

# 新冠町住宅マスタープラン

---

平成31年3月

 新冠町

■計画の概要	1
1. 計画策定の目的	1
2. 計画対象・期間	2
3. 計画の構成	3
4. 計画策定の体制・経緯	4
I. 新冠町：まちと住まい状況	5
1. 新冠町の概要	6
2. 人口と世帯	9
3. 住宅事情	12
II. 住宅施策の現状と課題	14
1. 安全で安心な暮らしに関わる現状と課題	15
2. 良質な住宅ストックの形成に向けた現状と課題	17
3. まちづくり（定住促進・地域活性化・景観）に関わる現状と課題	19
4. 住宅関連産業全般に関わる現状と課題	21
5. これからの新冠町の姿（人口・世帯の動向）	22
III. 住宅施策の目標と方針	24
1. 住宅施策の視点	25
2. 住宅施策の目標	26
3. 住宅施策の推進方針と展開方向	27
IV. 重点的な取組み	36
1. 施策推進において重視する視点	37
2. 重点的な取組み	38
3. 施策の推進に向けて	42
□資料	43

## ■計画の概要

### 1. 計画策定の目的

新冠町は、農林水産業を基幹産業とする町です。戦後の御料牧場開放を契機に発展し、酪農・軽種馬、肉用牛、養豚などの特徴ある作目が展開されております。漁業も沿岸漁業を中心に、「資源管理型漁業」と「つくり育てる漁業」に力を注いでいます。

近年の人口・世帯数の推移をみると、当町の人口は微減傾向にあります。今後は急速な人口減少と少子高齢化の進行が予想されます。

住宅施策の推進においては、2013年度に策定した新冠町住宅マスタープランを検証のうえ、施策の目標と具体的施策の方向性を明確化し、新冠の将来を見据えた展開が求められます。

現在は、新冠町の住宅施策として、定住移住施策に力を注ぎ、旧教員住宅を活用した移住促進住宅や定住・移住促進住宅取得奨励金、定住・移住促進子育て世代住宅取得支援金、あるいは住宅性能アップを目指した住宅リフォーム助成事業等、幅広く制度を創設しています。

また、市街地・山間部に住んでいる単身高齢者や公営住宅に入居している単身高齢者等が、老後安心して暮らせる様な住み替えの受け皿として、公共的な福祉住宅の整備も求められています。

新冠町住宅マスタープランでは、多様化、高度化している町民、あるいは住まい手の住宅へのニーズを踏まえ、本町の住みよい環境の創出・実現のため、住環境を取り巻く現況の点検と、今後の住宅施策推進のための目標や展開方策を示すことを目的とします。高齢者に対して、ケア付き住宅の整備、単身老人住宅の整備やシルバーハウジングなどを検討することとします。

また、子育て世帯が安心して子育て出来るなど、幅広い住宅施策についても検討することとします。

新冠町公営住宅等長寿命化計画では、「新冠町住宅マスタープラン」における、公営住宅の整備方針に基づき、本町の公的賃貸住宅のストックの概要、公的賃貸住宅入居者のニーズを把握し、関連部局との連携の下、公営住宅の役割や公営住宅ストックの効率的な活用方針を示し、改修及び修繕や建替による将来の適正なストックに向けた計画を定めることを目的とします。

## 2. 計画対象・期間

### (1) 計画の対象

■新冠町住宅マスタープラン  
新冠町の住宅全般とします。

■新冠町公営住宅等長寿命化計画  
公営住宅・改良住宅含む公的賃貸住宅全般を対象とします。

### (2) 計画の期間

計画期間は、2014年度から2023年度までの10年間とします。また、長期的な展望を踏まえた住宅施策の目標や基本的方向を示す観点から、概ね20年後（2014年度から2033年度）を見据えたものとし、10年間の計画期間と10年間の構想期間とします。尚、計画の内容は、概ね5年ごとに定期見直しを行うものとしてします。

	計画期間（10年間）	構想期間（10年間）
新冠町住宅マスタープラン	2014年度 ～ 2023年度	2024年度 ～ 2033年度

### 3. 計画の構成

計画の構成は、次の通りです。

#### ■新冠町住宅マスタープラン

##### I 新冠町：まちと住まいの現状

1. 新冠町の概要
2. 人口と世帯
3. 住宅事情

##### II 住宅施策の現状と課題

1. 安全で安心な暮らしに関わる現状と課題
2. 良質な住宅ストックの形成に向けた現状と課題
3. まちづくり（定住促進・地域活性化・景観）に関わる現状と課題
4. 住宅関連産業全般に関わる現状と課題
5. これからの新冠町の姿（人口・世帯の動向）

##### III 住宅施策の目標と方針

1. 住宅施策の視点
2. 住宅施策の目標
3. 住宅施策の推進方針と展開方向

##### IV 重点的な取組み

1. 施策推進において重視する視点
2. 重点的な取組み
3. 施策の推進に向けて

#### ■新冠町公営住宅等長寿命化計画

##### S-I 公営住宅ストックの現状と課題

- ・公営住宅の概要
- ・住宅の状況
- ・入居世帯の状況
- ・団地・住環境の特性と課題
- ・入居者意向調査にみる課題
- ・従来の取組み

##### S-II 公営住宅の需要と課題

- ・公営住宅需要の想定と見込み
- ・公営住宅に求められる役割

##### S-III ストック活用の方針

- ・ストック活用の方針
- ・目標戸数
- ・整備水準の目標
- ・ストック活用手法選定の方針

##### S-IV ストック活用計画

- ・団地別活用方針
- ・事業方針
- ・団地別整備方針
- ・具体的な取組み

## 4. 計画策定の体制・経緯

計画策定は、役場内関係各課などによる作業部会、策定委員会を組織し、計3回の作業部会、計3回の策定委員会を開催し、まとめています。

### ■策定委員会・作業部会構成

#### ●策定委員会構成員

	所 属	氏 名
構成員（委員長）	副町長	中村 義弘
構成員（副委員長）	総務課長	坂本 隆二
構成員	企画課長	原田 和人
構成員	保健福祉課長	鷹觜 寧
構成員	建設水道課長	関口 英一

#### ●策定作業部会構成員

	所 属	氏 名
構成員	総務課総務G 総括主幹	佐々木 京
構成員	保健福祉課福祉G 総括主幹	新宮 信幸
構成員	企画課まちづくりG 総括主幹	楫川 聡明
構成員	総務課総務G 財政係長	畠山 綾文

#### ●オブザーバー

	所 属	氏 名
	日高振興局建設指導課 課長 建築住宅係長 技師	久慈 直樹 菊地 邦春 新岡 達矢

#### ●事務局構成員

	所 属	氏 名
	建設水道課建設G 総括主幹	寺西 訓
	主幹	村田 貞光
	係長	袴田 英臣
	建設水道課管理G 総括主幹	磯野 貴弘
	副主幹	中川 亮二
	建設水道課管理・建設グループ員	

### ■策定委員会と作業部会の経緯

#### □策定委員会

平成30年 7月 6日	第1回策定委員会・第1回作業部会合同会議
10月30日	第2回策定委員会
平成31年 1月30日	第3回策定委員会

#### □作業部会

平成30年 9月 5日	第2回作業部会
10月18日	第3回作業部会

## I 新冠町：まちと住まいの現状

---

# 1. 新冠町の概要

新冠町は、日高地方のほぼ中央に位置し、北は日高山脈、南は太平洋に面しています。山・海・川・牧歌的な風景に囲まれ、四季折々の農・海産物も豊富です。

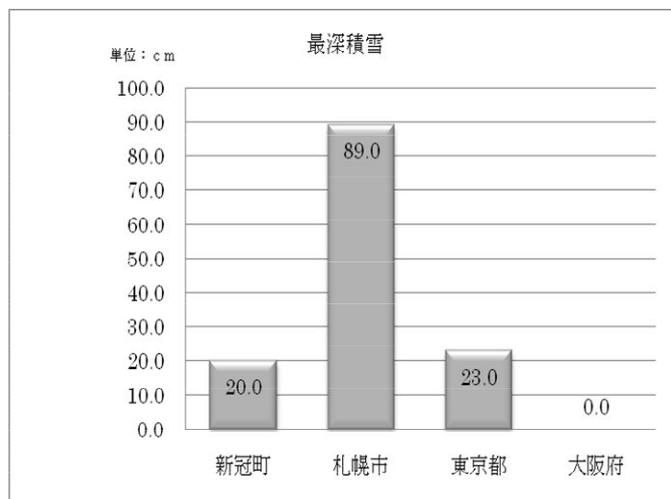
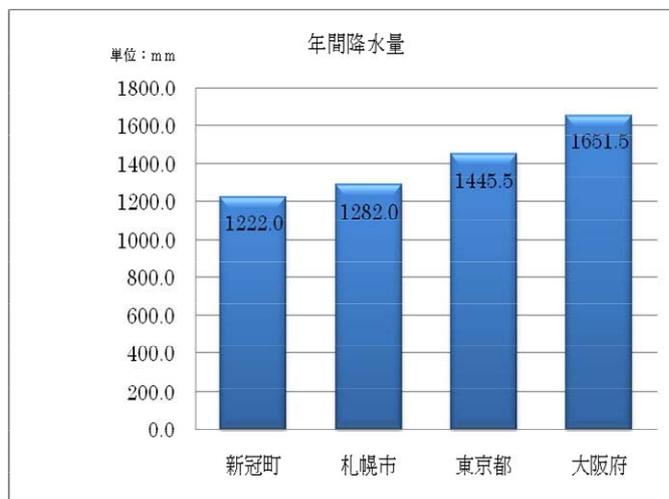
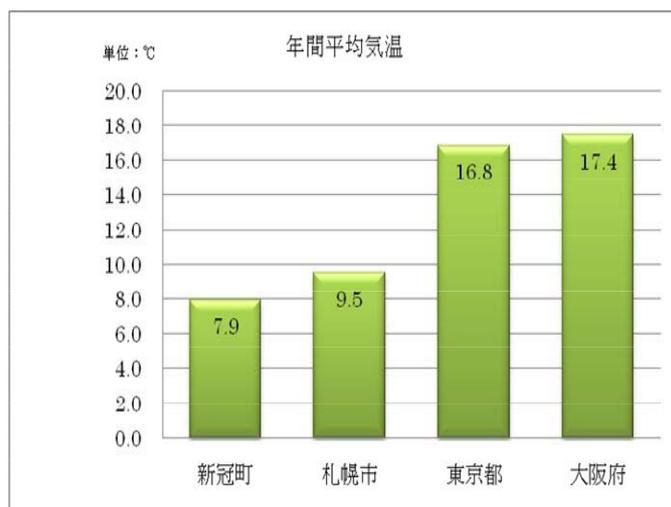
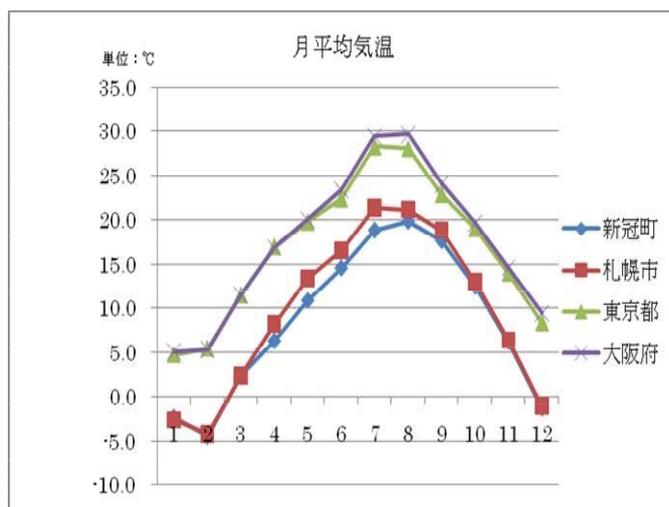
まちは、新冠市街地と節婦市街地の2つの市街地と、新冠川と厚別川に沿って点在する20箇所余りの集落によって形成されています。



## (1) 気候特性

新冠町の年間平均気温は8度で、道内では比較的温暖な地域です。

積雪量は少なく、多いときでも20cmほどで札幌市よりかなり少ないことがわかります。根雪期間は80日ほどです。市街地を含む海岸沿いは浜風や太平洋沿岸特有の濃霧（ガスと呼んでいます）がかかることがあります。



## (2) 社会特性

### ① 交通

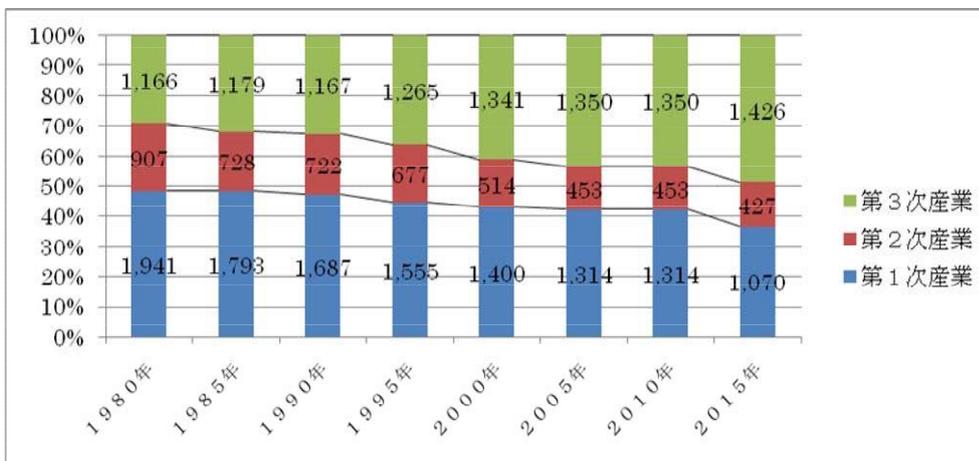
新冠町は、道央から位置的には離れて見えますが、日高自動車道を利用すれば苫小牧市内から約1時間、札幌市内から約2時間と比較的行き来がしやすく、また新千歳空港から車で約1時間20分の距離にあり、本州との交通利便性にも恵まれています。

### ② 産業

新冠町では、1次産業の人口割合が減少している状態ではありますが、その減少傾向は比較的穏やかで、現在も中心となる産業は、農業・漁業が挙げられます。

農業の作目としては、軽種馬、酪農、畜産、水稻、そ菜など種類が豊富です。古くから日本有数の軽種馬産地として、発展してきました。近年では施設野菜への複合化が進み、特にピーマンにおいては、全国有数の生産地となっており、他にもアスパラやミニトマトも市場性が高まっています。また、肉用牛では黒毛和種の産地として定着してきました。漁業はサケ、コンブ、ホッキ、タコなどの資源を管理する栽培型漁業と沿岸漁業が主体で、節婦漁港での水揚げは特に魚種が豊富です。また、“町の総面積の81%が森林”という町の特性を活かし、水資源のかん養や地球温暖化防止への貢献など、森林の有する公益的な機能が持続的に発揮できるよう、重視すべき機能に応じた計画的、長期的な視点に立った森林の適切な保全・管理を進めています。

□新冠町の産業別就業人口の推移(各年国勢調査)



	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
第1次産業	1,941	1,793	1,687	1,555	1,400	1,314	1,314	1,070
第2次産業	907	728	722	677	514	453	453	427
第3次産業	1,166	1,179	1,167	1,265	1,341	1,350	1,350	1,426



### (3) 地域資源

新冠町は、北は日高山脈、南は太平洋に面するという立地から、美しい自然環境・景観に恵まれています。山・海・川の四季折々の雄大な自然景観・牧歌的な風景は、まちの財産ともいべき資源です。



(新冠町ホームページより)

### (4) まちづくり

#### ① 優駿の里

新冠町は、国内有数の軽種馬産地「優駿の里」としての知名度が高く、国道235号から山間部に向かう約8Kmの道路沿いに、たくさんの牧場が集まった「サラブレッド銀座」は、観光の目玉ともなっています。

#### ② レ・コードのまちづくり

レ・コード館を中核としたまちづくりは、着実に推進され、「レ・コードのまち」へと発展を遂げています。



■サラブレッド銀座 (新冠町ホームページより)

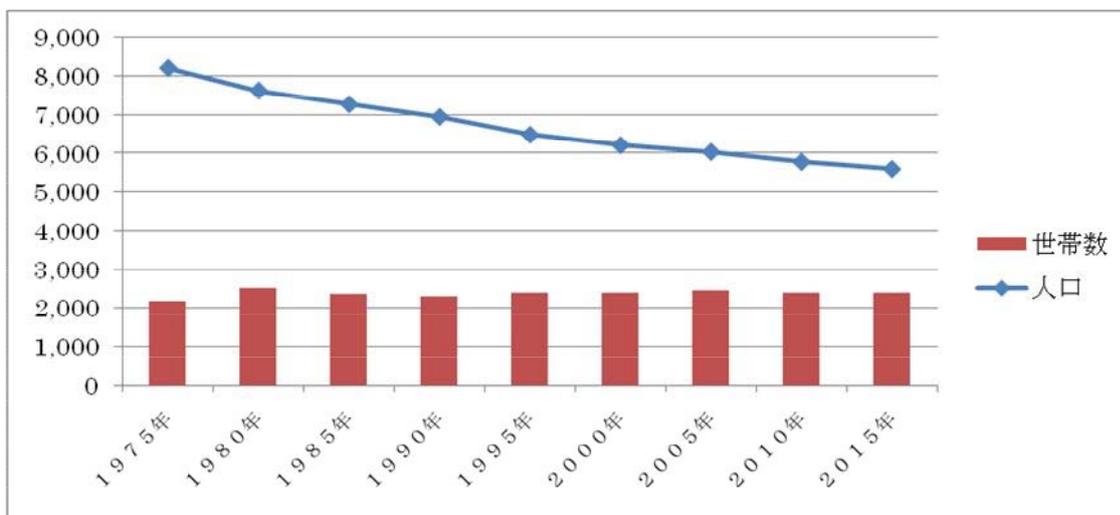
## 2. 人口と世帯

### (1) 人口・世帯の状況

#### ① 人口

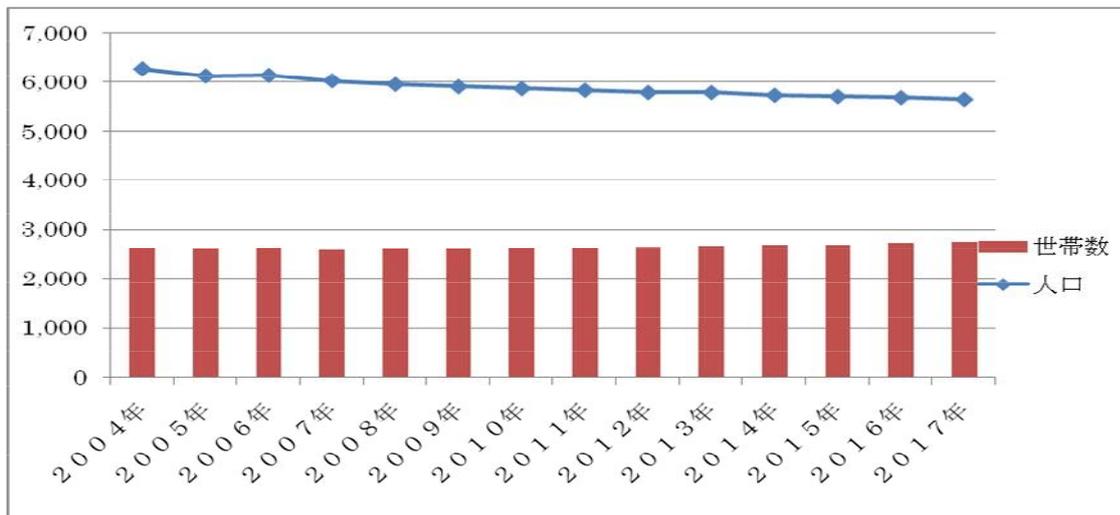
新冠町でも全道の他の町村と同様、人口は一貫して減少傾向にあります。

■新冠町の近年の人口世帯の推移(各年国勢調査)



	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
人口	8,214	7,634	7,277	6,947	6,478	6,204	6,034	5,775	5,592
世帯数	2,185	2,498	2,344	2,292	2,373	2,395	2,447	2,388	2,389

■新冠町の近年の人口世帯の推移(住民基本台帳)

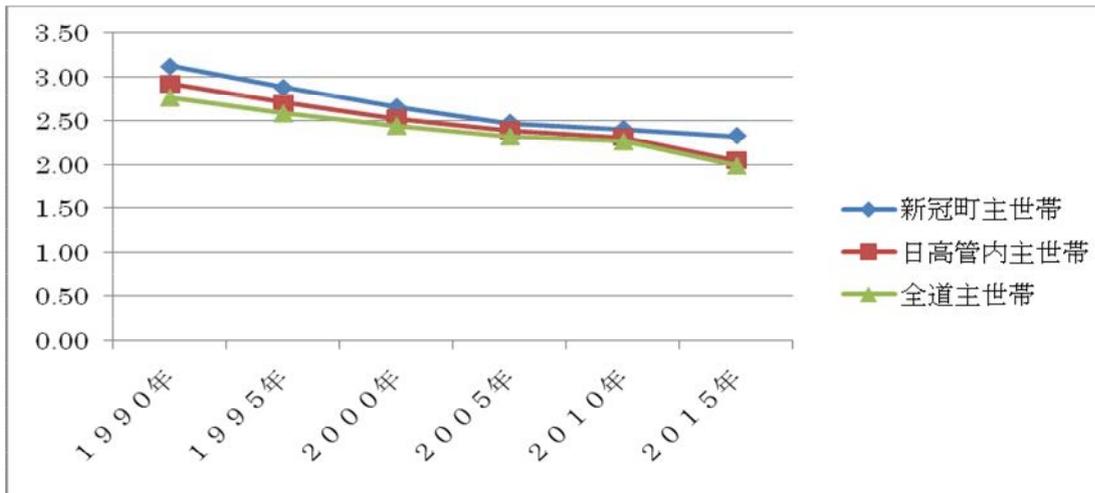


	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
人口	6,265	6,121	6,132	6,022	5,949	5,901	5,862	5,828	5,781	5,780	5,726	5,698	5,676	5,640
世帯数	2,626	2,592	2,621	2,591	2,596	2,600	2,623	2,617	2,651	2,668	2,681	2,685	2,719	2,749

## ② 世帯

主世帯の平均世帯人数は全道・日高管内の平均より若干多いものの、世帯の小規模化が確実に進行しています。

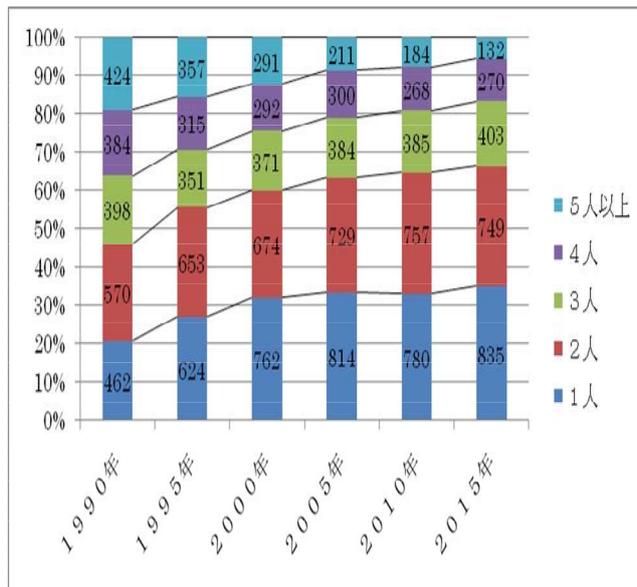
### ■ 1世帯あたり人員の推移(各年国勢調査)



	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
新冠町主世帯	3.12	2.88	2.66	2.48	2.41	2.33
日高管内主世帯	2.92	2.71	2.53	2.39	2.32	2.05
全道主世帯	2.77	2.59	2.45	2.33	2.27	1.99

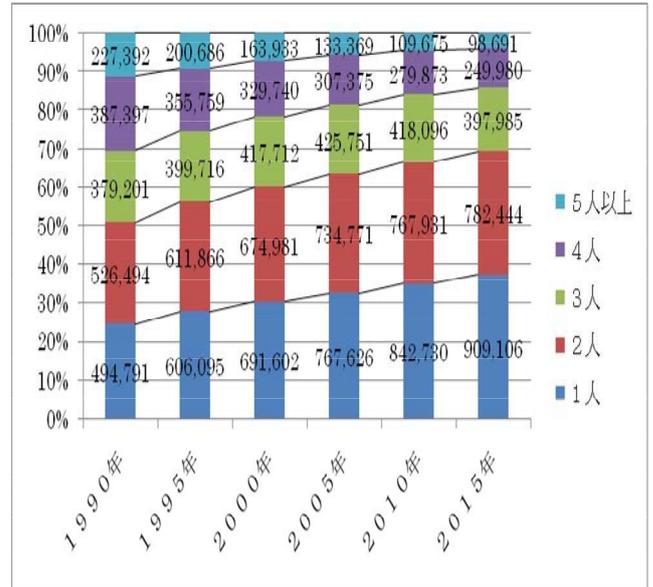
### ■ 新冠町と北海道の世帯人員別世帯数の推移 (各年国勢調査)

#### 新冠町



	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
1人	462	624	762	814	780	835
2人	570	653	674	729	757	749
3人	398	351	371	384	385	403
4人	384	315	292	300	268	270
5人以上	424	357	291	211	184	132

#### 北海道

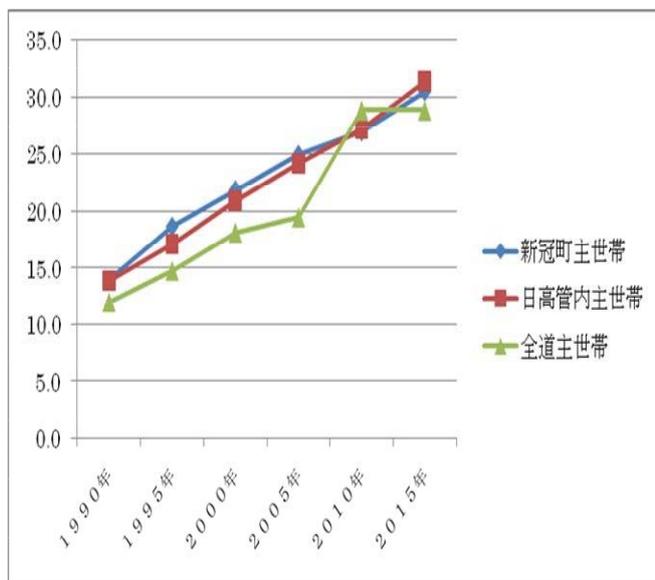


	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
1人	494,791	606,095	691,602	767,626	842,730	909,106
2人	526,494	611,866	674,981	734,771	767,931	782,444
3人	379,201	399,716	417,712	425,751	418,096	397,985
4人	387,397	355,759	329,740	307,375	279,873	249,980
5人以上	227,392	200,686	163,933	133,369	109,675	98,691

## (2) 高齢者の状況

高齢者人口の比率も、全道・日高管内平均を上回っています。年齢を重ねても快適に暮らすことのできるまちづくりを、より積極的に考える必要があります。

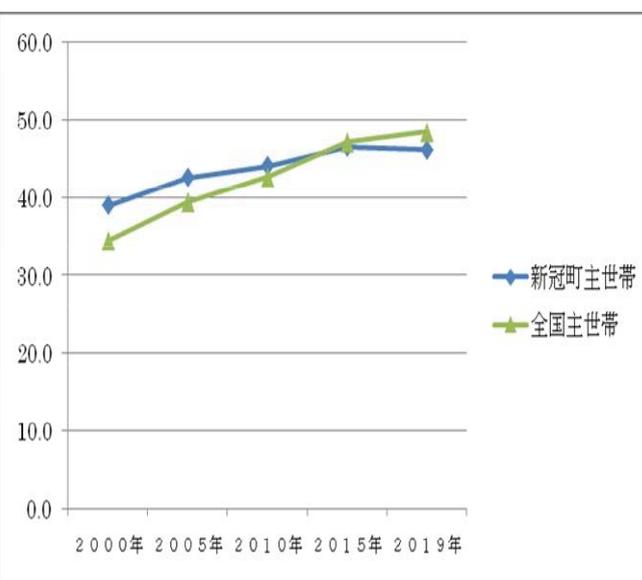
■65歳以上人口比率の推移(各年国勢調査)



	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
新冠町主世帯	14.0	18.7	21.9	25.0	27.0	30.5
日高管内主世帯	13.9	17.2	21.0	24.2	27.2	31.4
全道主世帯	12.0	14.8	18.2	19.5	28.9	28.9

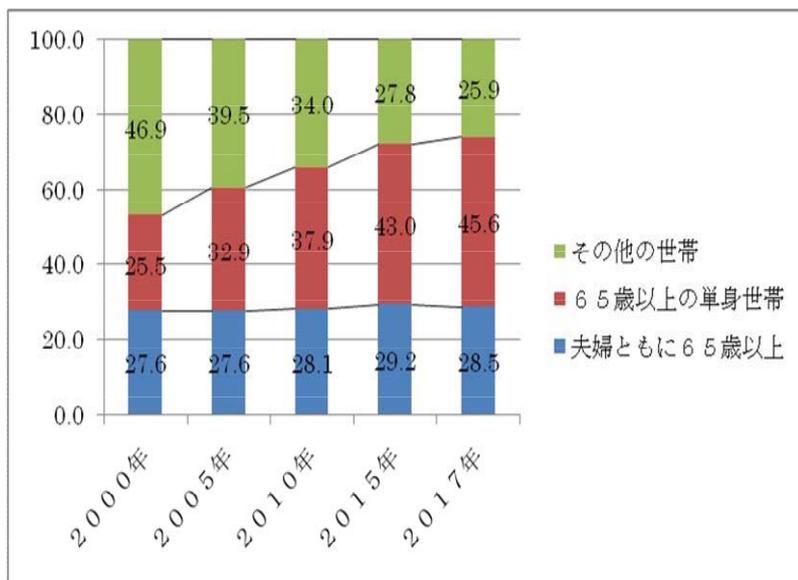
■65歳以上の高齢者のいる世帯比率の推移

(第7期新冠町高齢者保健福祉計画)



	2000年	2005年	2010年	2015年	2019年
新冠町主世帯	39.0	42.6	44.1	46.5	46.1
全国主世帯	34.4	39.4	42.6	47.1	48.4

■参考 65歳以上高齢者のいる世帯の世帯内訳 (第7期新冠町高齢者保健福祉計画)



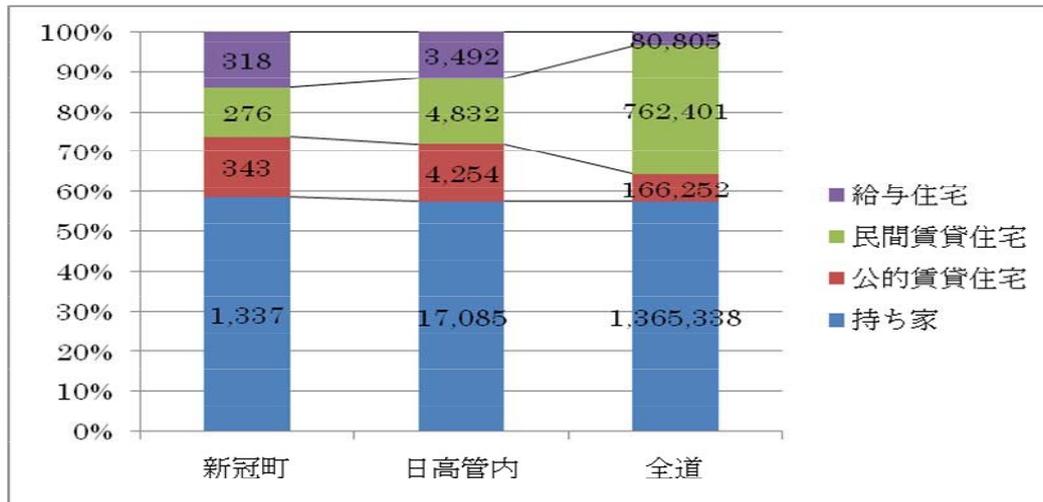
	2000年	2005年	2010年	2015年	2019年
夫婦ともに65歳以上	27.6	27.6	28.1	29.2	28.5
65歳以上の単身世帯	25.5	32.9	37.9	43.0	45.6
その他の世帯	46.9	39.5	34.0	27.8	25.9

### 3. 住宅事情

#### (1) 住宅の所有・建設動向・居住水準の状況

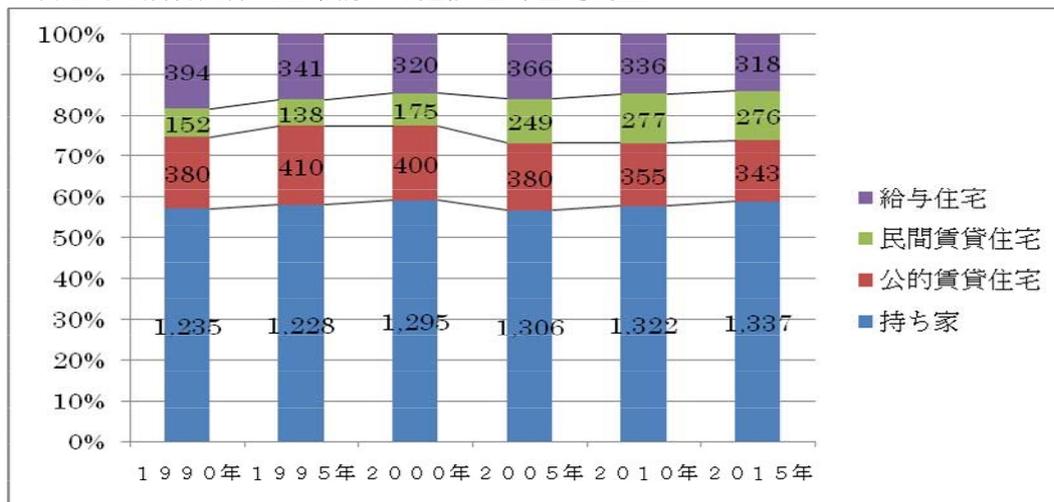
新冠町のストックは、全道や日高管内全体に比べて公的賃貸住宅の占める割合が高く、民間賃貸住宅の比率が低いのが特徴的です。持ち家層の維持とともに、民間賃貸住宅と公的賃貸住宅とが機能を分担しながら賃貸住宅層の受け皿として機能していく必要があります。

#### ■所有関係別世帯構成(2015年度国勢調査)



	新冠町	日高管内	全道
持ち家	1,337	17,085	1,365,338
公的賃貸住宅	343	4,254	166,252
民間賃貸住宅	276	4,832	762,401
給与住宅	318	3,492	80,805
主世帯	2,274	29,663	2,374,796

#### ■新冠町の所有関係別世帯構成の推移(各年国勢調査)



	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
持ち家	1,235	1,228	1,295	1,306	1,322	1,337
公的賃貸住宅	380	410	400	380	355	343
民間賃貸住宅	152	138	175	249	277	276
給与住宅	394	341	320	366	336	318

## (2) 高齢者の居住状況

前述の通り、2015年の国勢調査によると、新冠町の高齢者率は30.5%、高齢者世帯がいる世帯率は22.1%です。

新冠町では現在、多様な高齢者福祉サービスを行うほか、公的高齢者介護施設や民間のグループホームでは多くの方々が入所待ちしています。しかし、現段階では持ち家に住むお年寄りが年齢を重ね、身体的に従来の住まいでは暮らしにくくなった場合、資金的な面からも持ち家から「住替え」を行うことは難しい状況にあります。今後は、高齢者が住みやすい環境に、自由に住み替えを行うことのできる仕組みづくりや住宅売買の情報提供など、いつまでも安心して新冠町に住まうことができるための支援システムが必要です。また、これからは高齢単身世帯が増えることも予測されるため、福祉機能を備えた住宅の建設や民間グループホームなど、お年寄りが暮らす新しい場やサービスの提供などを、今後もより積極的に続ける必要があります。

## Ⅱ 住宅施策の現状と課題

---

## 1. 安全で安心な暮らしに関わる現状と課題

ここでは、少子高齢化に伴う地域社会の状況の変化に応じた、住宅を取り巻く安全や安心に関わる、昨今の主な動きについてまとめます。

### (1) 高齢者や障がい者の暮らしと住まい

[現状]

- ・高齢化が着実に進展し、高齢者サービスの充実が求められています。
- ・2015年の国勢調査では、65歳以上の人口は全体の30.5%、高齢者のいる世帯では2割となっており、高齢化が進展しています。（国立人口問題研究所による2030年度推計では、高齢者人口比率は39.8%になると推計されています。）
- ・新冠町には、3ヶ所の介護施設のほか、多様な高齢者・障がい者福祉サービスを展開しています。
- ・近年、民間高齢者介護施設の整備や民間のグループホームの建設が行われています。
- ・市街地以外の地域では、交通の便が悪く商店等も無い環境の中で生活する高齢者世帯が点在し、増加傾向にあります。

[課題]

- ・高齢者世帯が安心して暮らすことが出来る住宅や地域の実現が目標であり、居住の安心づくりやサービスの効率化のため、介護付き住宅等の中間施設の供給や医療と介護、福祉施設を集約した空間整備が必要です。
- ・公営住宅に居住する低所得の高齢者世帯の居住不安（住宅の老朽化、建替に伴う家賃上昇等）を解消する取り組み、また、市街地に自立した生活ができる高齢者向け住宅の整備も急務な課題となっています。
- ・障がい者自立支援法の施行により、障がい者が、生活の場を施設から地域へ移行しているため、障がい者についても安心して暮らせるバリアフリー住宅や地域の実現が必要となります。

### (2) 少子化対策

[現状] 少子化の進行

- ・北海道では、少子化が全国を上回る傾向で進んでおり、新冠町においても、年少人口は減少傾向にあり、少子化状況が進行しています。

[課題]

- ・少子化対策として、地域近隣コミュニティがつくる安心感は重要であり、安心して子どもを産み育てることができる住まいづくりや地域環境づくりを進めていくことが必要です。
- ・子育て支援として、保育施設や子育て支援サービスの充実とともに、子どもが遊ぶ環境や周辺道路の安全性など、住環境の質の向上が必要です。
- ・地域住民のネットワークやコミュニティ活動を促進し、住環境の維持管理について、町民と役割分担を図ることが重要です。

### (3) 住宅相談や住情報の提供

#### [現状]

- ・住宅に関する相談は、行政が行っており、相談件数は増加傾向にあります。
- ・移住希望者からの戸建て中古住宅のニーズが高い割に、情報や物件が不足しています。
- ・町内外からの問合せに対応するため、不動産の窓口設置などによる紹介、宅地・賃貸住宅の情報提供をしています。

#### [課題]

- ・誰もが安心して住宅を取得・確保することが出来るよう、住宅に関する情報の充実や情報提供・相談体制の充実が必要です。

### (4) 住宅問題

#### [現状]

- ・高齢者世帯の持ち家割合は高いが、住宅の維持管理の持続困難世代が増加しています。
- ・高齢単身者が持ち家に居住する一方、子育て世帯に魅力ある賃貸住宅が少なく、子育て世帯に適切な規模の賃貸住宅が不足するなど、住宅規模と世帯規模のニーズとのミスマッチが生じています。

#### [課題]

- ・住居における不安や不満、住み替えの希望などを受けとめる仕組み（受け皿づくり）が必要です。
- ・住宅規模と世帯のミスマッチを解消するため、世帯規模の変化やライフスタイルに合う住宅を、安心して確保出来る仕組みづくりが必要です。
- ・安心して住み替え出来る仕組みづくりを構築することが必要です。

## 2. 良質な住宅ストックの形成に向けた現状と課題

ここでは、地域社会としての住宅ストックの形成に係わる、昨今の主な動きについてまとめます。

### (1) 良質な住宅ストック形成の取り組み

[現状]

- ・新規の住宅建設においては、寒冷地住宅の研究の成果として高気密高断熱技術が標準化しつつある一方、既設住宅のバリアフリー、耐震性能、省エネルギーなどの基本性能は低い水準にあり、住宅性能の格差は広がっています。
- ・地震に対する安全性の確保、環境への負荷の低減などの観点から、老朽住宅の更新とともに既存住宅リフォーム（改修）を促進しています。

[課題]

- ・厳しい経済情勢や少子高齢化社会の進展によって、住宅ストックの更新は沈滞し、自然更新による良質なストック形成にゆだねることは困難であり、既存ストックの改善が急務となっています。

### (2) 民間賃貸住宅の供給

[現状]

- ・民間賃貸住宅の入居率が高く、移住希望者等への対応が十分にできない状況にあります。
- ・町が推進している「定住・移住促進施策」の一環として機能してきた公営住宅は、老朽化に伴い子育て世帯等から敬遠される傾向にあり、民間賃貸住宅が需要を補っているものと推測されます。

[課題]

- ・移住希望者をはじめ、子育て世帯等の定住促進に係る賃貸住宅の需要に対応するため、町が積極的に民間と連携し、民間賃貸住宅の建設の促進について取り組む必要があります。

□RC造民間賃貸住宅



□木造民間賃貸住宅



### (3) 公営住宅の供給

#### [現状]

- ・新冠町公営住宅等長寿命化計画に基づき建替え事業を進めてきましたが、老朽・狭小な公営住宅が多く残っています。
- ・公営住宅の老朽化や給湯設備の未整備など、基本性能の劣る住宅が多く残っている一方、建替え住宅との性能格差は大きなものとなっています。
- ・既存住宅の維持も難しい状況にあります。

#### [課題]

- ・今後とも、様々な理由から住宅に困窮する世帯は増加することが予想され、住宅セーフティネットとして公的賃貸住宅の果たす役割はますます大きくなるが見込まれますが、民間住宅のストック及び新規民間賃貸住宅の建設と連携しながら進めていく必要があります。
- ・昭和40年代まで大量供給された公営住宅は老朽化が進み、建替えや改善などによる居住水準の向上や高齢者対応住宅のあり方などの検討が必要です。
- ・使用料延滞の防止や高額所得者対策など、管理方針に基づいた、適正な入居者管理が必要です。
- ・必要な公営住宅の需要に対応するとともに、適正な管理戸数設定を行い、用途廃止や既存住宅の売却も含めた検討が必要です。
- ・維持管理費の縮減を図るため、今後の事業展開に合わせ、借地に建設している公営住宅の処分や町有地化が必要です。
- ・今後の事業展開においては、供給手法としての民間連携などを検討する必要があります。

#### □建替団地

(ゆとり野団地)



#### □老朽化住宅

(汐見団地)



### (4) 住宅セーフティネット制度の活用供給（住宅確保要配慮者賃貸住宅）

#### [現状]

- ・公営住宅の入居公募の際、入居希望者数に対して供給戸数が少ない状況です。
- ・高齢者・障がい者、子育て世帯が求める住宅が少ない状況です。

#### [課題]

- ・住宅確保要配慮者賃貸住宅の制度がスタートしたことの周知が必要です。
- ・事業化するにあたり、改修制度及び申請行為等の事務の扱いを検討する必要があります。

### 3. まちづくり（定住促進・地域活性化・景観）に関わる現状と課題

ここでは、人口減少に対する過疎化対策に応じた、住宅を取り巻く定住促進や地域活性化に係わる、昨今の主な動きについてまとめます。

#### （１）定住促進対策

[現状] 積極的な定住・移住施策を展開

- ・ 少子高齢化の状況を踏まえ、定住・移住促進プロジェクトを推進しています。

[課題]

- ・ 北海道との連携や、住まい、居住環境に関する情報の提供、住み替えなどによる住宅確保の仕組みづくりなどを進める必要があります。

#### （２）市街地内未利用地活用

[現状]

- ・ 計画的な宅地開発がある一方で、整備の行き届かない宅地化も見受けられます。
- ・ 新冠、節婦市街地内において、住宅の解体等により借地の解約が多くなり、空き地が増加している状況です。

□整備済の住宅地



[課題]

- ・ まちづくりとしての統一性を図るため、計画的な土地利用と住環境整備を図る必要があります。
- ・ 市街地の利便性の高さや活用可能な社会資本ストックなどを活かし、暮らしの安心や賑わいを創出するため、医療・福祉や高齢者等の移動の円滑など、関連施策等と融合した総合的な施策の推進が必要です。
- ・ 宅地の利用に合わせ、将来的な区画の整備を考える必要があります。

### (3) 地域特性を生かした住宅・宅地づくり

#### [現状]

- ・新冠市街地と節婦市街地の他、新冠川と厚別川に沿って点在する20箇所余りの集落が形成されています。
- ・西泊津地区の宅地分譲において、広々とした敷地や庭等、余裕と潤いのある住宅地づくりが、民間事業者との連携により実現しています。

#### [課題]

- ・豊かな自然環境や景観を活かし、保全する住まいについて、土地利用やまちづくりとの連携の中で検討し、居住の魅力を高める住宅施策の展開が必要です。
- ・豊かな自然環境や景観の保全・活用を図りつつ、地域イメージやまちづくりをブランドとする、「新冠町ならではの暮らしイメージ・住まいイメージ」の創出が必要です。

#### ロレ・コードの森・ニュータウン



#### □風景と調和した住まいづくり



## 4. 住宅関連産業全般に関わる現状と課題

ここでは、環境対策や民間動向に応じた、住宅を取り巻く関連事業者に係わる、昨今の主な動きについてまとめます。

### (1) 住宅の環境エネルギー対策

[現状]

・住宅分野における環境対策は遅れており、時代的課題として、また、環境に優しい地域として、積極的な取り組みが期待されます。

[課題]

・住宅建設における環境負荷の低減を図るため、一層の省エネルギー化と廃棄物発生量の低減を進める必要があります。  
・省エネに対する町内工務店の技術向上のため、各種講習会、勉強会に対し積極的な参加を促す必要があります。

### (2) 中古住宅の流通や空き家対策

[現状]

・少子高齢化に伴い、今後は空き家が増加することが予測されます。  
・住宅需要は多様化し、中古住宅希望も多く見られる傾向となっています。

[課題]

・既存住宅のリフォーム・中古住宅の流通の促進  
・中古住宅を有効な住宅ストックとして機能させるためには、既存住宅の基本性能の向上が必要であり、住宅所有者及び住宅建築事業者の意識啓発を図る必要があります。  
・住宅ストックの有効な活用を図るため、町内の不動産業者と連携し、中古住宅の流通を活性化させる仕組みなどを確立する必要があります。  
・住宅ストックの有効な活用を図りたいが、新冠の特徴として、土地借地権の付いた中古住宅物件が多くなるため、購買者に対して周知工夫が必要です。

### (3) 民間開発・事業化促進

[現状]

・近年5年間では、年平均19戸の住宅が建設されています。  
・西泊津地区の宅地分譲が民間事業者との連携により行われ、広々とした敷地や庭等、余裕と潤いのある住宅造成が形成されています。  
・市街地においても、宅地化や分譲団地整備が行われています。

[課題]

・住宅建設における、課題や目標を共有し、地域における住宅関連事業者が連携する取り組みに対する支援を進める必要があります。  
・宅地造成における統一したインフラ整備のもとでの、事業化が必要となっています。

## 5. これからの新冠町の姿（人口・世帯の動向）

### （1）人口・世帯などの動向

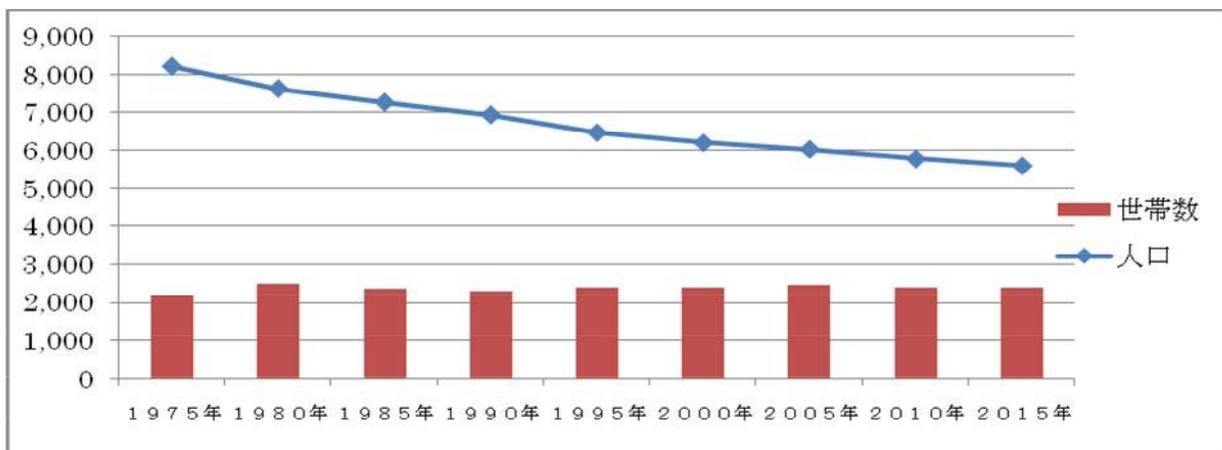
#### ① 人口と世帯の推移

近年の人口と世帯の推移は、人口は緩やかな減少傾向にある一方、世帯数はほぼ横ばいの状況にあります。

#### ② 世帯あたり人員の推移

世帯あたり人員は減少を続けており、2015年（平成27年）、2.34人（国勢調査）となっています。

●参考：新冠町の近年の人口世帯の推移(各年国勢調査)

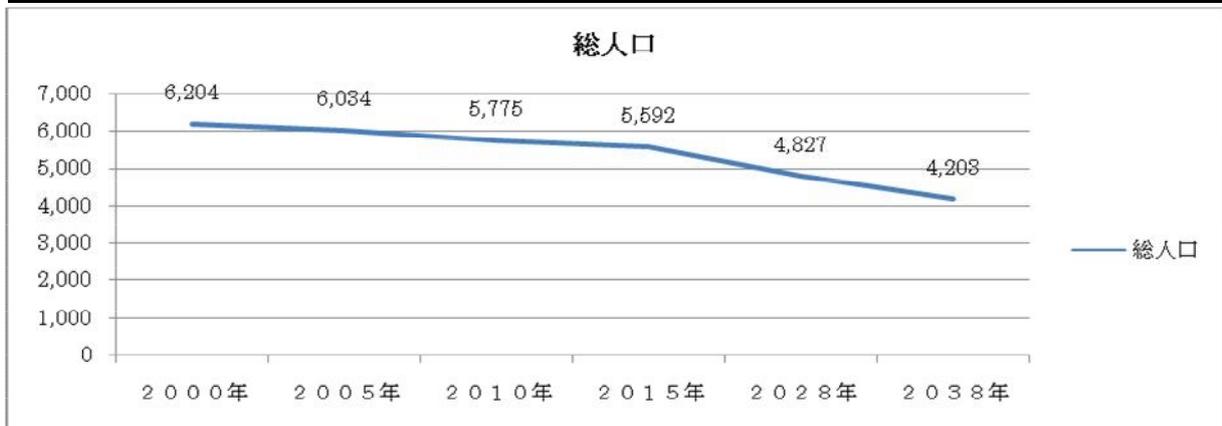


	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
人口	8,214	7,634	7,277	6,947	6,478	6,204	6,034	5,775	5,592
世帯数	2,185	2,498	2,344	2,292	2,373	2,395	2,447	2,388	2,389

#### ③ 人口の将来推計

人口は、2028年には4,827人、2038年には4,203人と推計されています。

	2000年	2005年	2010年	2015年	2028年	2038年
総人口	6,204	6,034	5,775	5,592	4,827	4,203



#### ④ 世帯数の将来推計

世帯数は、2028年には2,116世帯、2038年には1,890世帯と推計されています。

	2000年	2005年	2015年	2028年	2038年
総人口	6,204	6,034	5,592	4,827	4,203
総世帯数	2,395	2,447	2,389	2,116	1,890
世帯1人当り人員	2.78	2.48	2.34	2.28	2.22
主世帯数	2,190	2,301	2,274	2,014	1,800

#### ⑤ 所有関係別世帯数推計

		2000年	2005年	2010年	2015年	2028年	2038年
所有関係別世帯数	総世帯数	2,395	2,447	2,388	2,389	2,116	1,890
	主世帯	2,190	2,301	2,290	2,274	2,014	1,800
	持ち家	1,295 (54.0%)	1,306 (53.3%)	1,337 (56.0%)	1,337 (56.0%)	1,080 (51.0%)	869 (46.0%)
	公的賃貸住宅	400 (16.7%)	380 (15.5%)	355 (14.9%)	343 (14.4%)	304 (14.4%)	274 (14.5%)
	民間賃貸住宅	175 (7.3%)	249 (10.2%)	265 (11.1%)	276 (11.6%)	315 (14.9%)	345 (18.3%)
	給与住宅	320 (13.4%)	366 (15.0%)	333 (13.9%)	318 (13.3%)	315 (14.9%)	312 (16.5%)
	その他世帯	205	146	98	115	102	90
	民間有料老人ホーム等			79 (3.3%)	79 (3.3%)	79 (3.7%)	71 (3.8%)
	高齢者共同施設 (あいあい荘)	205 (8.6%)	146 (6.0%)	15 (0.6%)	15 (0.6%)	15 (0.7%)	15 (0.8%)
	その他 (住宅以外の世帯)			4 (0.2%)	21 (0.9%)	8 (0.4%)	4 (0.2%)

住宅の所有関係別世帯数は、次のように推計されます。

※持ち家は世帯減少に伴い緩やかに減少するものと想定します。

※公的賃貸住宅は、世帯特性を踏まえた年齢別推計に基づく将来入居世帯数推計に基づき想定します。  
(公営住宅のみ)

※民間賃貸住宅は、公営住宅の減少分の増加を見込むとともに、現在の入居状況を踏まえ想定します。

※給与住宅は、23年間で20戸の教員住宅が減少となります。

※民間有料老人ホーム等・高齢者共同施設については、平成17年度から入れて算出しています。

### Ⅲ 住宅施策の目標と方針

---

## 1. 住宅施策の視点

新冠町における住宅事情や住宅施策の現状・課題を踏まえ、次の3つの視点を掲げ、これからの住宅施策を推進します。

### (1) 既存ストックの有効活用

#### ① 人口は減少、世帯も減少に転ずる

人口世帯の推計では、2038年において、人口約4,203人、世帯数約1,890世帯となり、人口、世帯ともに減少に転じることが予測されます。それに伴い、住宅に住む世帯も減少傾向にあると予測されます。

#### ② 「住宅余剰」の社会状況へ

住宅不足から、住宅余剰の社会状況に転じ、空き家が生じるとともに老朽ストックの更新が遅くなっています。既存ストックを有効に活用する政策へと転じる必要があります。

### (2) 「住宅の質」の向上

#### ① 少子高齢化社会における住宅の質の向上

少子高齢化社会の成熟や人口世帯の減少傾向を踏まえ、これからの地域社会が求める住宅の「質」を高める政策へ転じる必要があります。

#### ② 住宅の質の「あり方」

住宅の質については、次のように考えることが求められます。

- 基本的な性能 : バリアフリー、耐震性能、省エネルギー性能など
- 住宅の社会性 : 高耐久性、間取りの可変性、景観など
- 住環境性能 : 安全性、防犯性、利便性など
- サービス性能 : 高齢者や障がい者が地域で安心して暮らすための様々なサービス
- コミュニティ : 地域コミュニティによる相互扶助

### (3) 新冠独自の取組み

新冠町の住宅事情や課題の特性を認識した上で、地域が主体となった、きめ細やかな住宅施策を実施していく必要があります。

住まい手、住民、住宅関連事業者等、行政の役割と主体間の共同・連携を図りつつ、住宅施策を推進していく必要があります。

## 2. 住宅施策の目標

地域社会が大きく変動する中、地域での暮らしの基本要素である「住まい・環境」に対する不安が高まっており、新冠町における住宅施策においては、より一層の安全や住む人の安心を確保できる地域社会の形成に向けた取り組みが求められています。

これら状況を踏まえ、新冠町における住宅施策の目標として、次の3つの目標を掲げます。

### (1) 「町民の安全で安心な暮らし」

少子高齢化が進む人口減少の地域社会において、高齢者世帯や障がい者など、誰もが安全に安心して暮らすことができる住まい・環境づくりを目指します。

### (2) 「まちづくりと連携した住まいづくり」

定住促進や新冠町への移住促進、まちなか居住の促進を図るための市街地内未利用地の有効活用、豊かな自然環境を活かした住まいづくりなど、新冠町の自然環境や立地特性、地域社会の課題を踏まえた、まちづくりと連携した新冠町らしい住まい・環境づくりを目指します。

### (3) 「民間連携の住まい・環境づくり」

持ち家建設や住宅改修の促進、宅地開発などにおける、民間事業者相互の連携や、民間と公共の連携を図りながら、住まい・環境づくりを目指します。

#### ■住宅政策の視点と目標

住宅政策の視点	(1) 既存ストックの有効活用
	(2) 「住宅の質」の向上
	(3) 新冠独自の取組

住宅政策の目標	(1) 「町民の安全で安心な暮らし」
	(2) 「まちづくりと連携した住まいづくり」
	(3) 「民間連携の住まい・環境づくり」

### 3. 住宅施策の推進方針と展開方向

#### (1) 推進方針

ここでは、前節に示した「住宅施策の目標」の達成に向けた、施策の推進方針と体系図を示します。

##### 方針1. 【生活】

新冠町において

すべての人が安心して暮らすことができる住まい・環境づくり

##### 方針2. 【住宅】

新冠町において

誰もが良質な住宅を確保出来る住宅ストックの形成

##### 方針3. 【まち・地域】

新冠町の

まちづくりや地域活性化に寄与する住まい・環境づくり

##### 方針4. 【環境】

新冠町ならではの

環境と共生した住まい・環境づくり

■新冠町住宅マスタープラン 住宅施策の体系図【 住宅施策の推進方針と展開方向 】

目標	推進方針	展開方向		重点的な取組み
1. 「町民の安全で安心な暮らし」  2. 「まちづくりと連携した住まいづくり」  3. 「民間連携の住宅・宅地づくり」	方針1. 【生活】  新冠町において、すべての人が安心して暮らすことができる住まい・環境づくり	①高齢者や障がい者、子育て世帯が、安心して暮らすことができる住まい・環境づくりの支援	1) 高齢者や障がい者の住宅改善支援の拡充 2) バリアフリー住宅の普及啓発 3) ケア付住宅等住宅整備の促進 4) 子育て支援住宅の普及促進 5) 医療、福祉サービス連携型の居住集約の検討	安心住み替えの仕組みづくり (安心住み替えバンク)
		②少子高齢の地域社会を支える近隣コミュニティ空間の充実	1) コミュニティ空間の充実した住環境整備の推進 2) 公営住宅等の公共整備と併せた、開かれたコミュニティ空間の整備推進	
		③安全で安心して生活できる住宅取得や住宅改善への支援	1) 健康な住宅情報の提供（シックハウス対策情報の提供） 2) 消費者保護対策の推進（住宅に関する情報提供や相談体制の充実、住宅相談窓口の整備）	
	方針2. 【住宅】  新冠町において誰もが良質な住宅を確保出来る住宅ストックの形成	①北国にふさわしい良質な住宅ストックの形成	1) 北国にふさわしい住まいづくりの意識啓発 2) きた住まいるブランドの普及促進 3) 既存住宅の基本性能・耐震性能の向上促進	安心住まい・福祉サービス提供の仕組みづくり
		②多様な住宅ニーズに応える良質な民間賃貸住宅の供給促進	1) 良質な単身世帯向け賃貸住宅の供給促進 2) 良質な一般世帯向け賃貸住宅の供給促進 3) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給（住宅セーフティーネット制度）	
		③良質な公営住宅の供給	1) 既設公営住宅の効率的な活用と建替事業の推進 2) 高齢世帯向け、子育て支援公営住宅の供給 3) 福祉施策と連携したシルバーハウジング・プロジェクト等の検討 4) 老朽狭小な公営住宅の改善	
	方針3. 【まち・地域】  新冠町のまちづくりや地域活性化に寄与する住まい・環境づくり	①定住促進に寄与し、多様なライフスタイルに対応した住まいづくりの支援	1) 暮らし・住まいに関する様々な住情報の提供 2) 町内の住宅・宅地に関する総合的な情報の整備と提供 3) 移住希望者への住情報の提供 4) 信頼できる中古住宅流通の仕組みづくり	良質な住宅・環境整備の導入
		②まちづくりと連携した住まい・環境づくりの推進	1) 地域の住宅関連事業者の連携による住宅・住宅地づくりの推進 2) まちなか（中心市街地）への居住誘導を図る住宅供給・住宅地整備の推進 3) 良好な住宅地形成、街並み形成等の促進 4) 住宅地計画を一つの柱とする市街地整備の促進	
		③新冠町に根づいた住まい・住環境づくりの推進	1) 地域特性を活かした住宅づくりの推進 2) 社会ニーズに対応した住宅関連技術者育成のための情報提供 3) 環境維持や景観形成への住民参加の仕組みづくりの促進	
	方針4. 【環境】  新冠町ならではの環境と共生した住まい・環境づくり	①環境への負荷を低減する住まいづくりの推進	1) 住宅の省エネルギー化推進と自然エネルギーの有効活用技術の普及 2) 建築系廃棄物の適正処理とリサイクルの推進	公営住宅ストック・活用の推進
		②循環型住宅市場を支える住宅建設技術の活用と促進	1) 公営住宅整備における耐久性向上技術の、一般住宅建設等への積極的な転用促進 2) 既設住宅リフォーム技術の積極的な活用・促進 (一般住宅向け住宅リフォーム制度・賃貸住宅向け住宅リフォーム制度)	

## (2) 住宅施策の展開方向における具体的取り組み

ここでは、住宅施策の展開方向、具体的な取り組み内容等を示します。

方針1.【生活】新冠町において、すべての人が安心して暮らすことができる

住まい・環境づくり

### ①高齢者や障がい者、子育て世帯が、安全に安心して暮らすことができる住まい・環境づくりの支援

#### 1) 高齢者や障がい者に対する住宅改善の支援拡充

高齢者や障がい者に対する住宅改善の支援するため、介護保険制度に基づく、高齢者や重度障がい者住宅の改修工事に伴う整備資金の貸し付け事業等のPRを図り、住宅改善に関わる相談窓口を充実させます。

また、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者がバリアフリー対応のリフォームを行えるよう、国のバリアフリーリフォーム制度<sup>(※1)</sup>をPRします。

#### 2) バリアフリー住宅の普及啓発

新設の住宅建設段階からのバリアフリー対策への取り組みを促進するため、バリアフリー住宅の普及啓発活動等に取り組みます。

#### 3) ケア付住宅<sup>(※2)</sup>等住宅整備の促進

ケア付住宅等の中間施設の民間における建設促進を図るため、建設整備支援の検討に取り組みます。

#### 4) 子育て支援住宅の普及促進

子育てに適した良質な住宅ストックの形成を図るため、公営住宅及び民間賃貸住宅における子育て支援住宅の供給促進に取り組みます。

#### 5) 医療、福祉サービス連携型の居住集約の検討

医療や福祉サービスと連携した住宅への入居支援体制の整備を検討します。

高齢者のグループリビングに対する支援制度について検討します。また、福祉施設などとの併設やケア付住宅の整備など、福祉分野との連携を図ります。

#### 6) 高齢者向けサービス付住宅の整備<sup>(※3)</sup>

市街地以外の地域では、交通の便が悪く、商店等も無い環境の中で生活する高齢者世帯が点在しています。また、市街地においては、必要以上に広い持ち家に住む高齢者世帯が見受けられます。今後、これらの世帯の増加が見込まれることから、山間地域から市街地への住み替えやミスマッチした持ち家に住む高齢者世帯に新たな住宅への住み替えを誘導する住環境の創出として、市街地に高齢者向けの集合住宅を整備することで、高齢者の生活不便の解消と必要なサービスを身近で容易に確保することで、自立した生活の継続促進を図り、高齢者が安心して暮らせる環境づくりを検討します。また、国保診療所や特別養護老人ホーム、デイサービスセンター等との連携強化を図るため、福祉サービス拠点ゾーンに整備することについても検討します。

---

※1：バリアフリーリフォーム制度

高齢者自らによるバリアフリー改良については、高齢者になるほどニーズが高まるものの、主として年金に頼る生活であるため、収入が少ないことから、改良工事が行えない状況にあります。そこで自ら居住する住宅をバリアフリー改良する場合の融資について、元金を死亡時に一括償還できる高齢者向け返済特例制度のほか、高齢者居住支援センターによる債務保証制度も創設されています。

※2：ケア付き住宅

身体障がい者や身体的・精神的機能の低下した高齢者のために、住宅の構造面だけでなく、看護師・保健師・ボランティアなどによる各種サービスの提供や緊急時における措置への対応にも配慮した住宅のことで、これは、社会福祉施設と個人住宅との中間施設として位置づけられ、今後、地域ケアを充実していくうえで、整備が進められるべきであるが、現状では、きわめて限られた自治体が行っているに過ぎません。（現代政治用語辞典による）

※3：高齢者向けサービス付住宅

住宅の設計（面積が原則25m<sup>2</sup>以上）や構造に関する基準（台所、トイレ、浴室などがバリアフリー構造）、入居者へのサービスに関する基準（安否確認と生活サービスが必須）の3つの基準のそれぞれ一定の要件を満たした民間の高齢者向けの賃貸住宅のことです。

制度化された背景には、高齢化社会による要介護者の増加と単身・夫婦のみの高齢者世帯の増加があげられます。さらに特別養護老人ホームなどの施設の不足、これまでの高齢者住宅ではサービスが不十分だったこともあげられます。

## ②少子高齢化の地域社会を支える近隣コミュニティ空間の充実

### 1) コミュニティ空間の充実した住環境整備の推進

地域コミュニティ施設や公園などの充実を図ります。

### 2) 公営住宅等の公共整備と併せた、開かれたコミュニティ空間の整備推進

公営住宅における福祉施設との一体的な整備推進や公営住宅における共同施設の活用を図ります。また、公営住宅の建替えや環境改善などと併せた住環境の整備を検討します。

## ③安全で安心して生活できる住宅取得や住宅改善への支援

### 1) 健康的な住宅情報の提供（シックハウス<sup>(※4)</sup>対策情報の提供）

住宅の品質や性能が確保された良質な住宅供給を図るため、室内における科学物質の発散に対する措置（シックハウス対策等）の普及啓発を図ります。

### 2) 消費者保護対策の推進

住宅の改修等における、欠陥工事等による被害からの消費者保護を推進するため、住宅に関する情報提供や相談体制の充実を図るとともに、住宅相談窓口を整備します。

---

※4：シックハウス

住宅等の建設時に使用した科学物質により、目がチカチカする、喉や頭が痛くなる、アレルギー症状や吐き気、湿疹などを起こす住宅。建築材料に使用される、ホルムアルデヒド、トルエン、ベンゼン等が原因とされています。

### ①北国にふさわしい良質な住宅ストックの形成

#### 1) 北国にふさわしい住まいづくりの意識啓発

住まい手や住民の意識を啓発するため、北海道が発信する、北国住宅の技術や住宅建設等に関する情報提供を行います。

#### 2) きた住まいるブランド<sup>(※5)</sup>の普及促進

北海道が推進する、北海道における住宅の目標像である「きた住まいるブランド住宅」に関する情報提供を行い、普及促進を図ります。

#### 3) 既存住宅の基本性能・耐震性能の向上促進

既存住宅の基本性能の向上を図るため、事前診断や改善技術の普及を図ります。

省エネルギーに対する温熱環境やホルムアルデヒドに対する空気環境等、住宅性能評価が可能となる住宅性能表示制度の普及啓発を図ります。

また、住宅の耐震診断、耐震改修の促進施策を計画的・総合的に推進するため、「新冠町耐震改修促進計画」及び、それに基づく融資制度や減税措置などを積極的にPRします。

### ②多様な住宅ニーズに応える良質な民間賃貸住宅の供給促進

#### 1) 良質な単身世帯向け賃貸住宅の供給促進

若年ファミリー層<sup>(※6)</sup>の転入や定住を促進するため、また民間賃貸住宅建設を促進するため、民間賃貸住宅入居者に対する家賃助成等の導入の可能性について検討します。

#### 2) 良質な一般世帯向け賃貸住宅の供給促進

転入や定住を促進するため、市街地内未利用地の有効活用等による、良質な一般世帯向けの民間賃貸住宅の建設促進を誘導します。

#### 3) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律が施行されたことで、既存住宅の登録がスタートした。賃貸オーナーには、制度を理解していただき登録してもらえるよう周知をします。(住宅セーフティネット<sup>(※7)</sup>制度)

#### 4) 高齢世帯向け、子育て世帯向け等、一般賃貸住宅向け家賃助成制度の導入

一般賃貸住宅にも低所得の方が住むことが出来るように制度を整備することが必要です。(賃貸住宅向け家賃助成制度)

---

※5：きた住まいるブランド住宅

きた住まいる基本性能より高い住宅性能を確保し、更に進んだ家づくりの取り組みを行う「きた住まいるメンバー」による住宅ブランドを「きた住まいるブランド住宅」として北海道が登録しています。北海道がこれまで推進してきた「北方型住宅」、「北方型住宅ECO」、「北海道R住宅」を「きた住まいるブランド住宅」として新たに位置付けしています。

※6：若年ファミリー層

明確な定義はないが、ここでは一般的に20～30歳代の親からなる世帯を指します。

※7：セーフティネット

語源は建設現場で、落下や転落防止のために張る防護網の一種。自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくという意味で使われています。社会的セーフティネット。

### ③良質な公営住宅の供給

#### 1) 既設公営住宅の効率的な活用と建替事業の推進

新冠町公営住宅等長寿命化計画に基づく公営住宅の改善を、従前入居者の居住の安定に配慮しながら推進し、高齢者・障がい者が使いやすい住宅の確保を図ります。

また、既設の公営住宅について、改善を行うことで有効に活用できる住戸は積極的に改善を推進し、安全性を確保できない老朽住戸については、新冠町公営住宅等長寿命化計画により、建替や用途廃止を行うことで解消を図り、良質なストック形成を推進します。

#### 2) 高齢者世帯向け、子育て世帯向け公営住宅の供給

今後の高齢化社会に対応し、また誰にとっても使いやすい、ユニバーサルデザイン<sup>(※8)</sup>の公営住宅整備を行います。

また、改善・建替等において、子育て世帯に配慮した公営住宅整備を推進します。

#### 3) 福祉施策と連携したシルバーハウジングの供給の検討

福祉施策と連携した高齢者向け住宅供給を検討するため、シルバーハウジングプロジェクト的な事業手法等を検討します。

#### 4) 老朽狭小な公営住宅の改善

老朽狭小な公営住宅の解消を計画的に推進するために、新冠町公営住宅等長寿命化計画を策定し、計画的に事業を推進します。

---

※8：ユニバーサルデザイン

文化・言語の違い、年齢、男女といった差異、障がい・能力の如何を問わずに利用することができる施設・道路・まちづくりの他工業製品・情報の設計（デザイン）をいう。

### ①定住促進に寄与し、多様なライフスタイルに対応した住まいづくりの支援

#### 1) 暮らし・住まいに関する様々な住情報の提供

ホームページや住宅相談窓口などで、暮らしや住まいに関する様々な住情報を積極的に発信します。

#### 2) 町内の住宅・宅地に関する総合的な情報の整理と提供

町内の宅地や空き家、民間賃貸住宅情報等について、町内の不動産業者と連携のうえ広く発信し、定住・移住を推進します。

#### 3) 移住希望者への住情報の提供

ホームページや住宅相談窓口、各地での移住関連の催し物などを通して、住情報を積極的に提供し、定住・移住促進を図ります。

#### 4) 信頼できる中古住宅の流通の仕組みづくり

性能向上を図るリフォームなどにより、安心して住み替えることのできる、中古住宅の流通に取り組みます。

### ②まちづくりと連携した住まい・環境づくりの推進

#### 1) 地域の住宅関連事業者の連携による住宅・住宅地づくりの推進

地域工務店の技術力向上支援などを通して、地域の住宅関連事業者等の連携による定住・移住促進のための良質な住宅建設、住宅地整備の推進を図ります。

・地域工務店が主体となった〈レコードの森ニュータウン〉の住宅建設



## 2) まちなか（中心市街地）への居住誘導を図る未利用地活用等の推進

転入や定住を支援するため、市街地内未利用地の有効活用による、持ち家、賃貸住宅建設を促進しあらゆる世帯を対象とした住宅供給を行うとともに、まちなか居住への誘導を図ります。

## 3) 良好な住宅地形成、街並み形成等の促進

良好な住宅地や街並み形成、未利用地の利活用等の促進を図るため、住宅市街地整備方針の検討などに取り組みます。

## 4) 住宅地計画を一つの柱とする市街地整備の促進

市街地整備の検討においては、住宅地計画の視点を考慮し、面的な広がりや相隣の関係などにおける良質な環境形成の柱とする整備促進を検討することとします。

## ③新冠町に根づいた住まい・住環境づくりの推進

### 1) 地域特性を活かした住宅づくりの推進

“レ・コードと音楽のまち”にふさわしい、住宅・住環境の意匠・形態等に関するガイドラインを検討します。

### 2) 社会ニーズに対応した住宅関連技術者育成のための情報提供

地域における住宅関連技術者を育成するため、北国住宅の技術やバリアフリー、耐震診断や耐震補強・改修、環境に配慮した建設技術等情報の提供を行います。

### 3) 環境維持や景観形成への住民参加の仕組みづくりの促進

まちのクリーンアップ、まちのガーデニングなど環境維持や景観形成に対して、住民ができること、参加できる仕組みづくりを積極的に支援します。

### ①環境への負荷を低減する住まいづくりの推進

#### 1) 住宅の省エネルギー化推進と自然エネルギーの有効活用技術の普及

住宅分野におけるCO<sup>2</sup>削減に貢献するため、住宅の省エネルギー化を推進するとともに、環境共生住宅<sup>※9</sup>等、自然エネルギーを活用した技術の普及・啓発を図ります。（次世代補助制度）

#### 2) 建築系廃棄物の適正処理とリサイクルの推進

環境への負荷を低減するため、建築系廃棄物の適正な処理とともに、建築工事等における建設リサイクルを推進します。

### ②循環型住宅市場を支える住宅建設技術の活用と促進

#### 1) 公営住宅整備における耐久性向上技術の、一般住宅建設等への積極的な転用促進

公営住宅整備における耐久性向上の先進的な取組技術を、地域におけるスタンダードとして、一般住宅等への普及促進を図ります。

#### 2) 既設住宅リフォーム技術の積極的な活用・促進

今後、増加することが予測される住宅改修において、耐久性向上や耐震効果の高い改修等技術を、積極的に紹介し、利用促進を図ります。（一般住宅向けリフォーム制度・賃貸住宅向けリフォーム制度）

---

※9：環境共生住宅

環境への負担を軽減し、環境と共生することを目指して、省エネルギー、省資源、周辺環境との調和、居住環境の快適性、健康性に配慮し、建物の耐久性の向上、太陽熱エネルギーの利用、高気密、高断熱、節水、中水利用、植栽・緑化への配慮、廃棄物リサイクル等へ配慮した住宅。

## IV・重点的な取組み

---

## 1. 施策推進において重視する視点

新冠町の住宅施策展開における重点的な取り組みは、民間活用の推進や地方分権等への動向を踏まえ、地域に立脚し、地域とともに推進する視点を重視します。

### (1) 民間活力の活用

今後の住宅施策の推進にあたっては、地域経済においても右肩上がりを前提とすることはできず、また、財政状況の厳しい中での取り組みが前提となります。

住まい・まちづくり行政における多様な取り組みは、行政のみが主導して推進するのではなく、町民や民間事業者等との連携のもと、個人資産等の民間資金やノウハウなどの民間の力を引き出し、連携の中で推進することとします。

そのためには、町民によるまちづくり活動や民間による優良なプロジェクト等と連携した推進が重要となるとともに、その際の町民参加による協議や協働作業として推進することがポイントとなります。

地域住民に支持される魅力ある住まい・住環境づくりとして進めることによって、ヒト・モノ・出来事・情報などの新たな交流を促すという、付加価値が創出されます。

民間活力を活用した住まい・街づくりは、民間の活動領域を拡大するとともに、厳しい財政下にある行政の効率的な運営にも資することとなります。

### (2) 地域住民とのパートナーシップ

住まい・街づくりは地域の特性を踏まえて個性・多様性を持つべきであり、町民とともに地域住民に支持される必要があります。またその際には、地域住民の創意工夫の知恵やアイデアを発揮できるシステムにすることにより地域の活力が生まれます。

これからの住まい・街づくり行政においては、住民、企業など町民参加による連携、公共と民間の協働による地域運営を推進していくこととします。特に、住民・NPOから企業、やる気ある参入者等が、地域資源を活用しつつ新築、建替え、リフォームに係わる建築活動や環境創出・維持・保全の活動を自発的・継続的に推進することは、地域コミュニティ活動を活性化するとともに地域環境が持続的に発展することに繋がります。

## 2. 重点的な取組み

住宅施策の基本的方向を踏まえ、重点的に取り組むべき施策は、次の事項とします。

### (1) 安心できる住み替えの仕組みづくり

“ものを対象とする政策”から“人に着目した住宅施策”への展開として、定住促進の視点、福祉施策の視点等から、住み替えを考える人のニーズや必要な対応課題等の情報を把握し、人を直接対象とするような情報発信を推進します。

また、それら住情報を総合的に把握し、情報の発信、交換の拠点となる体制づくりを検討します。

#### ①住情報サービスの基本的な考え方

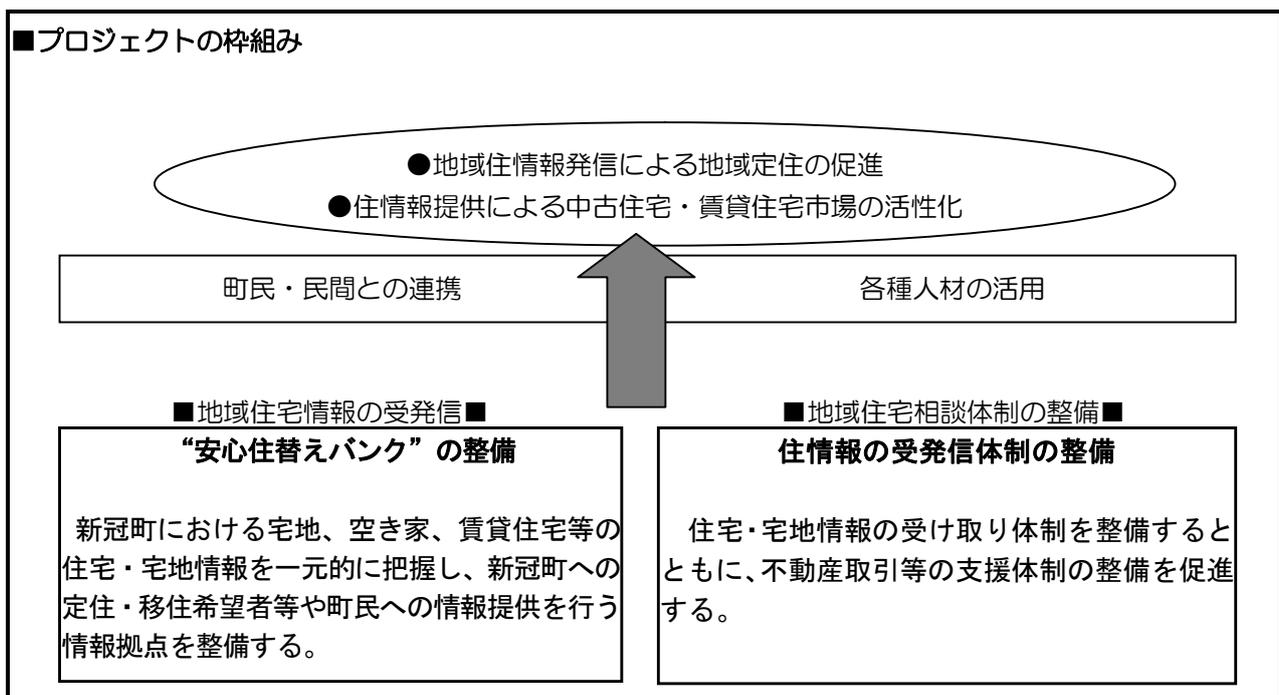
- イ. 地域住宅情報の一元化による、ニーズ・施策課題等の把握
- ロ. 居住者ニーズと住宅関連サービスの結合支援による民間活用の促進
- ハ. 多様な住宅関連情報の提供

#### ②住情報提供サービスの内容

- イ. 町外からの居住希望者等への情報提供
- ロ. 地域住民への住宅・宅地情報の提供
- ハ. 高齢者住宅の支援情報

#### ■主な施策

- a. 住情報ステーション設置に向けた行政プロジェクトチームの組織
- b. 民間団体、事業者等との連絡協議会の組織



## (2) 安心できる住まい・福祉サービス提供の仕組みづくり

住民の居住における「安心」につながる多様なニーズに応えるため、福祉サービス拠点ゾーンを位置づけ、拠点ゾーンのサービス提供施設と住宅をネットワークし、関連サービスが効率よく機能したり、あるいは提供出来るような仕組みづくりを検討します。

### ①福祉サービス拠点ゾーンの検討

高齢者の安心づくりの中心として、国保診療所や特別養護老人ホーム、ディサービスセンター等サービスの拠点化などについて検討するとします。

#### ■主な施策

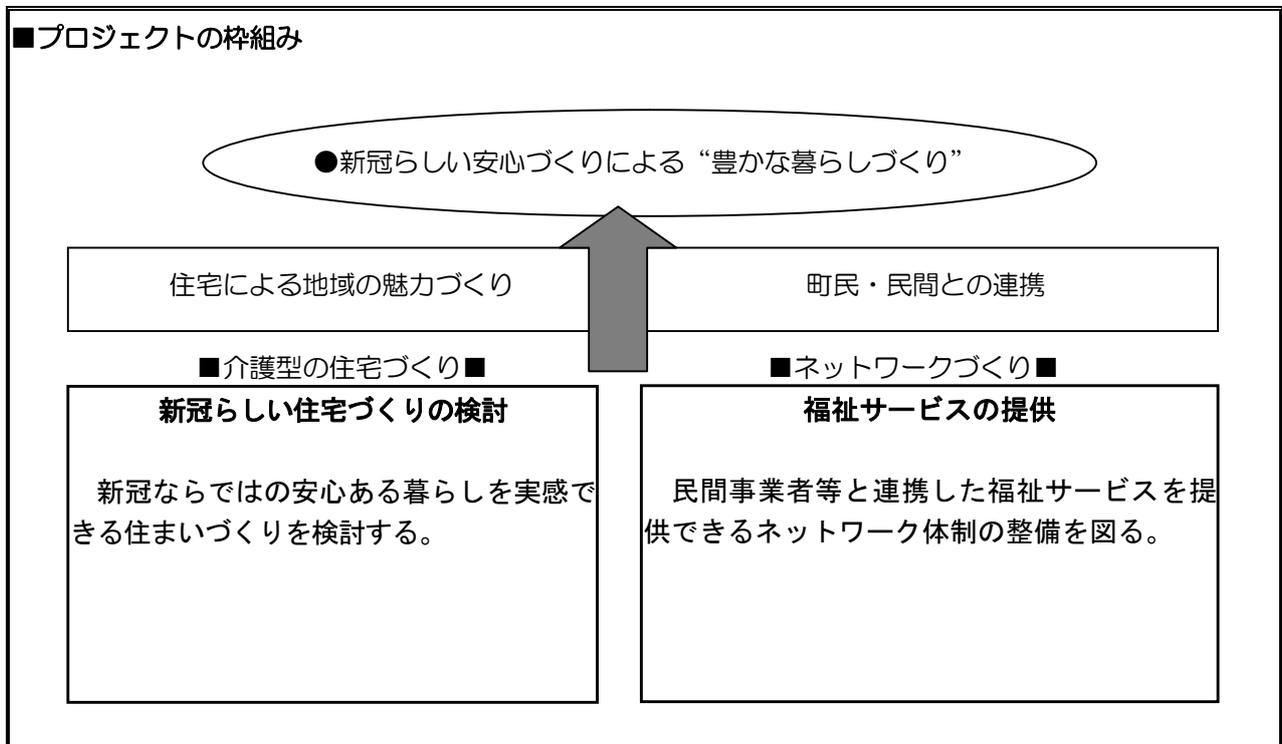
- a. 提供サービスの総合化・集約化の検討

### ②介護付き住宅等とのネットワーク

福祉サービス拠点ゾーンの施設を中心に、グループホームや高齢者共同生活施設あいあい荘等との連携を強化し、今後の整備における高齢者住宅等のネットワーク化を図ります。

#### ■主な施策

- a. 住宅と施設の福祉サービスネットワークの検討
- b. 公営住宅整備におけるシルバーハウジング的配慮の検討



### (3) 良質な住宅・住環境整備の誘導

新冠町にふさわしい魅力ある住環境のあり方を検討するとともに、住宅地としての資産価値を高めるための手法を検討し、町民や事業者等と協力しながら、良質な住宅・住環境整備を推進し、まちの魅力向上につなげます。

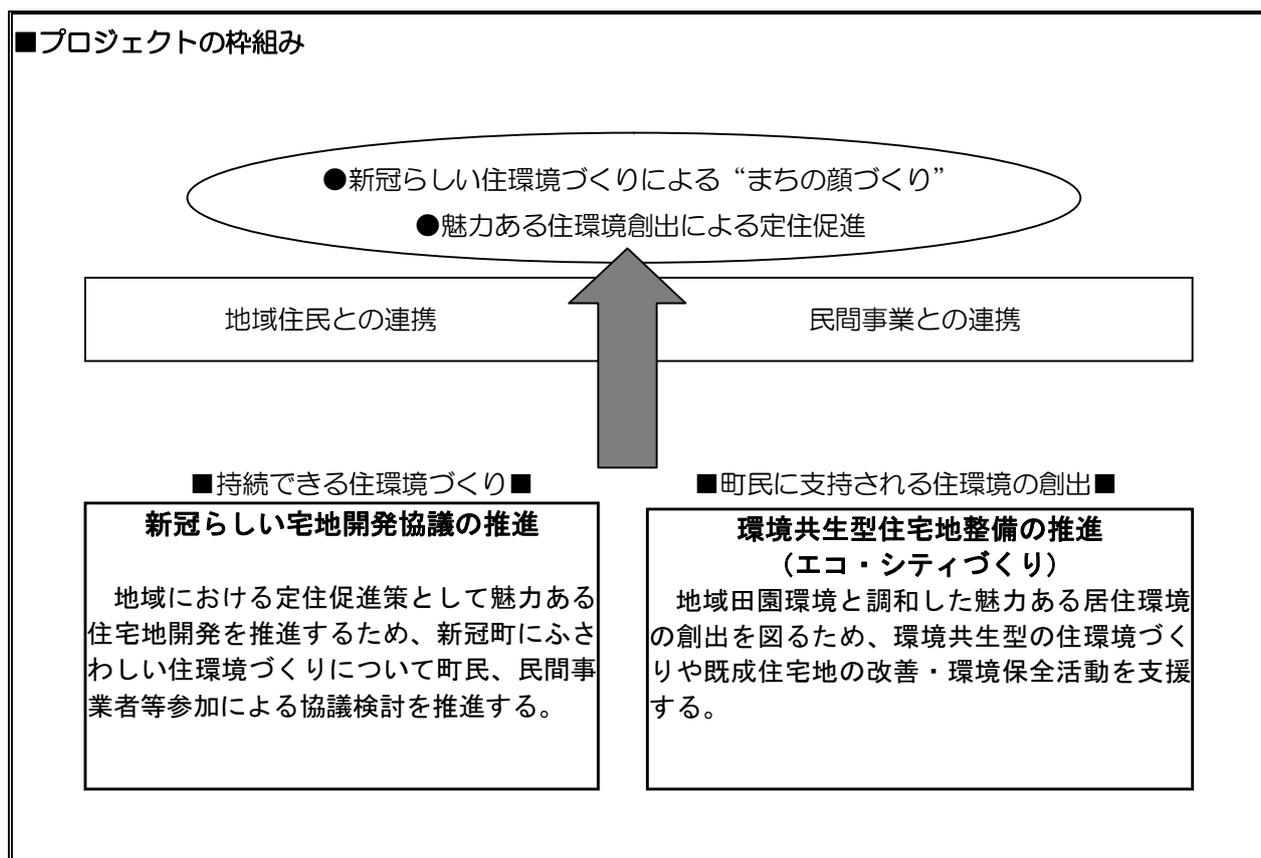
#### ①住宅市街地における良好な住環境維持・保全の誘導

将来に渡って良好な居住環境を持続することができるような仕組みづくりが必要です。

町民や地域住民に支持される魅力ある新冠らしい住環境を創出するため、住環境整備の目標像や住宅地整備のシステムづくり等の検討を推進します。

#### ■主な施策

- a. 良好な住環境形成に向けた仕組みづくりの協議
- b. 住環境整備の目標像や住宅地整備のシステムづくりの検討
- c. 地域活性化居住基盤総合整備事業の活用の検討



#### (4) 公営住宅ストック・活用の推進

町営住宅における「新冠町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅施策の枠組みを整備するとともに、新規に整備する公営住宅の目標や整備方針等を明らかにします。

また、公営住宅整備を通じた、地域の居住水準向上の促進や新しい住宅情報の提供を図るため、整備住宅等の公開や住情報の提供促進を行います。

##### ①今後の公営住宅整備の考え方

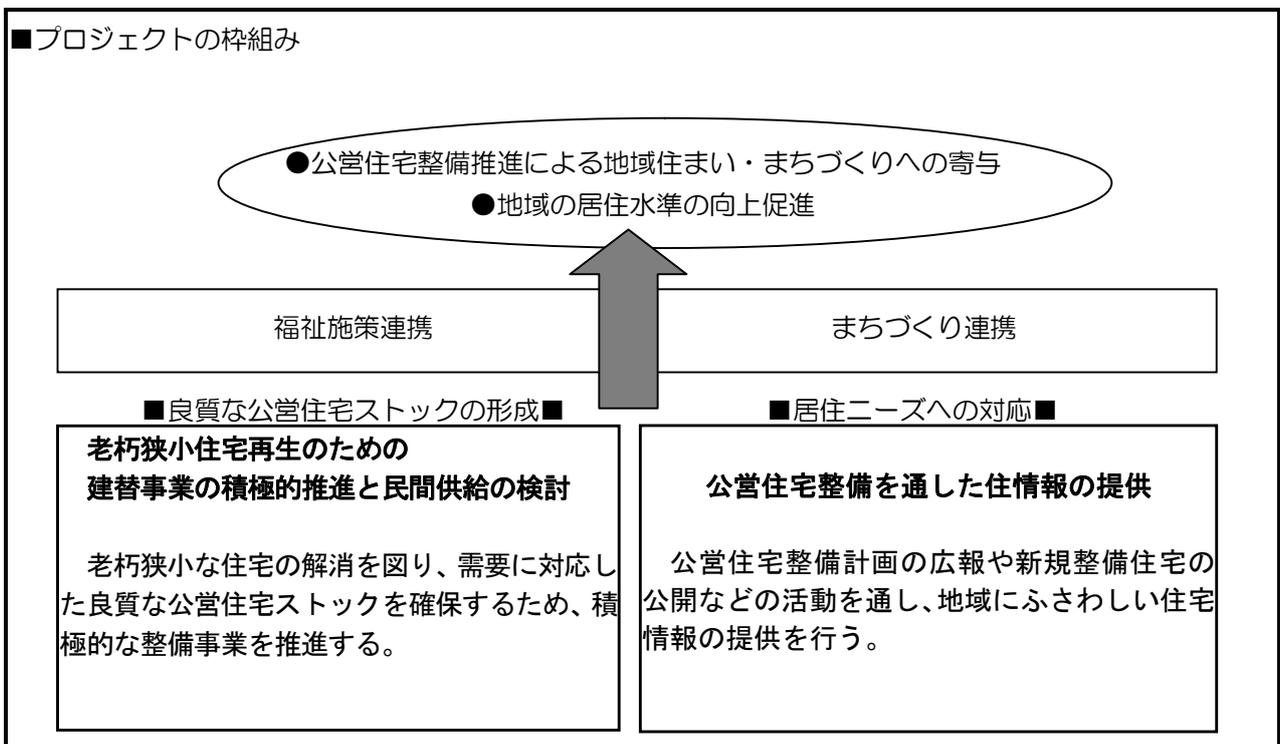
###### ■ これからの公営住宅整備の推進方向

- ① 老朽狭小な公営住宅を早急に解消する。
- ② 収入超過者等の適正な管理に努め、持ち家への誘導を積極的に行う。
- ③ 良好なストック確保を目指し、町の財政状況を考慮した上で建替・改善・修繕を行う。

##### ②公営住宅施策の展開

###### ■ 主な施策

- a. 新冠町公営住宅等長寿命化計画の策定
- b. 既存老朽狭小住宅の再生
- c. 高齢世帯等の居住ニーズに対応したシルバーハウジング的配慮の検討
- d. 公営住宅整備計画の広報や新規整備住宅の公開の実施



### 3. 施策の推進に向けて

#### (1) 施策推進の方策

新冠町にふさわしい住まい・まちづくりを実現するため、本計画の普及、啓発活動を展開するとともに、住宅施策の推進にあたっては、住宅マスタープラン策定委員会・作業部会を母体とする推進協議会を組織し、町民の参加と協力や、北海道、近隣市町村、住宅建築関係団体・組織、住宅関連事業者等との連携を強化しながら進めます。

##### ①住宅マスタープランの普及・啓発活動の展開

住宅マスタープランは、住宅行政の総合計画であるとともに、町民や民間事業者等と一体となった取り組みとなっはじめて実現できるものであり、町民等への広報を充実させ推進します。

・行政内部においては、庁内各課で検討されている施策間の調整を経て、本計画の庁内における位置づけを行います。

・町民には、本計画のダイジェスト版などのわかりやすい形でのPRや広報を行うなど、町民の関心を高め、行政と一体となって積極的に住まい・まちづくりを推進する気運の盛り上げに努めます。

##### ②住まい・まちづくり行政の執行体制の強化

住まい・まちづくりに対する町民のニーズはより多様化・高度化しており、施策の推進にあたっては建設、福祉・医療、企画、産業など関連する部局間及び北海道などとの連携を一層強化しながら推進します。

・本格的な高齢化社会に向けて、人にやさしい住宅・住環境整備や福祉サービスの伴った高齢者向け住宅などの整備をするため、福祉部局とより一層連携して施策を推進します。

・情報提供に関しては、北海道の住宅・建築・まちづくり行政を補完する（財）北海道建築指導センターとの連携により、町民のニーズに対応した住情報の提供や技術指導、まちづくり支援などを積極的に行い、行政施策を効率的に展開します。

##### ③町民、民間団体・事業者の参加と協働

住まい・まちづくり施策の推進には、町民の理解と協力が不可欠であり、各地区において、住民の参加と協力を求め、また協働の作業を通じた施策展開を推進します。

・施策の円滑な展開を図るため、住宅やまちづくりに関する情報の提供を積極的に行います。

・住宅の建設・リフォームに関しては、関係団体や建設事業者の果たす役割が大きく、情報交換の活発化を図るとともに、連携や協力体制の充実を図ります。

## 資料

---

# 資料1：人口・世帯数推計の算定

## (1) 人口推計

新冠町の人口を国勢調査及び住民基本台帳で見ると、確かに減少傾向ではあるものの、近年はその傾向が、緩やかになってきています。

新冠町の将来人口について、国立社会保障・人口問題研究所では、2020年人口を5,293人と推計しています。

本計画では、2013年3月に国立社会保障・人口問題研究所が発表した人口推計を基に、目標年次の人口を設定しています。計画目標年次人口は、2028年4,888人、2038年4,347人と推計します。

### [新冠町人口推計]

- ・2010年～2015年人口減少 年平均 0.968%の減少
- ・2028年推計  $5,592 \times (100 - 0.968 \times 13) = 4,888$
- ・2038年推計  $5,592 \times (100 - 0.968 \times 23) = 4,347$

### ●参考：新冠町の将来人口推計

	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2028年	2035年	2038年
人口問題研究所推計	6,204	5,900	5,775	5,592	5,293	4,983	4,827	4,357	4,203
新冠町人口推計	6,266	6,126	5,781	5,676	5,321	5,050	4,888	4,510	4,347
②-①差引増減	62	226	6	84	28	67	61	153	144



## (2) 世帯数推計

北海道の世帯当たり人員の推計から、換算値として、新冠町の世帯あたり人員を推計し、人口推計値の割返し、世帯数を推計します。

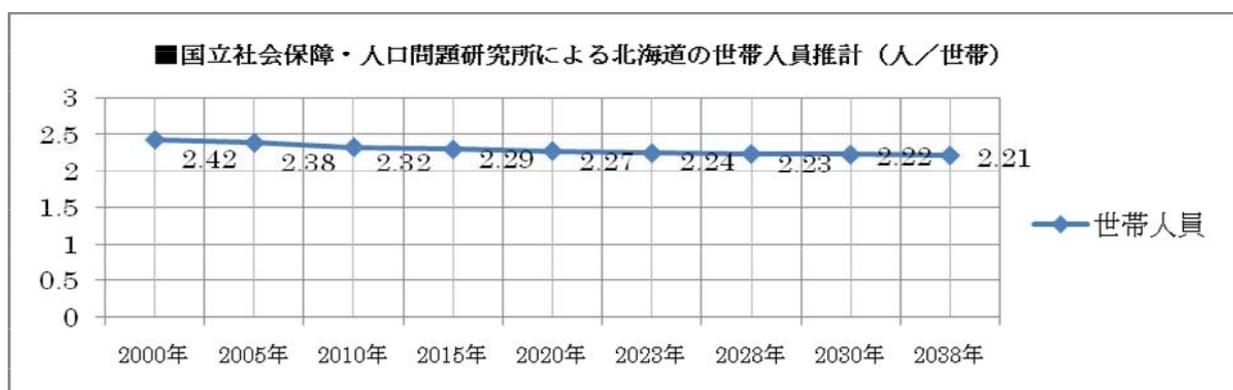
### ①北海道の世帯当たりの人員

国立社会保障・人口問題研究所による、北海道の「世帯人員」の推計は以下のようになっています。目標年値は、2028年 2.23人、2038年 2.21人です。

#### ●北海道の世帯人員推計（人／世帯）

（国立社会保障・人口問題研究所推計による）

	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2023年	2028年	2030年	2038年
世帯人員	2.42	2.38	2.32	2.29	2.27	2.24	2.23	2.22	2.21



### ②新冠町の世帯当たり人員・総世帯数推計

新冠町の1世帯あたり人員は2015年度国勢調査では全道のほぼ1.09倍でした。ここで新冠町の1世帯あたり人員が、今後北海道の数字と同様の割合で変化すると考えると（北海道の世帯あたり人員×1.09＝新冠町の世帯あたり人員）、同町の1世帯当たりの人員は2028年2.31人／世帯と推計されます。

また、それを人口推計値にあてはめて、総世帯数を算出すると以下のようになります。

また、新冠町の総世帯数の内「住宅に住む」世帯は2015年度国勢調査の実績でおよそ96.0%となっています。

この傾向が、今後も続くと想定すると、住宅に住む世帯(ここでは「主世帯」)2028年2,014世帯、2038年1,800世帯と推計されます。

	2000年	2005年	2010年	2015年	2028年	2038年	備考
総人口	6,204	6,034	5,775	5,592	4,888	4,347	
総世帯数	2,395	2,447	2,388	2,389	2,116	1,890	
世帯当たり人員	2.78	2.48	2.41	2.34	2.31	2.30	北海道の推計値×1.04
主世帯数	2,190	2,301	2,290	2,274	2,014	1,800	
その他世帯	205	146	98	115	102	90	

### (3) 所有関係別世帯数の推計

ここでは、将来推計のケーススタディを行い、検討します。

過去の推移をベースとするトレンド推計では、3つのケーススタディを行い、検討結果として、妥当性が高いものとして【ケース②】を計画の推計ベースとしています。

また、公的賃貸住宅世帯の将来動向については、実態からの推計が妥当との意見を採択し、個別推計を実施し、反映することとしています。

これら2つの推計を行い、妥当性を判断した上で、施策根拠とする所有関係別世帯推計としています。

#### ①トレンドからの推計

【ケース①】 世帯数の減少に対応し、各項目、定率に減少すると推計する場合

		2000年	2005年	2010年	2015年		2030年	2038年
主世帯数		2,190	2,301	2,290	2,274		2,014	1,800
所有 関係 別 世 帯 数	持ち家	1,295 (59.1%)	1,306 (56.8%)	1,322 (57.7%)	1,337 (58.8%)	定率減少	1,185 (498300.0%)	1,059 (58.8%)
	公的賃貸住宅	400 (18.3%)	380 (16.5%)	355 (15.5%)	343 (15.1%)	定率減少	5050 (250.7%)	273 (15.2%)
	民間賃貸住宅	175 (8.0%)	249 (10.8%)	277 (12.1%)	276 (12.1%)	定率減少	245 (12.2%)	220 (12.2%)
	給与住宅	320 (14.6%)	366 (15.9%)	336 (14.7%)	318 (14.0%)	定率減少	279 (13.9%)	248 (13.8%)

【ケース②】 持ち家は定率に減少し、給与住宅も定率に減少分を見込んだものを反映。公的賃貸住宅は推移減少、公的賃貸住宅の減少分を民間賃貸住宅が吸収すると推計する場合

		2000年	2005年	2010年	2015年		2030年	2038年
主世帯数		2,190	2,301	2,290	2,274		2,014	1,800
所有 関係 別 世 帯 数	持ち家	1,295 (59.1%)	1,306 (56.8%)	1,322 (57.7%)	1,337 (58.8%)		1,080 (53.6%)	869 (48.3%)
	公的賃貸住宅	400 (18.3%)	380 (16.5%)	355 (15.5%)	343 (15.1%)	年間3戸 の減少	304 (15.1%)	274 (15.2%)
	民間賃貸住宅	175 (8.0%)	249 (10.8%)	277 (12.1%)	276 (12.1%)	公営住宅分 増加	315 (15.6%)	345 (19.2%)
	給与住宅	320 (14.6%)	366 (15.9%)	336 (14.7%)	318 (14.0%)	教員住宅 20年-6戸減少	315 (15.6%)	312 (17.3%)

- ・公的賃貸住宅—過去5カ年減少推移・年3世帯程度の減少が続くと想定する。
- ・民間賃貸住宅—公営住宅の減少分の増加が見込まれると想定します。
- ・給与住宅 —20年間で6戸教員住宅が減少となる。

【ケース③】 公的賃貸住宅が推移減少を続け、民間賃貸住宅が鈍化するものの増加傾向を続けるとともに、持ち家も現状程度の推移を続けると推計する場合

		2000年	2005年	2010年	2015年		2030年	2038年
主世帯数		2,190	2,301	2,290	2,274		2,014	1,800
所有 関係 別世 帯数	持ち家	1,295 (59.1%)	1,306 (56.8%)	1,322 (57.7%)	1,337 (58.8%)	定率減少	1,188 (59.0%)	1,076 (59.8%)
	公的賃貸住宅	400 (18.3%)	380 (16.5%)	355 (15.5%)	343 (15.1%)	年間0.3% の減少	331 (16.4%)	320 (17.8%)
	民間賃貸住宅	175 (8.0%)	249 (10.8%)	277 (12.1%)	276 (12.1%)	年間0.2%程度 の増加	283 (14.1%)	264 (14.7%)
	給与住宅	320 (14.6%)	366 (15.9%)	336 (14.7%)	433 (19.0%)	教員住宅 減少	314 (15.6%)	230 (12.8%)

- ・ 持ち家 ー近年の増加傾向や、移住や定住促進などの政策もとられていることから、現状よりやや増加の割合を維持するものと想定します。
- ・ 公的賃貸住宅ー最近10年間の減少傾向(0.30%/年程度の減少)が続くと想定します。
- ・ 民間賃貸住宅ー近年の増加する傾向(0.4%/年程度の増加)も、現状、空き家も見られるような状況を踏まえ、0.2%程度の増加に鈍化すると推計します。
- ・ 給与住宅 ー23年間で6戸教員住宅が減少となる。

## ②公営住宅入居世帯数の将来推計

### イ) 世帯推計の根拠

入居世帯の将来推計根拠を年齢別死亡率(2011)から求めることとします。

□年齢別死亡率(国立社会保障・人口問題研究所)

	年齢	男	女
	50~54	3.9	2.0
	55~59	6.2	3.0
	60~64	9.6	4.1
	65~69	15.2	6.3
	70~74	22.7	9.9
	75~79	39.4	18.1
	80~84	70.8	35.2
	85~89	119.7	69.3

### ロ) 世帯条件の設定

世帯の存続を推計するため、各世帯特性に応じ対象者を次のとおりとします。

自然減少による対象者の年齢は、50歳以上を対象とすることとします。

- 独居世帯 ー本人の年齢が50歳以上の世帯
- 2人世帯 ー若い方の年齢が50歳以上の方
- 3人以上世帯 ー最も若い世帯の該当者が50歳以上の世帯

## 八) 将来世帯数算定

- ・ 50歳未満世帯は、世帯減少、新規入居の制限を前提とし、現状数で推移すると想定します。
- ・ 各年齢別生存率は、増加傾向にあることを踏まえ、女性の年齢別死亡率を用い設定することとします。

表：公営住宅入居世帯数の将来推計

(世帯)

	2013年 度世帯数	生存率	2018年 (5年後)	2023年 (10年後)	2028年 (15年後)	2033年 (20年後)
～49	86	→	86	86	86	86
50～54	32	98.0%				
55～59	30	97.0%	32			
60～64	42	95.9%	30	32		
65～69	35	93.7%	41	29	31	
70～74	46	90.1%	33	39	28	30
75～79	31	81.9%	42	30	36	26
80～84	32	64.8%	26	35	25	30
85～89	16	30.7%	21	17	23	17
90～	7	0.0%	5	7	6	8

合計	357		316	275	235	197
従前推計値				303		263

調整世帯数						10
建設予定世帯数						48
必要世帯数				275		255

#### (4) 団地別活用計画

ストック活用の方針を踏まえ、既設団地の活用計画は次のとおりとします。

##### ■団地別活用方針

	団地名	管理戸数	建設年度	計画期間	管理戸数	構想期間	管理戸数
				(2019~2028)		(2029~2038)	
				整備概要		整備概要	
1	東栄第二団地	24	S54~57	維持保全24戸	24	用途廃止24戸 建替 24戸	0 24
2	ひがつら団地	16	S61~H3	外部改修16戸	16	維持保全16戸	16
3	東栄第三団地	20	S58~63	個別改善20戸	20	維持保全20戸	20
4	東栄団地	84	H12~22	維持保全84戸	84	外部改修84戸	84
5	汐見団地	56	S45~47	維持保全40戸	40	維持保全20戸	20
	改良住宅16戸	16		用途廃止16戸 改良分用途廃止16戸 建替 20戸	0 0 20	用途廃止40戸 建替 4戸	0 0 4
6	本町団地	4	S53	維持保全4戸	4	用途廃止4戸	0
7	若葉団地	8	S48	維持保全8戸	8	用途廃止8戸	0
8	ゆとり野団地	52	H5~9	維持保全44戸 外部改修8戸	44 8	維持保全8戸 外部改修44戸	8 44
9	北央団地	16	S50・51	維持保全16戸	16	用途廃止16戸	0
10	漁家向団地	8	S44・45	維持保全8戸	8	用途廃止8戸	0
11	節婦団地	4	S49	維持保全4戸	4	用途廃止4戸	0
12	節婦ふれあいタウン	24	H2~5	個別改善14戸 維持保全10戸	14 10	外部改修24戸	24
13	グリーン団地	11	H16~18	維持保全11戸	11	外部改修11戸	11
	合計	343			331		255

※計画期間内：汐見団地32戸用途廃止し、20戸建設予定とします。

建替え予定場所は、汐見団地内に12戸、東栄団地内に8戸とします。