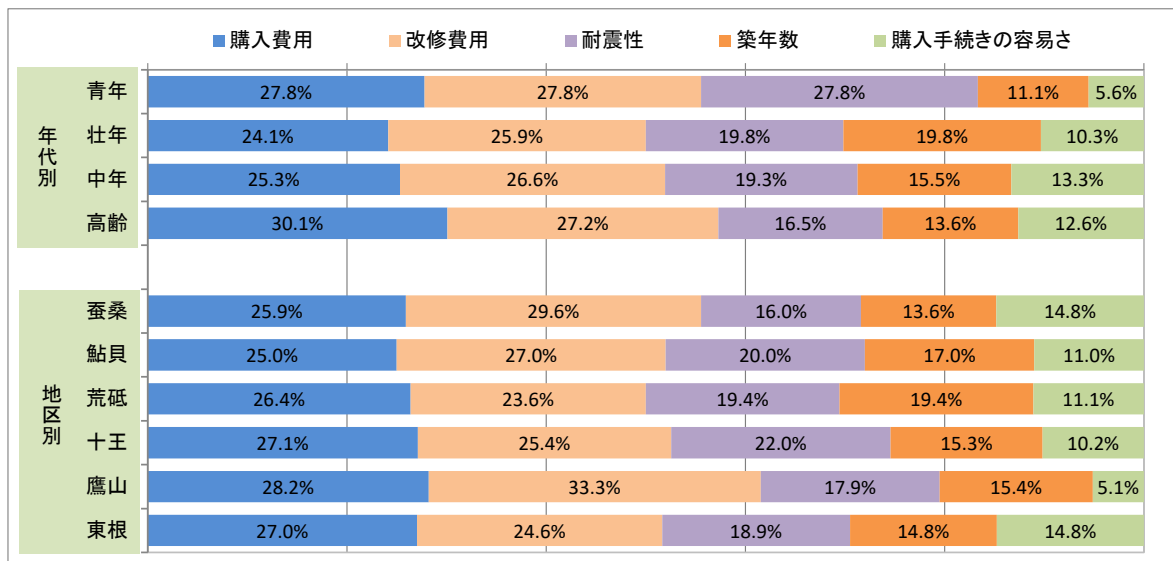
● 空き家活用時の重要項目

住み替えを考える際に空き家を選択肢に「含む」と回答した方が、空き家を住み替え先に検討する際に重要だと考える項目として最も多い項目は「改修費用」78.8%、次いで「購入費用」78.1%、「耐震性」56.3%となっています。



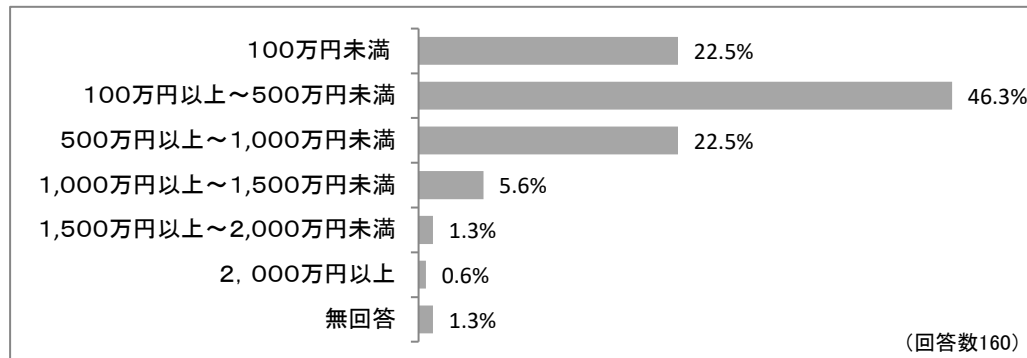
【年代別・地区別】

- ・ 青年世代は「購入費用」、「改修費用」、「耐震性」、を同等に重視
- ・ 壮年と中年世代は「購入費用」、「改修費用」を同等重視
- ・ 高齢世代は「購入費用」を重視



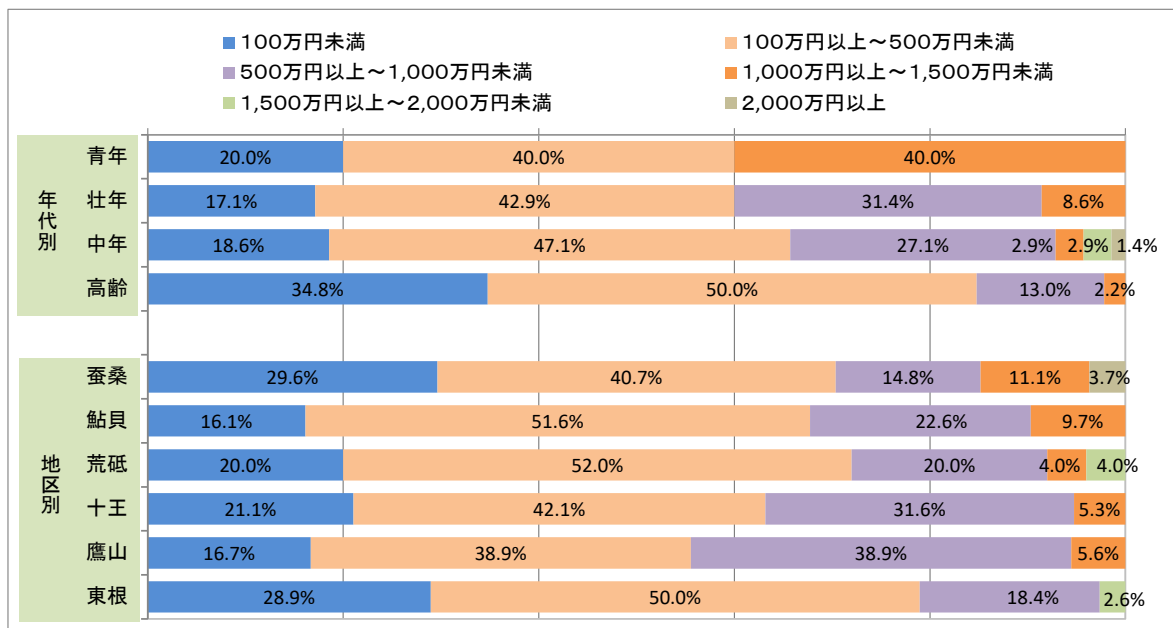
● 空き家活用の費用

住み替えを考える際に空き家を選択肢に「含む」と回答した方が、空き家に住み替える際の費用上限額として回答した最も多い金額は「100万円以上～500万円未満」46.3%、次いで「100万円未満」と「500万円以上～1,000万円未満」が22.5%となっています。



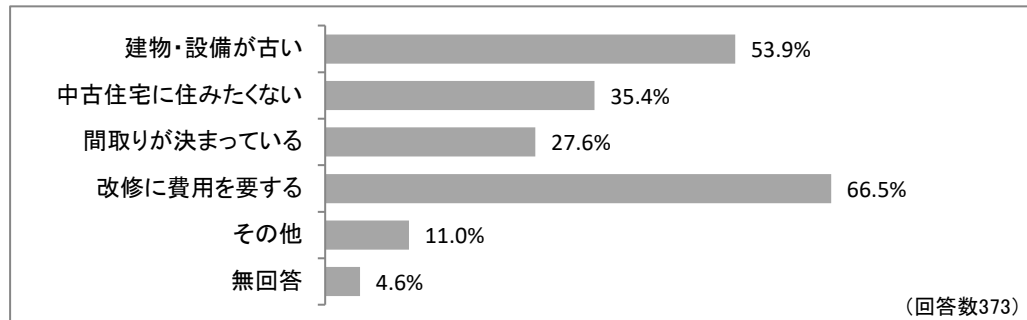
【年代別・地区別】

- ・ 青年世代は「100万円以上～500万円未満」、「1,000万円以上～1,500万円未満」が多い
- ・ 壮年と中年と高齢世代は「100万円以上～500万円未満」が最も多い
- ・ 高齢世代は「100万円未満」が2番目の上限額
- ・ 全地区で「100万円以上～500万円未満」が最も多い



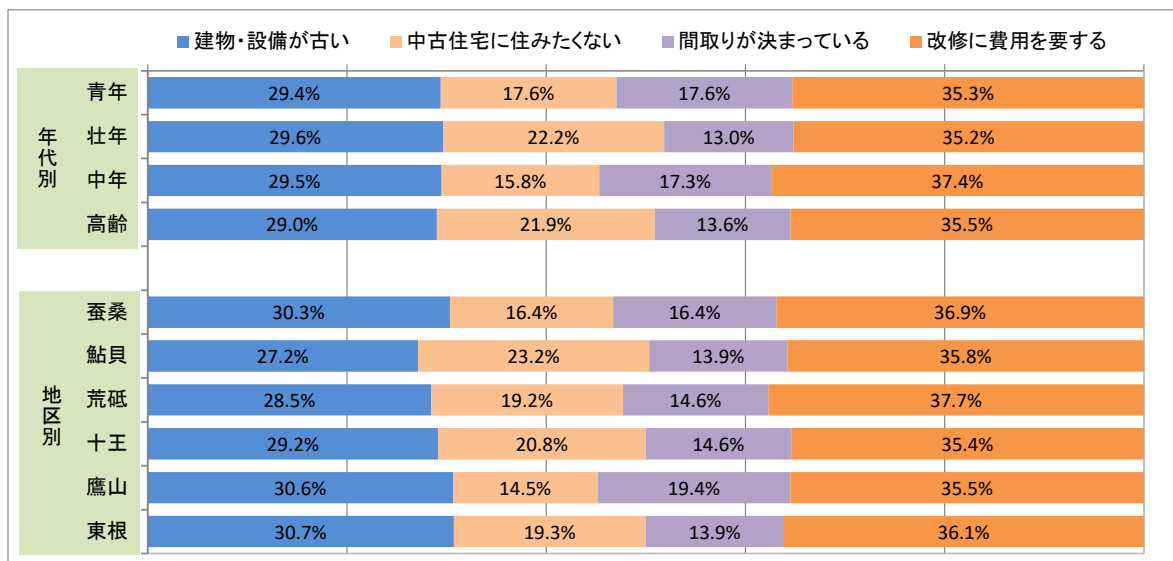
● 空き家を活用しない理由

住み替えを考える際に空き家を選択肢に「含まない」とした回答した方が、空き家に住みたいと思わない理由として回答した最も多い項目は「改修に費用を要する」66.5%、次いで「建物・設備が古い」53.9%、「中古住宅に住みたくない」35.4%となっています。



【年代別・地区別】

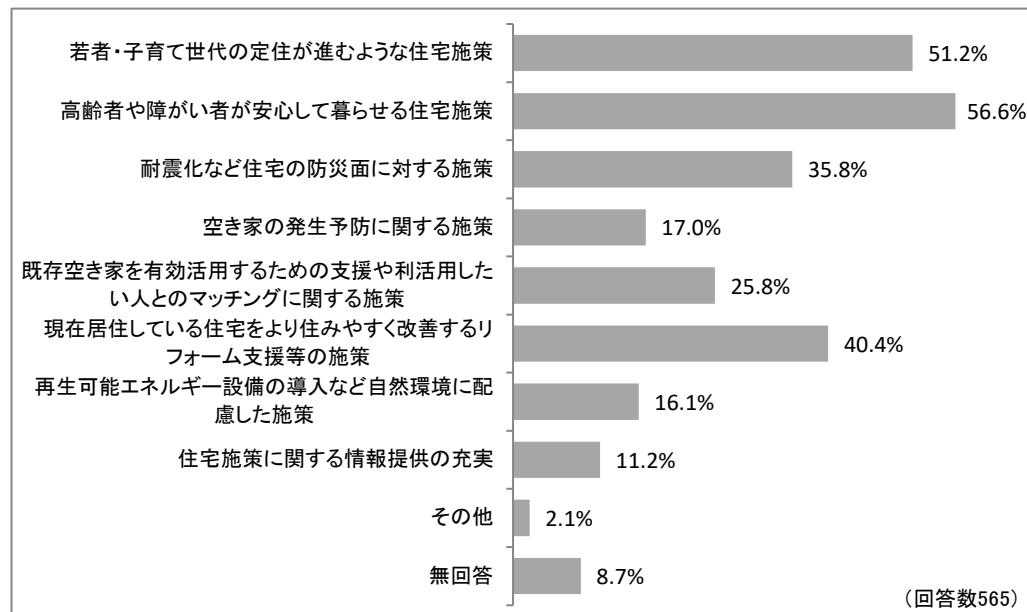
- ・年代別での大きな違いは見受けられない
- ・青年と中年世代では「間取りが決まっている」が多い
- ・壮年と高齢世代では「中古住宅に住みたくない」が多い
- ・地区別では大きな違いが見受けられない。



■住宅・住環境施策の重要度

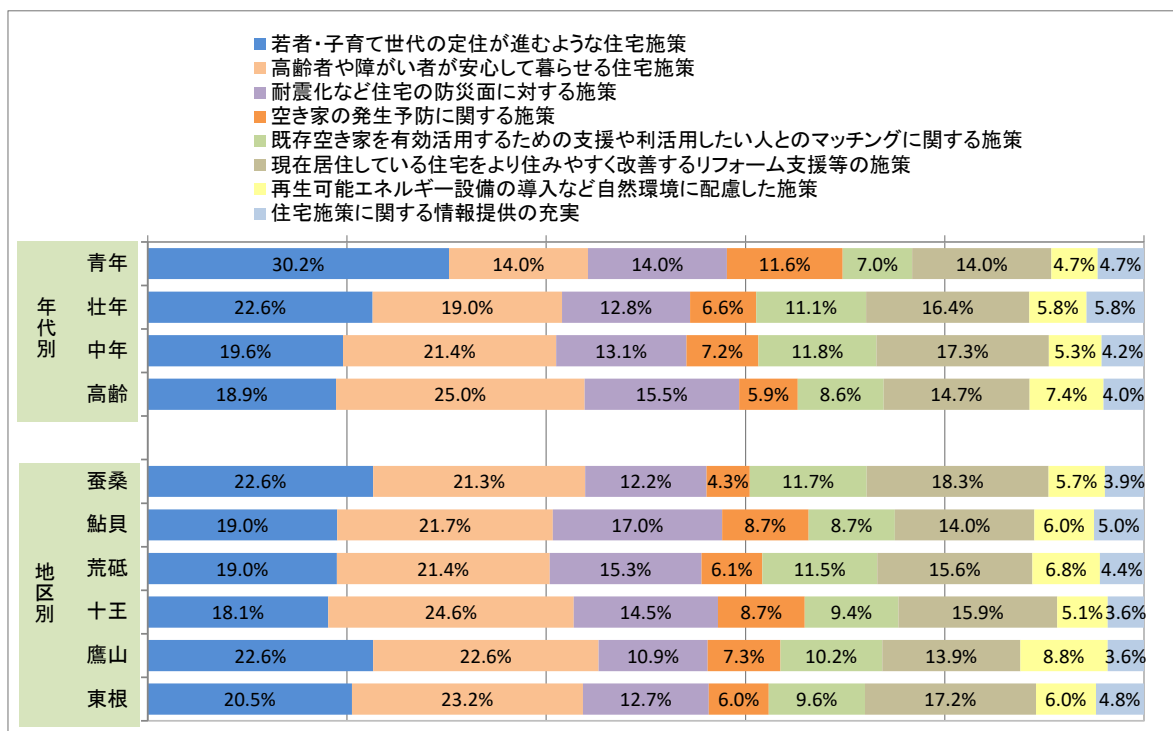
- 問. 今後、町の住宅・住環境施策を進めていく上で特に重要だと思う項目を3つお選びください。

今後、町の住宅・住環境施策を進めていく上で特に重要だと思う項目として回答した最も多い項目は「高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅施策」56.6%、次いで「若者・子育て世代の定住が進むような住宅施策」51.2%、「現在居住している住宅をより住みやすく改善するリフォーム支援等の施策」40.4%となっています。



【年代別・地区別】

- ・青年と壮年世代は「若者・子育て世代の定住が進むような住宅施策」を重視
- ・中年と高齢世代は「高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅施策」を重視
- ・青年と高齢世代では「耐震化など住宅の防災面に対する施策」の重要性が高い
- ・地区別では大きな違いは見受けられない



4. 前期計画の点検・検証

前期計画の目標・基本方針に基づき実施した取組み内容について点検・検証を行います。

子育て・若者世代の住まい確保に関する取組

若者、子育て世代が住宅を取得しやすい環境を整備し、人口流出の抑制や定住人口の拡大を図るため「すまいる住まい！若者定住サポート事業」や「子育て・若者世帯住宅取得支援事業」、「すまいる新生活！賃貸住宅供給サポート事業」、「若者向けアパート供給支援事業」を実施しました。

「すまいる住まい！若者定住サポート事業」及び「子育て・若者世帯住宅取得支援事業」の実績件数（H27年度(2015)～R5年度(2023)）は161件、交付額は119,800千円と多くの方に活用いただき定住人口の確保に大きく寄与しました。

「すまいる新生活！賃貸住宅供給サポート事業」及び「若者向けアパート供給支援事業」の活用により、若者・移住世帯向けの民間アパートが新たに9棟新築され、令和5年度(2023)末時点で総計71人の方が居住しています。

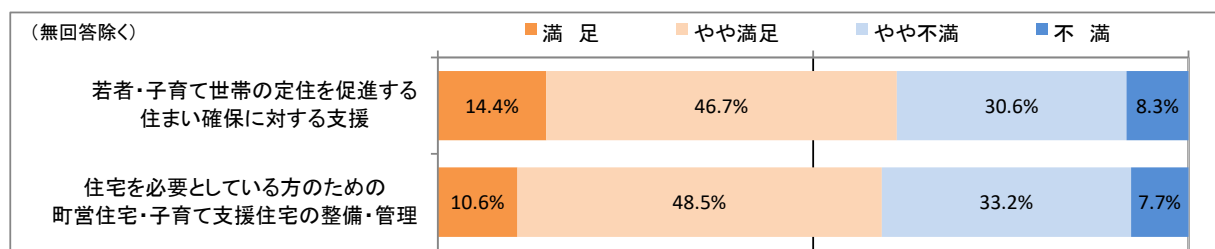
子育て支援住宅においては、令和3年度(2021)に新たに4棟（4戸）整備し、子育て支援住宅の総計は16棟（16戸）となっています。入居率は常に100%の状況で令和6年(2024)10月末時点で63人の方が入居しており、計画的なメンテナンス等により入居者に快適に過ごしていただいています。

【事業実績件数:H27年度(2015)～R5年度(2023)】

	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
すまいる住まい！若者定住サポート事業、子育て・若者世帯住宅取得支援事業	18件	15件	16件	30件	20件	12件	19件	18件	13件
すまいる新生活！賃貸住宅供給サポート事業、若者向けアパート供給支援事業	－	－	－	2件	0件	0件	0件	1件	2件

【アンケート調査結果】

問.本町が実施してきた住宅・住環境施策の満足度について教えてください



空き家対策に関する取組

増加し続ける空き家への対策として「空き家バンク事業」や「空き家等解体補助事業」等に取り組んできました。空き家対策事業の実績件数（H27 年度(2015)～R 5 年度(2023)）は空き家を有効活用するための「住宅リフォーム支援事業（空き家加算）」が 12 件、「空き家バンク事業」における成約件数が 86 件、危険空き家の除却を促進するための「空き家等解体補助事業」が 17 件と平成 27 年度(2015)～令和 5 年度(2023) の間に合計 115 件の空き家が解消されました。

しかしながら、本町の空き家件数は年々増加しており、本町が実施している空き家実態調査の結果では、平成 28 年度(2016)調査時は 452 件（678 棟）であったのに対し令和 4 年度(2022)調査時には 573 件（910 棟）と大幅に増加しています。

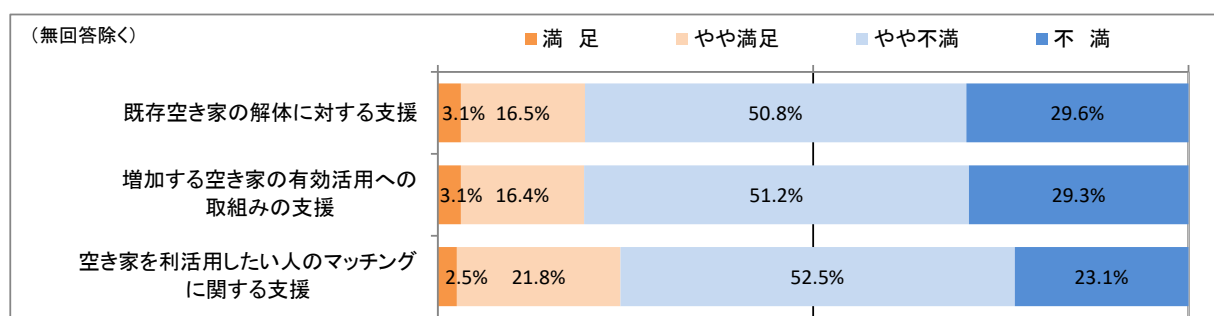
事業の拡充等を図りながら空き家対策事業を展開しているものの、空き家件数は増加する一方となっています。また、アンケート調査では空き家関連施策に対する満足度は低い結果であったため、事業のさらなる拡充に向けての検討や情報発信により一層注力していく必要があります。

【事業実績件数:H27 年度(2015)～R 5 年度(2023)】

	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
空き家等解体補助事業	－	－	－	0 件	1 件	0 件	1 件	10 件	5 件
空き家利活用支援交付金	－	－	2 件	8 件	5 件	5 件	7 件	5 件	4 件
空き家バンク活用事業 (成約件数)	3 件	8 件	8 件	13 件	9 件	13 件	14 件	10 件	8 件
空き家相談会 (相談件数)	－	－	－	－	3 件	11 件	3 件	3 件	8 件

【アンケート調査結果】

問.本町が実施してきた住宅・住環境施策の満足度について教えてください



高齢者や障がい者など誰もが住みやすい住宅の普及に関する取組

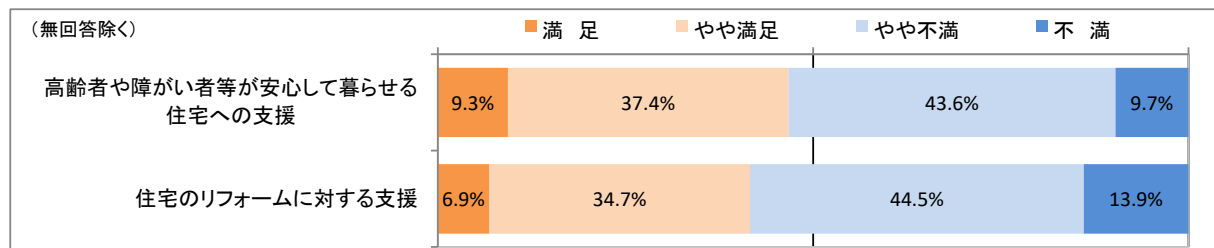
住宅リフォーム支援事業の実績件数（H27年度(2015)～R5年度(2023)）は426件、交付額は74,709千円と多くの町民に活用いただいております。住宅リフォーム支援事業の実施により、誰もが住みやすい住宅への改修を促進してきました。今後さらに高齢者夫婦世帯や単身高齢者世帯の増加が想定されるため、住宅のバリアフリー化等を促進し、誰もが安心して暮らせる住まいづくりをさらに進めていく必要があります。

【事業実績件数:H27年度(2015)～R5年度(2023)】

	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
住宅リフォーム支援事業	41件	55件	67件	41件	48件	42件	53件	37件	42件

【アンケート調査結果】

問.本町が実施してきた住宅・住環境施策の満足度について教えてください



住まいのセーフティネット構築に関する取組

平成 27 年度（2015）に「白鷹町町営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画的な修繕等による町営住宅の適切な維持・保全を行うとともに、真に住宅に困窮する世帯が入居しやすくなるように家賃滞納者や収入超過者へ対応を行い、入居者管理の適正化を図りました。

今後も町営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を全うできるよう、計画的で適切な町営住宅の維持管理等を行っていきます。

【アンケート調査結果】

問.本町が実施してきた住宅・住環境施策の満足度について教えてください



災害に強い住まいづくりに関する取組

災害に強い住まいづくりを進めるため、住宅の耐震診断費用に対して補助を行う「木造住宅耐震診断士派遣事業」や耐震診断において耐震改修が必要とされた住宅の耐震補強工事に対して費用の一部を補助する「木造住宅耐震改修支援事業」に取り組んできました。しかしながら「木造住宅耐震診断士派遣事業」の実績件数（H27年度(2015)～R5年度(2023)）は4件、「木造住宅耐震改修支援事業」の実績件数（H27年度(2015)～R5年度(2023)）は1件と非常に低調な実績件数となっています。そのため、県等と連携しながらより広く活用されるような施策への見直しや町民への周知の手法に工夫が必要です。

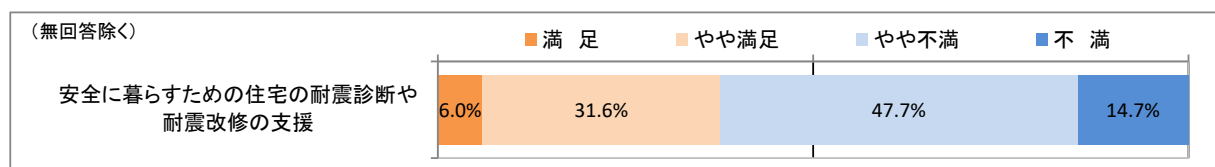
また、災害発生時には被災者の住宅再建や被災住宅の応急処理等に関する相談窓口の設置や具体的な支援措置が必要となります。平常時より県や防災部局等と連携を図り、有事への対応を想定しておかなければなりません。

【事業実績件数:H27年度(2015)～R5年度(2023)】

	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
木造住宅耐震診断士派遣事業	0件	1件	0件	1件	0件	0件	0件	1件	1件
木造住宅耐震改修支援事業	0件	1件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
がけ地近接等危険住宅移転事業	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	1件	0件

【アンケート調査結果】

問.本町が実施してきた住宅・住環境施策の満足度について教えてください



環境にやさしい住生活の普及に関する取組

住宅分野における脱炭素化・省エネ化を推進するため、住宅リフォーム支援事業や再生可能エネルギー推進事業等の活用促進により、住宅の断熱性能の向上や設備導入に対する補助を行ってきました。

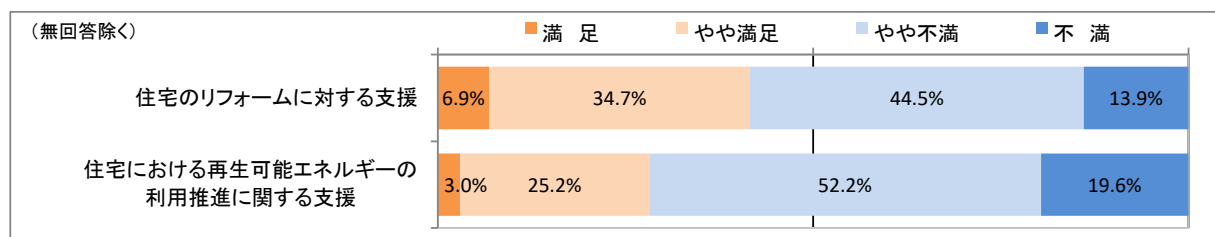
脱炭素社会を実現するため、「白鷹町環境基本計画」や「白鷹町エネルギー計画」等と連動しながら、住宅分野における脱炭素化・省エネ化について広報やホームページ等で周知を図り、町民や事業者の意識醸成を図る必要があります。

【事業実績件数: H27年度(2015)～R5年度(2023)】

	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
住宅リフォーム支援事業	41件	55件	67件	41件	48件	42件	53件	37件	42件
再生可能エネルギー推進事業 (蓄電池設備)	—	—	—	—	—	—	—	7件	10件
再生可能エネルギー推進事業 (太陽光発電設備)	9件	12件	1件	8件	8件	6件	8件	2件	0件
再生可能エネルギー推進事業 (木質バイオマス燃焼機器)	5件	7件	4件	6件	4件	2件	7件	4件	2件

【アンケート調査結果】

問.本町が実施してきた住宅・住環境施策の満足度について教えてください



住生活に関する課題

第3章

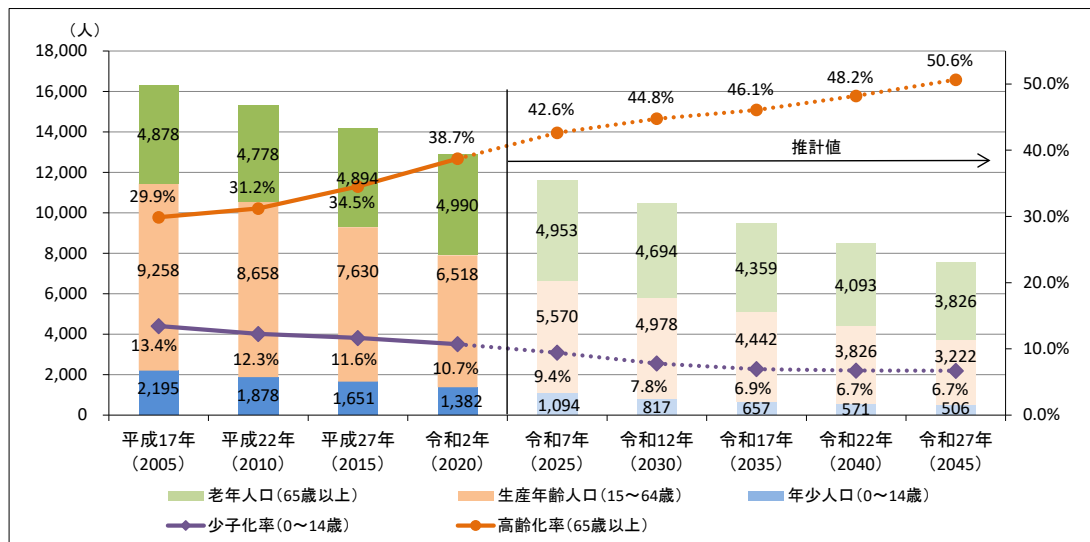
本町の住生活を取り巻く現状・動向をもとに、今後の住宅政策を進めていく上での課題を整理します。

1. 人口減少の進行

本町では、前期計画以降も人口の自然減と社会減が続き、令和2年(2020)には人口が12,890人まで減少し、今後も減少が続くと予測されています。特に若い世代の減少が大きく、また、出生数と同時に子どものいる世帯も減少が続いています。多くの人々に住み続けてもらうためには、本町の次代を担う若者・子育て世帯等が暮らしやすい居住環境の整備が必要です。

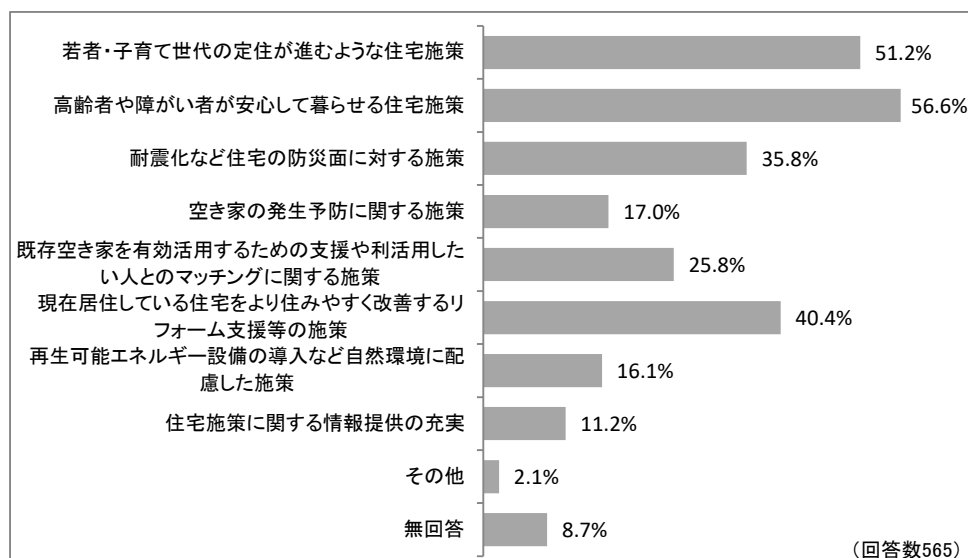
また、増加が続く高齢者の中でも、高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯が特に増加しています。全国的に保証の面などを理由に単身高齢者の入居を拒む民間賃貸住宅などもあり、これからは自力で住宅を探し確保することが難しい高齢者が多くなってくることが懸念されます。同様に、賃貸住宅を借りにくいことが想定される障がい者世帯等の住宅確保要配慮者の居住に対する支援にも取組んでいかなければなりません。

【年齢区分別割合の推移】



(国勢調査・国立社会保障・人口問題研究所)

【今後、町の住宅・住環境施策を進めて行く上で特に重要だと思う項目】



(回答数565)

(白鷹町住生活基本計画策定に向けたアンケート調査)

2. 多様なライフスタイルに対応した住まいづくり

新型コロナウイルス感染症を契機としたテレワークやオンライン授業の普及により、住まいに「働く場」「学ぶ場」としての機能が求められるようになりました。これに伴い、住まいや働き方の多様化に対応するため、新たな需要に応じた住宅の提案が必要です。ポストコロナ社会において、働き方改革や DX 社会への対応も含め、多様なライフスタイルやニーズに応じた柔軟な住まいのあり方を推進することが求められています。

3. 地域コミュニティ衰退の懸念

人口減少や高齢者の増加、核家族化の進行により、住民同士の交流が希薄化し、地域コミュニティの衰退が懸念されます。災害時における要援護者の安否確認や除雪等の雪対策など、生活上の様々な問題に対応するためには、相互の支え合いによる共助が必要不可欠であり、その土台となるのは地域コミュニティです。

コミュニティを維持・活性化していくためには一定数の定住人口が必要です。定住人口を確保するため都市計画や防災、高齢福祉、子育て支援などの様々な関連分野と連携しながら総合的な事業を展開していく必要があります。

4. 気候変動問題（脱炭素化）

地球温暖化等の環境問題が深刻化する中で、断熱化や再生可能エネルギーの普及を進め、脱炭素社会の実現とエネルギーの地産地消、経済的に優しい住環境の創造が求められています。

本町では、令和3年（2021）11月に地球温暖化対策への取組みにより二酸化炭素排出量を令和32年（2050）までに実質ゼロにする「白鷹町ゼロカーボンシティ」宣言を行い、「白鷹町環境基本計画」において高気密・高断熱な住宅を推進すること、住宅や事業所の断熱リフォームを推進することなどを施策の方向性として掲げています。

引き続き、既存の戸建て住宅に対しては、脱炭素を目指したリフォームの支援を強化し長期にわたり良好な住宅ストックとして活用することが重要です。

また、再生可能エネルギー導入や木材利用を促進し、既存住宅の長寿命化や省エネ化など、性能向上による新築・既存住宅の質的向上が求められています。

■ 白鷹町「ゼロカーボンシティ」表明文



白鷹町ゼロカーボンシティ宣言

白鷹町は、西に朝日連峰、東に白鷹丘陵を仰ぐ盆地を形成し、中央を最上川が流れ、その周りに水田地帯が広がる自然豊かな町です。

近年、豪雨や猛暑など地球規模での温暖化が原因と思われる災害が多発しており、町民生活に深刻な影響を及ぼしています。

これらを背景として、白鷹町は町民や事業者と一体となって、SDGsの視点を持った持続可能なまちづくりと、豊かな自然を次の世代に引き継いでいくために、脱炭素型ライフスタイルなどの普及や再生可能エネルギーの地産地消、緑の循環システムの推進など、地球温暖化防止への取組みや二酸化炭素の吸収源である森林の整備等を行い、2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指していくことを宣言します。

令和3年11月3日

白鷹町長 佐藤 誠七

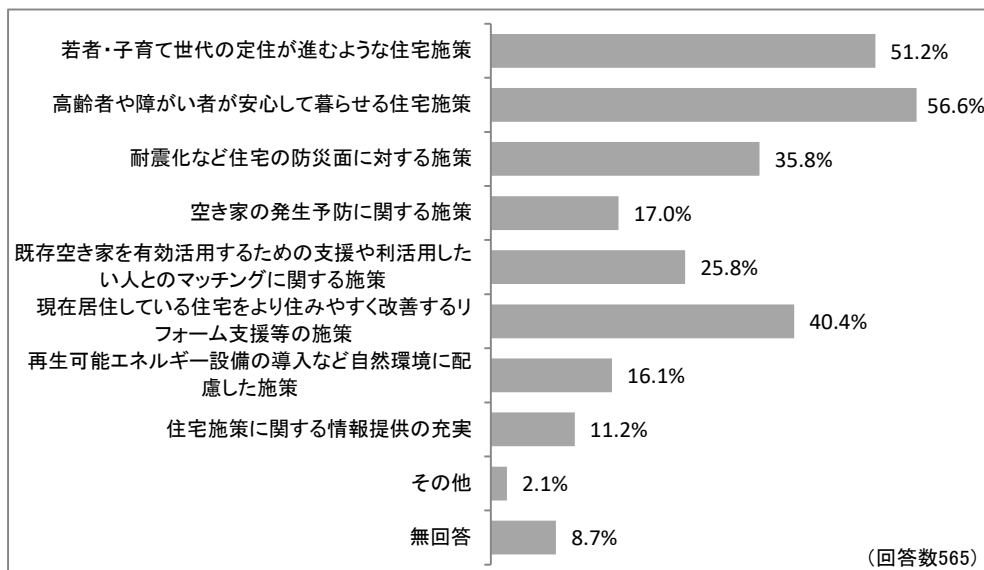
5. 災害と住まい

東日本大震災や熊本地震、及び能登半島地震や毎年のように発生する大雨や局地的豪雨を踏まえ、地震や風水害など様々な災害に備えた防災・減災対策が必要であり、災害発生時の迅速な住宅復旧や避難所の生活環境確保も重要です。

住生活基本計画策定に向けたアンケート調査においても、耐震化など住宅の防災面に対する施策は多くの町民から望まれており、自然災害に強い住宅施策の推進が重要となっています。

また、住宅の雪下ろしなど、特に高齢者・障がい者における雪対策は非常に負担が大きく危険も伴う作業です。住宅リフォーム補助事業の継続実施により雪に強い住宅リフォーム等を推進していくことも重要です。

【今後、町の住宅・住環境施策を進めて行く上で特に重要だと思う項目】



(住生活基本計画策定に向けたアンケート調査)

6. 空き家の増加

空き家数は年々増加傾向となっています。本町が3年に1度実施している「白鷹町空き家実態調査」の結果では、平成28年度(2016)に452件(678棟)であった空き家件数(棟数)は令和4年度には573件(910棟)に増加しており、今後も増加していくことが想定されます。

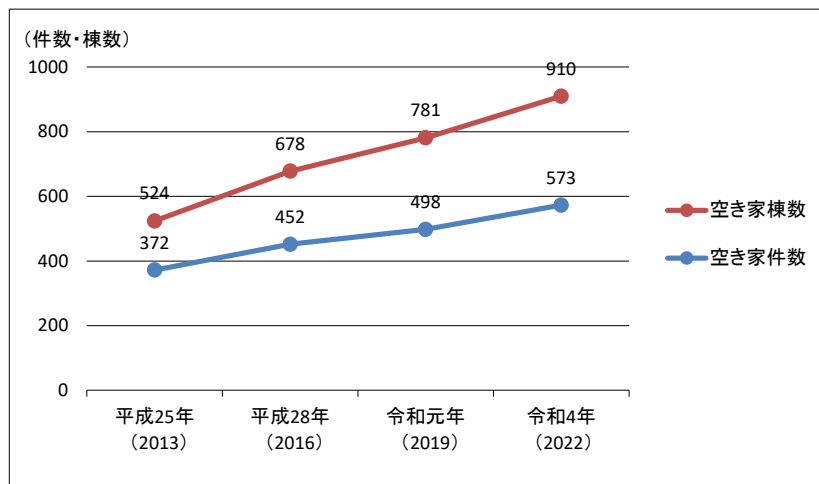
空き家が増加する要因は、少子高齢化や人口減少、核家族が増えていること、相続問題など、様々な要因が複雑に絡み合っており、親世代が亡くなり、子が相続したが遠方に住んでおり結果的に空き家として放置される場合や核家族化により実家を離れ、新たな持家を所有することも空き家が増える要因のひとつとして考えられます。

管理が不十分な空き家は、倒壊のおそれや、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす懸念があります。

空き家の発生を予防し将来的に空き家の増加を抑制するための取組みや、危険空き家等を解消するための取組みを継続実施していくとともに、空き家を中古住宅・賃貸住宅として利活用することにより、U I J ターン等の移住促進を図っていく必要があります。

また、上述のような本町の空き家対策に関する取組みの情報発信にも、より一層力を入れていく必要があります。

【空き家件数(棟数)の推移】



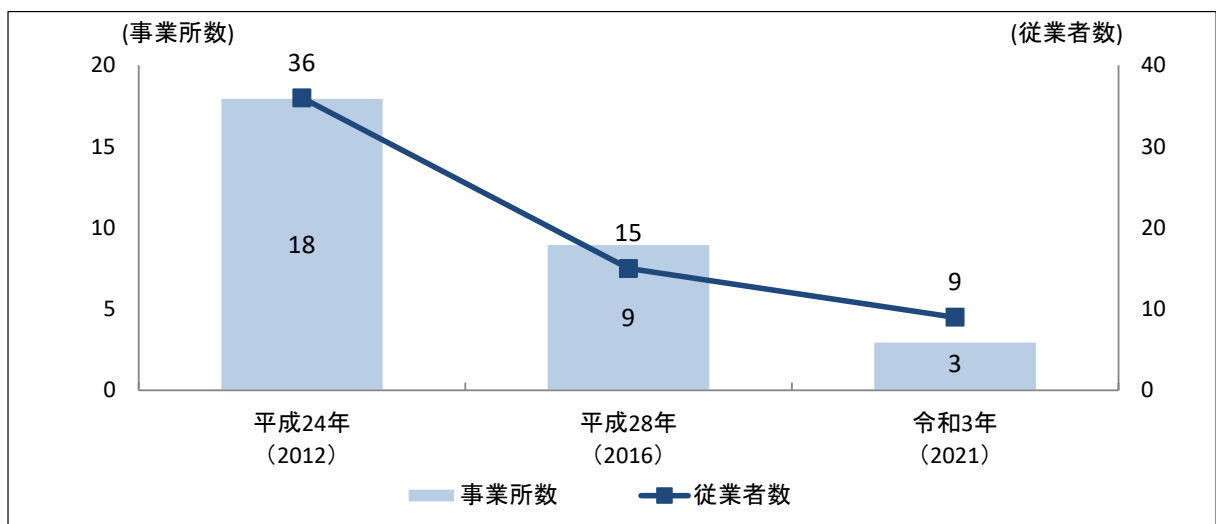
(空き家実態調査)

7. 住宅建設担い手の減少

木造住宅の担い手である大工技能者数（全国）は平成 12 年（2000）に約 65 万人であったのに対し、令和 2 年（2020）には約 30 万人と 20 年間でその数はおおよそ半減し、住宅建設担い手の確保や育成が全国的な課題となっています。本町においてもその傾向は同様で、本町の大工工事業の事業所数は平成 24 年（2012）に 18 事業所であったのに対し令和 3 年（2021）には 3 事業所に、従業員数は平成 24 年（2012）に 36 人であったのに対し令和 3 年（2021）に 9 人と大幅に減少しています。

住宅の新築・リフォーム工事を担う大工技能者確保や技能伝承、後継者の育成は住生活の質の向上へ大きく関わることはもちろんのこと、地域経済へも非常に大きい影響を与えることから、県や近隣自治体等との連携により、広域的に大工技能者の確保を図っていく必要があります。

【町内大工工事業の事業所数・従業員数の推移】



(経済センサス調査)

住宅施策の基本理念・基本目標

第4章

1. 基本理念

本町において、これからの 10 年間は、これまでにない人口減少、人口構成の変化が予測され、住環境に大きな影響を及ぼすことが見込まれています。他にも住宅の確保に配慮を要する方々の多様化や増加、町内の住宅ストックの老朽化、増加する空き家への対応など、住宅施策として求められるものはさらに増えることが予測されます。また、近年では全国各地で大規模災害が頻発しており、住まい・住環境においても、これまで以上に災害に備えた対応が重要となっています。

こうした変化や直面する課題を克服し、住民それぞれが幸せを感じて笑顔で暮らすことができる住環境を創り上げるためには、町民が主体的になって関わるとともに、町民・行政・住宅関連事業者が将来像を共有しながら、連携して取り組むことが必要です。

本計画は、これらの状況を踏まえ、上位計画である第6次白鷹町総合計画で定めるまちの将来像『人、そして地域がつながり 輝き続ける 潤いのまち』の実現に向け、基本理念を以下のとおり設定し持続可能な住環境づくりを進めます。

誰もが安心して暮らせる「白鷹」らしい住まいづくり

2. 基本目標と基本方針

住生活に関する様々な課題や近年の社会情勢の変化に対応するため本町では『誰もが安心して暮らせる「白鷹」らしい住まいづくり』を基本理念とし、基本理念に基づき以下の基本目標を掲げ、町民や関係団体などの多様な主体との連携により、その実現を目指し、施策を推進していきます。

基本理念を踏まえ、白鷹町の住宅施策の基本目標は以下のとおりとします。

< 基本目標 1 >

◆ 誰もが安心して健康に暮らせる住まいづくり

誰もが安心して健康に暮らすことができるよう、高齢者や障がい者、住宅確保要配慮者等に配慮した住まいづくりや若年層・子育て世代の定住促進、頻発化・激甚化している自然災害への対応に向けた取組みをさらに進めます。

成果指標	基準	目標
セーフティネット住宅登録数	0戸（R5）	5戸（R16）

成果指標	基準	目標
住宅の耐震化率	75.0%（H30）	90.0%（R12）

※住宅の耐震化率は「白鷹町建築物耐震改修促進計画」の目標値と連動。

【基本方針 1】

● 住まいのセーフティネット機能の向上

高齢者・障がい者等が健康で安心して暮らし続けられるよう、ニーズや健康状態に合わせたバリアフリー化等の住環境整備を支援します。

また、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保していくために、町営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅を併用し、住宅セーフティネット機能の向上を図っていくとともに、不動産団体や福祉団体、住宅・福祉行政等が連携し、住まいと生活支援が一体となったサポートに取り組むことにより、重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

町営住宅においては、「白鷹町町営住宅等長寿命化計画」、「白鷹町住宅整備基本構想」等に基づいた、適切な維持管理や建替えに向けた取組みを進めるとともに、真に住宅に困窮する世帯に的確に町営住宅が供給されるよう入居管理のさらなる適正化に取り組めます。

【基本方針2】**● 次代を担う若者世代や子育て世代が暮らしやすい住生活の実現**

若者・子育て世代の本町への定住を促進するため、子育て世帯への住宅取得時における支援や住宅リフォーム支援、子育て支援住宅の適切な維持管理等により、若者・子育て世代が暮らしやすい住生活の実現に向けた取組みを行います。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う在宅勤務の実施や働き方改革の推進といった社会情勢の変化に伴い、住まいを取り巻く住環境の価値が見直されつつあります。これらに対応するため、住宅内テレワークスペースの普及を図るなど、柔軟な働き方や住まい方を希望する人々を受け入れる環境整備に向けた取組みを検討します。

【基本方針3】**● 自然災害に強い住まいづくり**

自然災害に強い住環境を形成するためには、住民一人ひとりの防災意識の向上が重要であるため、住まいや住生活に関わる様々な機会を通じて防災意識の啓発に取り組めます。また、これらの取組みとともに、住民が自ら安全で安心な住まいづくりを進めることができるよう、今後予測される大規模地震や水災害などに対する災害リスクの情報発信と、住宅の耐震化に向けた普及啓発及びその支援に継続して取り組めます。

また、本町においては雪に対する備えも住生活を構成する重要な要素のひとつです。特に高齢者・障がい者の雪への対応は負担が大きいことから福祉部門と連携した支援策を検討します。

< 基本目標 2 >

◆ 快適に住み続けられるまちづくり

本町の空き家数は年々増加しており、今後も増加することが想定されます。空き家の増加は周辺地域の景観や防犯性にも悪影響を与え、住環境の悪化につながることから、空き家対策にはこれまで以上に力を入れて事業を展開し、空き家の発生を抑制していきます。

誰もが住み慣れた地域で安心して快適に住み続けるためには地域に暮らす住民同士が日頃から顔の見える関係を築くことが必要です。コミュニティセンターを核とした各種事業の実施等により子どもから高齢者まで様々な世代間の社会交流を促進し地域の維持・活性化を図ります。

本町では、「2050 年ゼロカーボンシティ」の実現を目指して各種施策に取り組んでいます。住宅分野においても再生可能エネルギーを活用した住宅の普及や町産木材を積極的に活用するとともに、環境に配慮した住まい方を周知するなどの脱炭素化・省エネ化に対する町民意識を高めるための普及・啓発にも取り組みます。

成果指標	基準	目標
空き家等解体補助事業の実績件数	5 件／年（R5）	10 件／年（R16）

成果指標	基準	目標
空き家バンク事業の成約件数	8 件／年（R5）	15 件／年（R16）

成果指標	基準	目標
省エネ住宅促進事業の実績件数	4 件／年（R5）	5 件／年（R16）

【基本方針 1】

● 空き家の適切な管理と利活用の促進

急増する空き家への対応は大きな課題となっています。空き家バンク事業や解体補助事業、リフォーム支援事業（空き家加算）等の従前の空き家対策事業の拡充や見直しを行うとともに、空き家の解消を図るための新たな取り組みに向けた具体的な検討を進めます。

また、SNS 等を活用した効果的な情報発信を行い、居住段階から空き家としないように備えることの必要性を周知・啓発し、空き家発生の予防を図ります。

【基本方針 2】

● 地域づくりに資する住まいづくり

人口減少社会に対応した持続可能でコンパクトなまちづくりを進めるため、立地適正化計画における居住誘導区域内の住宅供給や空き家等の流通促進・活用を行い、都市機能の集積や拠点づくり、地域公共交通のあり方の検討などと連動し、まちなかにおける住生活の魅力向上に努め、社会情勢や住民ニーズに応じた居住の誘導・維持を図ります。

居住誘導区域外となっている郊外部では、コミュニティセンターを中心とした事業の実施等により地域の維持・活性化を図り、快適に暮らせる住環境整備を進めます。

【基本方針3】**● 環境にやさしい住まいづくり**

脱炭素社会の形成に向けた活動の推進として、「2050年ゼロカーボンシティ」の実現を目指し、令和4年（2022）3月に「白鷹町地球温暖化対策実行計画（区域施設編・事務事業編）」、令和5年（2023）3月に「白鷹町環境基本計画」を策定しました。それぞれの計画内容に基づき、住宅分野においても脱炭素化に取り組むこととしており、省エネ性能の高い住宅ストックの普及や性能向上、供給促進、町産木材の利用啓発などにより環境に配慮した住まいづくりを推進します。

< 基本目標 3 >

◆ 白鷹の魅力を高める住まい・まちづくり

本町では町ぐるみで、植林、育林、伐採、利用までを循環させる「緑の循環システム」の構築に向けた取り組みを行っています。

住宅に町産木材を積極的に活用することにより、地域経済の活性化に加え、地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成、技術の継承にもつながることから、地域住宅関連事業者等と連携し、本町らしい良質な住宅を確保する仕組みづくりに向けた取り組みを行います。

成果指標	基準	目標
町産材等木造建築推進事業の実績件数	15 件／年 (R5)	28 件／年 (R16)

【基本方針 1】

● 町産木材の利用促進

植林、育林、伐採、利用までを循環させる「緑の循環システム」の構築は本町における特徴的な取り組みのひとつです。

住宅建設における町産木材の利用促進を通じて地場産材の需要拡大と地産地消の推進を図り、地域産業の活性化に貢献していきます。

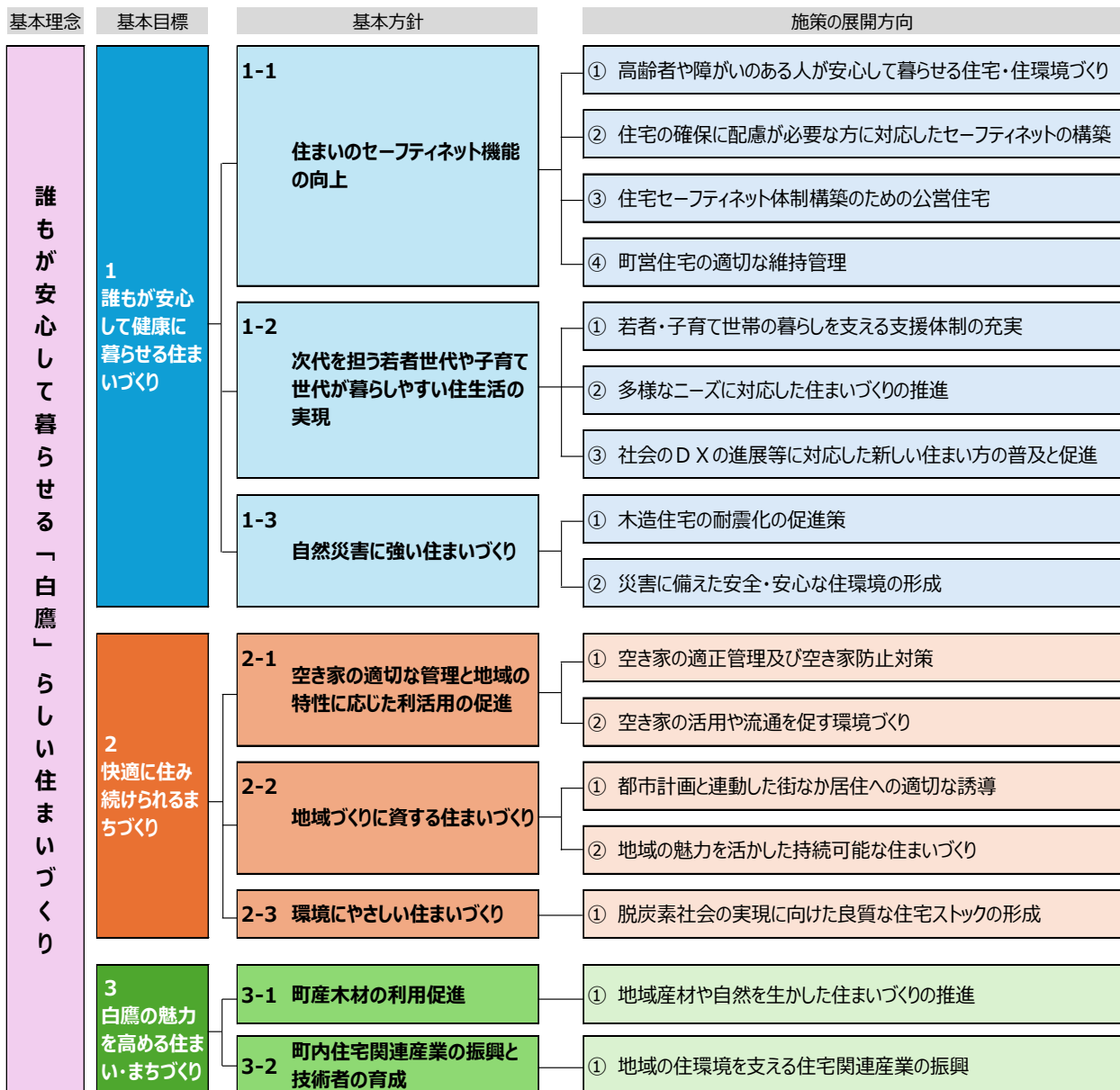
【基本方針 2】

● 町内住宅関連産業の振興と技術者の育成

住宅関連産業は、地域の経済や雇用を支える重要な役割を担っていますが、技術者の確保・育成は県内全体に共通する課題となっています。

そのため、県や近隣自治体、建築関係団体との連携により、住宅関連産業の活性化や技術者の確保・育成に向けた広域的な取り組みの実施に向けた検討を行います。

3. 施策の体系



住宅施策の展開

第5章

1. 基本目標 1：誰もが安心して健康に暮らせる住まいづくり

基本方針 1 住まいのセーフティネット機能の向上

1. 高齢者・障がい者等に配慮した住まいづくり

高齢者・障がい者等が健康で安心して暮らし続けられるよう、高齢者等に対応した住宅改修を促進し、ユニバーサルデザイン化やバリアフリー性能の向上による住環境整備を支援します。また、高齢期の居住ニーズは健康状態や世帯の状況、経済状況の変化により多様化します。住宅リフォーム支援事業の拡充に向けた検討を行うなど、それぞれの事情に合わせた住まいを選択しやすい環境づくりを進めます。

【具体的な取組】

- ・住宅リフォーム支援事業の促進及び拡充に向けた検討
- ・やまがた省エネ健康住宅の周知
- ・セーフティネット住宅登録制度の推進

2. 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいづくり

様々な理由により、住宅の確保や地域で暮らし続けることに配慮が必要な町民に対し、民間賃貸住宅を活用した入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（住宅セーフティネット制度）を促進するとともに福祉団体や福祉行政と相互の連携を図りながら、住宅確保要配慮者への具体的な支援のあり方について検討します。

【具体的な取組】

- ・セーフティネット住宅登録制度の推進（再掲）
- ・福祉施策と一体となった入居・生活支援の検討
- ・町営住宅活用の推進

3. 町営住宅の適切な維持管理

町営住宅は、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定を図るためのセーフティネットの根幹としての重要な役割を担っています。入居時の厳正な入居者資格の審査や「白鷹町町営住宅等長寿命化計画」、「白鷹町住宅整備基本構想」等に基づいた入居者の状況に応じた計画的・効率的な建替・改修事業を推進し真に必要としている方へ提供していきます。

【具体的な取組】

- ・町営住宅等長寿命化計画等に基づく町営住宅の適正な維持管理、供給、更新等
- ・町営住宅の安定した供給計画の推進
- ・町営住宅の整備・管理における民間活力導入の検討

基本方針2 次代を担う若者世代や子育て世代が暮らしやすい住生活の実現**1. 若者・子育て世帯の暮らしを支える支援体制の充実**

人口減少が進行している本町において、地域の持続性・活性化を図るためにも、引き続き若者世帯・子育て世帯の定着を促進する必要があります。

そのため、若者世帯・子育て世帯向けの住宅取得に係る支援、これらの世帯の多様な暮らしのニーズに応えた支援の充実を図るなど、若者世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住宅・住環境の支援を推進します。また、多世代で同居することも若者・子育て世代が暮らしやすい住生活を実現するための大切な選択肢のひとつです。多世代同居には、祖父母による子どもの見守りにより安心感を得られることや育児や家事などの暮らしの知恵・知識の伝授など様々なメリットがあります。住宅の質を高め多世代同居がスムーズに進むよう、引き続き住宅リフォーム支援事業等を実施します。

【具体的な取組】

- ・若者世帯に対する住まい確保支援
- ・若者世帯・子育て世帯向けの住宅取得に向けた支援
- ・町営住宅による子育て世帯に配慮した居住支援の推進
- ・住宅リフォーム支援事業

2. 社会変化に対応した新しい住まい方の普及と促進

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴いテレワーク等が普及し、より柔軟な働き方や住まい方が可能となりました。また、テレワークの普及により「転職なき移住」が可能となったことでこれまで以上に地方への移住に対する関心が高まりつつあります。

本町への移住者を増加させるため、住宅内テレワークスペースの普及を図るなどの柔軟な働き方や住まい方を希望する人々を受け入れる環境を整備するとともに、住宅分野におけるデジタル技術の活用により暮らしの安全性や利便性の向上を図ります。

【具体的な取組】

- ・住宅内テレワーク環境整備に向けた取組みの検討
- ・デジタル技術の活用による暮らしの安全性や利便性の向上
- ・社会変化に対応した住宅設備の情報提供
- ・IoT等の新技術等に対応した住環境整備の情報提供

基本方針3 自然災害に強い住まいづくり

1. 災害に備えた安全・安心な住環境の形成

近年、全国各地で頻発化・激甚化している風水害などの大規模自然災害の発生を想定し、災害に強く安全な住環境づくりに向けて、ハード面では住宅リフォーム支援事業（減災対策工事）の促進や被災時における住宅再建や被災住宅の応急処理等に対する具体的な支援の検討を行います。

ソフト面では、町民の防災に対する意識を高めるため、防災ハザードマップの周知や地域の防災を担う人材の育成支援に取り組めます。

また、本町においては雪に対する備えも生活する上での重要な要素のひとつです。今後において、特に高齢者・障がい者の雪対策に係る負担が大きくなることが想定されるため、福祉部門等と連携した支援についても検討を行います。

【具体的な取組】

- ・住宅リフォーム支援事業（減災対策工事）の促進
- ・防災・減災に配慮した住まいづくりの情報提供
- ・災害発生時における住宅再建や被災住宅の応急処理等に対する具体的な支援の検討
- ・防災士や消防団など地域の防災を担う人材の育成
- ・ハザードマップの周知
- ・克雪住宅の普及（情報発信）
- ・福祉部門と連携した除雪に関する高齢者等への支援の検討
- ・除雪しやすい道路交通環境づくり
- ・がけ地近接危険住宅移転事業

2. 住まいの安全性の向上

近年、巨大地震が頻発しており、住宅の耐震性の確保や倒壊の危険のあるブロック塀撤去は急務となっています。特に耐震診断・耐震改修についてはこれまでも支援事業を実施してきましたが、費用の負担感や必要性の認識不足などから実績件数は低調な状況となっています。

住まいの安全性を向上させるため、これまで以上に住宅の耐震化等の必要性を周知し、既存住宅の耐震診断・耐震改修に対する支援を推進します。

【具体的な取組】

- ・木造住宅耐震診断士派遣事業・木造住宅耐震改修事業
- ・住宅・建築物の耐震改修等に関する普及・啓発活動
- ・ブロック塀等撤去費補助事業

2. 基本目標 2：快適に住み続けられるまちづくり

基本方針 1 空き家の適切な管理と利活用の促進

1. 空き家の適切な管理及び空き家防止対策

空き家が増加する要因は、少子高齢化や人口減少、核家族が増えていること、相続問題など、様々な要因が複雑に絡み合っています。親世代が亡くなり、子が相続したが遠方に住んでおり結果的に空き家として放置される場合や核家族化により実家を離れ、新たな持家を所有することも空き家が増える要因のひとつとして考えられます。

空き家については、件数（棟数）が年々増加していることや平成 27 年（2015）5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されるなど、空き家を取り巻く状況は、前期計画策定時から大きく変化していることを踏まえて、住生活に関する様々な課題の中においても、特に力点を置いて事業を展開していく必要があります。空き家等解体補助事業などの従前の空き家対策事業の拡充や見直しを行うとともに、空き家を改修し活用する空き家リノベーション事業や、空き家の分布状況等から住宅や都市機能の立地が見込める地域を抽出し、重点的に空き家の解消を図るエリアを設定するなどの新たな取組みに向けた具体的な検討を進めます。

また、SNS 等を効果的に活用し、これまで以上に町の空き家に関する取組みを周知することにより、空き家の適切な管理と利活用を促進します。

【具体的な取組】

- ・ 空き家等解体補助事業の拡充に向けた検討
- ・ 空き家バンクの登録促進と相談窓口の利用促進
- ・ 空き家バンク事業による空き家の流通・活用促進
- ・ 空き家リノベーション事業の実施に向けた検討
- ・ 重点的に空き家の解消を図るべきエリアの設定に向けた検討
- ・ パンフレット作成や空き家相談会を通じた「空き家発生防止」の啓発強化
- ・ 空き家情報の収集と発信の充実

2. 空き家の活用や流通を促す環境づくり

利用されていない空き家の早期の活用を促進するため、空き家バンク事業において空き家の売却・賃貸を希望する所有者と購入・賃借を希望する方とをマッチングさせるための機能の強化に向けた検討を行います。

また、維持管理や売買、相続に関することなど、空き家所有者の悩み等を解消するため、専門家（宅地建物取引士等）へ相談する機会をさらに充実させます。

【具体的な取組】

- ・ 空き家バンク事業による空き家の流通・活用促進（再掲）
- ・ 空き家バンクの登録促進と相談窓口の利用促進（再掲）
- ・ 空き家情報の収集と発信の充実（再掲）
- ・ 空き家の売却・賃貸等に関する相談体制の強化

基本方針 2 地域づくりに資する住まいづくり**1. 都市計画と連動したまちなか居住への適切な誘導**

本町では、持続可能な住環境維持のため令和3年（2021）3月に「白鷹町立地適正化計画」を策定し、コンパクトな住環境の形成とまちなか居住を推進することにより、市街地内における良好な住環境の形成と賑わいの創出を図ることとしています。

生活利便性が高く、居住を誘導すべき区域においては、立地適正化計画の推進並びに関連事業の活用などにより、都市計画と連動したさらなる都市機能の集積と生活基盤整備を促進します。あわせて、区域内の低未利用物件（空き家・空き土地・空き店舗）の利活用が図られるよう、空き家等の分布状況から住宅や都市機能の立地が見込める地域を抽出し、重点的に空き家等の解消を図るエリアを設定するとともに、補助率を嵩上げするなど、エリア内の空き家等の解消を加速化させるための施策の実施に向けた検討を行います。

また、まちなかへの住み替えや定住を促進するための新たな補助事業等についても検討を行います。

【具体的な取組】

- ・立地適正化計画に基づく居住誘導の推進
- ・生活利便性の高い地域への居住誘導の推進
- ・重点的に空き家等の解消を図るべきエリアの設定に向けた検討
- ・居住誘導を促進するための新たな補助事業等の実施に向けた検討

2. 地域の魅力を活かした持続可能な住まいづくり

居住誘導区域外となっている郊外・中山間地域の農村集落などでは、人口減少がまちなかに比べて顕著です。地域の維持・活性化に向けて、コミュニティセンターを中心とした各種事業や移動販売による買い物支援のほか、国道348号の再整備に向けた要望等により、暮らしやすい環境整備を推進します。

また、豊かな住生活と利便性の高い公共交通は密接な関りを持っています。自家用車を自由に利用することが困難な高齢者等が地域で自立した生活を送るために、まちなかへつながる交通ネットワークの利便性およびサービスの向上に向けた検討を進めます。

【具体的な取組】

- ・コミュニティセンターを核とした地域づくり
- ・買い物環境充実支援事業（買い物困難者等に対し移動販売等を実施する事業者に対する支援）
- ・国道348号再整備に向けた要望
- ・デマンドタクシーを中心とした公共交通サービスの維持及び利便性の向上に向けた検討

基本方針3 環境にやさしい住まいづくり**1. 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成**

本町では「2050年ゼロカーボンシティ」の実現を目指し、令和4年（2022）3月に「白鷹町地球温暖化対策実行計画（区域施設編・事務事業編）」、令和5年（2023）3月に「白鷹町環境基本計画」を策定し、住宅分野においては脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー住宅及び再生可能エネルギーを活用した住宅の普及や町産木材を積極的に活用することとしています。

住宅分野における脱炭素化・省エネ化を推進するためには、設備導入に対する補助事業の実施に加え、環境に配慮した住まい方など、町民の意識を高めるための取組みも重要です。

また、「長期優良住宅」の供給や、生活等に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための措置が講じられた「低炭素建築物」の普及・啓発にも取組みます。

【具体的な取組】

- ・再生可能エネルギー推進補助事業
- ・環境性能が高い住宅の普及・啓発
- ・環境に配慮した設備機器の普及・啓発
- ・「長期優良住宅」、「低炭素建築物」の普及・啓発
- ・山形県と連携した「やまがた省エネ健康住宅」制度の普及・啓発

3. 基本目標3：白鷹の魅力を高める住まい・まちづくり

基本方針1 町産木材の利用促進

1. 町産木材を生かした住まいづくりの推進

町産木材の利用については、行政が率先して取組みながら民間事業者にも利用拡大を呼びかけ、町産木材全体の需要拡大を進めてきました。町産木材をふんだんに利用し、さらには空調熱源として木質バイオマスボイラーを導入した役場庁舎・中央公民館をはじめとして、老人福祉施設や認定こども園整備にも町産木材が積極的に活用されています。

住宅建設、リフォーム工事における町産木材の活用をさらに促進し、地域経済に好循環をもたらす仕組みをより強固にするために、川上（森林組合、林業従事者等）、川中（木材製造業者等）川下（建築業者等）の各事業者等とより一層の連携を図ります。

【具体的な取組】

- ・住宅リフォーム支援事業（再掲）
- ・住宅建設における地域森林認証材の活用促進
- ・住宅建設における地域加工材活用の支援

基本方針2 町内住宅関連産業の振興と技術者の育成

1. 地域の住環境を支える住宅関連産業の振興

本町における住まいづくりは、住宅建設事業所、建築設計、不動産、大工技能者などの様々な住宅関連事業所や技術者によって支えられています。また、災害発生時の住宅復旧への対応等を想定した場合においても、町内住宅関連事業所は重要な役割を担っています。

町内住宅産業のさらなる活性化や技術者の確保・育成については、県全体の課題となっていることから、県や近隣自治体等と連携した広域的な取組みの実施に向けて検討を行います。

また、デジタル技術の活用を促し、サービス、品質、施工性などの高度化を図り、技術者の労働環境と生産性の向上を推進します。

【具体的な取組】

- ・県や近隣自治体等との広域連携による住宅関連産業の振興及び技術者の確保・育成に向けた効果的な取組みの検討
- ・デジタル技術の活用に関する情報提供

計画の推進に向けて

第6章

計画の推進に向けて

1. 計画の推進体制

本計画に位置付けた基本理念『誰もが安心して暮らせる「白鷹」らしい住まいづくり』を具現化するためには、まちづくりの主役である「町民」、住宅の整備・供給等を行う「事業者」、そして「行政」が連携しながら、それぞれの役割を踏まえた主体的な取組みを進めることが必要です。

2. 町民・事業者・行政の役割と連携

(1) 町民

町民は、行政や事業者から提供される情報の収集などにより、住宅や住環境に対する知識・意識の向上に努め、自らが居住する住宅の質の向上などに取組むことが望めます。

また、行政との協働によるまちづくり活動に参加するなど、良好な住環境の形成に努めることが望めます。

(2) 事業者

住宅の整備・管理等を担う事業者は、町民のニーズを的確に把握し、質の高い住宅の供給や良質な居住環境の形成に努めることが望めます。また、行政との連携を強化しながら、町民等に対する情報発信や助言や支援に努めることが望めます。

(3) 行政

行政は、住宅部局のみならず福祉や防災などの関係部局と連携し、多岐な分野にわたる良好な住宅・住環境の整備に係る施策等に総合的に取組みます。同時に町民や事業者、国・県と協働・連携し、各種施策の展開を図ります。

3. 計画の進行管理

(1) 国・県との連携

住宅施策の展開については、国・県との連携を図り、「住生活基本計画（全国計画）」や「山形県住生活基本計画」を踏まえ、国・県の補助事業・制度・支援を積極的に活用しながら効果的に進めていきます。

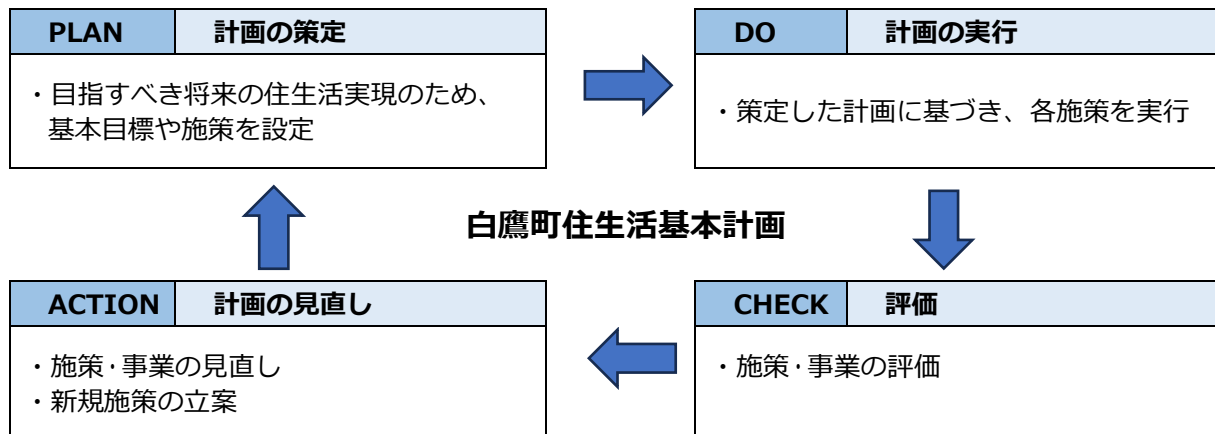
(2) 庁内関係部局との連携強化

多岐な分野にわたる住宅・住環境に関連する施策に関して、福祉や防災などの関係部局との連携強化を図り、総合的な事業展開を図ります。

(3) 統計データ等による達成状況の把握と進行管理

本計画に基づき展開を図る施策や事業の進捗については、各種統計データによる現状把握、施策担当部局による進捗状況の把握により進行管理を行い、必要に応じた見直しや新規事業の立案などに反映します。

【住宅施策の進行管理イメージ】



資料編

住宅政策に係る上位計画及び関連計画等の概要をまとめると、下記のとおり整理することができます。

(1) 住生活基本計画「全国計画」(令和3年(2021)3月)

計画期間	令和3年度(2021)～令和12年度(2030)
策定趣旨	住生活基本法第15条第1項に規定する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
基本的な方針・目標	1.「社会環境の変化」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 (1) 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 (2) 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 (1) 安全な住宅・住宅地の形成 (2) 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」の視点 目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現 (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2) 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 (1) 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 (2) 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 (1) 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 (2) 福祉政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」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 (1) 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 (2) 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 (3) 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 (1) 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 (2) 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 (1) 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 (2) 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

(2) 山形県住生活基本計画（令和4年（2022）3月）

計画期間	令和3年度(2021)～令和12年度(2030)																	
基本方針	① 省エネ・カーボンニュートラル強化 ② 安全・安心対策 ③ 若者・子育て支援 ④ 雪対策																	
目 標	○居住者の視点 目標1 県民が健康で暮らすことができ環境にもやさしい住まいの整備促進【省エネ・カーボンニュートラル】 目標2 県民が安全に生活できる住まいの整備・確保【防災・安全】 目標3 すべての県民が安心して暮らすことができる住生活の実現【住宅セーフティネット】 目標4 次代を担う若者世代が安心して結婚・子育てもできる住生活の実現【若者・子育て】 ○地域づくりの視点 目標5 多様なメニューを組み合わせた総合的な雪対策の推進【雪対策】 目標6 空き家の発生抑制と除却・利活用する取組みの推進【空き家】 目標7 持続可能なまちの形成に向けた住環境の整備【まちづくり・コミュニティ】 ○産業の視点 目標8 県内住宅関連産業の振興と技術者育成【産業振興】 目標9 やまがた森林（モリ）ノミクスの推進による県産木材の利用促進【県産木材】																	
居住者の視点	【成果指標】 <table><tr><th>指 標</th><th>基準値</th><th>令和12年度目標値</th></tr><tr><td>年間の「やまがた健康住宅」の新築戸数</td><td>69戸/年（R2）</td><td>360 /年</td></tr><tr><td>耐震化・減災対策された住宅ストックの割合</td><td>84.7%（H30）</td><td>95%</td></tr><tr><td>中古住宅取得数（累計）</td><td>900戸（H30）</td><td>2,900戸（R10）</td></tr><tr><td>子育て世帯等のうち持家に居住する世帯の割合</td><td>41.3%（H30）</td><td>50%</td></tr></table> 【主要な施策（抜粋）】 ・住宅ストックのカーボンニュートラル化の強力な推進 ・災害から生命を守る安全な居住環境の整備 ・多様化する住まい方に応じた住宅供給環境の整備 ・若者のライフスタイルやニーズに合った居住環境を整備 ・新婚・子育て世帯の思いをかなえる居住環境の整備			指 標	基準値	令和12年度目標値	年間の「やまがた健康住宅」の新築戸数	69戸/年（R2）	360 /年	耐震化・減災対策された住宅ストックの割合	84.7%（H30）	95%	中古住宅取得数（累計）	900戸（H30）	2,900戸（R10）	子育て世帯等のうち持家に居住する世帯の割合	41.3%（H30）	50%
指 標	基準値	令和12年度目標値																
年間の「やまがた健康住宅」の新築戸数	69戸/年（R2）	360 /年																
耐震化・減災対策された住宅ストックの割合	84.7%（H30）	95%																
中古住宅取得数（累計）	900戸（H30）	2,900戸（R10）																
子育て世帯等のうち持家に居住する世帯の割合	41.3%（H30）	50%																
地域づくりの視点	【成果指標】 <table><tr><th>指 標</th><th>基準値</th><th>令和12年度目標値</th></tr><tr><td>雪に強い住宅リフォーム数（累計）</td><td>580戸（R2）</td><td>4,000戸</td></tr><tr><td>老朽危険空き家数</td><td>950戸（R2）</td><td>350戸</td></tr><tr><td>中心市街地における新たな居住人口（累計）</td><td>1,200人（R2）</td><td>2,700人</td></tr></table> 【主要な施策（抜粋）】 ・住宅及び宅地内の雪対策の促進・空き家発生「予防」のための取組み ・老朽危険空き家の解体・撤去の加速化・移住者等の受入れ体制の強化			指 標	基準値	令和12年度目標値	雪に強い住宅リフォーム数（累計）	580戸（R2）	4,000戸	老朽危険空き家数	950戸（R2）	350戸	中心市街地における新たな居住人口（累計）	1,200人（R2）	2,700人			
指 標	基準値	令和12年度目標値																
雪に強い住宅リフォーム数（累計）	580戸（R2）	4,000戸																
老朽危険空き家数	950戸（R2）	350戸																
中心市街地における新たな居住人口（累計）	1,200人（R2）	2,700人																
産業の視点	【成果指標】 <table><tr><th>指 標</th><th>基準値</th><th>令和12年度目標値</th></tr><tr><td>リフォーム市場規模</td><td>484億円（R2）</td><td>515億円</td></tr><tr><td>県産材による JAS 製品の出荷量</td><td>7万8千㎡（R1）</td><td>12万㎡</td></tr></table> 【主要な施策（抜粋）】 ・地元大工・工務店の受注機会の拡大 ・施工者側のニーズに対応した県産木材の供給促進			指 標	基準値	令和12年度目標値	リフォーム市場規模	484億円（R2）	515億円	県産材による JAS 製品の出荷量	7万8千㎡（R1）	12万㎡						
指 標	基準値	令和12年度目標値																
リフォーム市場規模	484億円（R2）	515億円																
県産材による JAS 製品の出荷量	7万8千㎡（R1）	12万㎡																

(3) 第6次白鷹町総合計画（令和2年（2020）3月）

計画期間	基本構想：令和2年度（2020）～令和11年度（2029） 後期基本計画：令和7年度（2025）～令和11年度（2029）
理念	共創のまちづくり 1. 住んでいる人が愛せるまちづくり 2. 安心で安全なまちづくり 3. 改革と自立のまちづくり
将来像	人、そして地域がつながり 輝き続ける 潤いのまち
基本目標	1. 豊かな自然に包まれ、だれもが住みよく、安心・やすらぎを感じる「まち」づくり 2. 夢を持ち郷土を愛する「ひと」づくり 3. 地域資源を活かし、魅力と活力にあふれる「しごと」づくり 4. 地域の個性を磨き、「連携する」まちづくり
住宅・住環境に関する施策	1. 豊かな自然に包まれ、だれもが住みよく、安心・やすらぎを感じる「まち」づくり 【豊富な資源の管理と有効活用】 ●快適で潤いのある水環境 ・上水道事業の推進 ・下水道事業の推進 【持続可能な循環資源の利用】 ●再生可能エネルギー利用の推進 ・省エネルギーの推進 ・環境にやさしいエネルギーの推進 【雪に強く住み続けられる環境づくり】 ●居住環境・住宅整備 ・白鷹ニュータウン「四季の郷」の販売促進 ・定住を目的として住宅取得を希望する若者世帯や移住者への支援 ・空き家再生活用に対する支援 ・一般住宅等建築物の耐震診断や改修の促進 ・がけ地近接危険住宅の移転支援 ・省エネや地域産材利用などの環境配慮型住宅の整備促進 ・住宅リフォーム等への支援 ・町営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な維持・改修 ・住宅整備基本構想に基づいた人口減少に対応する住宅施策の推進 ・高齢者や障がい者のための住宅整備への支援 ●既存建築ストックの有効活用 ・空き家対策の推進 2. 夢を持ち郷土を愛する「ひと」づくり 【新たな人の流れの形成】 ●U・I・Jターンの推進 ・白鷹町ふるさと移住推進協議会による移住相談の継続実施 ・先輩移住者をコンシェルジュとした移住者目線の相談体制推進 ・移住のためのワンストップ窓口による情報発信 ・「空き家バンク」による空き家情報の充実 ・農業などへの就業支援 ・移住アフターフォローのための支援体制の整備 ・移住者に対する経済的支援の拡充

4. 地域の個性を磨き、「連携する」まちづくり

【コンパクト・プラス・ネットワーク】

- ・ 鮎貝地域への商業施設・子育て交流スペースの整備、良好な住環境の整備

■重点プロジェクト

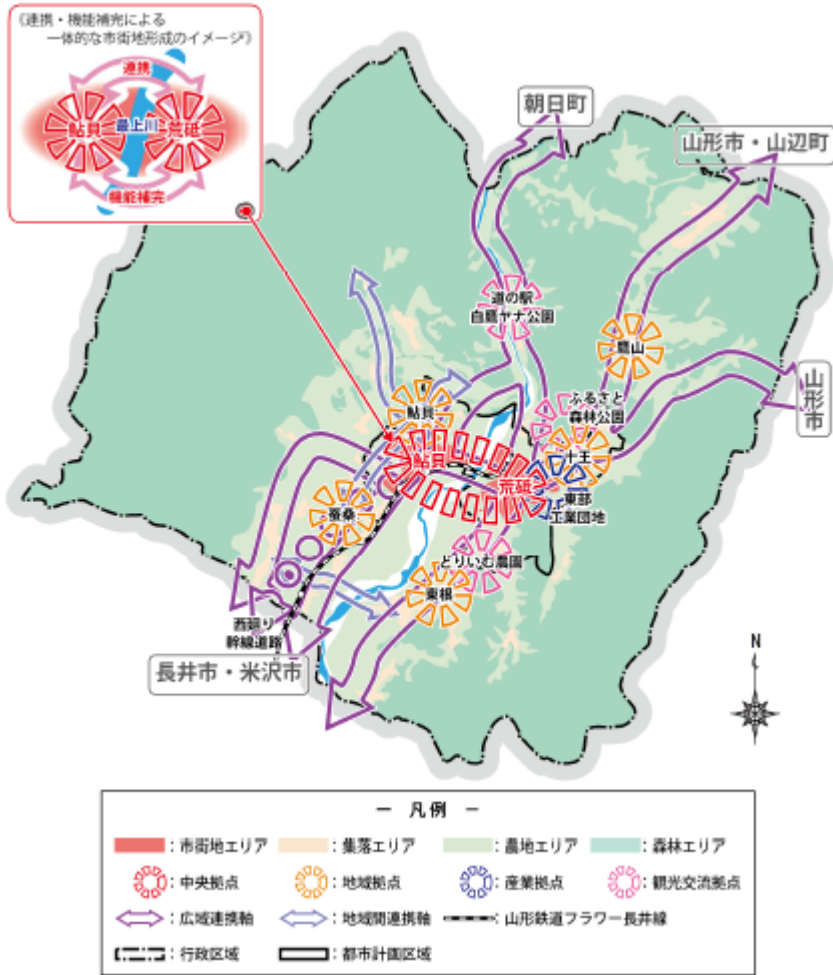
○「職住育近接」実現プロジェクト

住宅整備基本構想に基づく住環境の整備、四季の郷地域に商業施設機能、子ども交流スペース機能を付加するなど面的に整備することにより、職場と住居との時間的距離の短縮化による本町版「職住近接」だけでなく、子育て世代にとって、保育園や学童保育等と住居が近い「育住近接」の性質を併せ持つ「職住育近接」を実現します。

○若者回帰対策プロジェクト

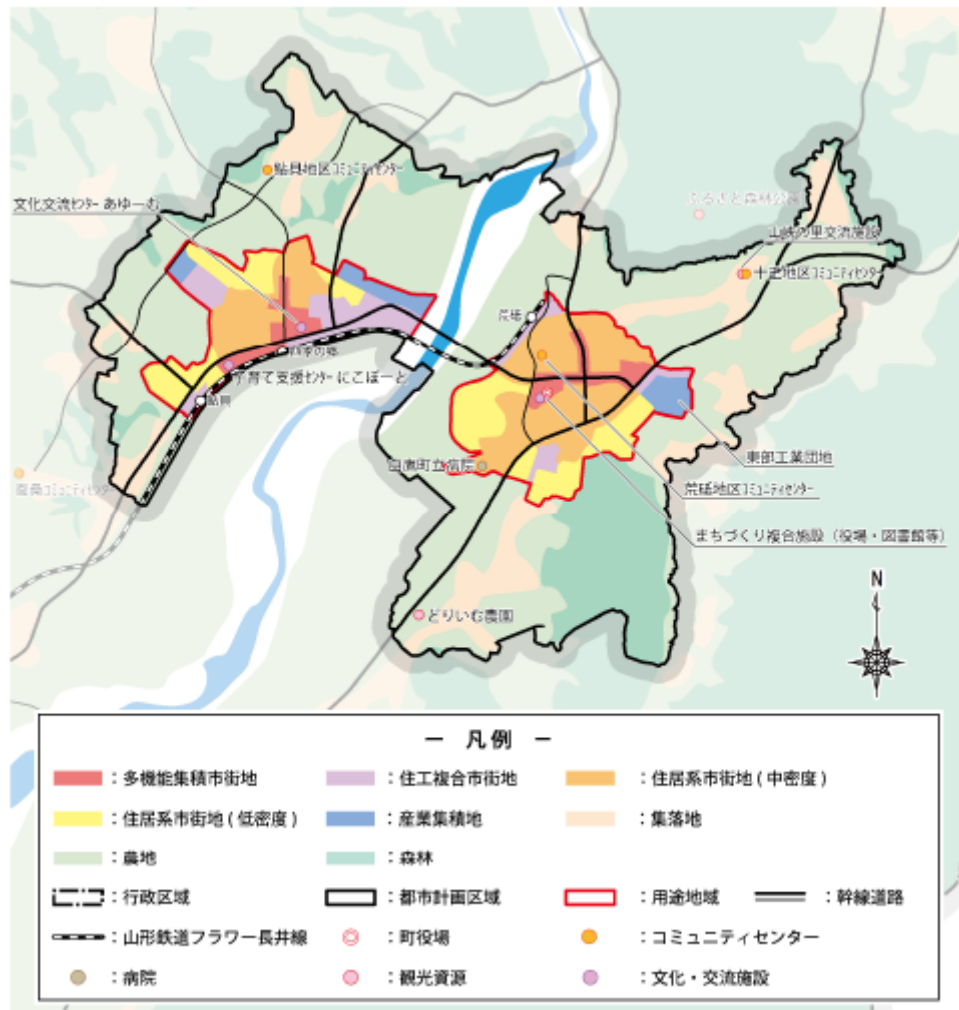
ＵＩＪターンや新規就農などの移住拡大に向け、移住コンシェルジュ機能により、効果的な情報の発信、空き家バンクを活用した住環境情報の提供などのマッチング、移住後の白鷹暮らしのサポートなど、総合的に支援することにより若者回帰を進めます。

(4) 白鷹町都市計画マスタープラン(令和2年(2020)3月)

計画期間	令和2年度(2020)～令和22年度(2040)
基本理念	共創のまちづくり ※第6次白鷹町総合計画と同一設定 1. 住んでいる人が愛せるまちづくり 2. 安心で安全なまちづくり 3. 改革と自立のまちづくり
将来都市像	農村と都市が調和し 人・地域が共生する 活力と交流のまち
都市づくりの目標	① 四季の変化に富んだ自然と共生するまちづくり ② 活力のあふれる産業活動を支えるまちづくり ③ “今ある資源”を活用した、快適な暮らしを支えるまちづくり ④ 地域の文化・歴史を見つめ直し、大切に守り続けるまちづくり ⑤ 様々な交流を促進・活発化し、人々の活動がみえるまちづくり
将来都市構造	将来都市構造は、土地利用状況に着目したエリアを設定したうえで、荒砥・鮎貝・十王・鷹山・東根・蚕桑の各地域に、日々の暮らしを支え、活力を生み出す持続可能な拠点を配置し、連携軸で拠点相互や町外を連絡する都市構造の構築を目指す。  【中央拠点】 ➤ 商業機能や医療福祉機能のほか、文化機能、行政機能等の町民全体を対象とした生活サービス機能が集積する荒砥・鮎貝市街地の中心部を「中央拠点」として位置づけ、拠点への居住を誘導するとともに、集積した機能の維持や不足機能の誘導を図るなど、コンパクトで利便性の高い市街地を形成し、拠点性の維持・強化を図る。 ➤ 保有機能の異なる荒砥・鮎貝両市街地中心部の連携を維持・強化し、役割分担による機能補完を図ることで、一体的な市街地を形成していく。

土地利用
構想

荒砥・鮎貝の両市街地においては、今後も継続が予想される人口減少により、市街地の低密度化が進行していくおそれがあることから、必要な都市機能の維持・集積を図るとともに、各種の居住支援策の展開による居住・定住を促進することで、コンパクトで利便性の高い市街地形成を推進する。



【多機能集積市街地】

- 荒砥・鮎貝の両市街地中心部は、空き店舗等の既存ストックの活用や企業操業支援等を進めることで生活サービス施設を誘導し、日用品等の購買の場のみならず、地域に密着した多様なサービスが受けられる場として、利便性と魅力の向上を図る。
- 町民全体を対象とした公共・生活サービスを提供する場として、公共交通によるアクセス性の改善を図り、各地域から多様な機能を利用しやすい環境を確保する。
- 歩行環境の改善を進めるとともに、良好なまち並みの維持・形成を図ることで、利便性が高く快適で、過度に車に頼らず生活ができる環境を形成する。

【住工複合市街地】

- 国道 287 号や国道 348 号、主要地方道長井白鷹線沿道の一部は、工業施設と住宅・商業施設とが混在した土地利用を継続し、操業環境と居住環境の調和を図る。

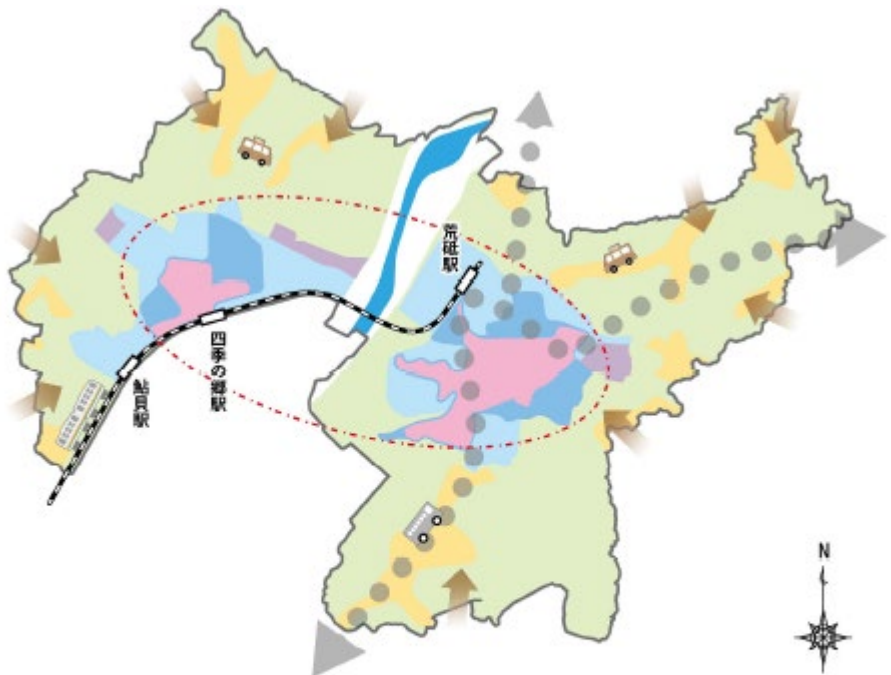
【住居系市街地（中密度）】

- 荒砥・鮎貝の両市街地中心部の住宅地は、戸建て住宅や集合住宅を中心としつつ、生活サービス施設の混在を許容し、利便性の高い住宅地の維持を図る。
- 旧来の住宅地は、空き地・空き家等の既存ストックを活用しながら居住を誘導するとともに、歩行環境の改善など必要な生活基盤の整備を進め、居住環境の維持・改善を図る。
- 鮎貝市街地の土地区画整理事業地等は、地区計画制度を活用した職住育近接型の交流が図れる地区として、文化交流・子育て支援施設が近接した良好な住宅地として、未利用地への居住誘導を推進する。

【住居系市街地（低密度）】

- 荒砥・鮎貝の両市街地中心部周辺の住宅地は、生活道路の拡充など、必要な生活基盤の整備を進め、戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成する。

(5) 白鷹町立地適正化計画（令和3年（2021）3月）

計画期間	令和3年度（2021）～令和22年度（2040）								
将来都市像	農村と都市が調和し 人・地域が共生する 活力と交流のまち								
基本方針	■市街地の方向性 ○市街地の生活サービス施設の維持 1. 「職住育近接」による若者が希望を持って住み続けられるまちの実現 2. 高齢者が元気で便利に暮らし続けられるまちの実現 ■市街地以外の地域の方向性 ○市街地以外の集落部における生活環境の維持 3. 集落に住む人々が安心して生活し続けられるまちの実現								
将来都市構造	 — 凡例 — - 中央拠点 - 良好な居住環境の維持エリア - 農地森林エリア - 山形鉄道フラワー長井線 - 多機能集積エリア - 産業集積エリア - 住宅誘導エリア - 集落エリア - 路線バス 住民混乗型スクールバス - デマンド運行タクシー <table border="1"> <thead> <tr> <th>エリア名称</th><th>将来イメージ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>多機能集積エリア</td><td>荒砥市街地の行政・商業・医療・福祉等の機能が集積するエリアおよび鮎貝市街地の文化・交流・子育て支援等の機能が立地するエリアで、町内各地域から公共交通を使って利用が可能なエリア。都市機能の維持・誘導とともに、当該エリアや周辺への居住の誘導などにより、町民の日常生活を支える生活サービス施設を継続的に維持する。</td></tr> <tr> <td>住宅誘導エリア</td><td>多機能集積エリアの周辺部に位置し、徒歩を中心として多機能集積エリアの都市機能を利用できるエリアで、自動車を利用できない町民でも生活が可能なエリア。既存住宅の建替えやリフォーム、低未利用地を活用した新築などを中心に住宅を確保し、居住を誘導する。</td></tr> <tr> <td>良好な居住環境の維持エリア</td><td>住宅誘導エリア外の用途地域内に位置し、比較的ゆとりのある居住空間を求める世帯を中心に居住が可能なエリア。良好な居住環境の維持を図る。</td></tr> </tbody> </table>	エリア名称	将来イメージ	多機能集積エリア	荒砥市街地の行政・商業・医療・福祉等の機能が集積するエリアおよび鮎貝市街地の文化・交流・子育て支援等の機能が立地するエリアで、町内各地域から公共交通を使って利用が可能なエリア。都市機能の維持・誘導とともに、当該エリアや周辺への居住の誘導などにより、町民の日常生活を支える生活サービス施設を継続的に維持する。	住宅誘導エリア	多機能集積エリアの周辺部に位置し、徒歩を中心として多機能集積エリアの都市機能を利用できるエリアで、自動車を利用できない町民でも生活が可能なエリア。既存住宅の建替えやリフォーム、低未利用地を活用した新築などを中心に住宅を確保し、居住を誘導する。	良好な居住環境の維持エリア	住宅誘導エリア外の用途地域内に位置し、比較的ゆとりのある居住空間を求める世帯を中心に居住が可能なエリア。良好な居住環境の維持を図る。
エリア名称	将来イメージ								
多機能集積エリア	荒砥市街地の行政・商業・医療・福祉等の機能が集積するエリアおよび鮎貝市街地の文化・交流・子育て支援等の機能が立地するエリアで、町内各地域から公共交通を使って利用が可能なエリア。都市機能の維持・誘導とともに、当該エリアや周辺への居住の誘導などにより、町民の日常生活を支える生活サービス施設を継続的に維持する。								
住宅誘導エリア	多機能集積エリアの周辺部に位置し、徒歩を中心として多機能集積エリアの都市機能を利用できるエリアで、自動車を利用できない町民でも生活が可能なエリア。既存住宅の建替えやリフォーム、低未利用地を活用した新築などを中心に住宅を確保し、居住を誘導する。								
良好な居住環境の維持エリア	住宅誘導エリア外の用途地域内に位置し、比較的ゆとりのある居住空間を求める世帯を中心に居住が可能なエリア。良好な居住環境の維持を図る。								

各誘導区域
の設定

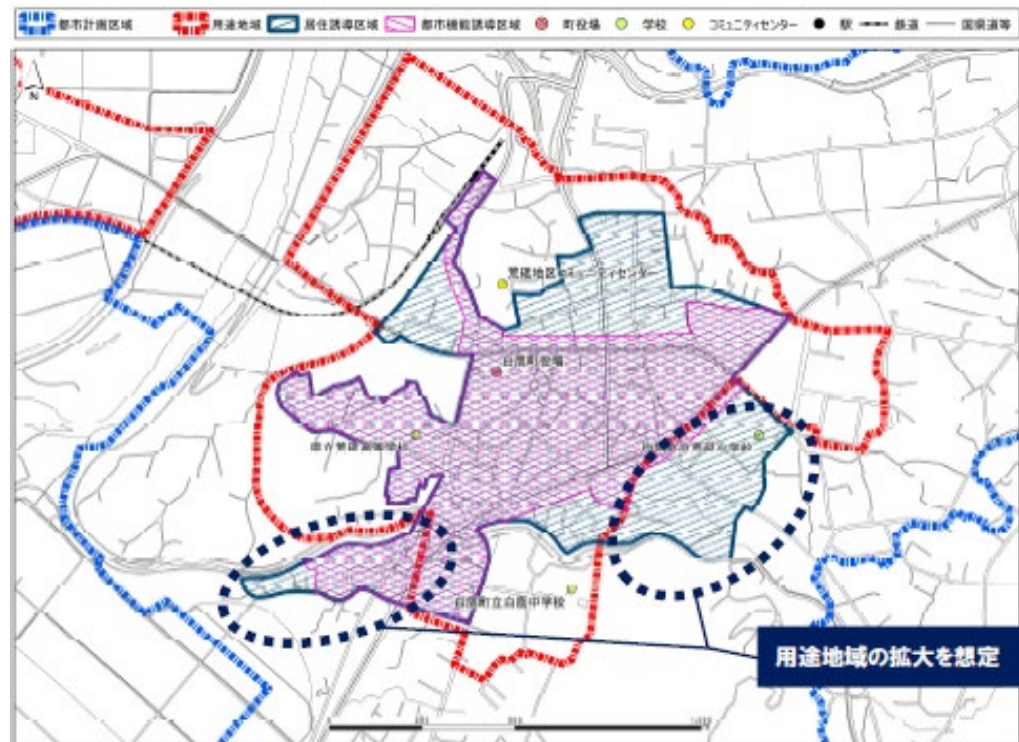
【居住誘導区域とは】

用途地域の一定のエリアにおいて、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。

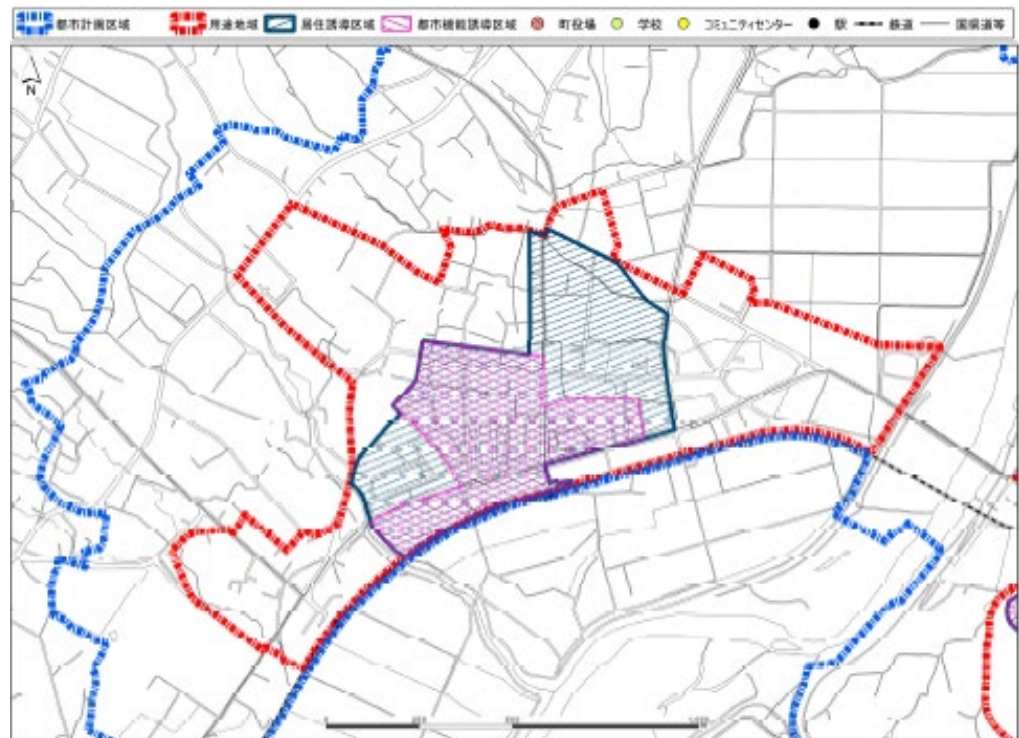
【都市機能誘導区域とは】

居住誘導区域内において、医療・福祉、教育・文化、商業等の都市機能を誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図り、人口減少のなかでも、継続的なサービスを確保することを目指す区域です。

■荒砥地区の居住誘導区域・都市機能誘導区域



■鮎貝地区の居住誘導区域・都市機能誘導区域



(6) 住生活に関連する法制度

住生活に関連する法の制定・改正の主な内容は、以下のとおりです。

① 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正

（平成 25 年(2013) 11 月施行）

建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、不特定多数の者が利用する大規模建築物等に対する耐震診断の義務付け、耐震診断・改修の努力義務対象建築物の範囲を拡大するといった改正が行われた。

② 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

（平成 27 年(2015) 2 月一部施行，同年 5 月完全施行）

適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、国による基本指針や市町村による計画の策定等、空き家等についての情報収集、空き家等およびその跡地の活用、特定空き家等に対する措置、地方自治体への財政上の措置および税制上の措置等を定めている。

③ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の改正

（平成 29 年(2017) 10 月施行）

民間の空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者）の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る改正が行われた。

④ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正

（令和元年(2019) 11 月一部施行、令和 3 年(2021) 4 月完全施行）

地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標達成に向けて、住宅・建築物の省エネ性能の一層の向上を図るため、マンション等に対する省エネ基準に適合しない計画への監督体制の強化のほか、戸建て住宅等における設計者（建築士）から建築主への説明の義務付けといった改正が行われた。

白鷹町住生活基本計画策定委員会 委員名簿 ※敬称略

No.	氏 名	備 考
1	五 十 嵐 政 司	白鷹町区長会連合会 会長
2	後 藤 敬 一 郎	白鷹町商工会建工部会 部会長
3	守 屋 由 美	民間賃貸住宅関係
4	佐 藤 保 弘	住宅建築関係
5	児 玉 直 樹	白鷹町 PTA 連絡協議会 会長
6	金 田 絵 里 香	白鷹町 PTA 連絡協議会母親委員 代表
7	金 子 大 樹	白鷹町保育協議会保護者部会 部会長
8	小 関 新 治	白鷹町民生委員児童委員協議会 会長

白鷹町住生活基本計画

令和7年3月

編集・発行：白鷹町 建設課

〒992-0892 山形県西置賜郡白鷹町大字荒砥甲 833

TEL (0238) 85-6140 FAX (0238) 85-2509

URL [https:// www.town.shirataka.lg.jp](https://www.town.shirataka.lg.jp)
