

当別町

住生活基本計画

【概要版】



当別町住生活基本計画＜概要版＞ 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 基本理念・基本目標及び住宅施策

- ① 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- ② 基本目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- ③ 住宅施策の体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- ④ 住宅施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第3章 地域別の取り組み

- ① 地域の分類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 5
- ② 地域別の取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 5

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・・・・・・・・・・・・ 2 2
- ② 関係機関等との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 2
- ③ 庁内の取り組み体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 2
- ④ 適切な進行管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 2

※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

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、元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年間の計画期間とします。

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。

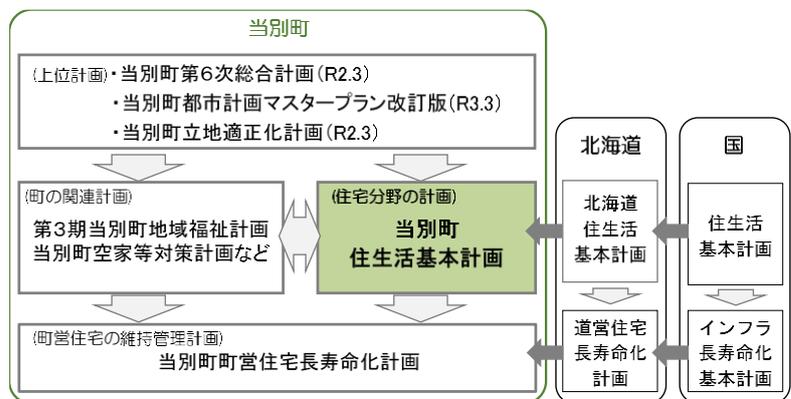


図1 本計画の位置づけ

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

(P2)

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

(P10~P14)

- 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 (P6~P9)

- ・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

(P15~P22)

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

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>
- 2) 公共賃貸住宅（子育て世帯向け等）の建設<重点①②③>
- 3) 戸建て分譲の促進<重点①②>
- 4) 民間住宅の有効利用の検討<重点①>
- 5) 住宅取得を促す支援の検討<重点①②>
- 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>
- 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>
- 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>
- 9) 外国人居住者に配慮した案内、情報発信等の推進

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

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
- 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
- 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
- 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>
- 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

【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

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
- 2) 住宅のユニバーサルデザイン、バリアフリー化の推進
- 3) 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進

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

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
- 3) 住宅リフォームの促進
- 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
- 5) 空家等の活用方策の検討

施策の方針 [3] 町民生活の安定を支える住まいづくり

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>
- 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>
- 3) 町営住宅の計画的な建替え、団地の集約・統合<重点②③>
- 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>

【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>
- 2) 都市機能誘導区域等における利便性の向上<重点②>

施策の方針〔2〕 雪や災害に強い住環境づくり

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、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
- 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

施策の方針〔3〕 自然と共存する住環境づくり

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
- 2) 住宅における省エネ設備導入に対する助成の検討
- 3) 住宅における再生可能エネルギー活用に向けた検討

(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。

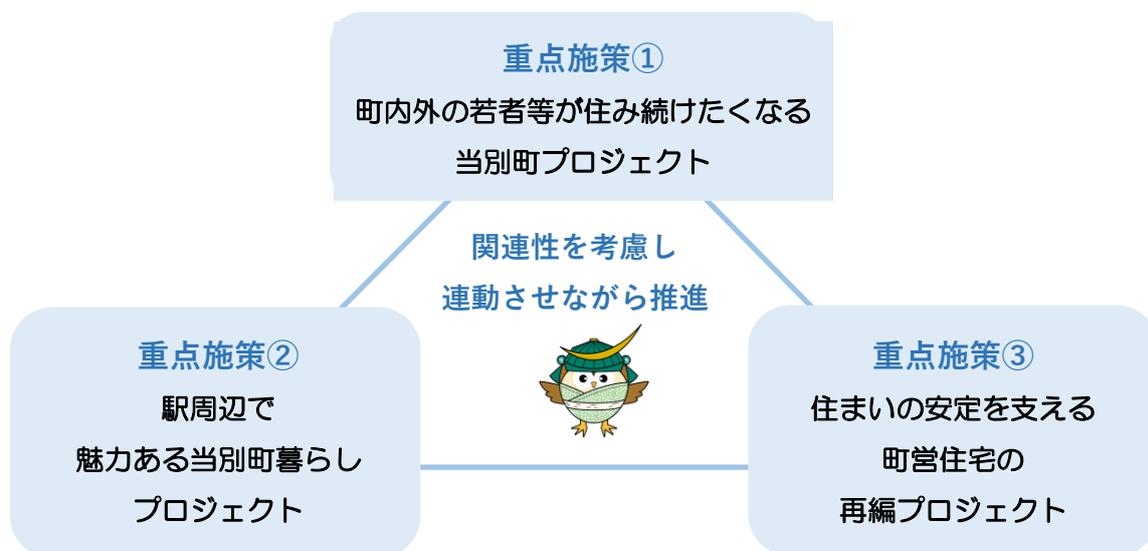
また、当別町では、当別駅及び太美駅の周辺地域を都市拠点として、都市機能の維持・強化を図るとともに、拠点周辺に居住を誘導する区域（居住誘導区域）を設けているほか、新しいまちの顔となるロイズタウン駅の周辺地域など、これらの地域における居住環境の構築や居住支援の充実が必要となっています。

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



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。

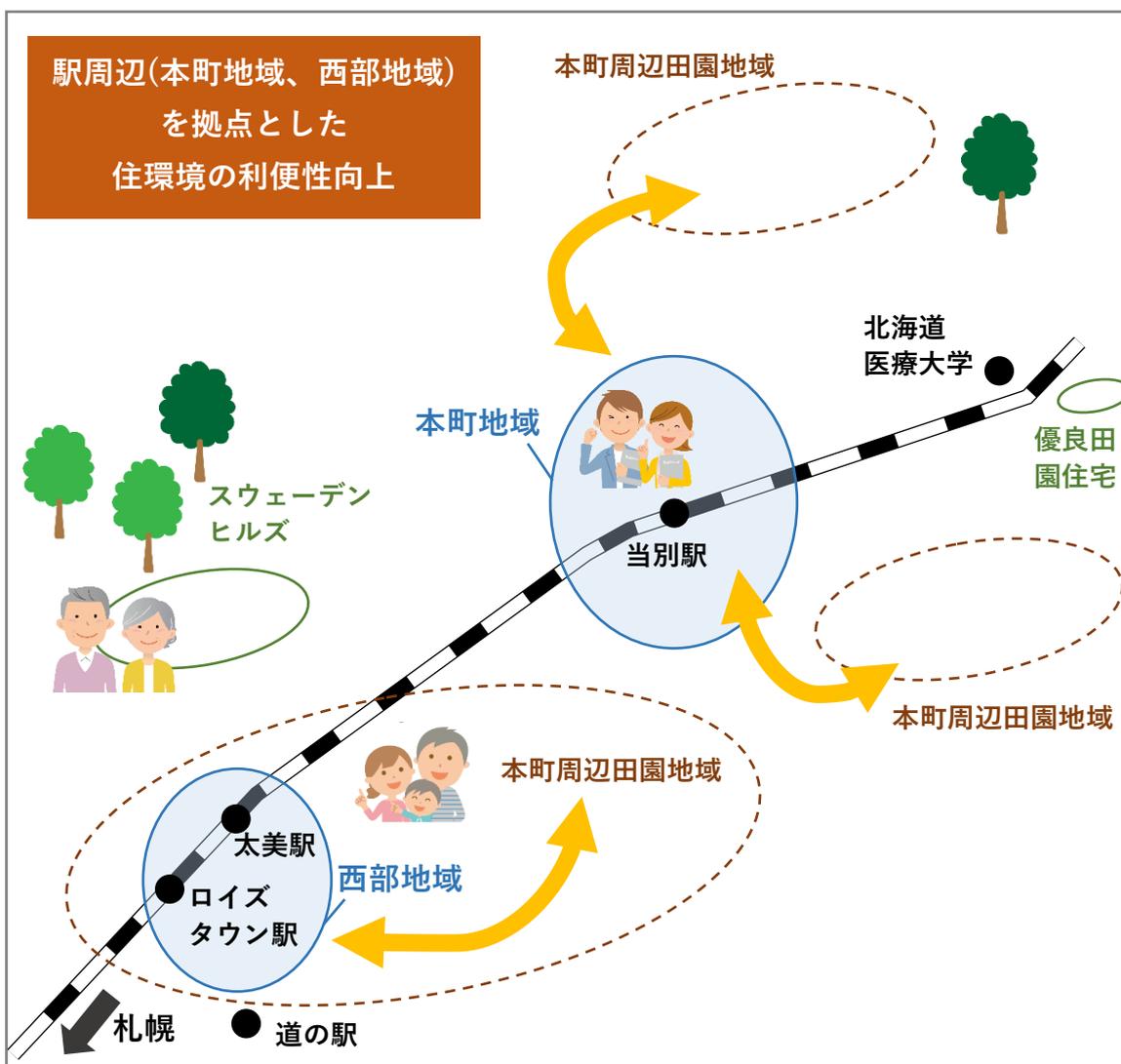


図 2 : 駅周辺で魅力ある当別町の暮らしのイメージ

< 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】

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。

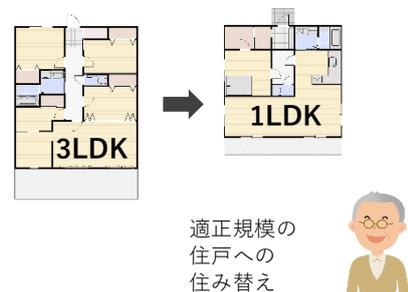
< 推進する個別施策 >

◆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



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

本計画では、本町地域、西部地域、本町周辺地域の3つの地域に分けて地域別の取り組みを進めます。

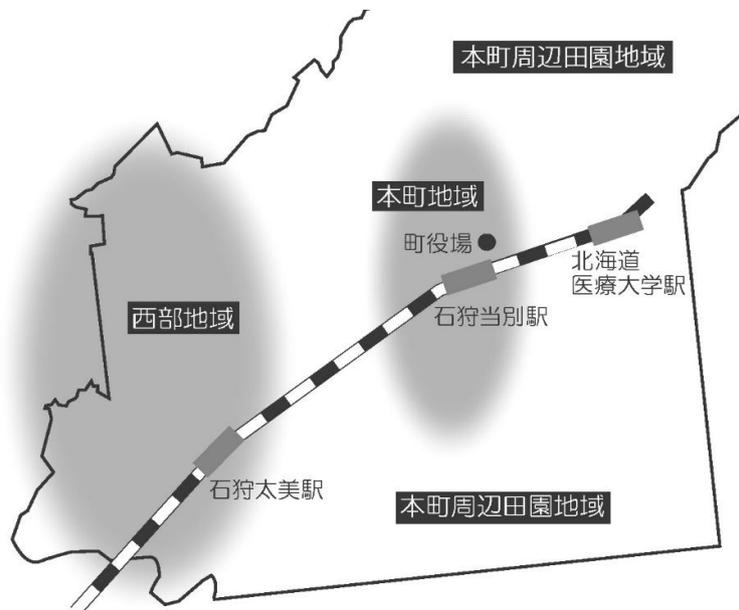


図 3 当別町の地域分類

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。

(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 >

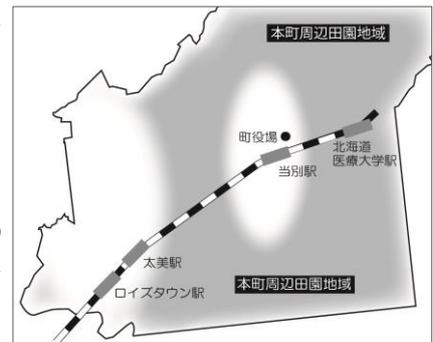
住宅における再生エネルギー活用に向けた検討

(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、水稲、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。

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。

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。

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
