

当別町

# 住生活基本計画





## 当別町住生活基本計画 目次

### 第1章 計画策定の目的と位置付け

①	計画策定の背景と目的	1
②	計画期間	1
③	計画の位置付け	2
④	策定までの経緯	2

### 第2章 基本理念・基本目標及び住宅施策

①	基本理念	3
②	基本目標	4
③	住宅施策の体系	5
④	住宅施策	8

### 第3章 地域別の取り組み

①	地域の分類	27
②	地域別の取り組み	27

### 第4章 計画の実現に向けて

①	町民、民間事業者等との協働・連携	34
②	関係機関等との連携	34
③	庁内の取り組み体制	35
④	適切な進行管理	37

### 資料編

①	上位・関連計画の概要	資-1
②	これまでの取り組み (現行の当別町住宅マスタープランの進捗確認)	資-1 資-8
③	当別町の現状	資-12
④	地域別の現状	資-21
⑤	当別町の住生活における課題	資-23
⑥	策定経過	資-29
⑦	町民アンケート調査の実施概要	資-30
⑧	事業者等ヒアリング調査の実施概要	資-50
⑨	学識経験者及び石狩振興局からの助言	資-55

※割合を示すグラフの数値について、小数点第二位を四捨五入し、小数点第一位までを表示しているため、  
回答割合の合計が100%にならない場合があります。



# 第1章 計画策定の目的と位置付け

## 1 計画策定の背景と目的

国は、平成18年に制定した「住生活基本法」に基づき、住生活基本計画（現行計画の計画期間：令和3年度～令和12年度）を策定しています。また、北海道においても、同法に基づき、北海道住生活基本計画（現行計画の計画期間：平成28年度～令和7年度、現在見直し策定中）を策定しています。

当別町においては、住生活基本法の趣旨や国、北海道の計画の方針を踏まえ、「当別町住宅マスタープラン」（以下、「現行計画」とします。）を平成25年3月に策定しました。現行計画に基づき、これまで、少子高齢化への対応、安心して暮らせる住まいづくり、活気ある暮らしづくり、地域特性や省エネルギーに配慮した住まいづくりなどに取り組んできました。

このようななか、現行計画の策定から一定の期間が経過するとともに、人口減少、少子高齢化のさらなる進行、空家問題の深刻化、全国的な自然災害の頻発、持続可能なまちづくりの必要性などの社会情勢の変化がみられており、これらを踏まえた計画の見直しが必要となっています。

こうした背景を受け、「当別町住生活基本計画（以下、「本計画」とします。）」は、従来の「当別町住宅マスタープラン」を見直し、住生活基本計画（全国計画）、北海道住生活基本計画及び当別町の地域特性や独自性を踏まえて、当別町民の住生活の安定の確保及び向上を目的に作成します。

## 2 計画期間

本計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とします。

なお、計画期間中においても、住宅・住環境を取り巻く情勢の変化や施策の進捗状況に応じて、計画の変更を必要とする場合には、適宜、見直しを行います。

## 3 計画の位置付け

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」や「北海道住生活基本計画」を踏まえ、当別町の住宅施策に関する基本計画として策定します。

また、「当別町第6次総合計画」の住宅分野を踏まえた計画であるとともに、町の関連計画との連携により施策を推進するための総合的な住宅・住環境づくりの指針となります。

第1章 計画策定の目的と位置付け

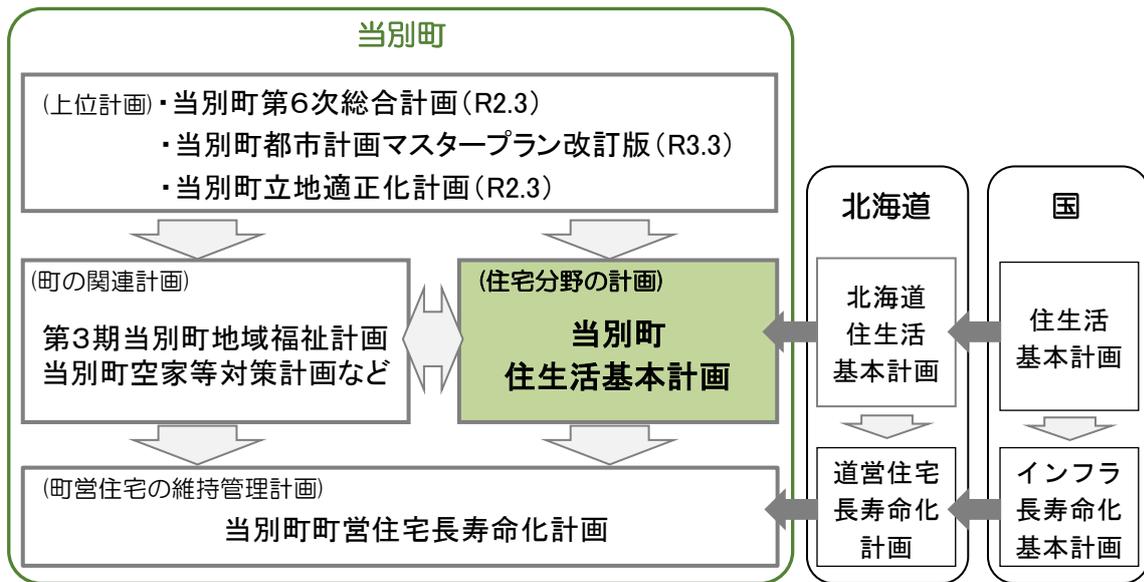


図1 本計画の位置付け

## 4 策定までの経緯

本計画を策定するにあたり、庁内の若手職員会議や作業部会での議論を重ねると同時に、学識経験者や石狩振興局、関係機関の助言を踏まえ、検討会議の協議を経て素案を作成しました。その後、パブリックコメントにて町民意見を伺い、町長からの承認を得て、本計画を策定しています。

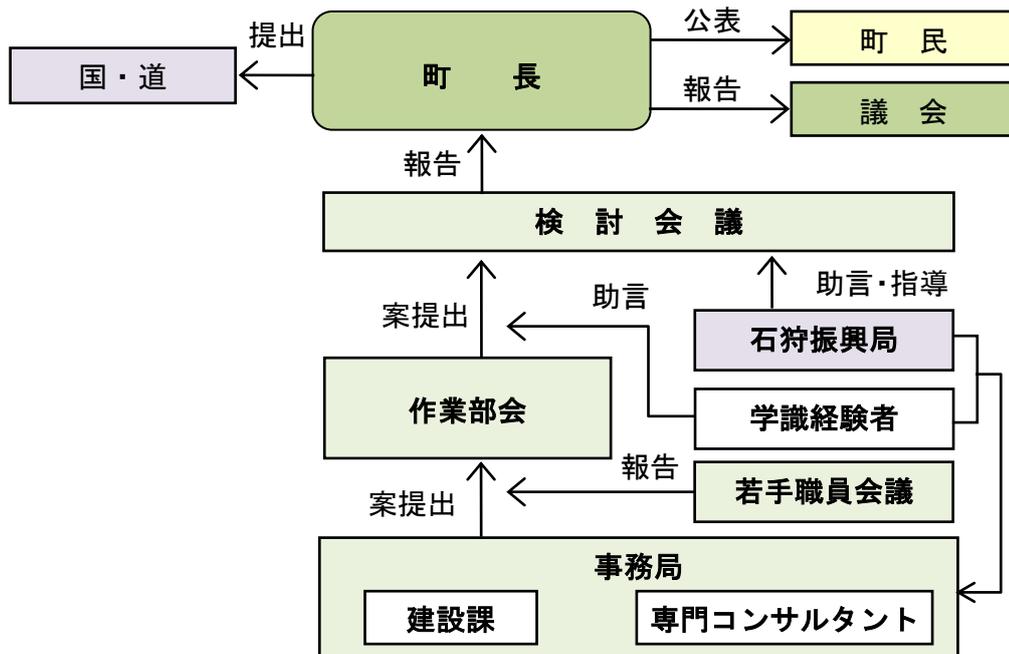


図2 策定までの経緯

## 第2章 基本理念・基本目標及び住宅施策

当別町が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、計画的に住宅・住環境づくりを進めていきます。

計画の策定にあたり整理・検討した、上位・関連計画、これまでの取り組み、当別町の現状、当別町の住生活における課題については、資料編に掲載しています。

### 1 基本理念

当別町第6次総合計画で目指す、「住民の生活のしやすさ、楽しさ、そして健康を守り、大都市近郊の緑豊かな住環境で子育て世代や学生を惹きつけ、あらゆる人が幸せに暮らせる魅力的なまちづくり」を進める上で、住宅は町民生活を支える重要な基盤となるものです。

平成25年に策定した当別町住宅マスタープランの基本理念である、「自然を身近に感じ、当別に暮らしたくなる安心快適な住まいづくり」を踏まえ、本計画では、当別町に暮らし続けるために必要な住まいづくりに加え、住環境づくりに関する取り組みも進めることを明確に示すため、以下の基本理念に設定しました。

#### 基本理念

豊かな自然と共存し、  
当別町でずっと暮らし続けられる住生活

## 2 基本目標

当別町の住生活を取り巻く、居住者、住宅ストック、まちづくり・産業の視点に関する課題を踏まえ、基本理念を実現するために達成すべき基本目標を以下のとおり設定しました。

### 【基本目標1】当別町に住み続けられる住生活

当別町で暮らす若い世代や高齢者等が安心して住み続けられる住生活を目指すとともに、町外に居住する人々が、当別町に魅力を感じ、移住・定住したくなる住宅や住環境の形成を図ります。

### 【基本目標2】安心して暮らせる良質な住宅ストック

当別町に暮らす人々が、安心して住み続けられる住宅ストックの形成を目指します。

また、住み替え等による空家対策として、円滑に住宅が循環する仕組みや、誰もが安定的に住まいを確保できる住宅や仕組みづくりに取り組みます。

### 【基本目標3】当別町の個性を活かした住生活

当別町におけるまちづくりの方向性や自然、気象環境等を踏まえ、まちの個性を活かした住環境づくりを目指します。

また、豊かな自然を次の世代につなぐため、環境配慮に努め、自然と共存できる住宅・住環境の形成を図ります。

### 3 住宅施策の体系

「基本目標」を達成するための取り組みの方向性を「施策の方針」とし、各施策の方針に基づく「個別施策」を設定します。

また、複数の個別施策を総合的かつ重点的に取り組む「重点施策」を設けます。

さらには、「地域別の取り組み（第3章）」を設け、各地域の特徴を踏まえた取り組みを推進し、基本理念の実現を目指します。

住宅施策の体系

基本理念

(本編 P3)

豊かな自然と共存し、  
当別町ですっと暮らし続けられる住生活



## 重点施策

(本編P21~P26)

- ①町内外の若者等が住み続けたいとなる当別町プロジェクト
- ②駅周辺で魅力ある当別町暮らしプロジェクト
- ③住まいの安定を支える町営住宅の再編プロジェクト

## 個別施策 (本編P8~P20)

- ・親世帯等の近隣への居住、二世帯住宅等による定住促進の検討<重点①>
- ・公共賃貸住宅(子育て世帯向け等)の建設<重点①②③>
- ・戸建て分譲の促進<重点①②>
- ・民間住宅の有効利用の検討<重点①>
- ・住宅取得を促す支援の検討<重点①②>
- ・教育環境や自然環境等、多様な視点で子育てしやすい環境づくりの検討<重点①>
- ・近自然型住宅地への定住・移住に向けた取り組みの推進<重点①>
- ・学生のニーズに合った住環境や生活支援等の充実と町内居住の促進<重点①②>
- ・外国人居住者に配慮した案内、情報発信等の推進

- ・安心して住み替えられる仕組みづくりの検討
- ・サービス付き高齢者向け住宅等の整備に関する支援の検討
- ・高齢者等の玄関先から公道までの除雪サービスの活用
- ・高齢者の生活活動を考慮した、生活利便性確保に向けた検討<重点②>
- ・暮らしを支える地域コミュニティの活性化に向けた支援の検討

- ・北方型住宅の普及啓発
- ・住宅のユニバーサルデザイン、バリアフリー化の推進
- ・既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進

- ・北方型住宅の普及啓発【再掲】
- ・住宅性能表示制度の周知
- ・住宅リフォームの促進
- ・空家等の発生抑制及び危険空家の適正管理に向けた啓発
- ・空家等の活用方策の検討

- ・公的住宅の在り方に関する検討<重点②③>
- ・住み替えによるミスマッチ解消の仕組みづくりの検討<重点③>
- ・町営住宅の計画的な建替え、団地の集約・統合<重点②③>
- ・適正な改善や修繕による町営住宅等の長寿命化の推進<重点③>

- ・居住誘導区域等への居住誘導の推進<重点②>
- ・都市機能誘導区域等における利便性の向上<重点②>

- ・積雪や環境に配慮した町営住宅等の整備の推進
- ・高齢者等の玄関先から公道までの除雪サービスの活用【再掲】
- ・ハザードマップの町民への周知、啓発

- ・BIS及びBIS-Eの取得支援
- ・住宅における省エネ設備導入に対する助成の検討
- ・住宅における再生可能エネルギー活用に向けた検討

## 地域別の取り組み

(本編P27~P33)

### 本町地域

- ①学生向け民間賃貸住宅や学生寮、コミュニティスペースに関する検討
- ②公共賃貸住宅(子育て世帯向け等)の整備及び戸建て分譲の促進
- ③町営住宅の計画的な建替えや長寿命化の推進
- ④歴史的資源等と調和する利便性の高い住宅・住環境づくり

### 西部地域

- ①新たな資源(ロイズタウン駅設置等)を生かした子育て世帯などの定住・移住の促進
- ②CCRC(生涯活躍のまちづくり)実現に向けた関係機関との連携
- ③町営住宅、公共賃貸住宅(子育て世帯向け等)の整備の検討
- ④住宅地における地中熱の活用方策の検討

### 本町周辺田園地域

- ①優良田園住宅の建設促進
- ②離農者の円滑な住み替えに向けた支援の検討
- ③集落のコミュニティ形成に向けた整備
- ④空き家となった農家住宅の活用及び新規就農者と農家住宅のマッチングシステム構築に向けた検討

## 4 住宅施策

### (1) 個別施策

#### 【基本目標1】当別町に住み続けられる住生活

##### 施策の方針 [1] 若い世代等が住み続けたい住宅・住環境づくり

少子高齢化が進むなか、若い世代等がいきいきと暮らし、安心して子どもを産むことができ、子どもがすくすくと育ち、生涯、当別町で住み続けたいと思える住宅、住環境づくりを進めます。

そのため、親世帯と子育て期の子世帯が近くに居住し、助け合って暮らせる環境づくりに向けた住宅取得の支援施策等についての検討や、当別町立地適正化計画に基づき、JR 駅周辺などの利便性のよい地域を中心として、若い世代が暮らしやすい住宅の建設や民間住宅の立地促進、町内における住宅取得の支援などを行います。あわせて、子育てしやすい環境づくりについても検討を進めます。

また、当別町の豊かな自然環境を活かした優良田園住宅の建設促進、北海道医療大学生のニーズにあった住宅・住環境づくりや生活支援等の充実、外国人居住者に配慮した情報発信等を推進し、多様な暮らしのニーズに対応していきます。優良田園住宅については、これまで22棟を建設してきており、今後、区域の拡大も含めてさらなる建設促進に向けた取り組みを進めていきます。

##### < 推進する個別施策 >

#### 1) 親世帯等の近隣への居住、二世帯住宅等による定住促進の検討<重点①>

若い世代が安心して子育てできる住環境の形成に向けて、親世帯等の近隣への居住や二世帯住宅等による定住を促進し、助け合って暮らせる環境づくりを進めていくための支援策や環境整備について検討を進めます。

#### 2) 公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設<重点①②③>

利便性のよい JR 駅周辺や、現在、建設を進めている「当別町立とうべつ学園（一体型義務教育学校）」の周辺、ロイズタウン駅の設置が今後予定されている西部地域などを中心に、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設を推進します。

#### 3) 戸建て分譲の促進<重点①②>

若い世代等の定住・移住の促進にあたり、住宅建設事業者等に対し、北海道空き家情報バンク等を通じ、空き地等の低未利用地に関する情報提供を行い、戸建て分譲を促進します。

また、当別駅<sup>\*1</sup>、太美駅<sup>\*2</sup>、ロイズタウン駅、当別町立とうべつ学園周辺における宅地開発の促進に向け、補助金等の支援について検討します。

<sup>\*1</sup>、<sup>\*2</sup>：ロイズタウン駅の開業と合わせて駅名が変更となるため、新名称で記載（以下同様）

**4) 民間住宅の有効利用の検討<重点①>**

若い世代や子育て期の世帯が暮らしやすい住宅を確保するため、JR 駅周辺などを中心として、民間賃貸住宅や中古住宅など、既存の民間住宅を有効に活用するための取り組み、仕組みづくり、支援策などについて検討を進めます。

**5) 住宅取得を促す支援の検討<重点①②>**

町内外の若い世代や子育て世帯について、町内での定住を促進するため、情報提供や費用の補助など、町内での住宅取得を促すための支援策について検討を進めます。

**6) 教育環境や自然環境等、多様な視点で子育てしやすい環境づくりの検討<重点①>**

学校周辺における居住環境整備、豊かな自然環境など、当別町の地域特性を活かすほか、小中学校における ICT 化推進などの学校教育の充実とあわせ、多様な視点で子育てしやすい環境づくりについて検討していきます。

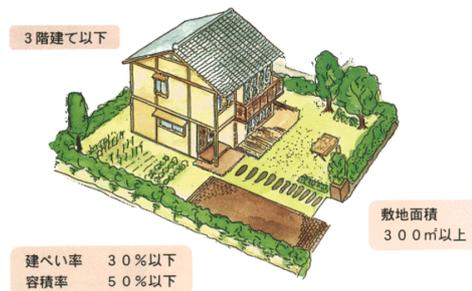
**7) 近自然型住宅地への定住・移住に向けた取り組みの推進<重点①>**

田園地域の豊かな自然環境を活かし、子どもがのびのびと育つ豊かな居住環境を形成するため、優良田園住宅区域拡大の検討及び現区域への建設及びスウェーデンヒルズへの定住・移住を促進します。

**【優良田園住宅】**

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、右記の基準を満たすもの。

当別町では、「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を策定し、優良田園住宅の建設に係る基本的事項を定めています。



**8) 学生のニーズに合った住環境や生活支援等の充実と町内居住の促進<重点①②>**

北海道医療大学の学生が、当別町で快適に楽しく暮らせる住環境を形成するため、セキュリティの整った安心して暮らせる住宅、学生や地域住民などが交流できるコミュニティスペースなど、学生のニーズに合った環境づくりや、商品券の配付やアルバイトの紹介など生活支援等の充実について検討し、町内での居住を促進していきます。

**9) 外国人居住者に配慮した案内、情報発信等の推進**

外国人の居住者が町内で暮らしやすい環境づくりを進めるため、町内の生活利便施設等における外国語による案内や、住生活に関連する情報発信などを進めていきます。

## 施策の方針〔2〕 高齢期になっても暮らし続けられる住環境づくり

今後、高齢化がさらに進むなか、世帯構成の変化に対応し、高齢になっても住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住宅・住環境づくりを進めます。

そのため、世帯構成の変化への対応として、ライフステージの変化による居住者ニーズに合わせ、安心して住み替えられる仕組みづくりを検討します。

また、高齢者が暮らしやすい住環境づくりとして、町民アンケートにおけるニーズを踏まえ、民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅の整備推進に向けた普及啓発や支援のあり方の検討、除雪サービスの活用などの冬でも暮らしやすい住環境づくり、生活利便性確保に向けた検討などを進めていきます。

あわせて、地域コミュニティの活性化に向けた支援について検討し、地域での日常的な交流、高齢者等の見守り、災害時における地域の助け合いなど、長く暮らし続けられる環境を形成していきます。

### < 推進する個別施策 >

#### 1) 安心して住み替えられる仕組みづくりの検討

高齢期に家族世帯から夫婦のみの世帯へ、また、夫婦のみの世帯から単身世帯へ、年齢を重ねるとともに変化する世帯に応じて適した住宅を選択でき、安心して住み替えられる仕組みづくりについて検討を進めます。あわせて、田園地域における離農した高齢者が、離農後に安心して暮らせる住まいへ住み替えできる仕組みについても検討を行います。

#### 2) サービス付き高齢者向け住宅等の整備に関する支援の検討

高齢期における住まいの1つとして、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームなど、自立して、安心して暮らしていくためのサービスを受けられる住宅のニーズが高まっているため、これらの住宅整備に関する支援策を検討します。

#### 【サービス付き高齢者向け住宅】

「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・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。

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えています。

当別町では、現在、3件82戸が供給されています。



### 3) 高齢者等の玄関先から公道までの除雪サービスの活用

積雪の多い当別町において、高齢者等が安心して暮らしていくため、現在、当別町で実施している除雪サービスの活用を促進します。

そのほか、高齢世帯への除雪支援などのソフト対策も含め関連部署と連携して、雪対策の支援について今後検討していきます。

#### 【当別町の除雪サービスの概要】

町内に在住する町民税が非課税若しくは均等割のみの世帯で、除雪を援護してくれる肉親、友人等が近くにいない次の世帯に対し、12月から3月までの期間、玄関先から公道までの道路（1m幅）の除雪を行います。

- (1) ひとり暮らし高齢者世帯又は高齢者夫婦世帯等であって、疾病等身体上の理由により、自力で除雪できない世帯。
- (2) 身体障がい等により、自力で除雪できない世帯。

### 4) 高齢者の生活活動を考慮した、生活利便性確保に向けた検討<重点②>

高齢者の生活活動を考慮し、駅周辺などの利便性のよい地域における住まい、また、郊外部における生活利便性の確保などについて検討するとともに、スウェーデンヒルズや町内の高齢者施設等と連携し、CCRC（生涯活躍のまち）の実現に向けた取り組みを進め、当別町において、高齢になっても安心して暮らせる住環境を形成するための取り組みについて検討していきます。

### 5) 暮らしを支える地域コミュニティの活性化に向けた支援の検討

高齢期には生活に対する不安が多くなります。その際に、身近な地域での見守り、支えあいは、安心して暮らしていくために重要となります。そのため、地域コミュニティの活性化に向けて必要な支援について検討していきます。

また、田園地域は広域となっていることから、比較的規模の大きな集落にコミュニティの拠点を形成し、地域の生活環境を整備するなど、地域コミュニティ活性化と地域の拠点づくりを推進します。

## 【基本目標2】安心して暮らせる良質な住宅ストック

### 施策の方針 [1] 安全に暮らせる住まいづくり

当別町で長く暮らし続けるためには、安心して暮らせる住まいづくりが必要不可欠です。一年を通じて快適に暮らせる住まい、高齢期などに安心して暮らせる住まい、災害時に安全に暮らせる住まいなど、誰もが安心して暮らせる質の高い住宅ストックの形成を進めます。

そのため、北海道の気候風土にふさわしい性能を備え、北海道が推奨する「北方型住宅」について、町と北海道が連携して、普及啓発や技術者育成等を進めます。

また、新たに建設する住宅におけるユニバーサルデザイン、既存の住宅におけるバリアフリー化を進めるため、町営住宅の整備における配慮や、民間賃貸住宅や持ち家でのユニバーサルデザイン化、バリアフリー化の普及啓発を行います。

災害時の安全性を高めるため、北海道耐震改修促進計画における住宅の耐震化率95%の達成に向けて、住宅所有者に対して意識啓発を進め、町で設けている当別町耐震診断推進補助金の活用を促進します。

#### < 推進する個別施策 >

##### 1) 北方型住宅の普及啓発

北海道の気候にあった「北方型住宅」の建設促進に向けて、北海道と連携し、北海道が開催する技術者向け講習会を民間事業者を紹介するなど、技術者育成のための普及啓発に努めます。また、町民への普及啓発について、パンフレット等を活用するとともに、民間事業者がモデル住宅を建設し、町民が実際に建物の良さを体験するなど、より効果的な普及啓発の方法について検討を行います。

#### 【北方型住宅】

北国にふさわしい豊かな住まいを実現するため、「耐久性」や「省エネ性」といった性能基準が確保された住宅であり、専門技術者による設計・施工、データの保管などにより、住まいの安心をサポート。

**「北方型住宅2020」はこんなに安心！** —4つの基本性能と3つのしくみ—

**4つの基本性能**

- 長寿命** ライフステージの変化にも対応し、世代を超えて引き継がれる **高い耐久性と耐用性を持つ住宅**  
 【主な基準】  
 (高い耐久性) (高い耐用性) (維持管理の容易さ)  
 ・耐震等級2 ・将来の耐震性 ・維持管理等級3  
 ・劣化対策等級3 変更対応(推奨)
- 地域らしさ** 北海道らしい景観や街並みに配慮して、積極的に地域材、地場産材を活用しながら日々の暮らしの中で **地域らしさを育む住宅**  
 【主な基準】  
 (地域資源の活用) (地域活性化)  
 ・地域の気候風土を活かした設計 ・市町村商標に適合(推奨)  
 ・道産材、地場産材の活用(推奨)
- 安心・健康** 災害に強く、だれでも安全で健康に過ごすことのできる **暮らしを守る家としての住宅**  
 【主な基準】  
 (自然災害への対応) (健康・快適)  
 ・地震時の倒壊を防止、 ・ホルム対策等級3  
 ・冬季の自宅避難のため、 ・適切な換気量  
 ・換気扇でも一定室温を確保 ・全室暖房  
 ・建物内での避難経路確保、 (高齢者等対応)  
 ・落下物の防止(推奨) 高齢者等への配慮
- 環境との共生** 寒さや雪などの気候特性に配慮しながら環境負荷を低減する **持続可能な社会と暮らしを支える住宅**  
 【主な基準】  
 (省エネ) (省資源)  
 ・A1a値=0.34以下 ・数地内の集約に配慮(推奨)  
 ・省エネ率(BE)=0.8以下 (まちなみ形成)  
 ・A1b値=1.0以下 ・美しいまちなみ形成(推奨)  
 ・外壁後退

**3つのしくみ**

北海道がおススメする優良な住宅事業者 **きた住まいるメンバー**による設計・施工

- BIS資格者による設計・施工** 確かな設計・施工技術を持つ事業者による家づくり。
- 住宅履歴の保管** 「きた住まいるサポートシステム」で住まいの情報を保管し、リフォームや住み替えに活用。
- 住宅性能の見える化** 住宅性能に加え、設計・施工者情報も見える化。

**2) 住宅のユニバーサルデザイン、バリアフリー化の推進**

町営住宅において新たに建設する住宅はユニバーサルデザインを基本とし、既存の住宅については今後の活用期間等を勘案しながらバリアフリー化を進めるとともに、民間賃貸住宅や持ち家でのユニバーサルデザイン化、バリアフリー化の普及啓発を進めます。

**【ユニバーサルデザイン】**

あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

**【バリアフリー化】**

住宅における段差など、高齢者等が行動する際の物理的な障がいを取り除くこと。

**3) 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進**

北海道耐震改修促進計画において、住宅の耐震化率の目標を令和7年度で95%と設定しているなか、当別町における耐震化率は、平成30年時点では8割強にとどまることから、耐震改修促進税制の活用、耐震診断、耐震改修等に係る相談体制等の検討や、平成22年から設けている当別町耐震診断推進補助金の活用により、住宅の耐震化を進めるとともに、住宅所有者に対し、耐震化に向けての意識啓発を進めます。

**【当別町耐震診断推進補助金】**

昭和56年5月以前に着工した木造住宅を対象に、耐震診断費用の一部補助する制度（耐震診断費用の3分の2以内（上限2万円））。診断は、建築士事務所に所属し、北海道耐震診断・耐震改修技術者名簿に登録している建築士が、（財）日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」の一般診断法などで行う。

**施策の方針 [2] 住宅ストックが円滑に循環する仕組みづくり**

良質な住宅ストックの形成を図るとともに、住宅ストックが円滑に循環し、有効活用しながら、安心して快適に暮らせる住まいづくりを進めます。

そのため、北方型住宅の普及を進めて北方型住宅サポートシステムへの住宅情報の登録を促進し、安心して住宅の売買や賃借が促進されるよう、住宅性能表示制度についてもあわせて周知を図り、当別町における円滑な住宅取得の環境の整備に努めます。

また、持ち家が主体の当別町の住宅事情において、町民のニーズにあった各種のリフォームが適切に実施されるよう、施工業者の技術の向上や相談体制の充実等、リフォーム促進の環境づくりを進めます。

さらに、人口減少の中で今後増加が見込まれる町内の空家等に対し、空家等の発生抑制に向けて、高齢期の住み替え時における住宅の適切な処分に向けた支援について検討を行い、北海道空家情報バンクを活用した利活用の促進や危険空家の適正管理に向けた啓発などの所有者意識の向上を図ります。

< 推進する個別施策 >

1) 北方型住宅の普及啓発【再掲】

2) 住宅性能表示制度の周知

国が制度化している住宅性能表示制度について、パンフレットの配架やホームページでの案内など、町民に対する周知を図っていきます。

【住宅性能表示制度】

住宅性能表示制度は、法律に基づき、住宅の性能を評価し、表示するもの。

国で、住宅の性能に関する共通ルール（基準）、評価の方法が定められており、住宅性能の相互比較が可能となる。また、第三者機関の評価により、住宅性能評価書が受けられます。



3) 住宅リフォームの促進

町内施工業者のリフォーム技術の向上に向けた情報提供や講習会等の紹介などの支援、町内でのリフォームに関する相談体制の充実、各種制度の紹介、助成制度の検討など、リフォームの促進を図ります。

4) 空家等の発生抑制及び危険空家の適正管理に向けた啓発

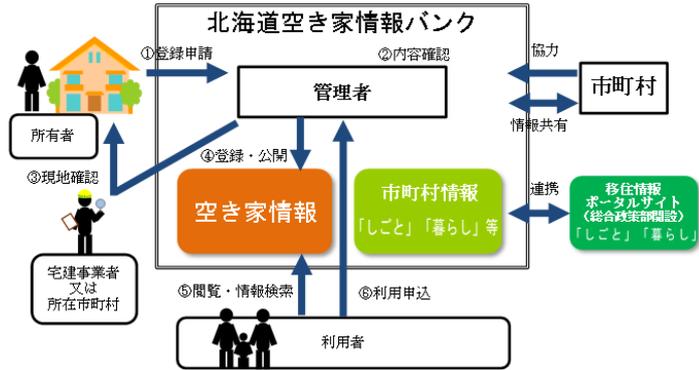
「当別町空家等対策計画」に基づき、空家等の発生抑制、また、周囲に危険をもたらす可能性のある空家の適正な管理に向けて、高齢期の住み替え時において発生した空家となる可能性のある住宅の適切な処分等に向けた支援の検討や、普及啓発を行います。

5) 空家等の活用方策の検討

比較的古い市街地となっている本町地域、また、農家住宅が散在する田園地域を中心として、北海道空き家情報バンクへの登録を推進するなど、空家となった住宅を有効に活用する方策について検討を進めていきます。

【北海道空き家情報バンク】

「北海道空き家情報バンク」とは、北海道内の空き家及び空き地の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、道が運営する制度。所有者から売買等の希望のあった空き家情報を、空き家の利用を希望する方に提供する取り組み。



施策の方針 [3] 町民生活の安定を支える住まいづくり

町民生活の安定を確保していくためには、町営住宅をはじめとした公的な住まいづくりにより、住宅セーフティネットの構築が重要となります。

そのため、公的住宅について、民間賃貸住宅の借上げやセーフティネット住宅の登録推進なども含め、今後の公的住宅の在り方に関する検討を行います。

町営住宅においては、世帯構成の変化への対応として、課題となっている世帯人数と住戸タイプのミスマッチに対し、町営住宅の建替え時に住み替えを行うなどミスマッチ解消の仕組みづくりを検討します。また、老朽化が進んだ町営住宅の円滑な更新を行うため、需要や財政状況等を勘案しながら計画的な建替えを推進するとともに、まちづくりの方向性を踏まえ、団地の集約を図ります。さらに、今後も利活用する町営住宅については、適切な維持修繕を図り、長寿命化を図ります。

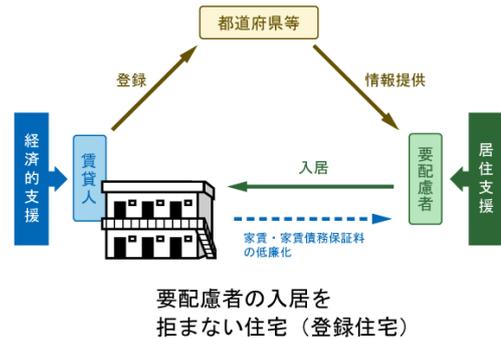
< 推進する個別施策 >

1) 公的住宅の在り方に関する検討<重点②③>

住宅取得に困っている世帯が、安心して住宅を借りることができるよう、町営住宅のほか、民間賃貸住宅における対応について検討を行います。民間賃貸住宅については、借上げにより町営住宅として活用する方法のほか、国の制度に基づき、セーフティネット住宅としての登録を推進することなどが考えられます。

【セーフティネット住宅】

新たな住宅セーフティネット制度に基づいて、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など）の入居を拒まない住宅として都道府県等に登録された住宅。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供します。当別町においては、現在、登録されている住宅はありません。



**2) 住み替えによるミスマッチ解消の仕組みづくりの検討<重点③>**

町営住宅で発生している世帯規模と住宅規模のミスマッチについて、建替え時に住み替えを行い、解消を図るなど、ミスマッチ解消に向けた仕組みづくりについて検討を進めます。

**【世帯規模と住宅規模のミスマッチ】**

当初、家族世帯向けの住宅に入居し、住み続けているが、高齢となり、子どもの独立等により世帯人数が減ったため、住宅の大きさが世帯の規模に合わなくなった状態。また、子どものいる世帯人数の多い世帯などが、小規模な住宅に住んでいる状態。

**3) 町営住宅の計画的な建替え、団地の集約・統合<重点②③>**

老朽化した町営住宅について、今後、見直し予定の「当別町営住宅長寿命化計画」に基づき、需要や財政状況等を勘案しながら、計画的な建替えを進めます。あわせて、団地の集約・統合を進め、建物管理の効率化と地域ごとのバランスを考慮した戸数配置を行います。

**4) 適正な改善や修繕による町営住宅等の長寿命化の推進<重点③>**

町営住宅を適切に維持管理していくため、今後、見直し予定の「当別町営住宅長寿命化計画」に基づき、改善や計画的な修繕を行いながら、より長く建物を活用し（長寿命化）、健全な状態を維持していきます。

## 【基本目標3】当別町の個性を活かした住生活

### 施策の方針 [1] 中心市街地との一体的な住宅・住環境づくり

当別町では、当別駅及び太美駅の周辺地域を都市拠点としたまちづくりを重点的に進めているほか、令和4年春に開業予定のロイズタウン駅も含め、これらのまちづくりと一体となった住宅・住環境づくりが必要です。

そのため、当別町立地適正化計画における居住誘導区域等における住宅の充実、居住支援の充実などを推進します。

また、都市機能誘導区域等において、生活利便性向上のための施設を誘致するなど、暮らしやすい住環境づくりを進めます。

#### < 推進する個別施策 >

##### 1) 居住誘導区域等への居住誘導の推進<重点②>

「当別町立地適正化計画」で定めた居住誘導区域（当別駅及び太美駅から概ね徒歩10分以内の範囲）及びロイズタウン駅周辺において、学生が快適に暮らせる住宅、子育てしやすい環境を備えた住宅、高齢者が安心して暮らせる住宅など、住宅の充実やそのための支援等を推進します。

##### 2) 都市機能誘導区域等における利便性の向上<重点②>

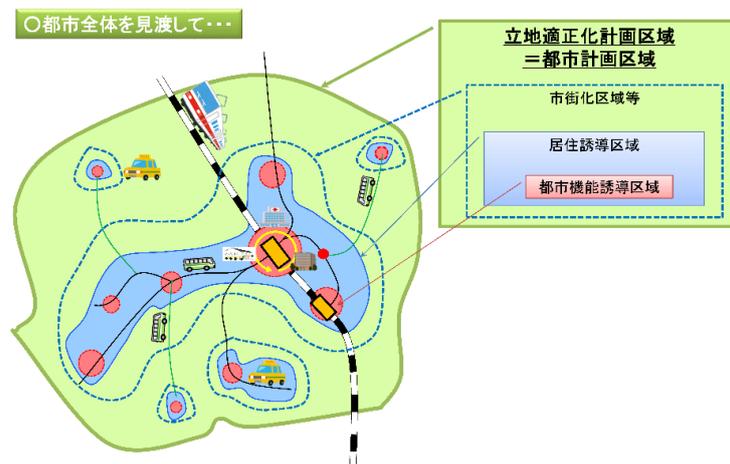
「当別町立地適正化計画」で定めた都市機能誘導区域（当別駅及び太美駅の周辺地域）及びロイズタウン駅周辺において、行政、医療、介護福祉、教育・文化、商業、金融などの生活利便性が向上する施設を誘致し、歴史資源などの地域特性を踏まえ、暮らしやすい住環境づくりを推進します。

#### 【居住誘導区域】

人口減少の中にあっても一定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、居住を誘導すべき区域。

#### 【都市機能誘導区域】

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。



## 施策の方針〔2〕 雪や災害に強い住環境づくり

当別町は、積雪の多い地域であり、また、全国的な災害の頻発などを踏まえ、これらの自然環境に対し、安全に安心して暮らせる住環境づくりが必要です。

そのため、公的住宅においては、積雪に対応した建物の形状や堆雪スペースの確保など、積雪に配慮した整備に努めます。

一般住宅については、高齢世帯への除雪支援などのソフト対策も含め、関連部署と連携して、雪対策の支援について今後検討していきます。

頻発する災害に対しては、水害や地震のハザードマップの町民への周知を図り、住宅所有者に対し、耐震化や水害時の対策などについての意識啓発を進めます。

### < 推進する個別施策 >

#### 1) 積雪や環境に配慮した町営住宅等の整備の推進

町営住宅等の公的住宅において、無落雪屋根や雁木（通路などに設置される雪よけのための屋根）等の整備や改善、既存住棟の間引きを含めた堆雪スペースを確保する等、積雪に配慮した整備に努めます。

#### 2) 高齢者等の玄関先から公道までの除雪サービスの活用【再掲】

#### 3) ハザードマップの町民への周知、啓発

当別町では、防災マップを作成しており（令和3年改定）、地震、洪水、土砂災害のハザードマップや災害時の対応などについて掲載しています。引き続き、この防災マップを周知し、災害の危険性、災害時の対応などについて町民の意識啓発を図ります。

### 施策の方針 [3] 自然と共存する住環境づくり

今後、持続可能なまちづくりを進めるためには、自然環境と共存し、環境に配慮した住環境の形成を図ることは不可欠です。

そのため、町内における高気密高断熱の設計施工ができる技術者育成に向けて、BIS 及び BIS-E といった資格を周知するほか、資格の認定を促進します。

また、住宅における省エネ設備の導入を促進するための助成制度についての検討や、西部地域の住宅地における地中熱の活用方策の検討、町内の住宅において再生可能エネルギーの利用や普及を図るための方策検討など、関係部署や民間事業者などと連携して、環境に配慮した取り組みを促進するための検討を進めます。

#### < 推進する個別施策 >

##### 1) BIS 及び BIS-E の取得支援

町内において、北国にふさわしい温熱環境要件を備えた住宅を設計、施工できる技術者を育成し、町内の住宅の質を高めるため、関連団体が実施している講習会の紹介や認定試験の周知等、BIS 及び BIS-E の資格認定の取得を周知・促進します。

##### 【BIS 及び BIS-E】

BIS とは Building Insulation Specialist の略語で断熱施工技術者のこと。

北国にふさわしい温熱環境要件を備えた住宅等の普及をはかるため、北海道が独自に創設した資格制度により認定、登録している技術者のことで、(一社)北海道建築技術協会が養成講習、認定試験、登録を実施しており、平成 28 年度末で 1,750 人以上が登録。

BIS：住宅等の温熱環境要件に関して高度な専門的知識を有し、正しい設計、精度の高い施工方法等を指導できる技術者

BIS-E：住宅等の適切な断熱・気密施工技能を有し、これを指導できる技術者

BIS-M：BIS と BIS-E の双方を有している技術者

##### 2) 住宅における省エネ設備導入に対する助成の検討

環境に配慮した住宅づくりを進めるため、住宅における省エネルギー設備導入時の費用補助などの、助成制度について検討を行い、省エネルギー設備の導入促進を図ります。

### 3) 住宅における再生可能エネルギー活用に向けた検討

環境に配慮した住宅づくりを進めるため、住宅における再生可能エネルギーの活用に向けた検討を行うとともに、活用に関する町民への普及啓発に努めます。

また、西部地域においては、地中熱の活用可能性がみられていることから、町営住宅や公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）のほか、一般住宅における活用可能性について調査検討を進めていきます。

#### 【木質バイオマスの活用（当別町の取り組み）】

当別町では、平成26年度から、以下のような木質バイオマス活用の取り組みを進めています。

平成26年度 木質バイオマス産業創造勉強会  
（町内有志による勉強会）

平成27年度 木質バイオマスを活用した地域循環可能性調査

平成28年度 木質バイオマスの地域循環の重要性について  
普及啓発（ワークショップ、セミナー）

平成30年度 木質バイオマス熱利用事業化計画

平成31年度以降 公共施設への木質バイオマスボイラーの導入



#### 【地中熱の活用（当別町の取り組み）】

当別町では、平成28年度環境省補助事業（再生可能エネルギー電気・熱自立的普及促進事業）の採択を受け、町のランドマークであり、情報発信拠点の一役を担う「北欧の風道の駅とうべつ」に地中熱ヒートポンプ設備を導入しています。

設備の見学や研修などの啓発を行うことにより、地中熱利用の有用性を地域内外へ広く発信し、地中熱利用の有用性や建設コストなどを明らかにして、今後の導入検討を更に進めていく予定です。



## (2) 重点施策

(1) で示した個別施策のうち、複数の施策を総合的かつ重点的に取り組むべき事項を重点施策として設定します。重点施策の推進にあたっては、関連する施策と連携させながら取り組みを進めます。

### ◆重点施策設定の考え方

当別町は、全国的な傾向と同様に、人口減少及び少子高齢化が進行しており、今後のさらなる進行が懸念されます。今後、まちを維持するためには、現在、当別町に居住する町民の皆さんが一人でも長く住み続けられること、また、当別町以外の市町村から移住してくる人々を増やしていくことが必要です。

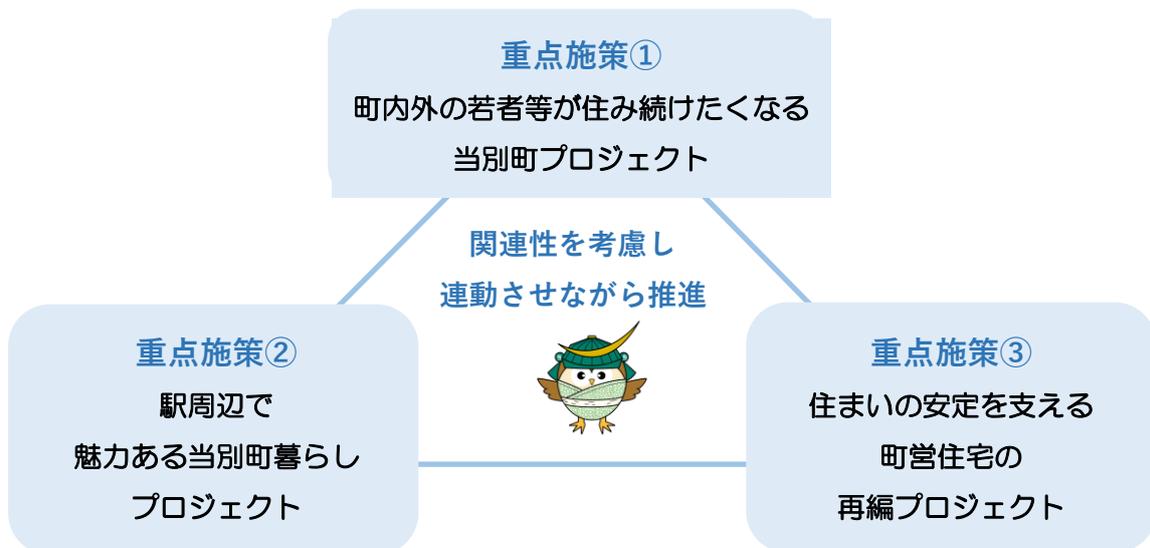
また、当別町では、当別駅及び太美駅の周辺地域を都市拠点として、都市機能の維持・強化を図るとともに、拠点周辺に居住を誘導する区域（居住誘導区域）を設けているほか、新しいまちの顔となるロイズタウン駅の周辺地域など、これらの地域における居住環境の構築や居住支援の充実が必要となっています。

さらに、高齢者等の住宅確保要配慮者の住まいの安定を図るためのセーフティネットとして、当別町が管理する町営住宅の適切な整備を進めていくことが必要です。

以上の内容を踏まえ、町内外の若い世代等の定住・移住を促すとともに、居住誘導区域等における居住環境の構築及び周辺地域の住環境の整備、町営住宅の整備を重点的に進めます。

これらの取り組みを進めるにあたっては、町民が当別町にずっと暮らし続けられるよう、居住者のライフステージに合わせた住まいが確保できる、良質な住宅ストックの循環を図ります。

なお、これらの取り組みは互いに関連性を有することから、効果的に連動させながら一体的に進めていきます。



## 重点施策 町内外の若者等が住み続けたくなる

### ① 当別町プロジェクト

人口減少、少子高齢化の急速な進行を踏まえ、町外の子育て世帯や学生等の若い世代に対し、駅周辺や当別町の個性を活かした優良田園住宅等への移住を促進するほか、町内の子育て世帯等にとっても暮らしやすい環境となるよう、居住者の特徴やニーズを踏まえた住宅や住環境の整備を進めます。

また、若い世代が当別町に定住・移住し、長く住み続けたくなる住宅や住環境づくりを通じて、その他世代にとっても暮らしやすい住宅・住環境の形成を図ります。

#### < 推進する個別施策 >

##### ◆若い世代の定住・移住の推進

- ・親世帯等の近隣への居住、二世帯住宅等による定住促進の検討
- ・公共賃貸住宅\*（子育て世帯向け等）の建設
- ・戸建て分譲の促進
- ・住宅取得を促す支援の検討
- ・教育環境や自然環境等、多様な視点で子育てしやすい環境づくりの検討
- ・学生のニーズに合った住環境や生活支援等の充実と町内居住の促進



##### ◆その他世代も含めた定住・移住の促進

- ・民間住宅の有効利用の検討
- ・近自然型住宅地への定住・移住に向けた取り組みの推進



#### < 取り組みの進め方 >

若い世代の定住・移住の推進	子育て世帯のニーズ把握	親世帯等の近隣への居住、二世帯住宅等による定住促進
		公共賃貸住宅(子育て世帯向け等)の建設
	学生向けの生活支援方策及び住環境整備の検討・実施	
その他世代も含めた定住・移住の促進	民間住宅の現状・ニーズ把握	民間住宅の有効利用の検討
	優良田園住宅区域の検討・拡大	

公共賃貸住宅\*：居住の安定を図る必要がある所得が一定の範囲の世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するため、当別町が直接建設を行い、賃貸される住宅。【事例：子育て世帯向け公共賃貸住宅「COCOTTO」】

重点施策

②

駅周辺で魅力ある当別町暮らしプロジェクト

当別町の『立地適正化計画』に基づき、当別駅及び太美駅の周辺をまちの拠点として都市機能を誘導し、郊外とのアクセス性を確保してまち全体の生活機能を維持し、コンパクトなまちづくりを進めるため、今後、開業予定のロイズタウン駅を含めた駅周辺への若い世代等の居住誘導と拠点周辺における利便性の向上に向けた取り組みを進めます。

また、町営住宅について、入居者の高齢化率が高いことを踏まえ、駅周辺を含め、交通、買い物、医療・福祉等の利便性のよい場所への移転集約などについて検討し、住環境の利便性向上を図ります。

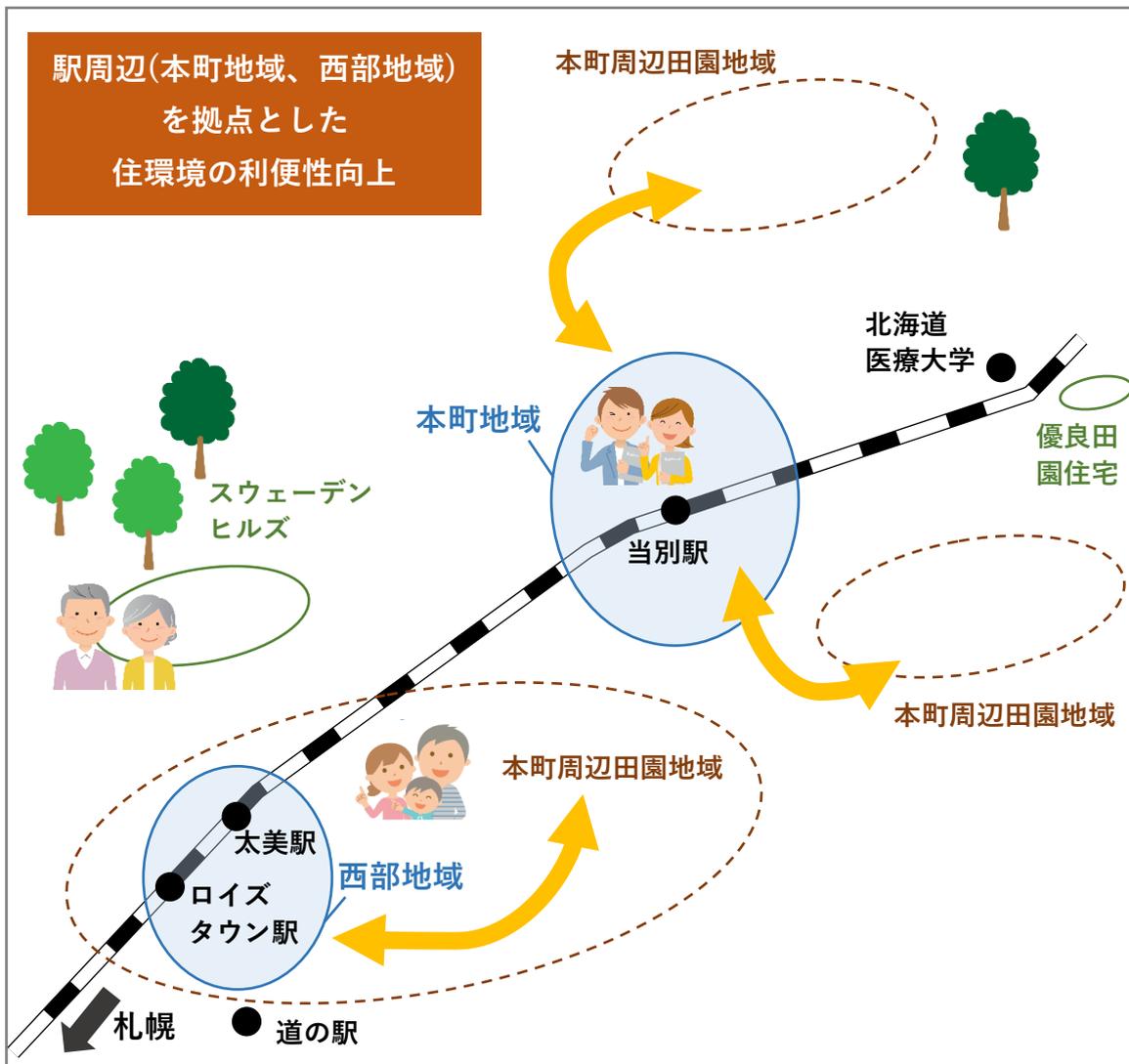


図 3 : 駅周辺で魅力ある当別町の暮らしのイメージ

< 推進する個別施策 >

◆居住誘導区域等への居住誘導

- ・公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設
- ・戸建て分譲の促進
- ・学生のニーズに合った住環境や生活支援等の充実と町内居住の促進
- ・居住誘導区域等への居住誘導の推進

◆住宅確保要配慮者に向けた住宅確保

- ・公的住宅の在り方に関する検討
- ・町営住宅の計画的な建替え、団地の集約・統合

◆住環境の向上

- ・都市機能誘導区域等における利便性の向上（交通、買い物、医療・福祉等）
- ・学生のニーズに合った住環境や生活支援等の充実と町内居住の促進【再掲】

< 取り組みの進め方 >

<p>居住誘導区域等への居住誘導</p>	<p>現状・ニーズ把握</p>	<p>各種整備の検討・実施（ハード、ソフト）</p> <p>誘導促進に向けた情報発信、PR</p>
<p>住宅確保要配慮者に向けた住宅確保</p>	<p>公的住宅の在り方検討</p> <p>町営住宅の建替え等検討</p>	<p>各種住宅整備の実施</p>
<p>住環境の向上</p>	<p>現状・ニーズ把握</p> <p>庁内・民間事業者等との協議等</p>	<p>各種整備の検討・実施（ハード、ソフト）</p>

## 重点施策 住まいの安定を支える

### ③ 町営住宅の再編プロジェクト

町営住宅の建物の状況や需要、町内における民間賃貸住宅の状況等を考慮し、町営住宅の計画的な建替え及び長寿命化を推進します。建替えにあたっては、既存入居者の円滑な住み替えを図るとともに、世帯規模と住戸規模のミスマッチ解消を図ります。

また、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の整備も進めます。

#### < 推進する個別施策 >

##### ◆町営住宅の整備

- ・既存入居者の住み替えによる  
ミスマッチ解消の仕組みづくりの検討
- ・町営住宅の計画的な建替え、団地の集約・統合
- ・適正な改善や修繕による町営住宅の長寿命化の推進
- ・公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設

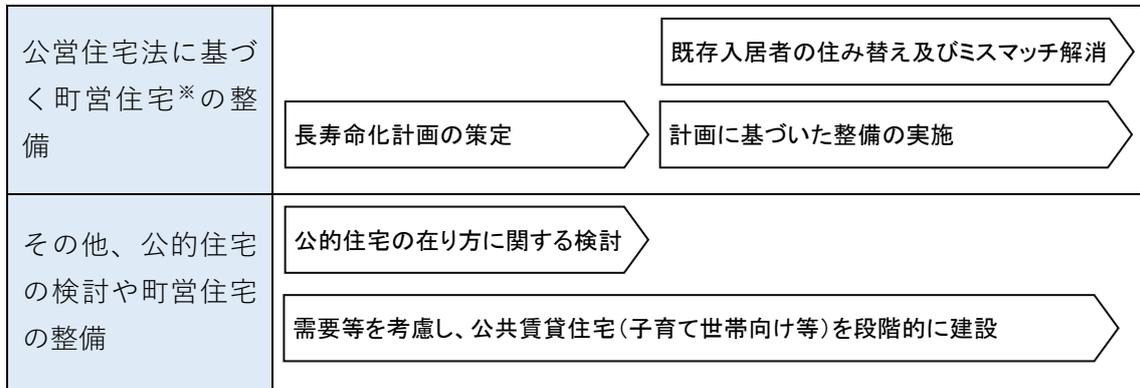


##### ◆住宅確保要配慮者の安定的な住宅確保

- ・公的住宅の在り方に関する検討



#### < 取り組みの進め方 >



公営住宅法に基づく町営住宅※：公営住宅法に基づき、国の補助等により、地方公共団体が建設し住宅に困窮する低所得者に対し、低廉な家賃で賃貸される住宅。

### < 公営住宅の整備内容 >

公営住宅法に基づく町営住宅及び公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）は、以下の内容で整備を進めます。

このうち、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）については、地域優良賃貸住宅制度や民間活用を含めて検討を行います。

なお、整備の詳細については、令和3年度に予定している長寿命化計画の策定において検討を行います。

#### 公営住宅法に基づく町営住宅

- ・本町地域に新たな町営住宅の整備
- ・他団地との集約を含めた末広団地の建替え
- ・春日団地（RC構造）の長寿命化
- ・西部地域に新たな団地の整備を検討
- ・耐用年数を過ぎた既存団地（樺戸団地・みずほ団地・春日団地（平屋）・東町団地・北栄団地）の集約・統合

#### ≪目標管理戸数≫

令和12年：250～300戸程度

令和22年：200～250戸程度

※具体的な戸数については、長寿命化計画の策定において検討を行います。

#### 公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）

- ・公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の拡充（本町地域、西部地域）

#### ≪目標管理戸数≫

令和12年：50戸程度

## 第3章 地域別の取り組み

当別町は、大きく3つの地域に分けられ、地域ごとに異なる特徴を有します。

そのため、本計画を推進するにあたっては、当別町全体で進める取り組みのほか、各地域の特徴を踏まえた住宅・住環境づくりの取り組みが必要です。

本章では、各地域の現状・特徴を踏まえた地域別の具体的な課題と、それらの課題解決に向けて進める取り組みを示します。

### 1 地域分類

各地域の内訳は以下のとおりです。

#### (1) 本町地域

元町、緑町、東町、樺戸町、白樺町、北栄町、春日町、六軒町、若葉、幸町、弥生、旭町、万代町、栄町、対雁、錦町、西町、末広、美里、下川町

#### (2) 西部地域

太美北、太美中央、太美西、太美寿、太美東、太美南、太美スターライト、獅子内、当別太、スウェーデンヒルズ、高岡

#### (3) 本町周辺田園地域

みどり野、金沢、川下右岸、川下左岸、東裏、中小屋、弁華別、茂平沢、蕨岱町、その他

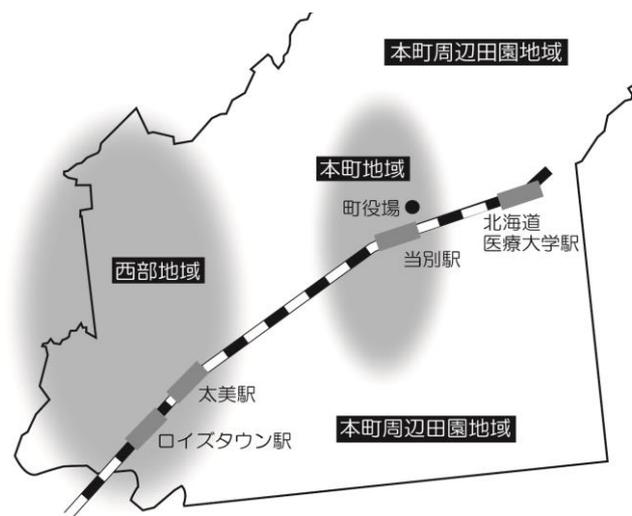


図 4 : 地域分類

### 2 地域別の取り組み

第2章で示した個別施策及び重点施策、並びに各地域の現状・特徴を踏まえ、各地域で進める具体的な取り組みを次ページ以降に示します。

取り組みの検討にあたり整理した、地域別の現状については、資料編に掲載しています。

## (1) 本町地域

－ 歴史的資源等の地域資源を生かしたまちづくりと  
学生等の若い世代の定住・移住の促進

### 1) 本町地域の現状

- ・ 当別町の中心部として発展を遂げた、当別駅周辺の地域です。
- ・ 人口は町の約半数を占め、駅周辺は、行政機能、商業機能、文化機能など多様な都市機能の集積を図るとともに、コンパクトなまちづくりが進められています。
- ・ 伊達記念館、開拓記念樹などの歴史的資源や昔ながらの商店街、公園・緑地などの豊かな自然と、それらと調和した景観等の資源を有しています。
- ・ 住宅については、町営住宅の多くが立地し、戸建て住宅・民間賃貸住宅ともに長い年月が経過した建物が多くなっています。
- ・ 近年の動きとして、地域南側において、令和4年度の開校に向け、一体型義務教育学校が整備されているほか、当別町役場の新庁舎の建替えの検討が予定されています。



### 2) 本町地域における課題

本町地域の現状を踏まえ、本計画において取り組むべき地域の課題は以下のとおりです。

#### 課題①：学生と子育て世帯の定住・移住を促進する住宅・住環境の形成

本町地域の北東に立地する北海道医療大学の学生約3,500人（令和2年5月時点）のうち、当別町に居住する学生は約3割にとどまっております、学生が住みたいと思える住宅・住環境づくりが必要です。

また、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設が一部進められているほか、一体型義務教育学校の開校を見据え、若い世代の定住・移住の促進に向けた取り組みが必要です。

#### 課題②：老朽化が進む町営住宅団地の適切な整備、管理

本町地域には、当別町が管理する町営住宅の多くが立地しています。これらの町営住宅の多くは老朽化の進行が著しいことから、人口動向や住宅需要等を踏まえ、建替えや適正な改善・修繕等の検討を行う必要があります。

#### 課題③：歴史資源を生かしたまちの再編との一体的な住宅・住環境の形成

当別町が進めるコンパクトなまちづくりにおいて、本町地域は西部地域とともに駅周辺の利便性向上が図られているほか、居住誘導区域を設けています。

本町地域における住宅・住環境づくりにあたっては、様々な歴史資源や豊かな自然を生かすとともに、長い年月が経過した建物の再編も含めた中心市街地のまちづくりと一体的な住宅・住環境づくりが必要です。

### 3) 本町地域における取り組み

2) で示した課題を踏まえ、本町地域において特に推進する取り組みは以下のとおりです。

#### 取り組み①：学生向け民間賃貸住宅や学生寮、コミュニティスペースに関する検討

学生を中心とした若い世代の民間賃貸住宅への居住の促進及び空家解消のため、築年数の古い民間賃貸住宅の改修費用に対する補助制度の検討を行います。

また、学生寮やコミュニティスペースづくりの促進など、学生生活を支える住まいや住環境づくりに向けた検討を行います。

これらの検討にあたっては、学生等の住まいに関するニーズや民間賃貸住宅オーナーの意向を把握し、関連事業者等へヒアリング等を実施します。

##### < 関連する個別施策 >

民間住宅の有効活用の検討／

学生のニーズに合った住環境や生活支援等の充実と町内居住の促進

#### 取り組み②：公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の整備及び戸建て分譲の促進

子育て世帯の定住・移住を促進するため、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の整備を段階的に進めるほか、住宅建設事業者等に対し、北海道空き家情報バンク等を通じ、空き地等の低未利用地に関する情報提供を行い、戸建て分譲を促進します。

##### < 関連する個別施策 >

公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設／戸建て分譲の促進

#### 取り組み③：町営住宅の計画的な建替えや長寿命化の推進

本町地域に立地する既存の町営住宅のうち、最も築年数が古い末広団地については、他団地との集約を含めた建替え、比較的新しい春日団地（RC構造）は長寿命化を図るほか、耐用年数を過ぎた既存団地（樺戸団地、春日団地（平屋）、東町団地、北栄団地）については集約・統合を図ります。また、西部地域と合わせ、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の整備についても検討します。

##### < 関連する個別施策 >

町営住宅の計画的な建替え、団地の集約・統合

適正な改善や修繕による町営住宅の長寿命化の推進／公的住宅の在り方に関する検討

#### 取り組み④：歴史的資源等と調和する利便性の高い住宅・住環境づくり

当別駅周辺は、公共公益サービスの利便性が高い地域として、魅力が感じられるまちなか居住空間を創出するため、商業業務施設と複合した民間の集合住宅や併用住宅などの立地を促進します。

また、新規分譲住宅、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）、町営住宅、空き家等への移住・定住促進により、地域内の居住誘導区域への居住誘導を図ります。

住宅・住環境づくりにあたっては、歴史的資源や豊かな自然の活用と調和を図ります。

##### < 関連する個別施策 >

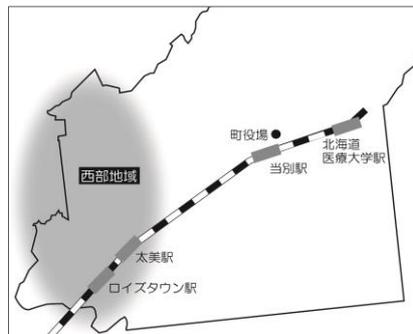
居住誘導区域等への居住誘導の推進／都市機能誘導区域等における利便性の向上

## (2) 西部地域

－札幌に隣接した豊かな居住環境の形成と子育て世帯等の定住・移住の促進

### 1) 西部地域の現状

- ・札幌に隣接し、太美駅周辺を中心に計画的に整備された市街地が形成されており、北部には豊かな自然環境と調和したスウェーデンヒルズの住宅地が広がっています。
- ・居住者の年齢が比較的若く、駅周辺は、多様な都市機能の集積を図るとともに、コンパクトなまちづくりが進められています。
- ・市街地周辺には農地や山地等がみられるなど豊かな自然とそれらと調和した景観を有しています。
- ・高齢者施設が比較的多いほか、スウェーデンヒルズを含む太美地区及び道の駅周辺において当別版 CCRC（生涯活躍のまちづくり）構想が進められています。
- ・豊富な地中熱が見込まれ、各種分野での活用が期待されています。
- ・近年の動きとして、平成 29 年に道の駅が開業したほか、令和 4 年春に、太美駅南側にロイズタウン駅の設置が予定されています。



### 2) 西部地域における課題

西部地域の現状を踏まえ、本計画において取り組むべき地域の課題は以下のとおりです。

#### 課題①：子育て世帯を中心とした定住・移住を促進する住宅・住環境の形成

少子高齢化、人口減少下において、比較的若い世代が多く、札幌に隣接する西部地域は、子育て世帯を中心とした若い世代の定住・移住をけん引することが求められます。

#### 課題②：高齢者が生涯活躍し、安心して暮らし続けられる住宅・住環境の形成

西部地域は若い世代が多い一方で、CCRC 構想（生涯活躍のまちづくり）を進める地域であるとともに、高齢者施設が比較的多い地域であることから、高齢になっても当別町で安心して暮らし続けるまちづくりを推進する必要があります。

#### 課題③：本町地域における町営住宅との適切な役割分担

西部地域には、町営住宅が 1 団地立地しており、老朽化の進行が著しくなっています。また、本町地域とともに当別町の中心市街地であることから、人口動向や住宅需要等を踏まえ、本町地域と役割分担を行い、町営住宅の適切な整備、管理を行う必要があります。

#### 課題④：「新しいまちの顔」としてのまちづくりと一体的な住宅・住環境の形成

当別町が進めるコンパクトなまちづくりにおいて、西部地域は本町地域とともに駅周辺の利便性向上が図られているほか、居住誘導区域を設けています。

また、道の駅開業や今後予定されているロイズタウン駅設置等の動きと合わせ、「新しいまちの顔」として、宅地開発により計画的に開発された市街地や豊かな自然等を生かし、中心市街地のまちづくりと一体的な住宅・住環境づくりが必要です。

#### 課題⑤：環境配慮に向けた地中熱の活用

環境に配慮した住宅・住環境づくりにあたり、豊富な地中熱の活用方策の検討が必要です。

### 3) 西部地域における取り組み

2) で示した課題を踏まえ、西部地域において特に推進する取り組みは以下のとおりです。

#### 取り組み①：新たな資源（ロイズタウン駅設置等）を生かした子育て世帯などの定住・移住の促進

札幌に隣接する立地と、既存市街地及びロイズタウン駅設置にともなう周辺のにぎわい・利便施設等の新たな資源による住環境を生かし、子育て世帯の定住・移住を促進します。

定住・移住の促進にあたっては、住宅建設事業者等に対する北海道空き家バンク等を通じた空き地等の低未利用地に関する情報提供、宅地開発の促進に向けた支援により戸建て分譲を促すほか、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の検討を進めます。

##### < 関連する個別施策 >

公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設  
戸建て分譲の促進  
居住誘導区域等への居住誘導の推進  
都市機能誘導区域等における利便性の向上

#### 取り組み②：CCRC（生涯活躍のまちづくり）実現に向けた関係機関との連携

スウェーデンヒルズや高齢者施設等と連携し、高齢期の住まいや定住・移住の促進、生活利便の確保、地域コミュニティの活性化等に関して意見交換等を行い、CCRC（生涯活躍のまちづくり）の実現を目指します。

##### < 関連する個別施策 >

近自然型住宅地への定住・移住促進に向けた取り組みの推進  
高齢者の生活活動を考慮した、生活利便性確保に向けた検討  
暮らしを支える地域コミュニティの活性化に向けた検討

#### 取り組み③：町営住宅、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の整備の検討

町営住宅について、みずほ団地が耐用年数を経過していることから建て替えを行い、本町地域に立地する団地の集約・統合等と合わせて、新たな町営住宅の整備について検討を行います。また、今後、若い世代などの定住・移住を進めるにあたり、本町地域とのバランスを考慮しながら、公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の整備を検討します。

##### < 関連する個別施策 >

町営住宅の計画的な建替え、団地の集約・統合  
公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設  
公的住宅の在り方に関する検討

#### 取り組み④：住宅地における地中熱の活用方策の検討

西部地域では、地中熱の活用可能性がみられていることから、町営住宅やの公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）のほか、一般住宅における活用可能性について調査検討を進めます。

##### < 関連する個別施策 >

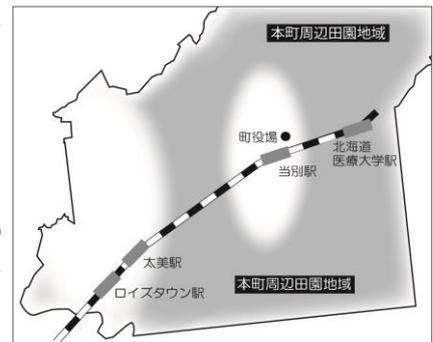
住宅における再生エネルギー活用に向けた検討

## (3) 本町周辺田園地域

－農業従事者が安心して暮らし続けられる住宅・住環境づくりと  
近自然型住宅地の活性化

### 1) 本町周辺田園地域の現状

- ・農地や山地の囲まれた緑豊かな地域で、優良田園住宅やみどり野などの近自然型住宅地や比較的大きな集落地が点在しています。
- ・人口は3地域の中で最も少なく、高齢化率が比較的高くなっています。
- ・当別町の基幹産業である農業を支える地域です。
- ・新規就農者の支援・育成に積極的に取り組んでおり、近年の動きとして、水稻、施設野菜の複合経営をはじめ、切り花専業（施設園芸）として、約10組の方（夫婦・単身）が、新規就農しています。



### 2) 本町周辺田園地域における課題

本町周辺田園地域の現状を踏まえ、本計画において取り組むべき地域の課題は以下のとおりです。

#### 課題①：定住・移住を促す、自然を生かした住宅・住環境の形成

本町周辺田園地域は、他の地域と比べて人口が少なく、高齢化率が高くなっています。また、自然と調和した近自然型住宅として優良田園住宅を有しますが、同住宅地の区域拡大は近年伸び悩んでいます。

今後、少子高齢化の傾向を踏まえ、豊かな自然の中での生活を望む新たな需要に対応するため、優良田園住宅地の計画的な整備に向けた取り組みが必要です。

#### 課題②：離農者が安心して住み続けられる住宅・住環境の形成

本町周辺田園地域は、農業従事者が多く、比較的高齢化率が高いことから、今後、離農にともなう高齢離農者の住み替えが増加することが見込まれます。そのため、離農後も安心して当別町に住み続けられる住環境づくりが必要です。

また、人口減少下において、点在する農業集落におけるコミュニティ形成に向けた取り組みが必要です。

#### 課題③：農業集落における住宅ストックの活用

今後、農業集落に残る農家住宅や離農にともない生じる空家が増加することが見込まれます。そのため、これらの住宅ストックの活用に向けた取り組みが必要です。

### 3) 本町周辺田園地域における取り組み

2) で示した課題を踏まえ、本町周辺田園地域において特に推進する取り組みは以下のとおりです。

#### 取り組み①：優良田園住宅の建設促進

優良田園住宅地については、区域拡大や現区域での建設促進等、計画的な整備を進めます。また、西部地域のスウェーデンヒルズと合わせ、当別町の近自然型住宅地として新たな需要喚起に向けた情報発信を行います。

##### < 関連する個別施策 >

近自然型住宅地への定住・移住促進に向けた取り組みの推進

#### 取り組み②：離農者の円滑な住み替えに向けた支援の検討

離農者の円滑な住み替えを実現するため、町営住宅への住み替えを希望する場合の優遇措置について検討を行います。

また、市街地の空家への住み替えを希望する離農者については、北海道空き家バンクの情報を参考に、空家の活用につなげます。

さらには、町営住宅や空家にとどまらず、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住宅及び民間賃貸住宅等への住み替え相談対応や情報提供を行います。

##### < 関連する個別施策 >

安心して住み替えられる仕組みづくりの検討／空家等の活用方策の検討

#### 取り組み③：集落のコミュニティ形成に向けた整備

中小屋、弁華別、茂平沢、蕨岱町、東裏、川下、金沢など比較的規模の大きな農業集落において、コミュニティの中心となる地区を形成するため、学校跡地や神社、地域集会施設などの周辺をコミュニティ空間と位置づけ、施設内の緑化や歩道の整備など、地区環境整備を推進します。

##### < 関連する個別施策 >

暮らしを支える地域コミュニティの活性化に向けた支援の検討

#### 取り組み④：空き家となった農家住宅の活用及び 新規就農者と農家住宅のマッチングシステム構築に向けた検討

空き家となった農家住宅は、田舎暮らしを望む需要に対応するために情報の一元化を図り、自然環境を生かした住宅の供給を推進するほか、新規就農者と農家住宅をつなぐマッチングシステム構築に向けた検討を行います。

また、使われなくなった納屋などとともに、都市と農村の交流を促進するため、ファームインやファームステイの宿泊所、ファームレストランなどに活用し、体験型農園や観光型農園と連携するなど、来訪者や観光客を受け入れる施設として活用を検討します。

##### < 関連する個別施策 >

空き家等の活用方策の検討

## 第4章 計画の実現に向けて

### 1 町民、民間事業者等との協働・連携

本計画における住宅施策を推進するためには、計画の策定主体である当別町だけではなく、町民、住生活づくりに携わる民間事業者や、公共では担えないきめ細やかな取り組みを担う住民参画の関連団体などとの協働・連携が不可欠です。

各主体が本計画の目標を共有し、それぞれの役割分担のもと、相互に協働・連携しながら計画を推進していく必要があります。

#### (1) 町民

町民が住宅づくりの主役として、今後における住生活の質の向上について関心を持ち、理解を深め、積極的に取り組めるよう情報提供等を行っていきます。

また、住宅が持つ社会的資産の側面を理解し、景観や安全性等の質の向上に努めるとともに、地域で誰もが安心して住むことができるよう、良好なコミュニティの形成や災害時の相互扶助の推進について、関連部署と連携して支援していきます。

#### (2) 民間事業者及び関連団体等

住宅は、暮らしを支える基盤であるとともに、そこに住む町民の生命に係わる重要な役割を担っていることから、民間事業者及び関連団体等は、法令を守り、社会的責任を認識し、町民との信頼関係の構築を図り、良質な住宅の供給を行うことが重要です。

そのため町は、民間事業者や関連団体等と一体となって、住宅施策に関する取り組み、地域に密着したまちづくりを推進していくことができるよう、情報提供や技術等の普及、啓発に努めます。

#### (3) 当別町

住宅のセーフティネットの確保と向上を図り、高齢者や子育て世帯、学生との関わりなど、福祉やまちづくりと連携して総合的な住宅施策を推進します。

また、住宅や住環境に関する情報提供、技術等の普及や啓発に努めます。

### 2 関係機関等との連携

本計画を実現するためには、国や北海道、その他の関係機関などと連携を図りながら、当別町の地域特性に応じた住宅施策を進めることが重要です。

### 3 庁内の取り組み体制

本計画における住宅施策を推進するためには、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。

施策ごとに想定される関係部署を以下のとおり設定し、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。

#### 【基本目標1】当別町に住み続けられる住生活

施策の展開	主な施策	想定される関係部署
【1】 若い世代等が 住み続けたい 住宅・住環境づくり	・親世帯等の近隣への居住、二世帯住宅等による定住促進の検討	建設課、事業推進課
	・公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設	建設課
	・戸建て分譲の促進	建設課
	・民間住宅の有効利用の検討	セールス戦略課
	・住宅取得を促す支援の検討	建設課、事業推進課
	・教育環境や自然環境等、多様な視点で子育てしやすい環境づくりの検討	事業推進課、教育委員会
	・近自然型住宅地への定住・移住に向けた取り組みの推進	セールス戦略課、事業推進課
	・学生のニーズに合った住環境や生活支援等の充実と町内居住の促進	企画課、セールス戦略課
【2】 高齢期になっても 暮らし続けられる 住環境づくり	・外国人居住者に配慮した案内、情報発信等の推進	関係各課
	・安心して住み替えられる仕組みづくりの検討	建設課
	・サービス付き高齢者向け住宅等の整備に関する支援の検討	建設課
	・高齢者等の玄関先から公道までの除雪サービスの活用	介護課
	・高齢者の生活活動を考慮した、生活利便性確保に向けた検討	建設課、介護課
・暮らしを支える地域コミュニティの活性化に向けた支援の検討	住民課	

【基本目標2】安心して暮らせる良質な住宅ストック

施策の展開	主な施策	想定される関係部署
【1】 安全に暮らせる 住まいづくり	・北方型住宅の普及啓発	建設課
	・住宅のユニバーサルデザイン、バリアフリー化の推進	建設課
	・既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進	建設課
【2】 住宅ストックが 円滑に循環する 仕組みづくり	・北方型住宅の普及啓発【再掲】	建設課
	・住宅性能表示制度の周知	建設課
	・住宅リフォームの促進	建設課
	・空家等の発生抑制及び危険空家の適正管理に向けた啓発	環境生活課
	・空家等の活用方策の検討	建設課
【3】 町民生活の安定を 支える住まいづくり	・公的住宅の在り方に関する検討	建設課
	・住み替えによるミスマッチ解消の仕組みづくりの検討	建設課
	・町営住宅の計画的な建替え、団地の集約・統合	建設課
	・適正な改善や修繕による町営住宅等の長寿命化の推進	建設課

【基本目標3】当別町の個性を活かした住生活

施策の展開	主な施策	想定される関係部署
【1】 中心市街地との 一体的な住宅・ 住環境づくり	・居住誘導区域等への居住誘導の推進	建設課、事業推進課
	・都市機能誘導区域等における利便性の向上	事業推進課
【2】 雪や災害に強い 住環境づくり	・積雪や環境に配慮した町営住宅等の整備の推進	建設課
	・高齢者等の玄関先から公道までの除雪サービスの活用【再掲】	介護課
	・ハザードマップの町民への周知、啓発	危機対策課
【3】 自然と共存する 住環境づくり	・BIS 及び BIS-E の取得支援	建設課
	・住宅における省エネ設備導入に対する助成の検討	建設課
	・住宅における再生可能エネルギー活用に向けた検討	建設課、エネルギー推進室

## 4 適切な進行管理

本計画を実現するために、施策に関する取り組みや関連する計画の進捗などについて、概ね5年ごとに、計画全体の見直しを実施します。

また、適宜、関係部署と情報交換や確認を行い、必要に応じて、計画内容の見直し等を行います。



# 資料編



# 1 上位・関連計画の概要

## (1) 住生活基本計画（全国計画） 計画期間：令和3年度～令和12年度

### 1) 計画の基本的な方針及び目標

#### ① 社会環境の変化からの視点

【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

【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

#### ② 居住者・コミュニティからの視点

【目標3】子どもを産み育てやすい住まいの実現

【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

【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

#### ③ 住宅ストック・産業からの視点

【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

【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

【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

## (2) 北海道住生活基本計画 計画期間：平成28年度～令和7年度

### 1) 目標

【目標1】「安全で安心な暮らし」の創造

【目標2】「北海道らしさ」の創造

【目標3】「活力ある住宅関連産業」の創造

### 2) 住宅施策の方向性

① 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

② 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現

③ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

④ 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築

⑤ リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

⑥ 空家等の活用・適正管理の推進

⑦ 地域を支える住宅関連産業の振興

⑧ 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

### 3) 住宅施策における重点的な取り組み

① 安心して子どもを生み育てることができる住まい・環境づくり

- ② 空家等を含む住宅ストックの有効活用や流通の促進
- ③ 子どもから高齢者まで誰もが地域で住み続けられる住環境や産業の形成

**(3) 当別町第6次総合計画 計画期間：令和2年度から概ね10年間**

**1) 当別町が目指すまちづくり**

住民の生活のしやすさ、楽しさ、そして健康を守り、大都市近郊の緑豊かな住環境で子育て世代や学生を惹きつけ、また、年齢や障がいの有無等にかかわらず、あらゆる人が幸せに暮らせる魅力的なまちづくりを目指します。

- (1) 都市機能の集約
- (2) 誰もが利用しやすく、持続可能な公共交通の形成
- (3) 地域経済の強化
- (4) 子育て世代が豊かに暮らせる環境の構築
- (5) 共生型のまちづくり

**2) まちづくりの基本施策体系**

- 1 住みよいまちづくり【地域・生活・環境】
- 2 豊かな人づくり【子育て・生涯学習】
- 3 元気なまちづくり【健康・福祉・医療】
- 4 活力あるまちづくり【農林業・商工業・観光業・エネルギー・移住定住】

**3) 住宅施策に関連する施策等（関連する内容を抜粋）**

【基本施策と分野別施策（方向性）】

○立地適正化計画に基づく居住環境の整備

- ・「当別町都市計画マスタープラン」や「当別町立地適正化計画」に基づき、都市機能の集約や居住環境の整備を含めた土地利用の推進を図る。

○ゆとりある宅地の供給・公営住宅の管理

- ・快適で潤いのある住環境を創造するため、景観や雪堆積スペース等に配慮した民間宅地開発による良好な宅地供給を促す。
- ・多様化する住宅ニーズに対応した住環境を供給するため、既存の町営住宅の整備・改善に努め、また、老朽化した町営住宅については廃止等を含め検討する。
- ・新しい町営住宅や子育て世帯向けの町営住宅建設に向けた検討を行う。
- ・当別町の特色である自然環境を活かした住宅建設を促進するために、優良田園住宅の新たな区域拡大に向けた協議を進める。

【総合戦略編】

○新しいまちの顔づくりプロジェクト：公民連携によるロイズタウン駅の検討・既存市街地の活用等によって「新しいまちの顔」となる地域を創出し、人の呼び込みを促進

○駅周辺再開発プロジェクト：当別駅および太美駅周辺の土地利用の高度化と宅地開発の推進、子育て世帯を受け入れる居住環境の構築

○移住促進プロジェクト：空き家活用の検討

○子育て世帯応援プロジェクト：子育て世帯向け町営住宅の新設

○北海道医療大学連携プロジェクト：学生の町内居住に向けた取り組み（新入生新生活応援事業の実施など）

#### **（４）当別町都市計画マスタープラン改訂版 計画期間：令和３度～令和２２年度**

##### **１）当別町の目指す姿と基本理念**

『当別町第６次総合計画』は、これまで進めてきた「当別町第５次総合計画」および「当別町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づくまちづくりに、人口減少の現状を踏まえ、これからの当別町を見据えた計画としています。

- ①地方創生の推進により人口減少問題を解決すべく、自らのまちの将来像をデザインし、実現させます。
- ②まちの将来を担う人材の育成を目指して、乳幼児から高齢者までの幅広い人づくりのあり方を描きます。
- ③少子化・高齢化を受けとめるとともに、「人生 100 年時代」を見据えて、地域で支え合い、健康で心豊かな暮らしができる住みよい当別町を描きます。
- ④環境・エネルギー・公共交通など、当別町のみならず、北海道内、国内の様々な課題を重く受け止め、積極的な課題解決に向けて進めます。
- ⑤域内循環・企業誘致などにより農業・商工業を中心とした産業の活性化に向け、活力あるまちづくりを推進する礎とします。

##### **２）まちづくりの基本目標**

『当別町第６次総合計画』により、住民の生活のしやすさ、楽しさ、そして健康を守り、育て、大都市近郊の緑豊かな住環境で子育て世代や学生を惹きつけ、また、年齢や障がいの有無などに関わらず、あらゆる人が幸せに暮らせるまちづくりを都市づくりの基本目標とします。

##### **３）都市づくりの目標（関連する内容を抜粋）**

都市づくりの理念にもとづき、「住民の生活のしやすさ・楽しさ」、「健康を守り・育てる」、「大都市近郊の緑豊かな住環境」、「あらゆる人が幸せに暮らせるまち」として、暮らし続けられる都市づくりを進めるとともに、今後は人口の減少や少子高齢化の進行を見据えたコンパクトで利便性と持続性の高いまちづくりを進めていきます。さらには、地球環境保全の視点に立った持続可能な低炭素型都市構造への転換を目指します。

##### **４）住宅系土地利用の推進（関連する内容を抜粋）**

- ・当別駅周辺は、行政、商業、交通など公共公益サービスの利便性が高い地区として、魅力が感じられるまちなか居住空間を創出するため、商業業務施設と複合した集合住宅や併用住宅などの立地を促進するなど居住の誘導を図ります。
- ・戸建て住宅、共同住宅、学校、商店、事務所などが立地する商業業務地周辺の一般住宅

地は、生活利便性の向上を図り、建物の不燃化や未利用地の宅地化など、低中層住宅を中心とした利便性の高い住宅地の形成を推進します。

また、多様化する住宅ニーズに対応した住環境を供給するため、新しい町営住宅建設を推進するとともに、既存の老朽化した町営住宅については廃止・集約などを含め検討します。

空き家、空き地等の低未利用地の活用によるゆとりある宅地の提供の推進、一体型義務教育学校の整備に伴い、子育て世帯向けの町営住宅建設に向けた検討を行うとともに、民間賃貸住宅の供給を促進します。

- 今後の土地利用動向に伴う宅地需要の変化に対応するため、市街地内の未利用地を活用するとともに、市街地外縁部に配置する幹線道路の内側の用途白地地域において、低層住宅地や一般住宅地の保留地を確保し、農林業と十分に調整を図った上で住宅系用途地域を検討するなど、土地利用の整序を図ります。
- 背景となる農地や森林と調和したスウェーデンヒルズやみどり野などの近自然型住宅地は、地域住民の今後のまちづくりや住環境の保全等に関する意向等を踏まえ、景観地区や地区計画、特定用途制限地域等の指定を検討し、住環境の保全を推進します。
- 豊かな自然の中での生活を望む新たな需要に対応するため、田園地域や森林地域を活用した優良田園住宅地の計画的な整備を促進します。また、空き家となった農家住宅などは、田舎暮らしを望む新たな需要に対応するために情報の一元化を図り、自然環境を生かした住宅の供給を推進します。

#### 5) ロイズタウン駅設置予定地周辺（新しいまちの顔づくり）（関連する内容を抜粋）

- 既存市街地への都市機能施設の誘導と合わせ、利便性や魅力の向上による人の呼び込みや居住の誘導を図ります。

将来都市構造図 (案)

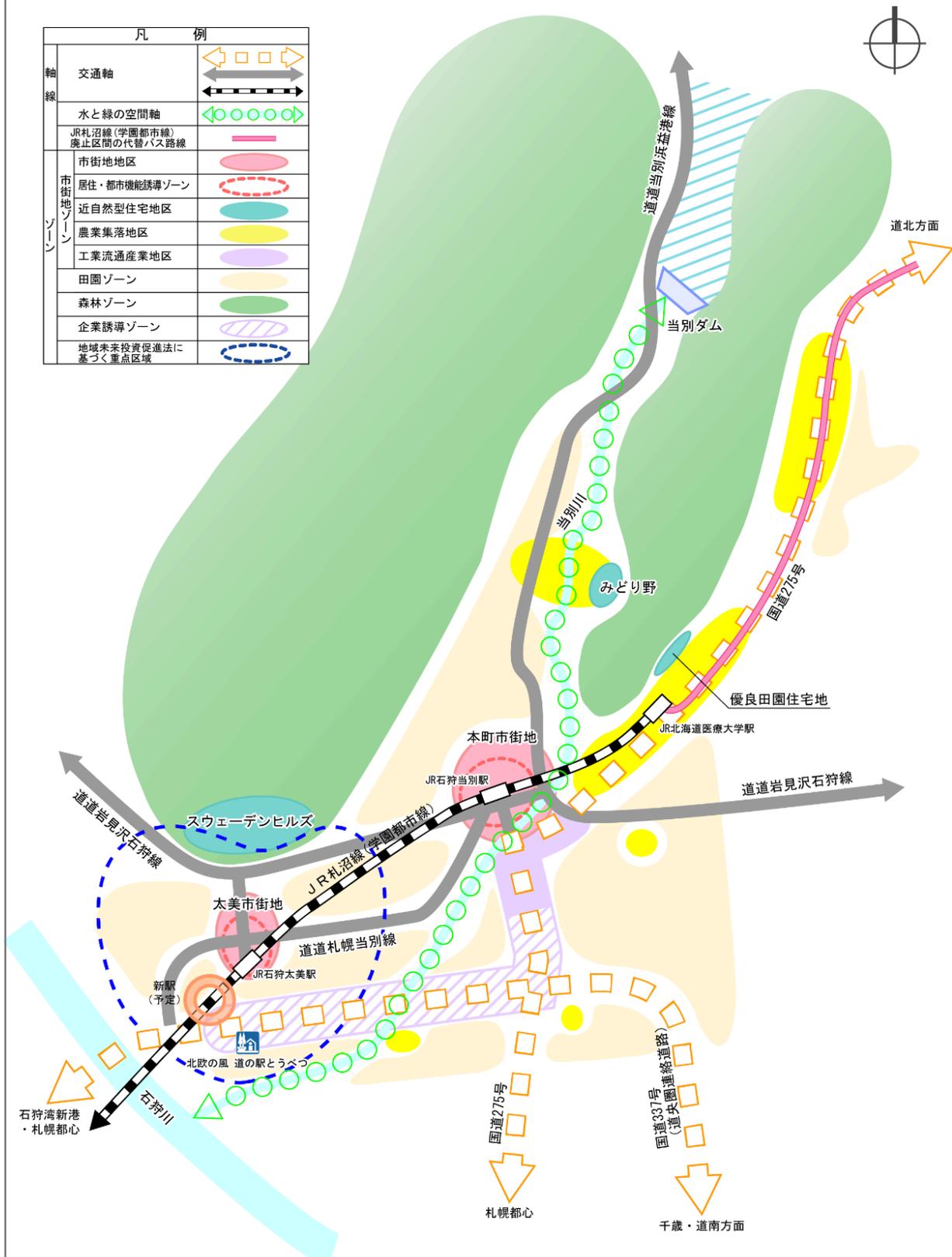


図 5 当別の将来の都市構造

資料：都市計画マスタープラン(当別町)

## (5) 当別町立地適正化計画 計画期間：令和3年度～令和22年度

### 1) まちづくりの方針

当別駅・太美駅の2拠点を中心に都市機能のレベルアップと公共交通の便利さで全町民の生活しやすさ、楽しさ、そして健康を守り、育て、大都市近郊の豊かな住環境で子育て世代や学生を惹き付けるまちづくりを進める。

### 2) 誘導施策（関連する内容を抜粋）

都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定し、都市機能及び居住誘導を促進するため、当別町の抱える課題解決の方策に対する施策の方向性を設定し、具体的な施策を設定する。

○子育て世代が当別町で札幌市の都市機能を楽しみ、豊かな生活ができる居住環境を構築する

- ・空き家、空き地を活用した近隣都市にはないゆとりのある宅地の提供
- ・子育て世帯向けの集合住宅の整備及び誘致
- ・子育て世帯への住宅取得促進の支援

○学生の流入・定住を促進するため、居住支援を充実させる

- ・学生向けアパート誘致のための支援
- ・北海道医療大学生向け支援の充実

### 3) 目標値（関連する内容を抜粋）

- ・居住誘導区域内の人口密度：29人/ha（R12）、35人/ha（R22）
- ・子育て世代向け住宅の整備：50戸（R12）、100戸（R22）
- ・学生向け集合住宅の整備：100戸（R12）、200戸（R22）

## (6) 第3期当別町地域福祉計画 計画期間：平成29年度～令和3年度

### 1) 基本理念

地域の未来を拓く共生のまちづくり

### 2) 基本目標

- ・地域包括ケアシステムの構築
- ・安心・安全を支える生活環境の整備
- ・共生型コミュニティの創造
- ・魅力的な子育て支援の推進
- ・多様な担い手の創出

### 3) 住宅施策に関連する施策等（関連する内容を抜粋）

○新たな生活サービスと住環境の整備

- ・空き家・アパートや空き店舗などの有効活用も踏まえて、高齢者や障がい者、子育て世代、大学生などの住まいのあり方について検討

○生活における利便性の向上

- ・高齢者や障がい者でも暮らしやすい冬の住環境のあり方について、研究を進める

**(7) 当別町空家等対策計画** 計画期間：令和2年度～令和11年度

**1) 住宅施策に関連する施策等（関連する内容を抜粋）**

- 所有者による空家等の適正な管理の促進：相互の連携と協力、空家等の調査、所有者による空家等の適正な管理の促進、空家等の発生抑制
- 空家等の利活用の促進：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進
- 管理不全な空家等の抑制と解消：管理不全な空家等の抑制、特定空家等の認定、対応措置

## 2

## これまでの取り組み（現行の当別町住宅マスタープランの進捗確認）

「当別町住宅マスタープラン（平成 25 年策定）」の各施策について、これまで実施してきた取り組みを整理し、計画の進捗状況を確認しました。また、その結果をもとに、本計画における見直しのポイントを整理しました。

## 基本理念

「自然を身近に感じ、当別に暮らしたくなる安心快適な住まいづくり」

## (1) 目標 1 快適で住みたくなる住まいづくり

## ＜現状と見直しのポイント＞

- ・「(1) 子育て世帯等の定住促進」については、住宅誘致や住宅取得支援制度などの検討を重点的に進めているため、引き続き、これらの取り組みを進めていく必要があります。
- ・空家に関する施策は、町独自の空家バンク制度等の構築ではなく、空家の発生抑制に重点を置きつつ、利活用の観点で実現性のある取り組み検討へ見直しを行う必要があります。
- ・その他の普及啓発や周知について、ポスター掲示、パンフレット配架などを継続するとともに、周知すべき事項については、今後、見直す必要があります。

現行計画			今後の対応 【◎：継続、◇：見直し】
基本施策	推進施策	取り組み状況 【○：実績有、△：検討した、 ×：実績無】	
(1) 子育て世帯等の定住促進	定住促進の検討	△立地適正化計画に施策を位置づけ	◎集合住宅誘致、戸建て住宅取得支援などの制度を検討
(2) 北国にふさわしい良質な住宅ストックの形成	北方型住宅の普及啓発	○ポスター掲示、パンフレット配架などを実施	◎ポスター掲示、パンフレット配架などを継続
(3) 住情報の充実	空家バンク・住替え制度の確立	×検討したが実施に至らず	◇空家の発生抑制を図るとともに、空家の利活用方策を検討
	(民間賃貸住宅における)家賃債務保証制度の周知	×周知の実績なし (町営住宅においては債務保証を開始)	◇町営住宅において先行して実施しており、民間賃貸住宅については方針を検討
	住宅性能評価の周知	○ポスター掲示、パンフレット配架などを実施	◎ポスター掲示、パンフレット配架などを継続

## (2) 目標2 安心して暮らし続けられる住まいづくり

## ＜現状と見直しのポイント＞

- ・各施策について、概ね取り組みが進捗しており、引き続き推進していく必要があります。
- ・住み替えによるミスマッチ解消について、既存住宅を基本とした考え方のみならず、建替えによる解消も考えられることから、今後の方向性について見直しが必要です。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の整備促進については、民間事業者の意向等を踏まえて進める必要があることから、今後の町の支援のあり方も含め、見直しが必要です。
- ・ユニバーサルデザイン化、バリアフリー化の推進や住宅リフォームの促進、耐震診断・改修の促進については、引き続き推進を図るために、より効果的な普及啓発の方法を検討する必要があります。
- ・「(3) 住宅セーフティネットとしての町営住宅の整備改善」について、高齢化が進むなか、町営住宅は、高齢者も含めた住宅困窮世帯に対し、住宅セーフティネットとして重要な役割を担っているため、引き続き、重点的に推進していく必要があります。

現行計画			今後の対応 【◎：継続、◇：見直し】
基本施策	推進施策	取り組み状況 【○：実績有、△：検討した、×：実績無】	
(1) 誰もが安心して住める住宅の仕組みづくり	住み替えによるミスマッチ解消(町営住宅)	△定期的なヒアリング、啓発を実施	◎建替え時にミスマッチの解消を図る方法等について検討
	ユニバーサルデザイン化、バリアフリー化の推進	○東町団地でバリアフリー化を実施(実績8戸、R2年度予定4戸)	◎町営住宅：バリアフリー化、ユニバーサルデザイン ◎民間住宅：普及啓発
(2) 既存住宅の住環境の向上	サービス付き高齢者向け住宅の整備促進	○民間事業者による整備が活発(3件82戸)	◎有料老人ホームも含め、整備推進の普及啓発、支援のあり方を検討
	住宅リフォームの促進	○町内の工事業者の紹介、国や北海道の支援メニューの紹介	◎相談体制の充実や各種制度の紹介等、リフォーム技術向上の普及啓発を実施
	耐震診断・改修の促進	○耐震診断推進補助金周知(実績はなし)	◎補助制度の継続、住宅所有者の意識啓発
(3) 住宅セーフティネットとしての町営住宅の整備改善	計画的な建替え	△検討したが実施に至らず	◎引き続き町営住宅の適正な建替えを計画
	民活型手法の導入検討	○直接供給にこだわらない最適な方法を検討	◎財政状況を考慮し最適な方法を引き続き検討
	町営住宅等の長寿命化の推進	○東町団地の改修(実績12戸)維持管理修繕150件/年	◎改修による建物の長寿命化、利活用する町営住宅の見極め、適正な維持管理
(4) 雪に強い住宅・住宅地の形成	積雪に配慮した町営住宅の検討	○屋根塗装工事により屋根の積雪に配慮し入居者の安全確保	◎引き続き屋根の塗装工事を実施
	一般住宅の雪対策支援の検討	○高齢者世帯等の玄関から公道までの除雪H25～R1 134世帯/年	◎除雪の支援を継続するほか、更なる対策強化や支援制度について検討

### (3) 目標3 強みを活かし活気ある暮らしづくり

#### <現状と見直しのポイント>

- ・民間住宅の有効利用の検討、学生のニーズに合った住環境等の充実と町内居住の促進については、ニーズや民間事業の動向等を踏まえ、引き続き推進する必要があります。

現行計画			今後の対応 【◎：継続、◇：見直し】
基本施策	推進施策	取り組み状況 【○：実績有、△：検討した、×：実績無】	
(1) まちなかの未利用地を活用した住宅建設の推進	民間住宅の有効利用の検討	○JR 北海道が学生向けアパート(JR ドーミー当別)の新棟を増築予定 ○民間事業者による大型アパート(50戸)の新築	◎検討を継続
(2) 大学生の町内居住促進	学生のニーズに合った住環境等の充実と町内居住の促進	○タウンミーティングを実施し(参加者9名)、その内容を踏まえ、アパート組合と勉強会を開催	◎引き続き学生のニーズを把握し、大学や民間事業者などと協議

### (4) 目標4 自然を大切にす住まいづくり

#### <現状と見直しのポイント>

- ・「(1) 再生可能エネルギー等の活用」について、機運醸成や試行的な取り組みが進んでいることから、引き続き、公共施設等への導入や普及啓発を進める必要があります。
- ・低炭素化建築物の建設促進については、建設戸数が少ない状況のため、次期計画において施策内容の見直しを図ります。
- ・優良田園住宅の建設促進については、当別町の地域特性を活かし、町の魅力向上につながる重要な取り組みであるため、引き続き推進する必要があります。

現行計画			今後の対応 【◎：継続、◇：見直し】
基本施策	推進施策	取り組み状況 【○：実績有、△：検討した、×：実績無】	
(1) 再生可能エネルギー等の活用	環境共生型町営住宅整備の推進	×新規整備の実績なし	◎新設町営住宅において、環境共生型住宅の整備を検討
	BIS 及び BIS-E の取得支援	○講習会の紹介や認定試験の周知等を実施	◎普及啓発を継続
	再生可能エネルギーの利用の検討	○機運醸成を図り、「エコアパート」の建設などが実現	◇公共施設等への活用など多角的な事業展開を検討
(2) 低炭素化に向けた取り組み	低炭素化建築物の建設促進	△建設戸数が少ないため、精度の周知を実施	◇国や北海道の支援事業の申請事務に関する法整備
(3) 優良田園住宅等ゆとりある住宅建設の促進	優良田園住宅の建設促進	△H30年：区域拡大を検討したが実施に至らず(現在：全22棟)	◎区域の拡大検討及び現区域への建設促進

## (5) 本計画における見直しのポイント

(1)～(4)の進捗状況の確認結果を踏まえ、概ねの施策は継続することとし、下記の観点で本計画の見直しを行います。

- 子育て世帯等の定住促進、町営住宅の整備改善  
⇒ 重点的な取り組みとして、さらなる推進を図ります。
- 民間住宅の有効利用の検討、学生のニーズに合った住環境等の充実、町内居住の促進、優良田園住宅の建設促進  
⇒ 地域特性を踏まえた重要な取り組みであるため、ニーズや動向を踏まえてより効果的な取り組みを検討します。
- 空家対策、住み替えによるミスマッチ解消、サービス付き高齢者向け住宅の整備促進  
⇒ これまでの実施状況を踏まえ、今後のあり方、方向性を見直します。
- 再生可能エネルギー等の活用  
⇒ 持続可能なまちづくりの観点から、公共施設等への導入や普及啓発を進めます。
- 普及啓発や周知に関する各施策  
⇒ ポスター掲示、パンフレット配架などのほか、より効果的な方法などを検討します。
- 高齢化が急速に進行するなか、高齢化に対応した取り組みをより強化していきます。  
⇒ サ高住、有料老人ホームの整備に向けた補助金等による支援などを検討します。

### 3 当別町の現状

#### (1) 位置・自然

- 当別町は、石狩平野の北部、北海道の中心「札幌圏」に位置します。
- 隣接する市町村は、北部に新十津川町、西部に石狩市、東部に浦臼町、月形町、新篠津村、南部に札幌市、江別市となっています。
- 南北に細長くまちが広がり（東西 26km、南北 47km）、面積は 422.86 ㎢で、石狩管内の約1割を占めます。
- 夏は雨が少なく涼しい日が多く、冬は管内でも有数の豪雪地帯となっています。



図 6 当別町と周辺都市との位置関係

## (2) 交通

### ■道路

- ・町内に2つの国道（R275、R337）が通り、200万人都市の札幌市との交通アクセスが充実しています。
- ・石狩湾新港と新千歳空港を結ぶ道央圏連絡道路が建設中で、完成後には利便性が大幅に向上します。

### ■JR 札沼線（学園都市線）

- ・当別駅から札幌駅まで JR 学園都市線で 37 分
- ・太美駅から札幌駅まで JR 学園都市線で 31 分
- ・ロイズタウン駅から札幌駅まで JR 学園都市線で約 30 分（令和 4 年春開業予定）

### ■自動車

- ・本町地域から札幌市中心部まで車で約 40 分（R275）
- ・本町地域からあいの里まで車で約 20 分（R337）
- ・西部地域からあいの里まで車で約 15 分（R337）
- ・本町地域、西部地域から江別市街まで車で約 25 分（R337、R275）
- ・本町地域、西部地域から新千歳空港まで車で約 1 時間（R337）

### ■当別ふれあいバス

- ・あいの里金沢線：北海道医療大学当別キャンパスとあいの里キャンパスを結ぶ路線（経由：JR当別駅・スウェーデンヒルズ・JR太美駅など）
- ・青山線：青山会館とJR石狩当別駅を結ぶ路線（一部区間で電話予約による運行）（経由：ゆとろ・とうべつ整形外科・みどり野団地など）
- ・市街地予約型線：電話予約により運行区域内を運行する路線（運行区域：西町・北栄町・春日町・東町・緑町・元町・白樺町・園生・錦町・弥生・末広・美里・幸町・下川町・栄町・樺戸町・六軒町・若葉の一部「パーソナルタウン」・東裏・蕨岱・刈雁）

### ■JR 札沼線代替バス

- ・月形当別線

(3) 人口

総人口は、平成 12 年の 20,794 人をピークに平成 17 年以降減少に転じ、令和 2 年時点で 15,498 人となっています。

人口の年齢構成比をみると、65 歳未満が減少しており、特に 0～14 歳の減少が著しくなっています。一方、65 歳以上は平成 7 年から平成 27 年にかけて急激に増加しており、以降も緩やかに増加しています。

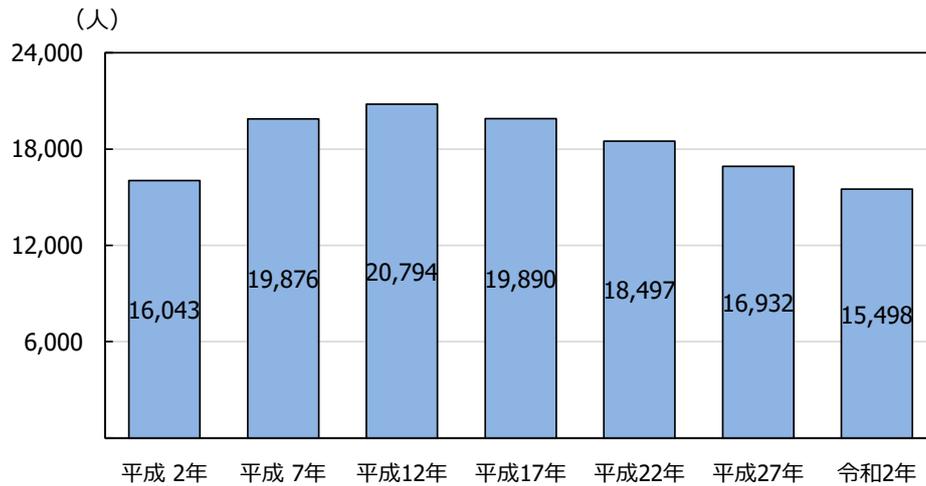


図 7 総人口の推移

資料：住民基本台帳（平成 17 年まで年末、平成 22 年以降年度末）

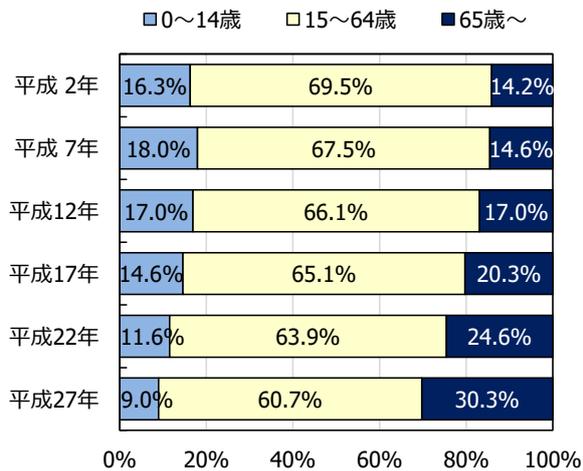


図 8 年齢別人口の構成比

(H2～H27、不詳を除き割合を算出)

資料：国勢調査（各年 10 月 1 日）

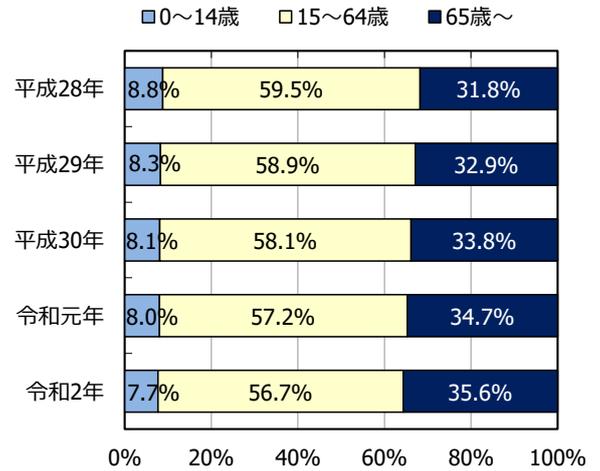


図 9 年齢別人口の構成比 (H28～R2)

資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日）

#### (4) 世帯

総世帯数は、平成 17 年の 7,775 世帯をピークに平成 27 年まで減少していますが、令和 2 年に再び増加に転じ 7,648 世帯となっています。

また、1 世帯あたりの世帯人員は減少しており、令和 2 年時点で 2.03 人/世帯となっています。

家族類型別の世帯数をみると、夫婦と子どもの世帯数は減少し、単身・夫婦世帯が増加しています。

また、高齢者のいる世帯は増加しており、そのうち、単身高齢者世帯及び共に 65 歳以上の夫婦のみの世帯が増加しています。

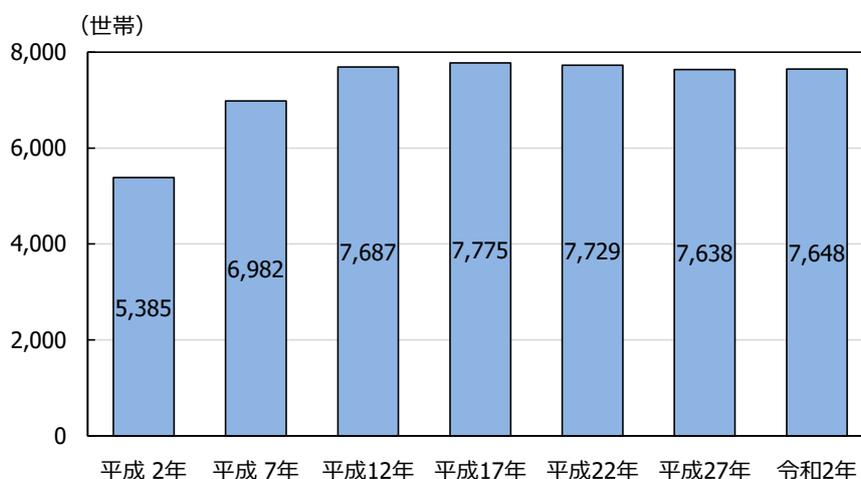


図 10 総世帯数の推移

資料：資料：住民基本台帳（平成 17 年まで年末、平成 22 年以降年度末）

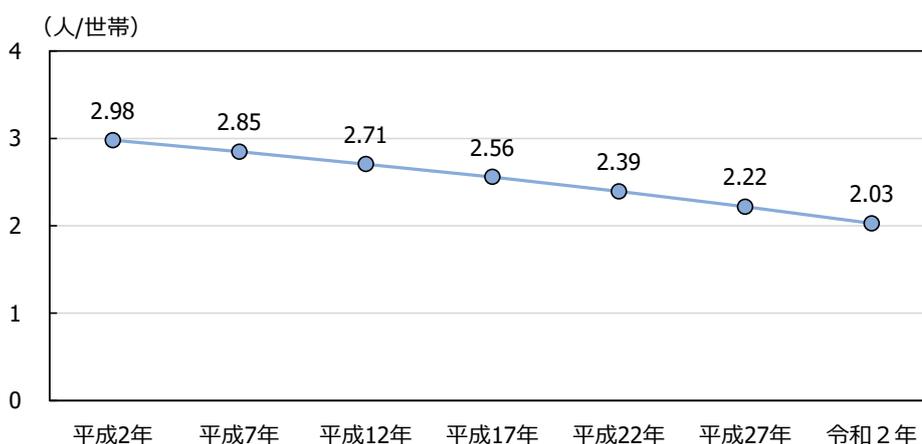


図 11 1 世帯あたり世帯人員数の推移

資料：資料：住民基本台帳（平成 17 年まで年末、平成 22 年以降年度末）

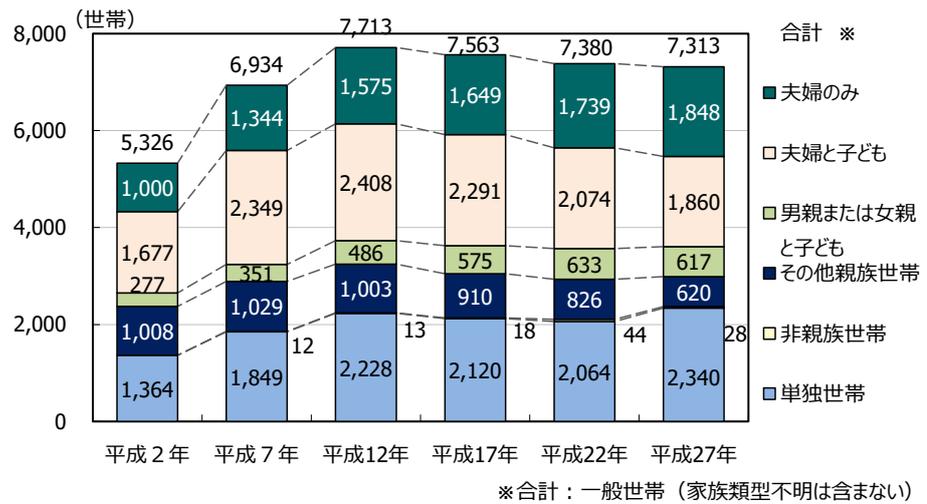


図 1 2 家族類型別世帯数の推移

資料：国勢調査（各年 10 月 1 日）

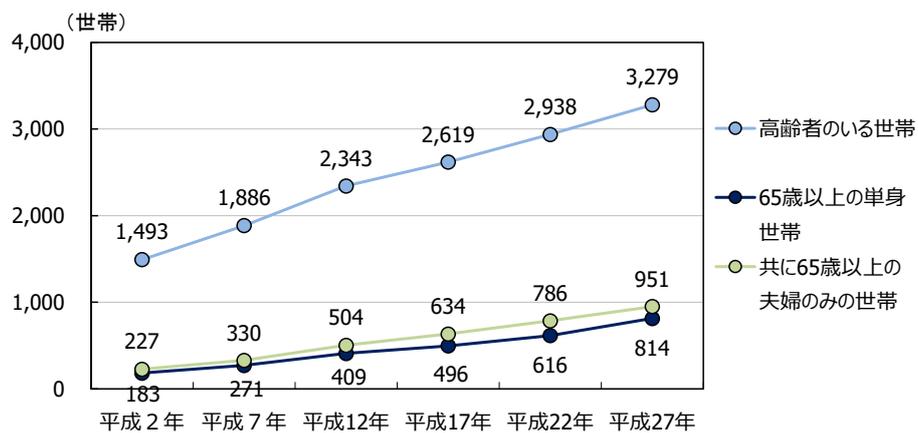


図 1 3 高齢者世帯数の推移

資料：国勢調査（各年 10 月 1 日）

## （5）通勤・通学の状況

平成 27 年国勢調査によると、通勤・通学により、札幌市から当別町に流入している人口は約 3,000 人/日で、当別町から札幌市にも同程度の人口が流出しています。そのほか、石狩市や江別市などの近隣市町村との行き来もみられます。

## (6) 住宅ストック

当別町における住宅総数は、平成30年時点において8,050戸となっており、住宅着工の推移をみると、平成22年以降、持家は平均21件程度、貸家は平成28年以降、着工が増えていきます。

また、サービス付き高齢者向け住宅は、当別町では3件82戸が登録されています（令和2年11月時点）。

所有関係別世帯比率をみると、持ち家の割合が高く、特に65歳以上のいる世帯における持ち家率が高く、約9割を占めています。

空家の状況をみると、平成20年以降、1,200戸前後で推移しており、住宅全体に占める空家率はわずかながら増加傾向にあり、平成30年は15.8%で、全国（13.6%）、北海道（13.5%）と比べて高くなっています。そのほか、空家に関する傾向として、賃貸用住宅が約6割（全国、北海道ともに約5割）を占め、その他住宅は約3割（全国、北海道ともに約4割）となっており、全国や北海道と空家の構成比が異なります。

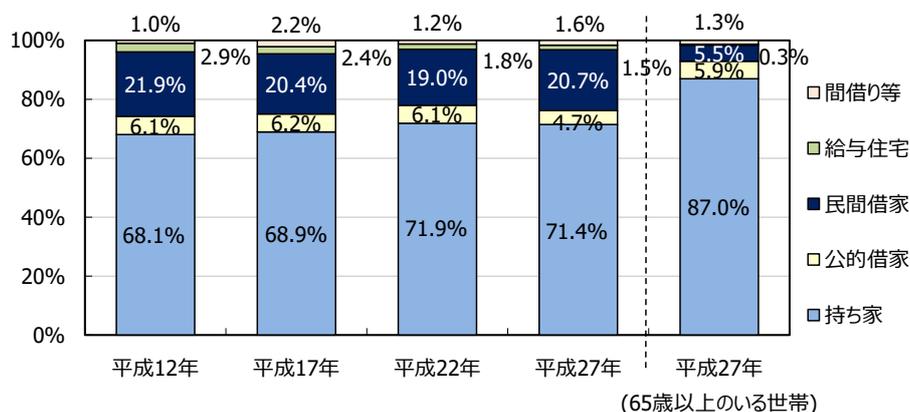


図 1 4 所有関係別世帯構成比

資料：国勢調査（各年10月1日）

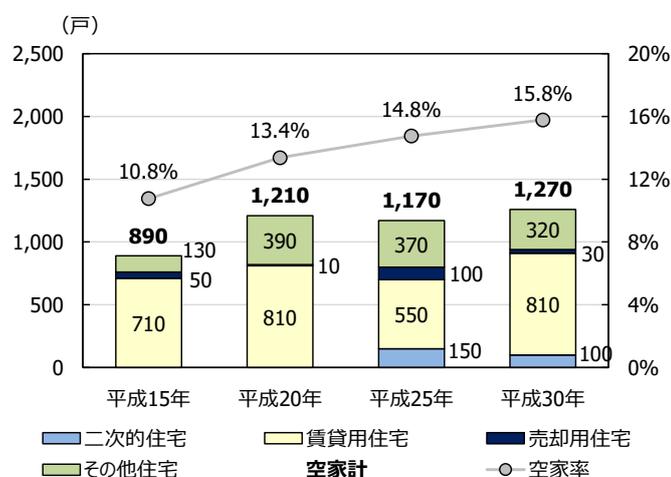


図 1 5 空家件数及び空家率

資料：住宅・土地統計調査（各年10月1日）

※空家計には「不詳」を含むことから、内訳の合計は必ずしも一致しません。

## (7) 町営住宅

当別町が管理する町営住宅は、令和2年3月末時点で6団地438戸、うち、入居世帯がいる住宅は299戸（入居率68.3%）となっています。

438戸のうち、平成元年以降に建設された春日団地の116戸を除く322戸は、昭和63年以前に建設され老朽化が進んでいる住宅が多くなっています。

表 1 町営住宅一覧（令和2年3月末現在）

団地名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数	入居世帯数	入居率
樺戸団地	町営	簡平	1階	S46,47,53,54,56	36	26	72.2%
	町営	簡二	2階	S62,63	8	8	100.0%
樺戸団地 小計					44	34	77.3%
みずほ団地	町営	簡平	1階	S48	8	7	87.5%
末広団地	町営	簡平	1階	S38~41	70	34	48.6%
	町営	簡二	2階	S38	4	0	0.0%
末広団地 小計					74	34	45.9%
春日団地	町営	簡平	1階	S46	32	19	59.4%
	町営	耐火	3階	H5~6	43	42	97.7%
	町営	耐火	4階	H7~8	73	64	87.7%
春日団地 小計					148	125	84.5%
東町団地	町営	簡平	1階	S45~48	116	61	52.6%
	町営	簡二	2階	S47	24	14	58.3%
東町団地 小計					140	75	53.6%
北栄団地	町営	簡平	1階	S53,54,57	24	24	100.0%
(建設年度)昭和63年以前					322	193	59.9%
(建設年度)平成元年以降					116	106	91.4%
<b>全体</b>					<b>438</b>	<b>299</b>	<b>68.3%</b>

※1

※1 末広団地は政策空家のため、現在新規募集は行っていません。

## (8) 住宅・住環境に関する満足度

町民を対象として実施した、「当別町の住まいに関するアンケート調査（以下、「町民アンケート」とします。）」において、現在お住まいの住宅・住環境に関する満足度を調査しました。

住宅については、『敷地の広さ』『住宅の広さ、部屋数、間取り』『日当たり』は、「満足（満足、やや満足の計）」が8割を超え、比較的満足度が高い一方で、『省エネ性能（光熱費など）』『地震などの災害に対する安全性（耐震性など）』『手すり、段差、高齢者対応』は、「不満（不満、やや不満の計）」が3割以上で、比較的満足度が低くなっています。

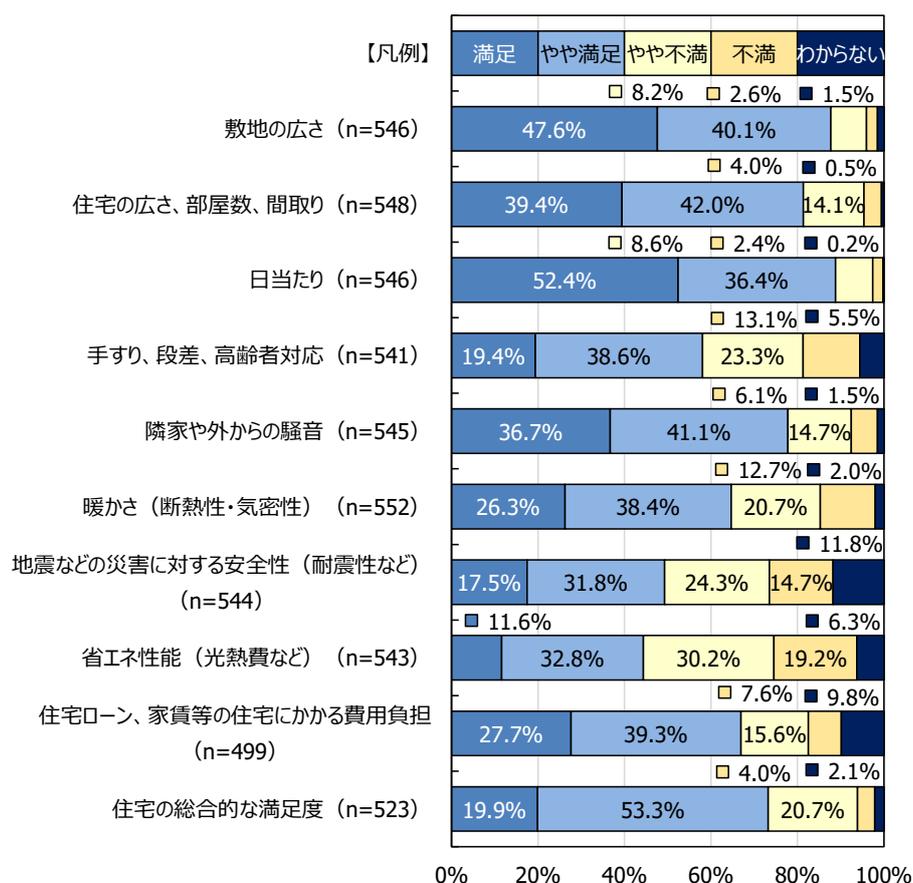


図 16 現在お住まいの住宅・住環境に関する満足度【住宅について】

資料：当別町の住まいに関するアンケート調査（令和2年10月）

※無効回答及び無回答を除いて集計しているため、各項目の集計母数が異なります。

住環境については、『住宅地周辺の自然環境』『住宅地の景観』『隣近所とのあいさつ、声かけ』は、「満足（満足、やや満足の計）」が8割以上で比較的満足度が高い一方で、『医療・福祉施設への通院・通所などの利便性』『雪捨て場、除雪活動』『日常の買い物の利便性』は、「不満（不満、やや不満の計）」が4割以上で、比較的満足度が低くなっています。

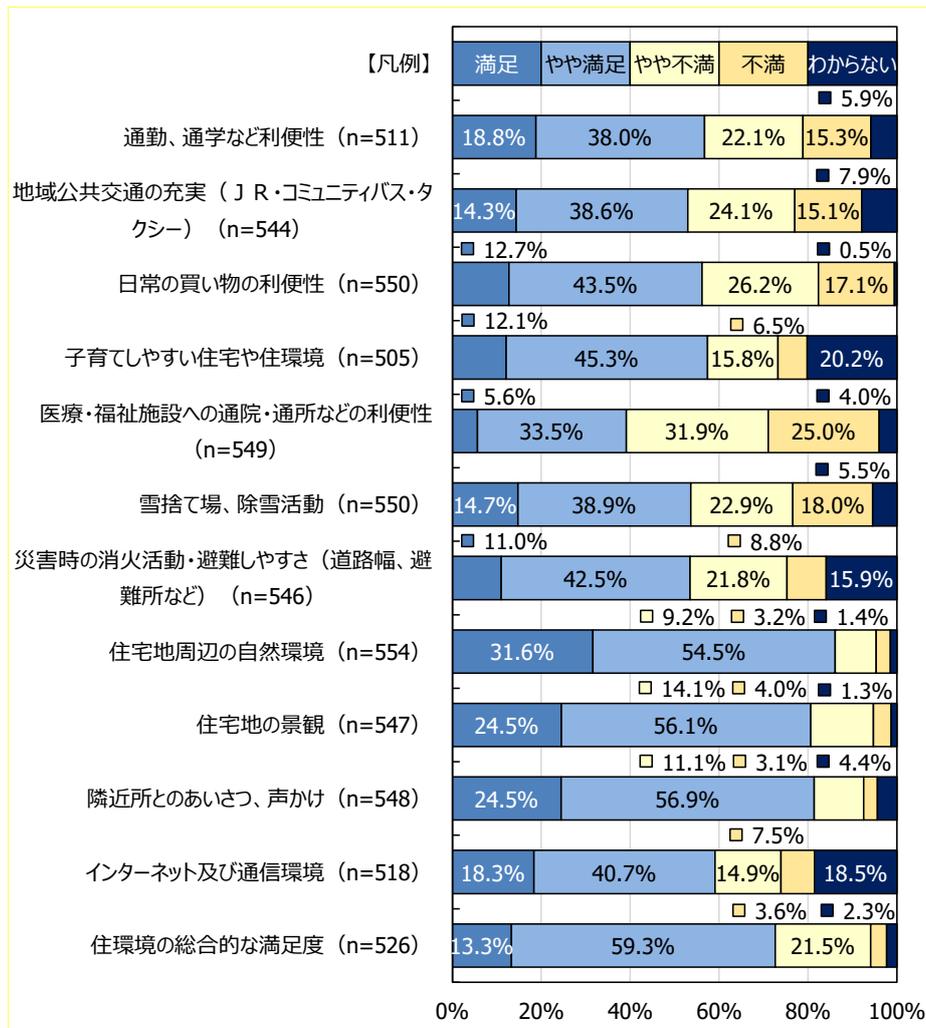


図 1 7 現在お住まいの住宅・住環境に関する満足度【住環境について】

資料：当別町の住まいに関するアンケート調査（令和2年10月）

※無効回答及び無回答を除いて集計するため、各項目の集計母数が異なります。

## 4 地域別の現状

### (1) 人口

令和2年における地域別の人口をみると、本町地域の人口は8,155人、西部地域は5,803人、本町周辺田園地域は1,718人となっており、平成28年以降、いずれの地域も減少が続いています。

人口の年齢構成比をみると、いずれの地域も15歳～64歳が最も高く、次いで65歳以上となっています。また、西部地域は65歳未満が約7割で比較的若く、本町周辺田園地域は65歳以上が4割を超えており、比較的高齢化が進んでいる傾向がみられます。

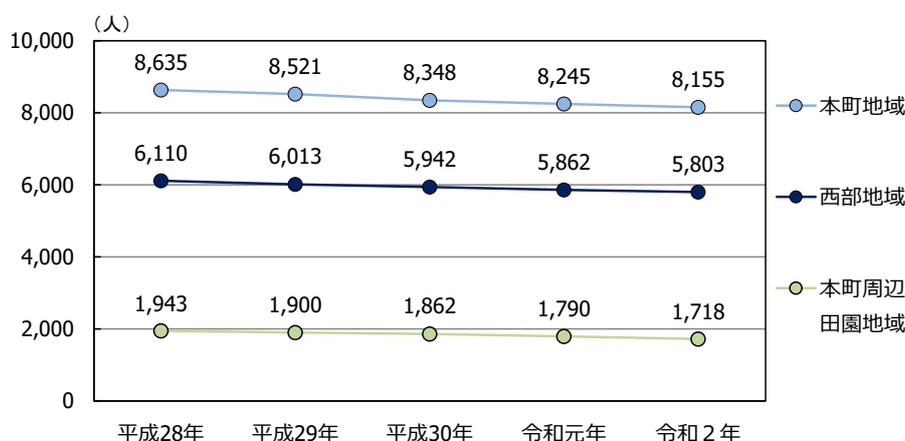


図 18 直近5年間における地域別人口の推移

資料：住民基本台帳（各年10月1日）

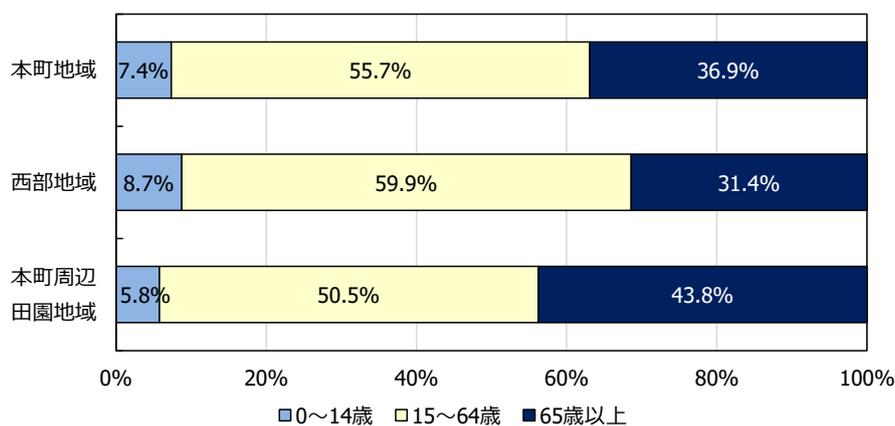


図 19 令和2年の地域別人口（年齢別）構成比

資料：住民基本台帳（令和2年10月1日）

(2) 世帯

令和2年における地域別の世帯数をみると、本町地域は4,286世帯(55.7%)、西部地域は2,586世帯(33.6%)、本町周辺田園地域は817世帯(10.6%)となっており、平成28年と比べて、本町地域及び西部地域は増加しており、本町周辺田園地域は減少しています。

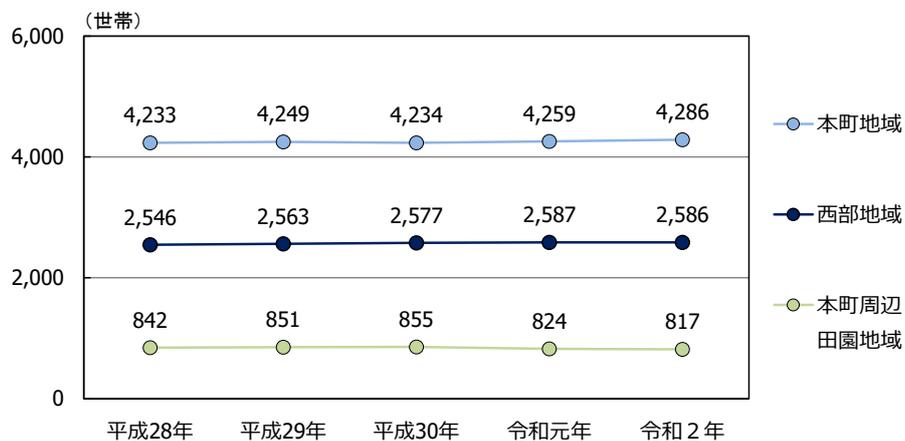


図 20 直近5年間における地域別世帯数の推移

資料：住民基本台帳（各年10月1日）

## 5 当別町の住生活における課題

当別町の現状を踏まえ、本計画において取り組むべき課題について以下のように整理します。

### 課題1 若い世代等の定住・移住を促進する住宅・住環境の形成

少子化の進行により、今後、人口減少が加速することが予測されます。

そのため、現在、当別町に暮らす若い世代が「長く住み続けたい」「このまちで子育てをしたい」と思える住宅・住環境づくりに加え、町外からの移住・定住を促すための取り組みが必要です。

また、近年における動向として、当別町に立地する北海道医療大学の学生約 3,500 人（令和 2 年 5 月時点）のうち、親元から通っている学生は概ね半数となっており、居住地をみると、町内に暮らす学生は約 3 割にとどまります。一方で、外国人の人口は増加傾向にある動きもみられることなどから、今後、学生や外国人なども含めた多様な住民にとっても、まちの魅力を高めるとともに、生活利便性の向上を図ることが必要です。

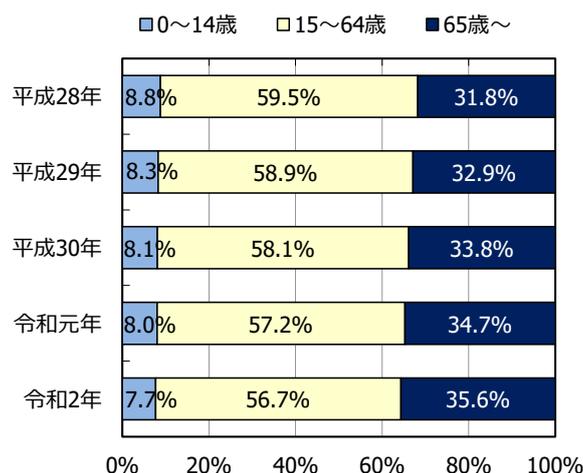


図 2 1 年齢別人口の構成比（H28～R2）【再掲】

資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日）

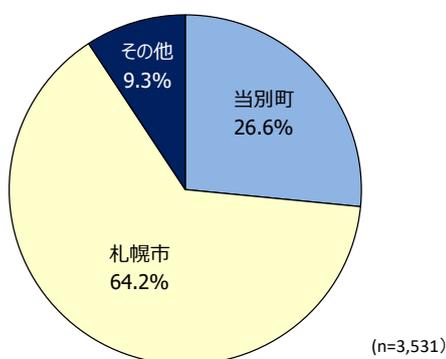


図 2 2 北海道医療大学学生の居住地（令和 2 年 5 月時点）

資料：北海道医療大学

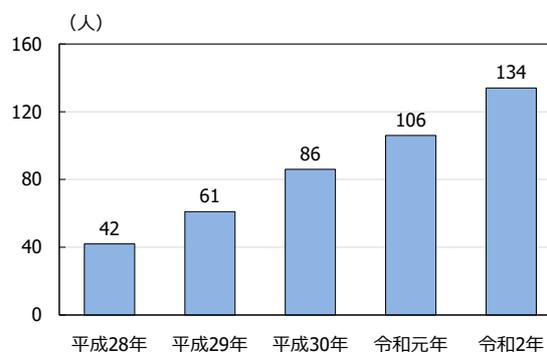


図 2 3 当別町に暮らす外国人の人口

資料：住民基本台帳（各年 3 月末時点）

## 課題2 高齢化、地域共生社会に対応した住宅・住環境の形成

今後、高齢化が急速に進行していく見込みであることから、高齢になっても住み慣れた住宅や地域で安心して暮らせることに加え、住み替えが必要になった場合に安心して住み替えられる高齢者向けの住宅や住み替えの仕組みなど、当別町で暮らし続けられる環境が必要です。

町民アンケートでは、高齢期に住みたい住宅として、「現在住んでいる住宅に住み続ける」「高齢者向け設備やサービス等が整った住宅への転居」の回答が比較的多くなっています。

また、同じく町民アンケートでは、高齢者が安心して暮らすために重要なこととして、住み替えに関する回答のほか、町内会等の地域コミュニティの形成についても一定程度の回答がみられることから、人と人がつながり、地域共生社会の実現に向けた住環境を形成する必要があります。

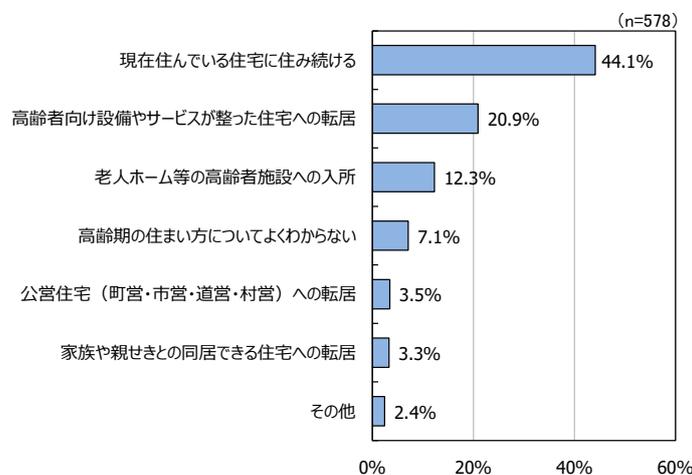


図 2 4 高齢期に住みたい住宅

資料：当別町の住まいに関するアンケート調査（令和2年10月）

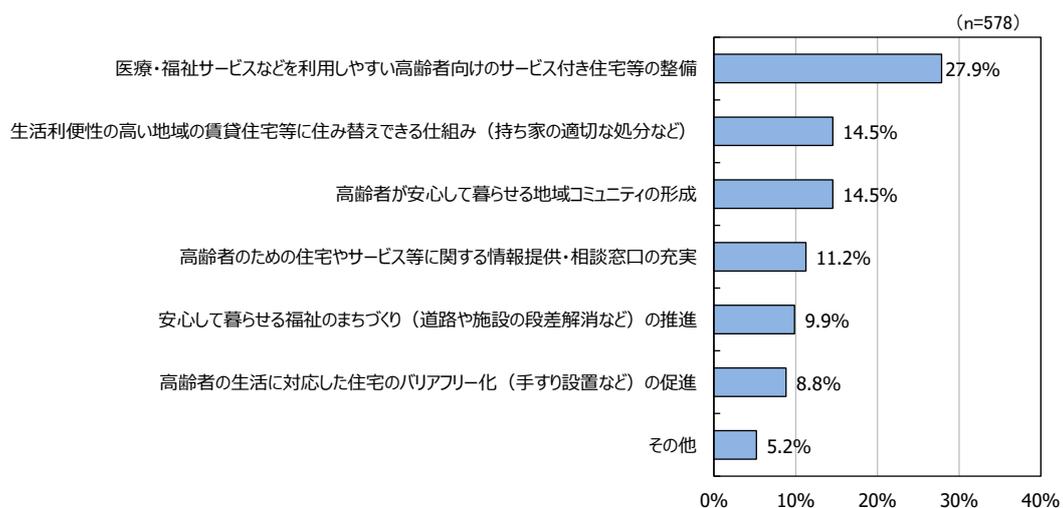


図 2 5 高齢期に安心して暮らすために必要なこと

資料：当別町の住まいに関するアンケート調査（令和2年10月）

### 課題3 安心して暮らせる住宅ストックの形成

一年を通じ、当別町で快適に暮らすためには、冬期の厳しい寒さや積雪等の気候を考慮した住宅づくりや除雪支援等の雪対策が必要です。

また、高齢化の進行により、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯など的高齢者世帯が増加するなか、平成30年時点では、高齢者等のための設備がある住宅は住宅総数の約半数にとどまっています。そのため、今後は、高齢者が住み慣れた住宅で長く暮らせる環境づくりにより、高齢になっても安心して暮らし続けられる住まいづくりが必要です。

さらには、近年、大規模な地震災害が全国で頻発していることから、住宅の耐震化が重要な課題となっています。当別町は旧耐震基準（昭和56年以前に建設）の住宅が約2割みられることから、耐震化を促す取り組みが必要です。

持続可能なまちづくりを目指すにあたり、安心して暮らせる良質な住宅が次の世代に引き継がれていくことも重要です。当別町は、高齢者がいる世帯における持ち家の割合が高いことから、近い将来、空家が増える可能性があります。高齢者が住み替え等をきっかけに住み慣れた住宅を離れる際、適切に処分されたり、必要に応じてリフォーム等の対応が行われ、円滑に流通にまわせる環境や仕組みづくりが必要です。

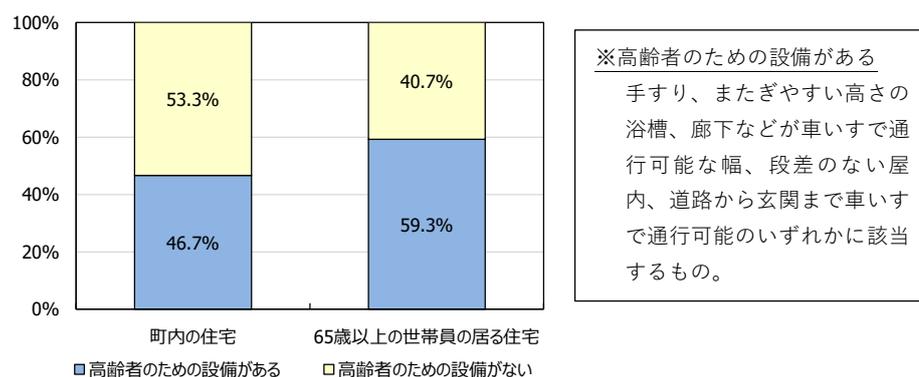


図 2 6 高齢者等のための設備状況（「不詳」を除き、割合を算出）

資料：住宅・土地統計調査（平成30年10月1日）

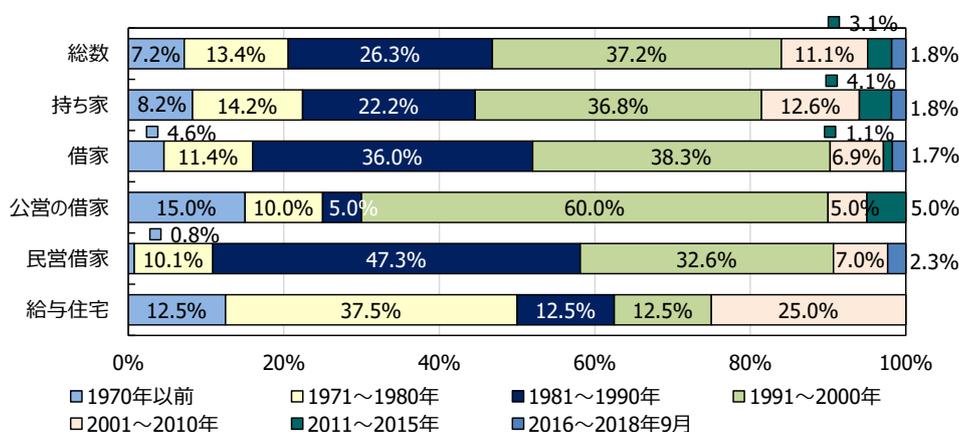


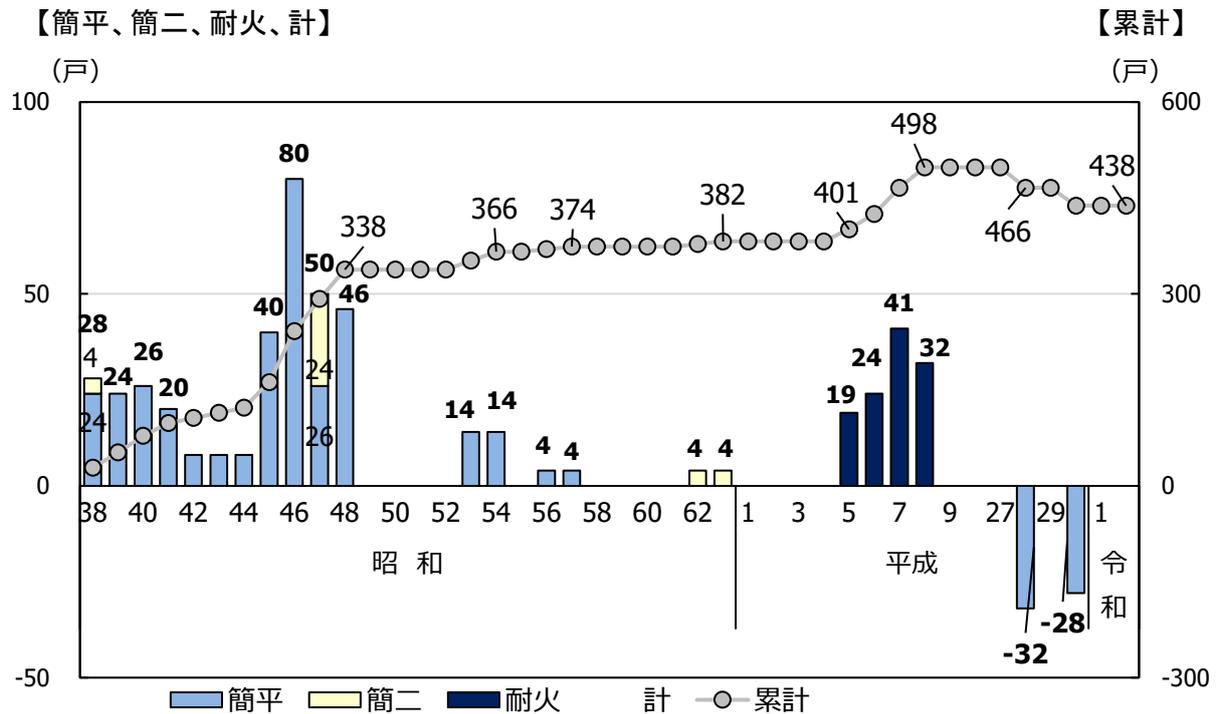
図 2 7 住宅の建築時期（「不詳」を除き、割合を算出）

資料：住宅・土地統計調査（平成30年10月1日）

## 課題4 町営住宅の適切な整備、管理

当別町が管理する町営住宅の約7割が昭和63年以前に建設されており、老朽化の進行が著しいことから、人口動向や住宅需要等を踏まえ、建替えや適正な改善・修繕等の検討を行う必要があります。

検討にあたっては、立地適正化計画で定めた居住誘導区域を中心としたコンパクトなまちづくりの方向を踏まえるとともに、町の財政状況を考慮し、公営住宅法に基づいた町営住宅のほか、同法に基づかない町の公共賃貸住宅の整備や、民間賃貸住宅等との連携により、高齢者等の住宅確保要配慮者に対し安定的に住宅確保を図ることが必要です。



## 課題 5

## まちづくりの方向性を踏まえ、環境に配慮し、豊かな自然や積雪などの地域特性に応じた住宅・住環境づくり

当別町では、コンパクトで利便性と持続性の高いまちづくりを進めており、居住誘導区域等への居住誘導を図るとともに、交通利便性や買物利便性、医療・福祉環境などを考慮した住環境づくりが必要となっています。

町民アンケートでは、豪雪地帯にある当別町での暮らしにおける雪対策に関するニーズがみられ、今後、高齢化の進行が想定されるなか、誰もが冬期に安全に安心して暮らせる住まいづくりが求められています。また、近年頻発している地震等の災害も考慮し、雪や災害に強い住環境が必要となっています。

さらには、地球環境保全の視点に立った低炭素型都市構造への転換を目指す中で、再生可能エネルギー等の活用に向けた検討や、環境に配慮した住宅の推進及び関連産業における人材育成が必要です。

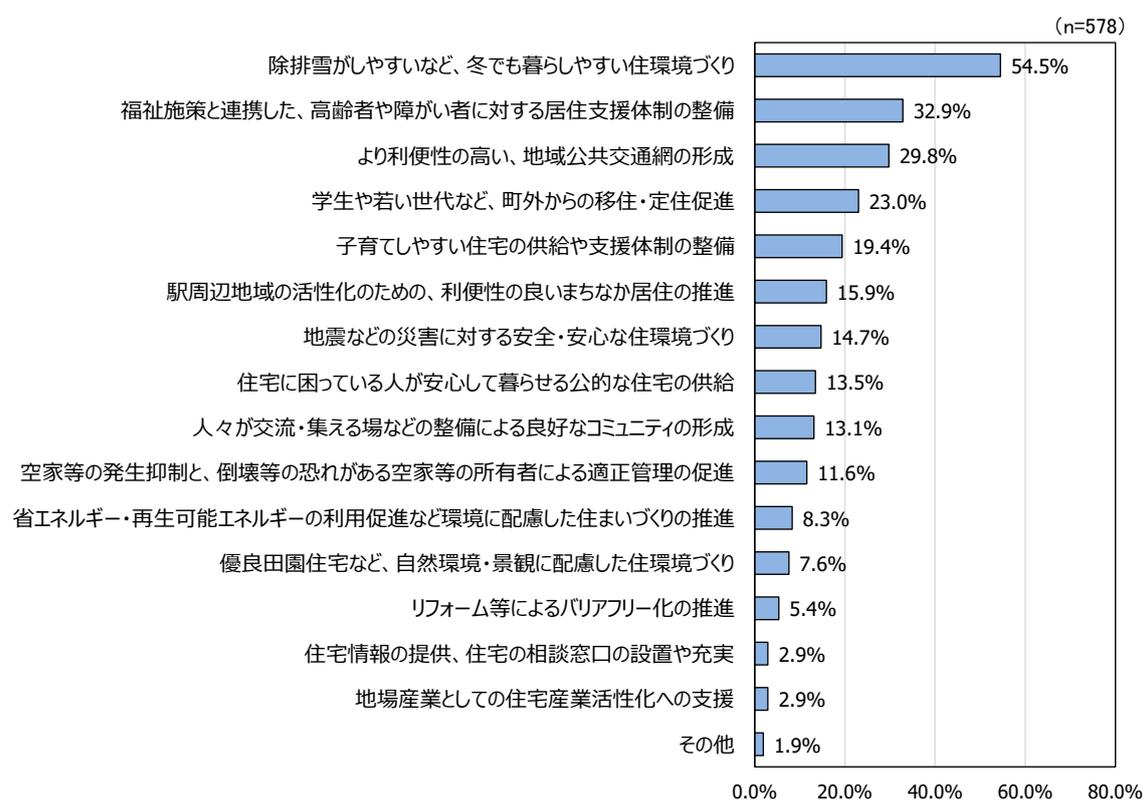


図 29 快適な住環境をつくるために当別町が取り組む必要がある住宅関連施策

資料：資料：当別町の住まいに関するアンケート（令和2年10月）

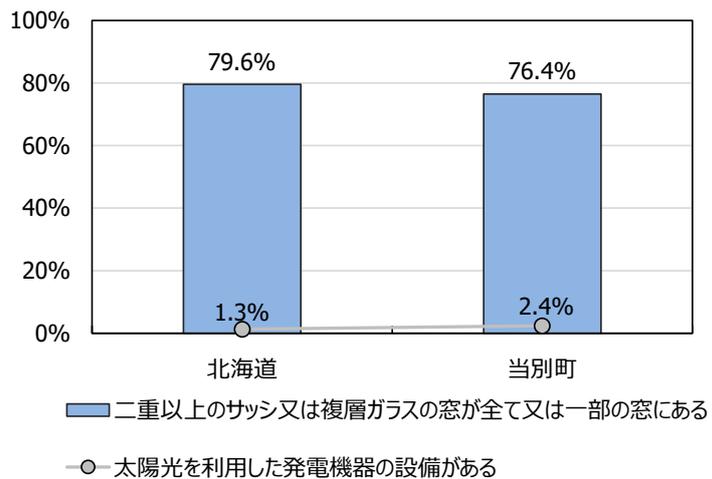


図 30 省エネルギー設備等の設置状況

資料：住宅・土地統計調査（平成30年10月1日）

## 6 策定経過

	検討過程	住民、 事業者等調査	学識経験者等 助言	庁内検討会議
令和2年 5月	現状、課題の 検討  基本方針 及び施策の 検討  素案の作成  素案審議			
6月				
7月				
8月		町民アンケート 調査		
9月				若手職員会議
10月		事業者等 ヒアリング調査		第1回作業部会
11月			石狩振興局助言 学識経験者 意見交換等	
12月				第2回作業部会
令和3年 1月				
2月			学識経験者助言 石狩振興局助言	検討会議
3月	パブリック コメント 最終調整 計画決定			

## 7 町民アンケート調査の実施概要

### (1) 調査目的

住まい・住環境に対する評価と今後の意向、住宅施策で重点的に取り組む事項等について、町民のニーズを把握するため。

### (2) 調査対象

当別町に居住する 1,500 世帯（住民基本台帳により無作為に抽出）

### (3) 調査項目

- ① 現在お住まいの住宅住環境等に関する満足度
- ② 住み替え経験、他市町村との比較
- ③ 今後の住まいに関する意向等
- ④ 高齢期の住まいに関する意向等
- ⑤ 当別町が取り組む住宅関連施策として必要なこと

### (4) 調査方法

郵送による配付、郵送又はWEBによる回収

### (5) 調査期間

令和2年9月7日～10月27日

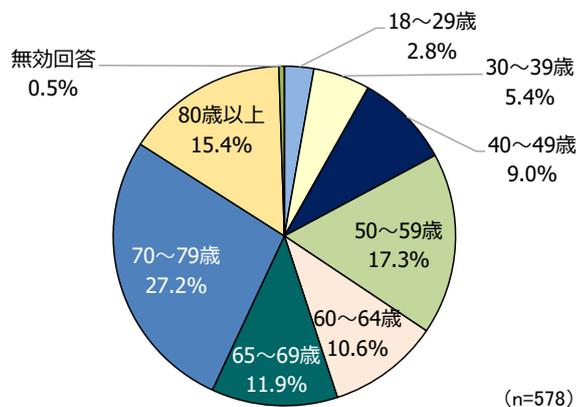
### (6) 回収状況

578 票回収（回収率：38.5%）

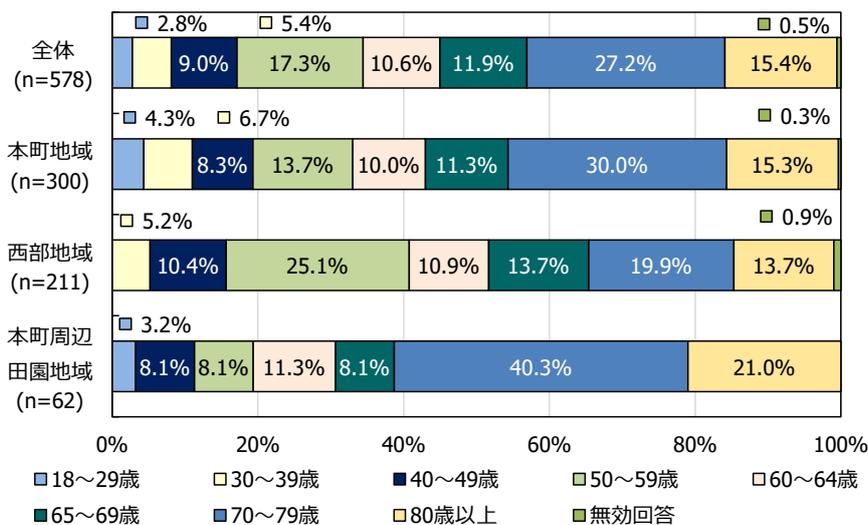
## 1. あなた（回答者）自身について

問1 以下の（1）～（8）の項目についてお答え下さい。（該当するもの1つに○）

## （1）年齢

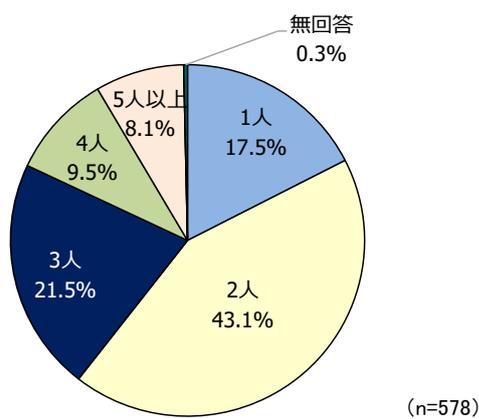


## 【地域別】

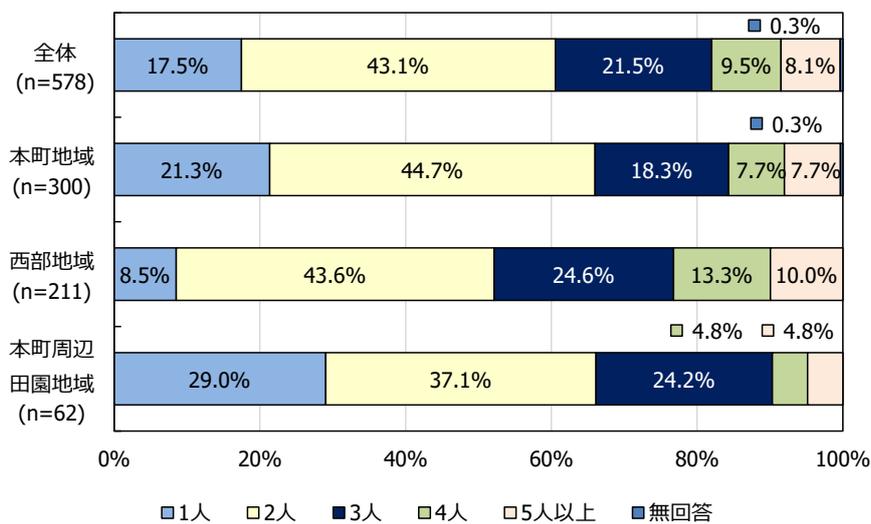


※居住地域不明の回答者がいるため、全体と各地域の合計は一致しません（地域別集計について以降同様）

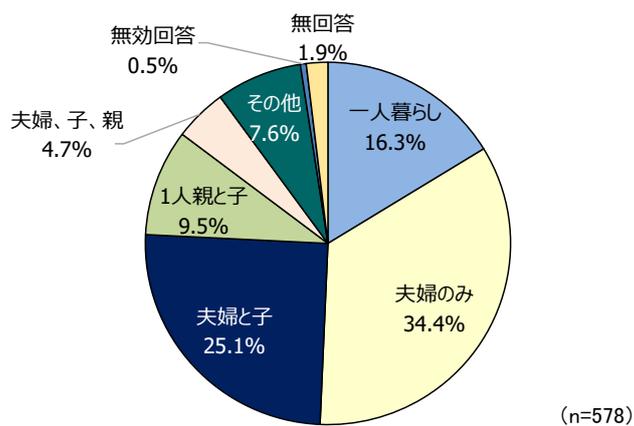
(2) 世帯人数



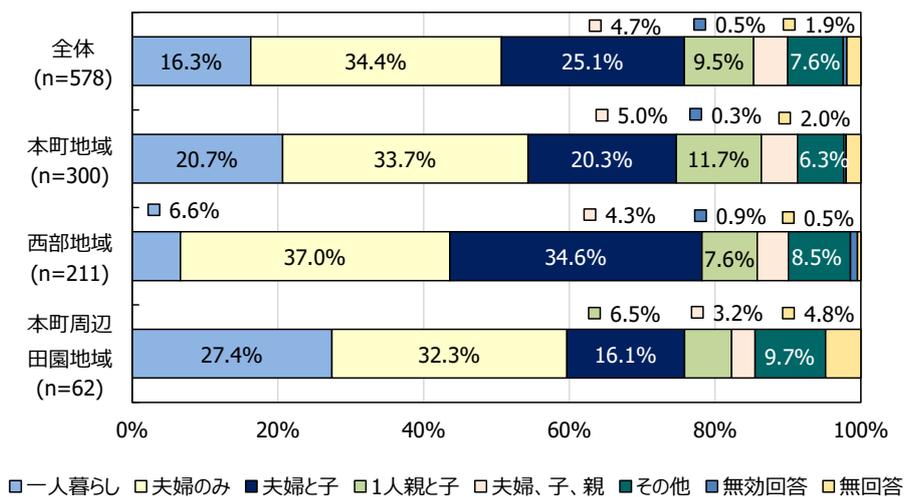
【地域別】



(3) 世帯の構成

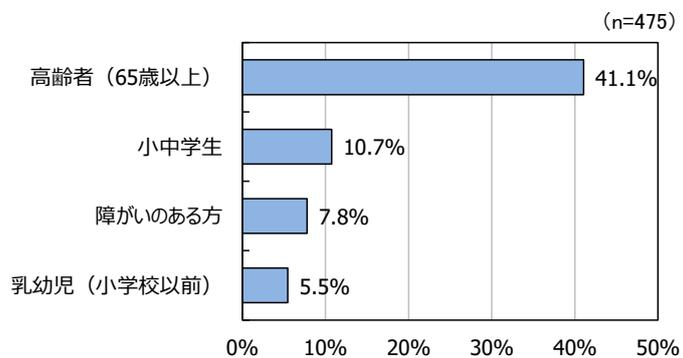


【地域別】

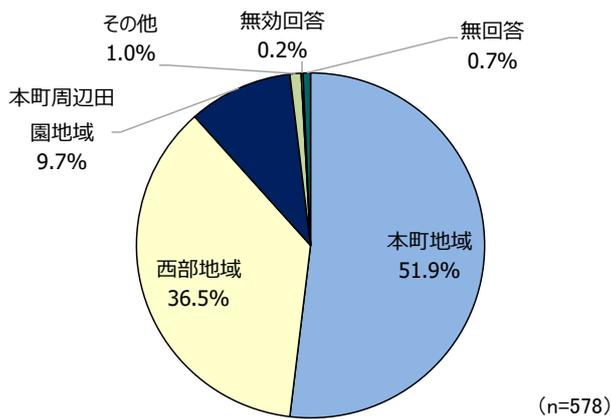


(4) 同居している家族（該当するもの全てに○）

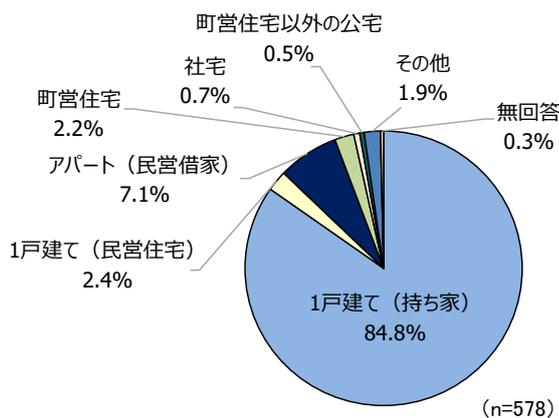
※(2)で、世帯人数が「2人以上(2人、3人、4人、5人以上)」と回答した方のみ回答



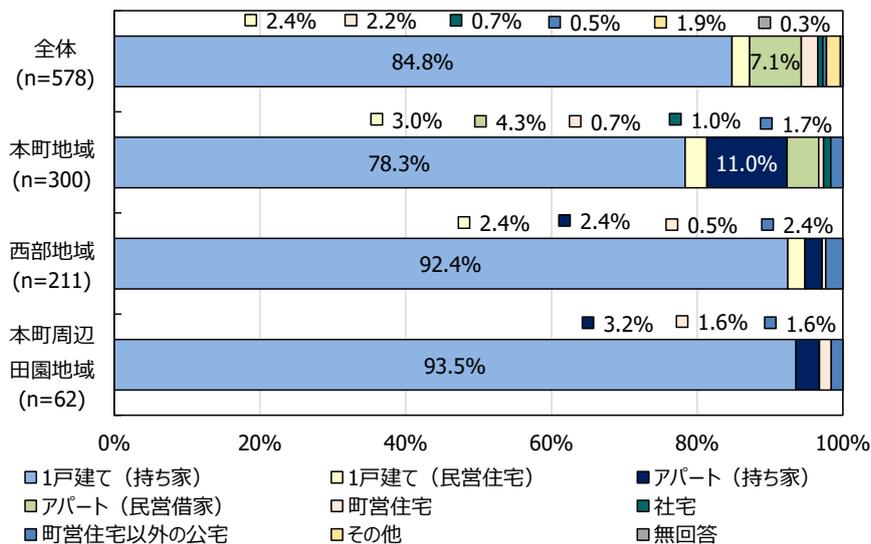
(5) お住まいの地域



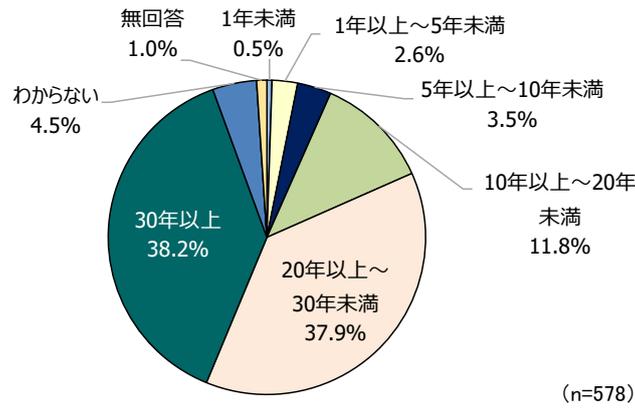
(6) 現在の居住形態



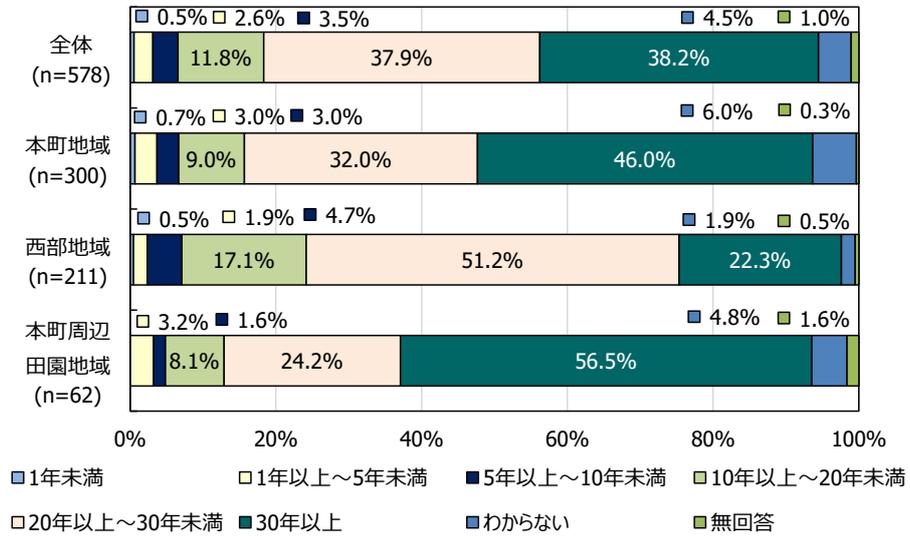
【地域別】



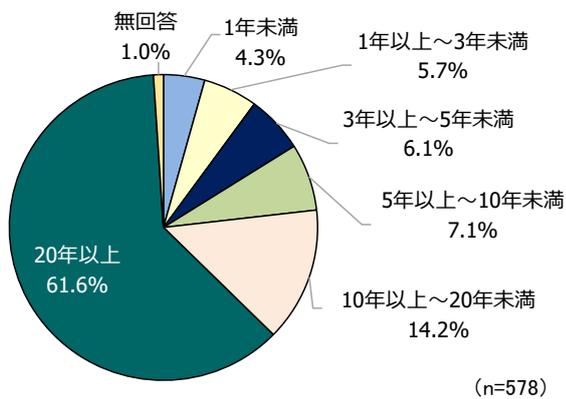
(7) 現在お住まいの住宅の築年数



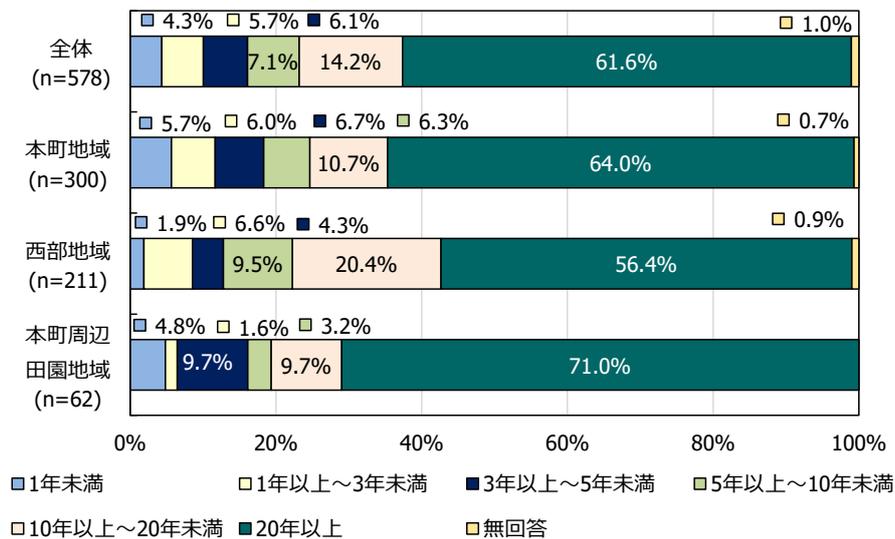
【地域別】



(8) 現在お住まいの住宅での居住年数



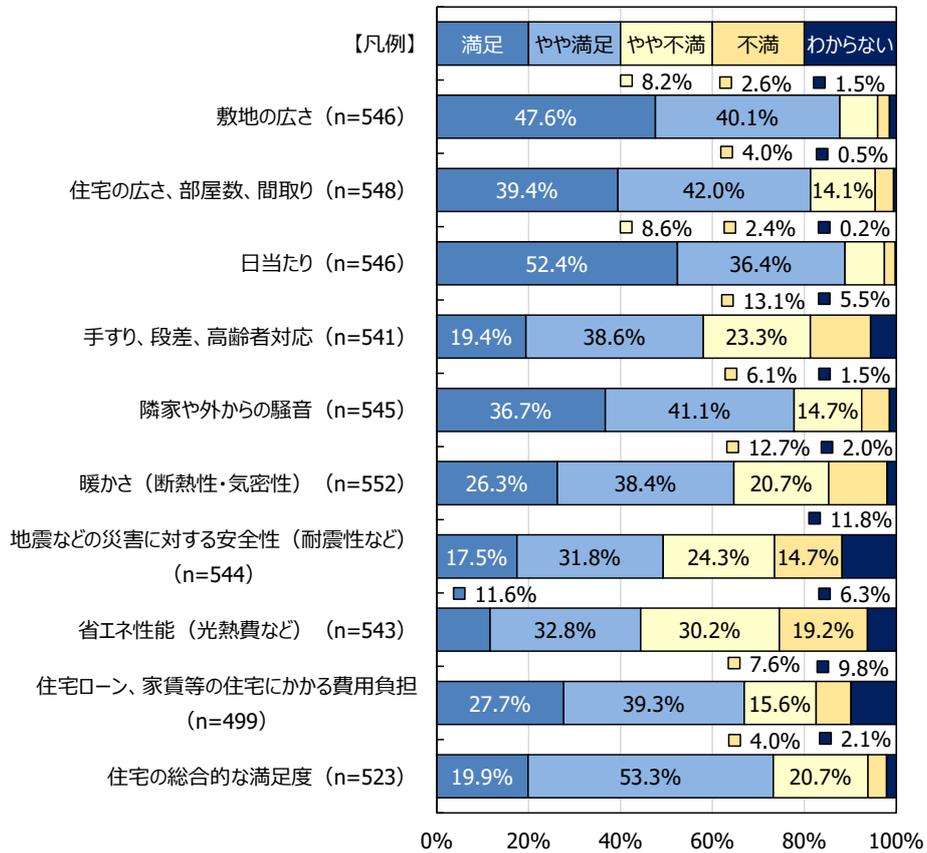
【地域別】



## 2. 現在お住まいの住宅・住環境等に関する満足度

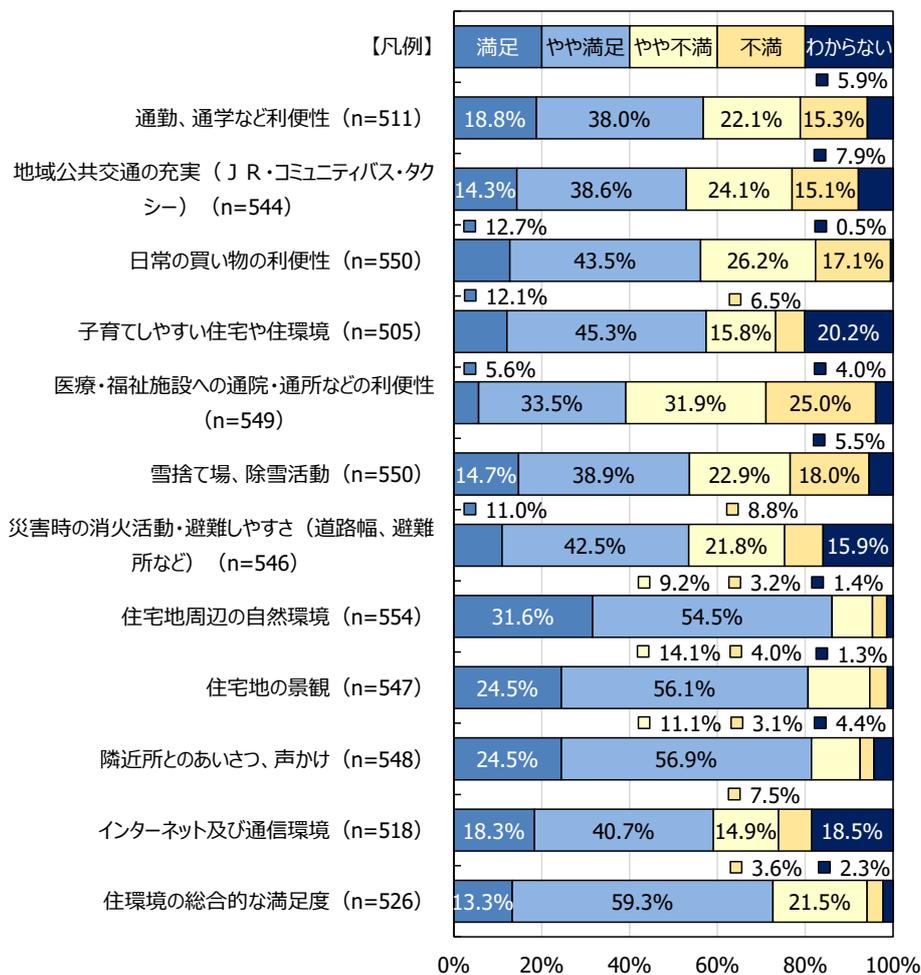
問2 以下の(1)～(3)の全ての項目について、あなたの現時点での満足度をお答え下さい。(該当するもの1つに○)

### (1) 住宅について



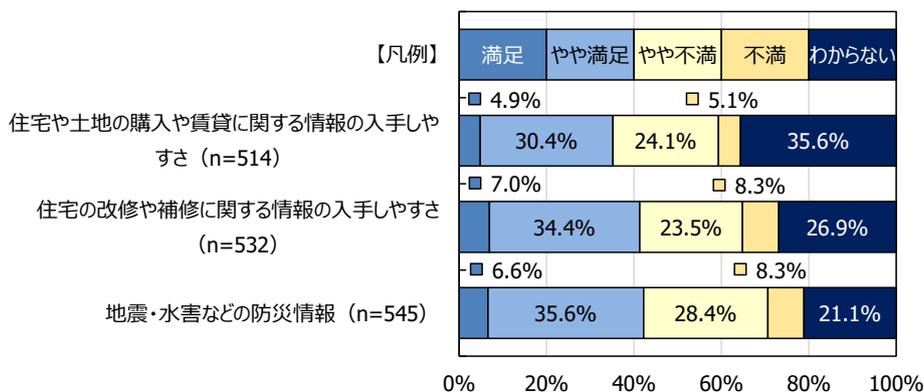
※無効回答及び無回答を除いて集計しているため、各項目の集計母数が異なります。

## (2) 住環境について



※無効回答及び無回答を除いて集計しているため、各項目の集計母数が異なります。

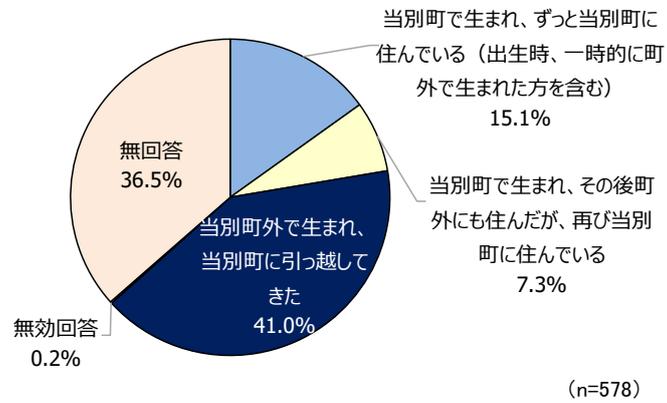
## (3) 情報について



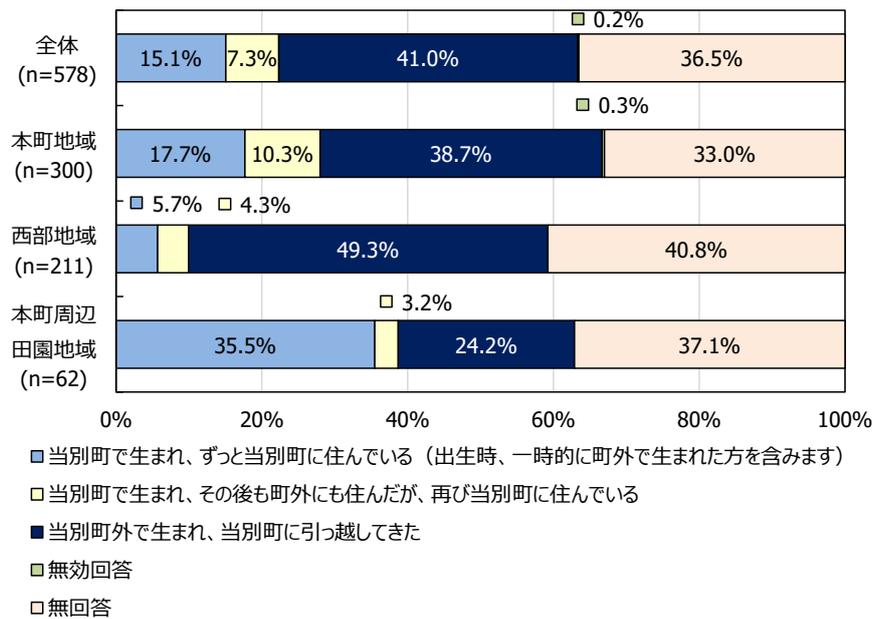
※無効回答及び無回答を除いて集計しているため、各項目の集計母数が異なります。

### 3. 住み替え経験、他市町村との比較

問3 あなたの当別町での居住経験について教えてください。（該当するもの1つに○）

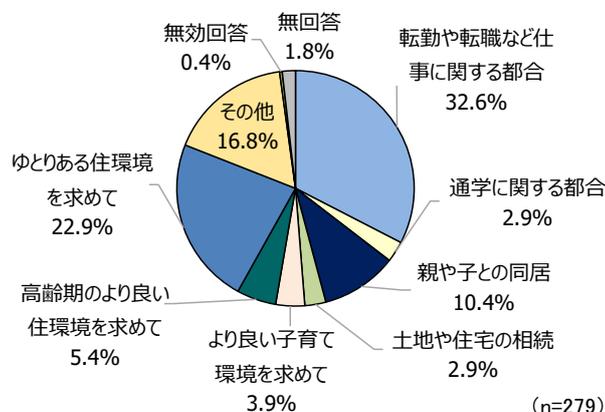


#### 【地域別】



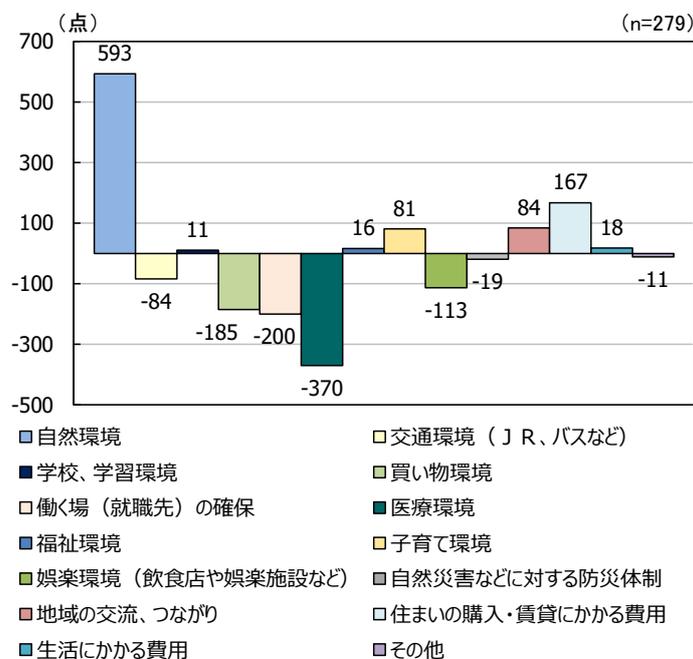
#### 問4 当別町に住み替えた主な理由は何ですか。(該当するもの1つに○)

※問3で「当別町で生まれ、その後当別町外にも住んだが、再び当別町に住んでいる」または「当別町外で生まれ、当別町に引っ越してきた」と回答した方が回答



#### 問5 あなたがこれまでに暮らしたまちと比べて、当別町の住環境について良いと思う点・良くないと思う点について、以下の選択肢の中からそれぞれ選んで記入ください。(特に該当するもの3つを上位のものから回答)

※問3で「当別町で生まれ、その後当別町外にも住んだが、再び当別町に住んでいる」または「当別町外で生まれ、当別町に引っ越してきた」と回答した方が回答

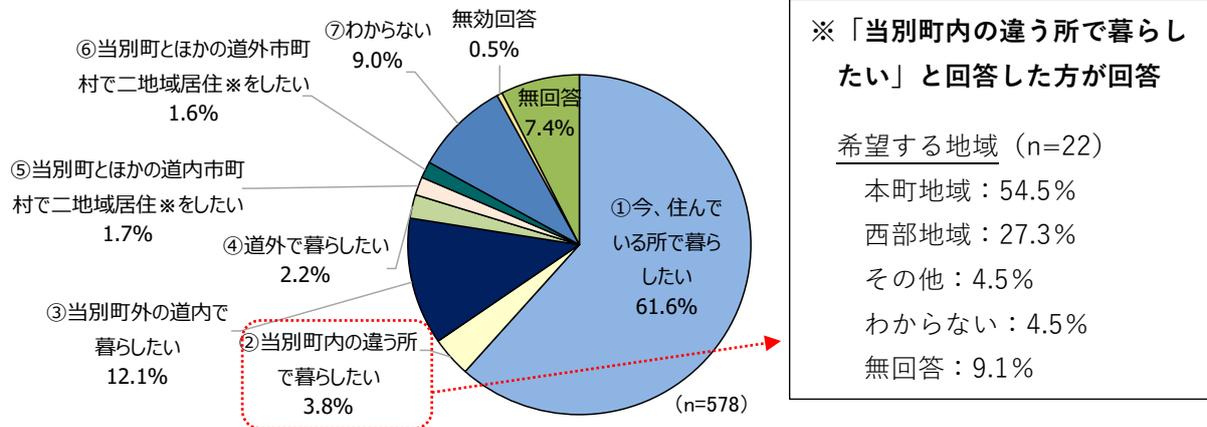


※良いと思う点の「最も良い点」を3点、「2番目に良い点」を2点、「3番目に良い点」を1点、良くないと思う点の「最も良くない点」を-3点、「2番目に良くない点」を-2点、「3番目に良くない点」を-1点とし、各項目の選択数と掛け合わせることでスコア化しました。

## 4. 今後の住まいについて

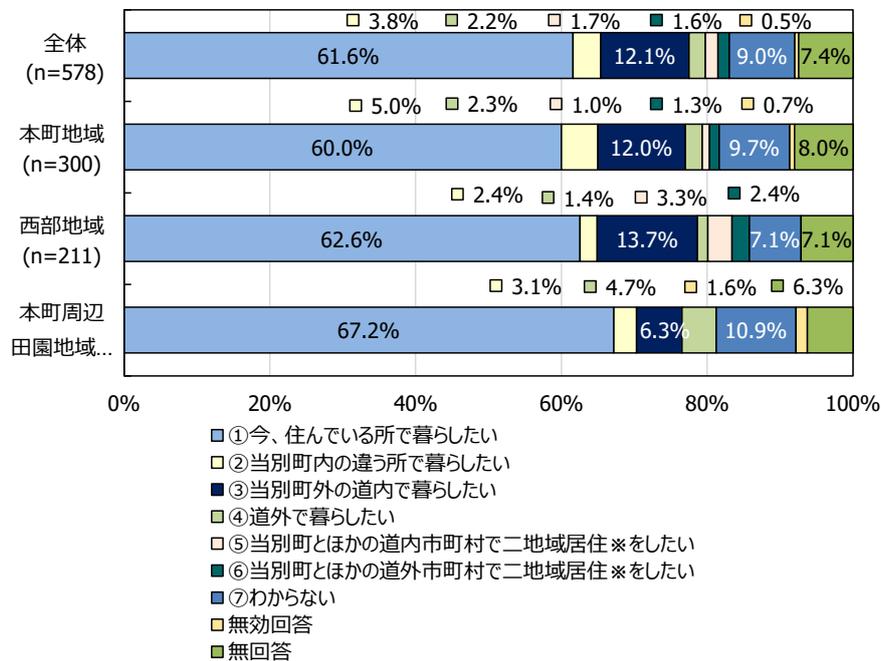
### 問6 今後10年以内の居住地について、どのような意向がありますか。

(該当するもの1つに○)



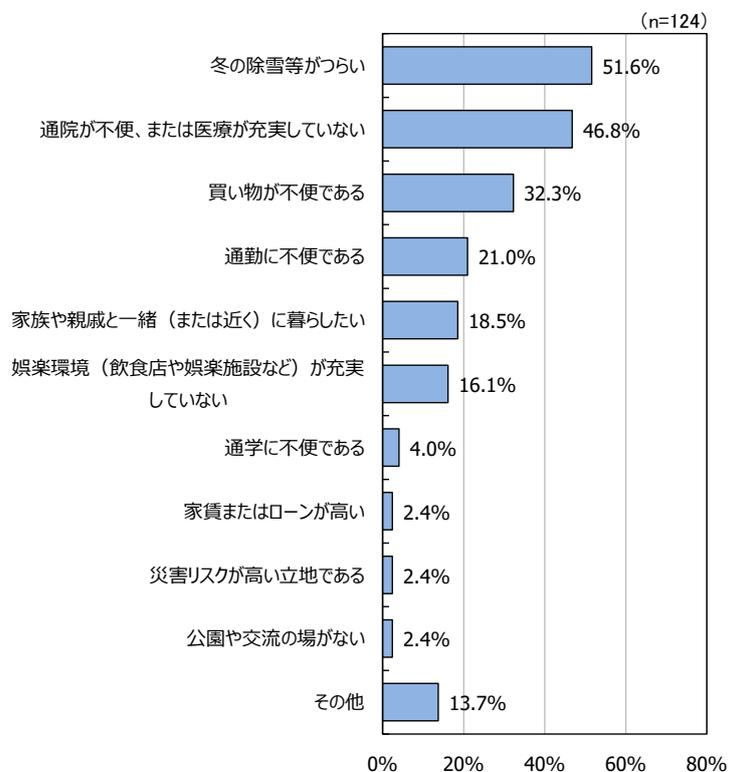
※二地域居住：当別町のほかに住まいをもち、一定期間ずつ住む等の居住スタイル。

### 【地域別】



## 問7 問6で回答された理由をお答えください。(特に該当するもの3つまでに○)

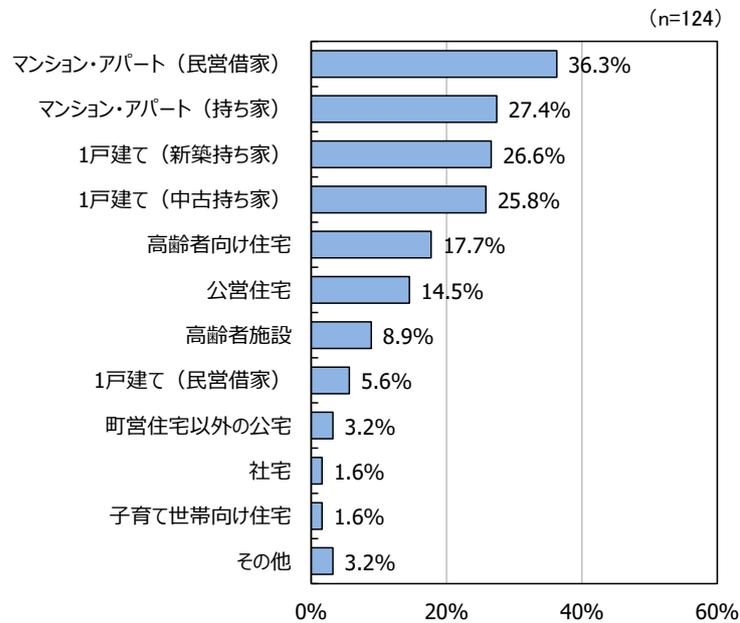
※問6で「②」～「⑥」のいずれかと回答された方が回答



問8 今後住み替える場合、どのような種類の住宅を希望されますか。

(特に該当するもの3つまでに○)

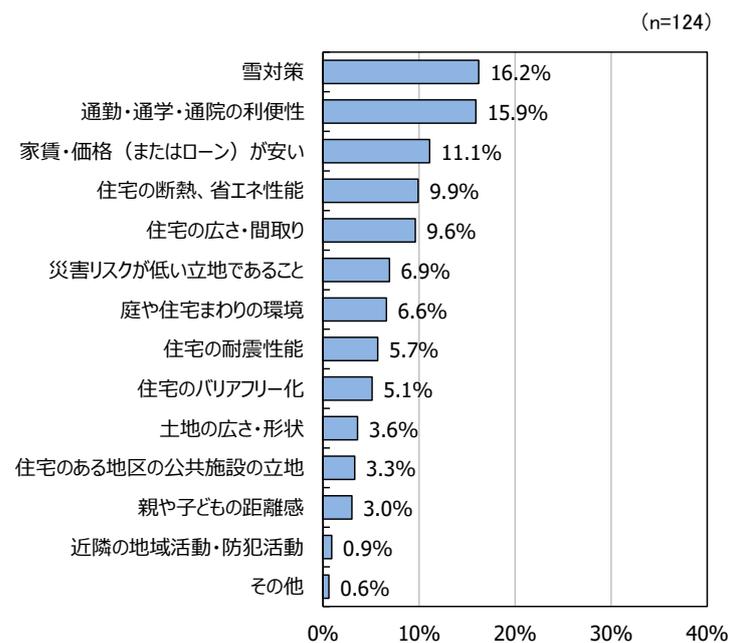
※問6で「②」～「⑥」のいずれかと回答された方が回答



問9 住み替えの際にどのようなことを重視されますか。

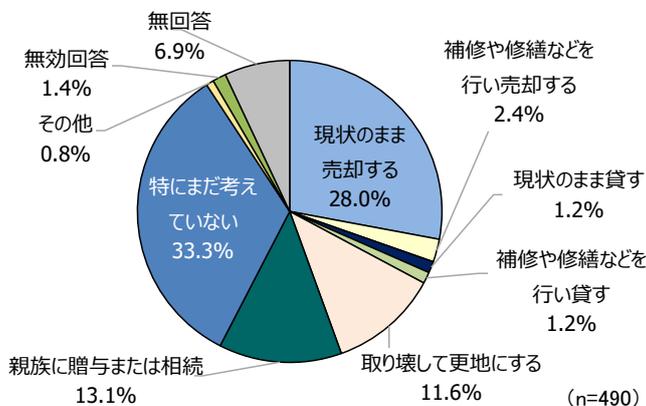
(特に該当するもの3つまでに○)

※問6で「②」～「⑥」のいずれかと回答された方が回答

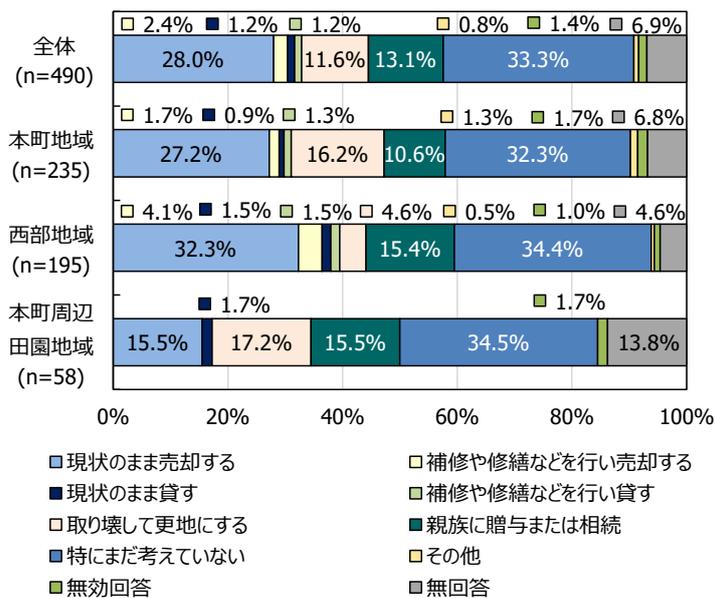


問10 将来的に、現在お住まいの住宅を処分することが必要になった場合、どのようにしたいですか。(該当するもの1つに○)

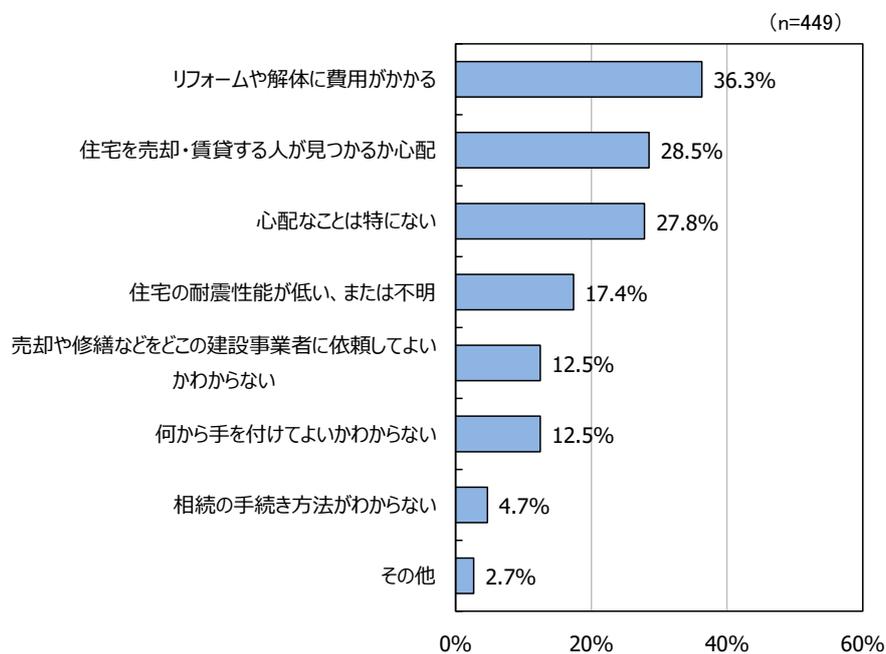
※現在の居住形態が1戸建て(持ち家)、アパート(持ち家)の方におたずねします。



【地域別】

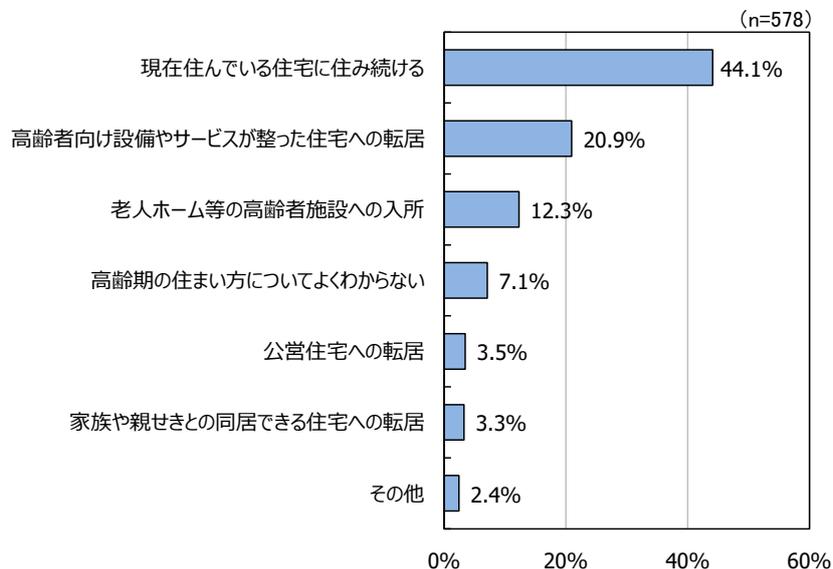


問 1 1 問 10 で回答された内容の実現に向けて心配なことはどんなことですか。  
(特に該当するもの3つまでに○)

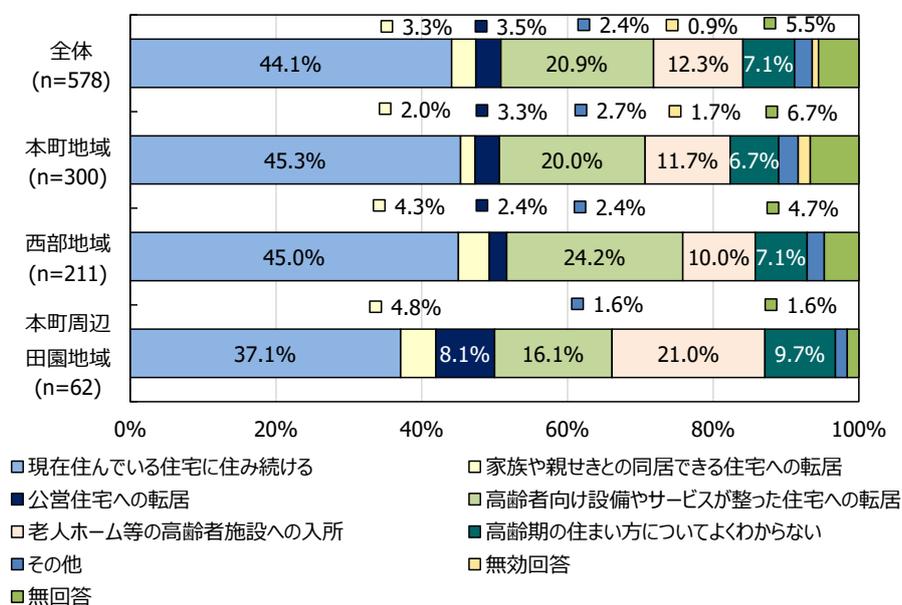


## 5. 高齢期の住まいについて

問 1 2 高齢期（生活に手助けが必要になったとき）に、あなたはどのような住宅に住みたいと考えていますか。（該当するもの1つに○）

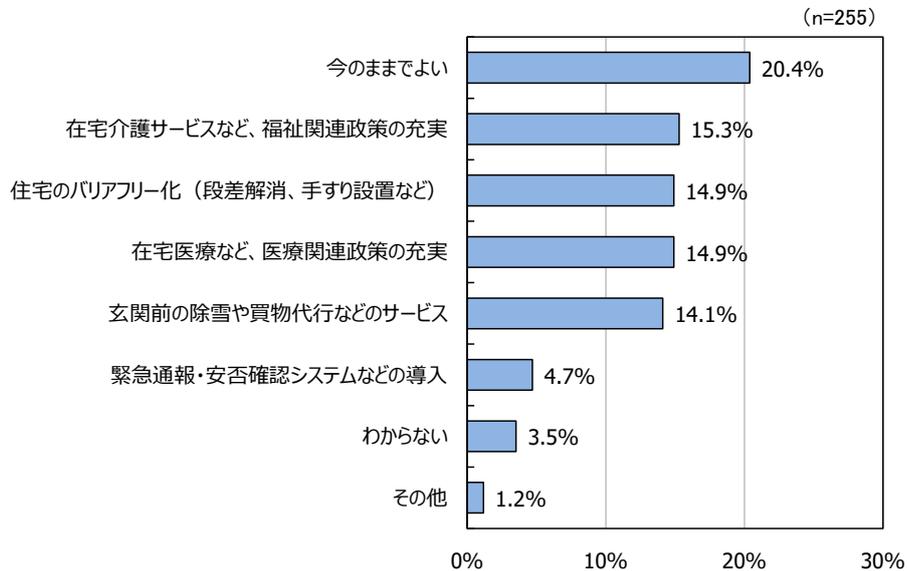


## 【地域別】

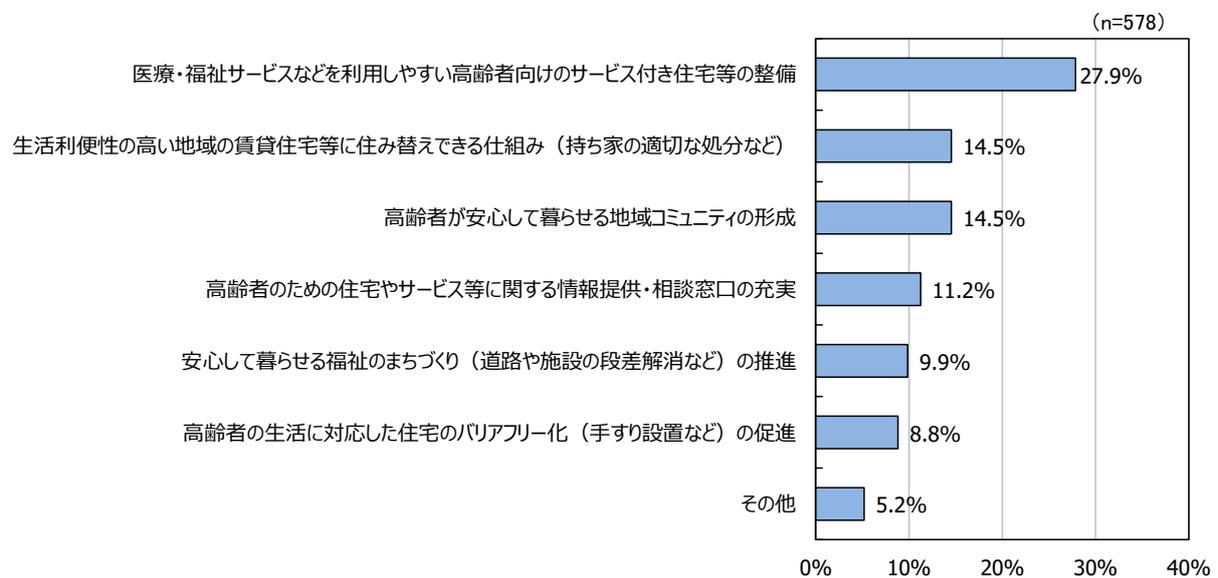


問 1 3 現在住んでいる住宅に住み続けるため、どのようなことが重要だと考えていますか。(特に重要だと思うもの1つに○)

※問 12 で「現在住んでいる住宅に住み続ける」と回答した方が回答



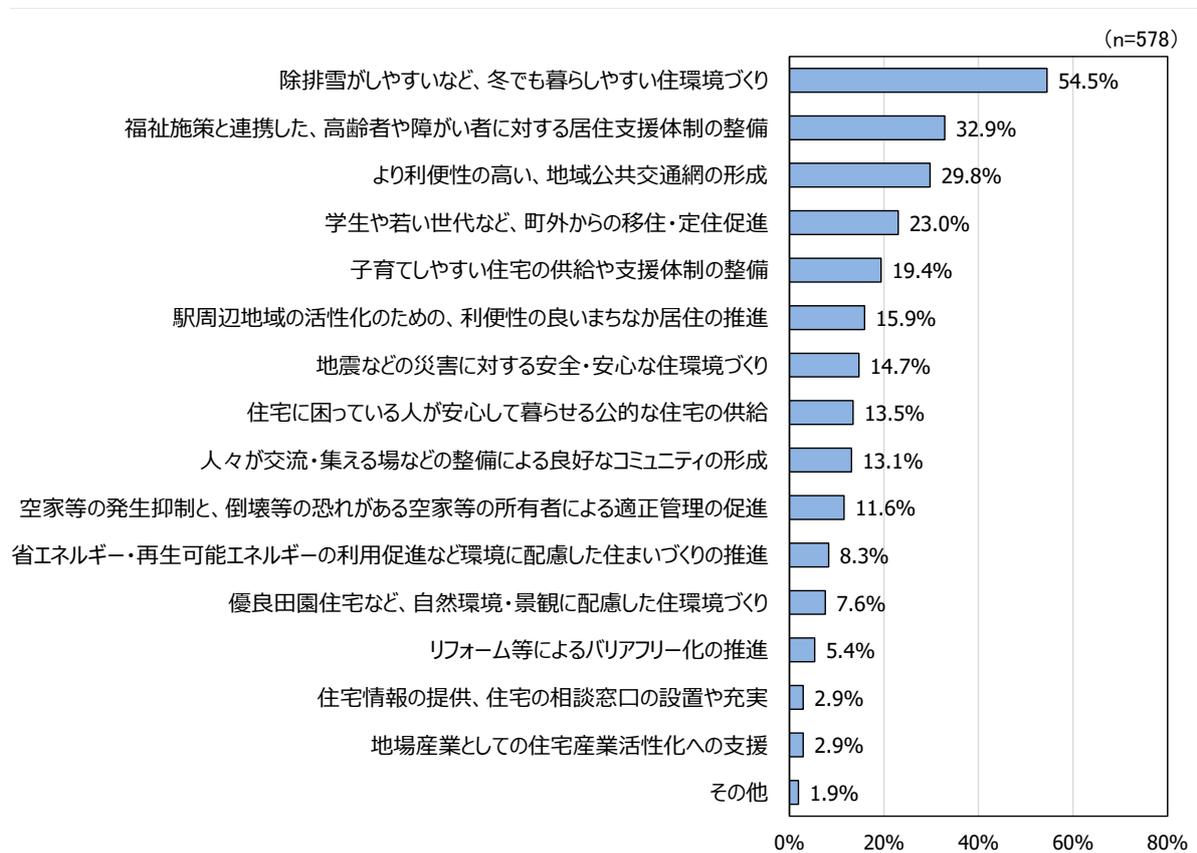
問 1 4 高齢者が安心して暮らすために、どのようなことが重要だと思いますか。(特に重要だと思うもの1つに○)



## 6. 当別町の取り組みについて

問 1 5 快適な住環境をつくるために、当別町が取り組む住宅関連施策について、あなたが特に必要だと思うもの教えてください。

(特に必要なもの3つまで選択)



## 8 事業者等ヒアリング調査の実施概要

### (1) 調査目的

当別町の住生活に関する現状及び課題を検討するにあたり、関連する事業者等の様々な視点を考慮し、計画に反映するため。

### (2) 調査対象及び調査項目

分類	調査対象	主な調査項目
大学関連	①北海道医療大学	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学生及び大学職員の居住地</li> <li>・町内居住の促進に向けて必要なことなど</li> </ul>
高齢者、福祉関連	②社会福祉法人ゆうゆう	・施設利用者の住生活に関する現状、今後の意向
	③社会福祉法人 当別長生会当別長寿園	・施設利用者の住生活に関する現状、今後の意向
住宅関連	④スウェーデンヒルズ 管理センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スウェーデンヒルズにおける住生活の現状</li> <li>・スウェーデンヒルズの今後の意向</li> </ul>
	⑤当別アパート組合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当別町における民間賃貸住宅の家賃相場</li> <li>・当別町における民間賃貸住宅の入居状況</li> <li>・民間賃貸住宅に関するニーズや傾向</li> <li>・今後の民間賃貸受託の供給見込み</li> </ul>
	⑥株式会社不動産事務所 ネット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当別町における住宅市場（持ち家、賃貸）の動向</li> <li>・住生活に関する近年のニーズ</li> </ul>

### (3) 調査方法

メール、電話、訪問による聞き取り

### (4) 調査期間

令和2年10月27日～11月20日

## (5) 主な調査結果

## ①北海道医療大学

## &lt;学生の居住地&gt;

(令和2年5月時点)

	1年生	2年生	3年生	4年生	5年生	6年生	院生
当別町	220人	194人	181人	154人	89人	75人	20人
札幌市	505人	477人	393人	475人	142人	144人	119人
その他	73人	77人	62人	54人	13人	15人	31人
計	798人	748人	636人	683人	244人	234人	170人

(令和2年5月時点)

	1年生	2年生	3年生	4年生	5年生	6年生	院生
親元	392人	412人	314人	368人	125人	100人	40人
親元以外 <sup>*</sup>	412人	340人	323人	317人	120人	135人	130人
計	804人	752人	637人	685人	245人	235人	170人

親元以外<sup>\*</sup>: アパート、マンション、下宿

## &lt;大学職員の居住地&gt;

(2020年10月時点)

当別町	札幌市	その他	計
53人	668人	60人	781人

## 【参考：町内学生居住促進タウンミーティング結果（当別町立地適正化計画）】

学生5名（いずれも町内在住、大学4年生2名/大学1年生3名）とタウンミーティングを開催し、町内居住の促進に向けて必要なことなどについて意見交換を行いました。

## ○実施結果（本計画に関するものを抜粋）

## &lt;学生が求めているもの&gt;

カーシェアリング、通信環境の充実（Wi-Fi）、花火やバーベキューができる場所、気軽に立ち寄ることができる場所、複合施設、夜遅くまで営業しているお店（日用品の購入など）、デザイナーズマンション、交流を促すイベントなど

## &lt;当別町に居住する上で困ること（デメリット）&gt;

アルバイト先が少ない、交通手段が少ない（JR最終便の時価が早い）

※平成 28 年度に実施した、北海道医療大の学生による意見交換においても、類似の意見等が出された。

## ②社会福祉法人ゆうゆう

### <施設利用者の住生活に関する現状、今後の意向>

- 現在グループホームとして3か所（当別町2か所、江別市1か所）展開している。利用者の中には将来的に民間賃貸住宅を借りて生活をしたいと考えている方もいるが、いきなり実践することにハードルの高さを感じている。そこで町内に、グループホームから民間アパートへ移行するためのトレーニング用の住宅（グループホーム近く・バリアフリー完備等）があると嬉しい。
- 本町地域から西部地域へ通勤している人から、交通が不便という声はあまり聞かない。
- 重度行動障害を持った方だと、住宅の設備に限られる（室内防音あり、ダウンライト必須等）。そのような住宅が増えると嬉しい。

## ③社会福祉法人当別長生会当別長寿園

## &lt;施設利用者の住生活に関する現状、今後の意向&gt;

- ・現時点では、今後 10 年間における変化として考えていることはない。町内の医療体制については、長寿園自体に医療設備を備えているので、重大なことがなければ今のところ対処できているが、緊急時には、近隣市町村に頼っているのが現状なので、町内に入院できるような病棟があれば良いと思う。

## ④スウェーデンヒルズ管理センター

## &lt;スウェーデンヒルズにおける住生活の現状、今後の意向&gt;

- ・スウェーデンヒルズの居住者で住宅自体の不満を持っている方はあまり聞かない。どちらかといえば居住環境、特に通院のしづらさ、車の問題、商店等がないという不満が多い。
- ・ここ5年くらいで高齢化が進んでいる。ただ 15 歳以下が約 100 人（全体で約 800 人）なので、子どもの比率も低くはないと思う。
- ・最近では町で木の剪定や街路灯修繕を行ってもらい感謝している。ただ、道路の舗装や上下水道の老朽化が進んでおり、単発で対応してもらっているが、抜本的な対処をお願いしたい。
- ・今年度に入って、コロナの影響でリモートワークが増えたことで、中古住宅 2000～2500 万円の価格帯のものはすぐに売れる。新築も増加傾向で残り 30～40 ほど空き地。コンビニがあれば嬉しいが難しいと考えている。
- ・オール電化は減少傾向でガスが増えている。2年前の震災以降薪ストーブが増えた。

## ⑤当別アパート組合

## &lt;当別町における民間賃貸住宅の家賃相場&gt;

(令和 2 年 9 月時点)

種別	間取り	物件数	家賃（共益費込み）
アパート、 マンション	1 R、1 K	17 件	20,000 円 ～45,000 円
	1 D K、1 L D K	46 件	19,000 円 ～55,000 円
	2 K、2 D K、2 L D K	15 件	30,000 円 ～68,000 円
	3 L D K 以上	5 件	45,000 円 ～82,000 円
下宿（食事付）	－	3 件	35,000 円 ～67,000 円

## &lt; 当別町における民間賃貸住宅の入居状況 &gt;

- ・古い物件は空き家が多いように感じる。家賃を下げてても効果が薄いため、資金があれば改築した方が入居者は増えるとの話を伺ったことがある（資金調達については課題）。

(令和2年9月時点)

アパート、マンション			下宿（食事付）	
一般入居数	学生入居数	空家数	入居数	空室数
386 戸	748 戸	109 戸	48 室	7 室

## &lt; 民間賃貸住宅に関するニーズや傾向 &gt;

(学生)

- ・JRの駅から近い物件は人気である。
- ・女子大生からはセキュリティの問題で、オートロックや2階以上の部屋を探している印象がある。
- ・新築の物件は珍しく少々家賃が高くて入居希望の方が多く思う。

(一般)

- ・子育て世代からの問い合わせが一定程度みられる。
- ・遠方から仕事で当別町に滞在しなければならず、3か月程度の短期入居希望の方から情報提供を頼まれるケースもある。

(高齢者)

- ・問い合わせの件数としてはかなり少ない印象である。
- ・事務局からの情報提供は情報誌からのものが多く、学生向けに情報の情報では対応できないことが多い。

## &lt; 今後の民間賃貸受託の供給見込み &gt;

- ・今後の供給量についてはわからない。

## ⑥株式会社不動産事務所ネット

## &lt; 当別町における住宅市場（持ち家、賃貸）の動向、住生活に関する近年のニーズ &gt;

- ・不動産の売却希望件数は常時20～40戸程度を継続している。全体的には価格は下落傾向であるが、最近でいえば、本町地域よりは西部地域の方が価格は高い傾向。（本町地域の建物は老朽化が進んでおり、築20～30年のものが多い）子育て世帯の問い合わせも増えており、需要は高くなっている印象。Uターン移住の問い合わせも多い。
- ・今後の住生活においてはインターネット整備を望む声が聞かれる。特に5G回線に関心があるように思う。

## 9 学識経験者及び石狩振興局からの助言

### (1) 目的・経緯

本計画の策定にあたり、学識経験者及び北海道にご協力をいただき、住生活を取り巻く全国及び北海道の動向や関連する様々な知見等を踏まえ、当別町の住生活や特性について客観的な視点から捉え、助言をいただきました。

### (2) 助言をいただいた学識経験者及び担当部署

#### ①学識経験者

北海道大学 大学院工学研究院 建築都市空間デザイン部門

森 傑（もり すぐる）教授

※北海道住宅審議会委員など、住生活関連の委員会等の委員や委員長等歴任)

<いただいた助言等（主なものを抜粋）>

- ・住宅マスタープランは、ハードの視点が中心であったが、住生活基本計画では、ハードに加えソフトも考慮し施策を検討する必要がある。
- ・当別町におけるまちづくりの方針や関連計画における目標等、優先順位を踏まえ、住生活基本計画も計画的に取り組んでいくことが重要だと思う。
- ・現在の居住者が住み続けられることを目指した施策の優先度を高めて取り組むことが重要だと思う。

#### ②石狩振興局

産業振興部建設指導課

<いただいた助言等（主なものを抜粋）>

- ・国や北海道の方向性を踏まえ、当別町の現状や課題を踏まえた計画内容となるように進める必要がある。



---

## 当別町住生活基本計画

発行／令和4年3月  
編集・発行／当別町 建設水道部 建設課  
北海道石狩郡当別町白樺町58番地9  
TEL 0133-23-2330

---

