

---

# 東神樂町住生活基本計画

平成27年3月

---

## 目 次

## 第1章 計画の目的と位置づけ

1 経緯	1
2 計画の目的と位置づけ	1
3 計画期間	1
4 計画の構成	2

## 第2章 東神楽町の住宅をめぐる状況

1 東神楽町の現況	3
2 関連計画の概要	15
3 前計画期間の取組	17
4 まとめ	18

## 第3章 住宅政策の視点

1 これからの10年間に東神楽町で課題となると予想されること	19
(1) 高齢になっても安心して住み続けることができる環境づくり	
(2) 安心・安全な住宅地づくり	
(3) まちなかでの子育て世帯の住みやすい環境づくり	
2 社会状況などから求められること	19
(1) 環境にやさしい暮らし・住まいづくり	
(2) 地域で循環し持続可能な住宅産業構造	
3 住宅政策の視点	20

## 第4章 住宅政策の基本理念と目標

1 東神楽町住生活基本計画の基本理念	21
2 東神楽町住生活基本計画の基本目標	21
3 東神楽町住生活基本計画の基本方針	22
4 将来の住宅フレームの設定	25
5 東神楽町住生活基本計画 目標と施策 全体図	27

## 第5章 住宅施策の展開

1 災害に強い住宅地・住まいづくりの推進	28
2 美しい街並みの魅力ある住宅地の形成	29
3 まちなか居住の推進	31
4 住宅の性能の確保	32
5 賃貸住宅ストックの形成	33
6 持続可能な住宅産業構造の形成	34
7 住宅に関する情報の共有化	34
8 住まいのセーフティネットの確立	35
9 子育て世帯・高齢世帯等にやさしい住まいづくりの推進	35
10 施策実施のスケジュール	37
11 地区別の課題と対策	38

## 第1章 計画の目的と位置づけ

### 1 経緯

本町では、平成22年3月に策定した「東神楽町住生活基本計画（計画期間 平成22年度～31年度）」に基づき、良好な住環境の整備に取り組んできたところですが、策定から概ね5年が経過し、住宅及び住環境を取り巻く社会情勢の変化や新たな課題を見据え、一層効果的な施策を推進していくため、計画を見直すものです。

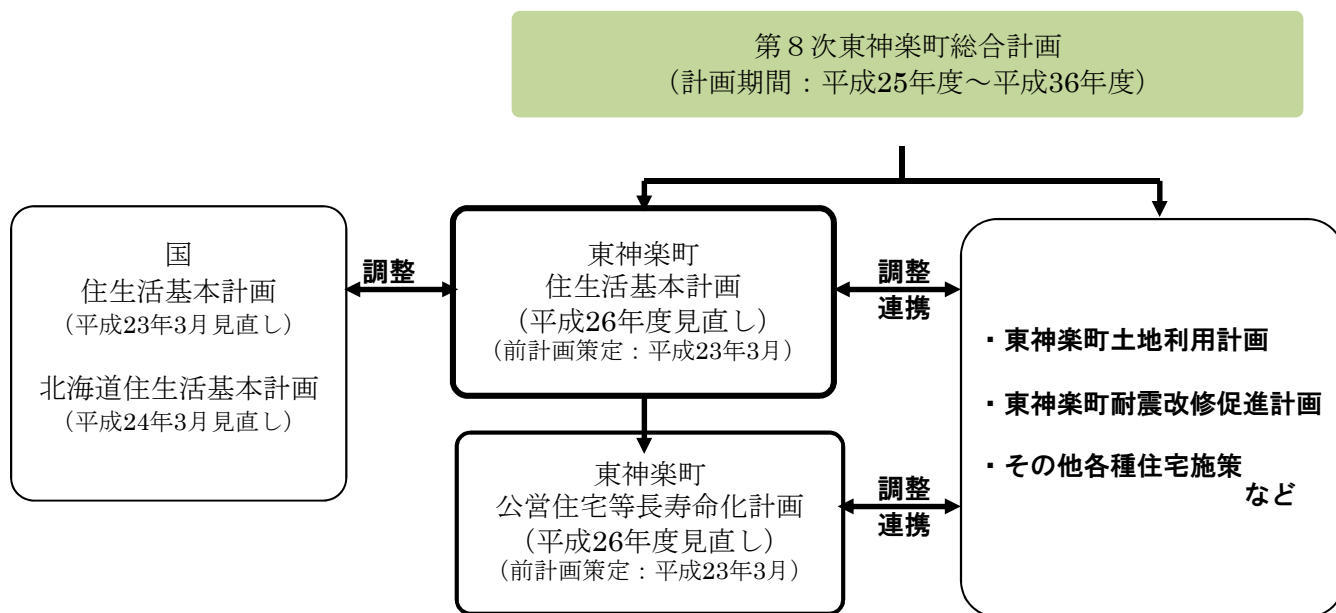
### 2 計画の目的と位置づけ

本計画は、東神楽町における住宅政策の目標、基本方針を定め、具体的な住宅施策を着実に効果的に展開することを目的に策定するものであり、行政をはじめ、住まい手や住宅関連事業者の方々にとっての住まいづくりのガイドラインの役割を持つものです。

また、平成25年に策定した「第8次東神楽町総合計画」に基づき、その他関連事業計画との調整・連携を図りながら進めるものとします。

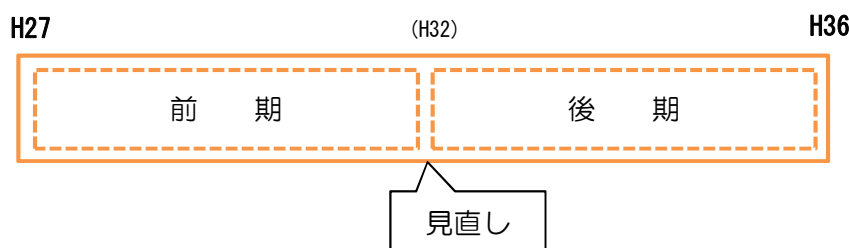
なお、本計画は、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）第18条第1項に規定する市町村計画として、同法第15条第1項に規定する全国計画（平成23年3月変更）及び同法第17条第1項に規定する「北海道住生活基本計画」（平成24年3月変更）に即して、東神楽町が定める計画です。

#### 【体系図】



### 3 計画期間

本計画の計画期間は、平成27年度から平成36年度までの10年間とし、前期5カ年の終了時に事業の進捗状況の評価や新たな目標、重点的に取り組む住宅施策の見直しを行います。



## 4 計画の構成

### 第1章 計画の目的と位置づけ

- 1 経緯
- 2 計画の目的と位置づけ
- 3 計画期間
- 4 計画の構成

### 第2章 東神楽町の住宅をめぐる状況

- 1 東神楽町の現況
- 2 関連計画の概要
- 3 前計画期間の取組
- 4 まとめ

### 第3章 住宅政策の視点

- 1 高齢になっても安心して住み続けることができる環境づくり
- 2 安心・安全な住宅地づくり
- 3 まちなかでの子育て世帯の住みやすい環境づくり
- 4 環境にやさしい暮らし・住まいづくり
- 5 地域で循環し持続可能な住宅産業構造

### 第4章 住宅政策の基本理念と目標

- 1 東神楽町住生活基本計画の基本理念
- 2 東神楽町住生活基本計画の基本目標
- 3 東神楽町住生活基本計画の基本方針
- 4 将来の住宅フレームの設定
- 5 東神楽町住生活基本計画 目標と施策 全体図

### 第5章 住宅施策の展開

- 1 災害に強い住宅地・住まいづくりの推進
  - (1) 耐震改修促進計画の推進・木造住宅の耐震化の促進
  - (2) 防災関連の情報提供
- 2 美しい街並みの魅力ある住宅地の形成
  - (3) 地区計画条例の施行
  - (4) 花のまち景観計画の策定及び施行
- 3 まちなか居住の推進
  - (5) まちなかにおける賃貸住宅ストックの形成
  - (6) まちなかにおける公営住宅団地の建替
  - (7) 廃屋・空き家対策の推進
- 4 住宅の性能の確保
  - (8) 性能向上リフォームの推進
- 5 賃貸住宅ストックの形成
  - (9) 公営住宅等長寿命化計画の推進
  - (10) 民間賃貸住宅の供給促進
  - (11) 良質な民間賃貸住宅の整備誘導
- 6 持続可能な住宅産業構造の形成
  - (12) 地域工務店の技術力向上支援
- 7 住宅に関する情報の共有化
  - (13) 住まいづくりに関する総合的な情報提供の推進
  - (14) 民間賃貸住宅の情報共有化
- 8 住まいのセーフティネットの確立
  - (15) 公的賃貸住宅ストックの管理・運営、賃貸住宅市場における居住の安定確保
- 9 子育て世帯・高齢世帯等にやさしい住まいづくりの推進
  - (16) 公的及び民間賃貸住宅のユニバーサルデザインの導入
  - (17) バリアフリーリフォームの推進
  - (18) 子育て世帯向け住宅の整備推進

## 第2章 東神楽町の住宅をめぐる状況

### 1 東神楽町の現況

#### (1) 位置と地勢の特性

本町は、北海道第二の都市であり、道北の中心都市である旭川市に隣接し、旭川市、鷹栖町及び本町で旭川圏の都市計画区域を形成し、町内には市街化区域と市街化調整区域を保有しています。

地勢をみると、石狩川水系の忠別川が東西に流れ、町の東部には山地、西部には上川盆地を構成する肥沃な平野と緩やかな丘陵地帯が広がり、東西21.7km、南北6.2km、総面積は68.50km<sup>2</sup>となっています。

また、町域の中央に位置する「東神楽地区市街地」、旭川市に接し、町域の北西に位置する「ひじり野地区市街地」の2つの市街地が形成されており、道北の空の玄関口である旭川空港が立地しています。

気候は、上川盆地に位置していることから、寒暖の差が大きくなっており、夏の暑さ、冬の寒さが厳しい気候です。



- 面積／68.50km<sup>2</sup>
- 緯度・経度
- 東経／142度27分19秒
- 西経／43度41分38秒

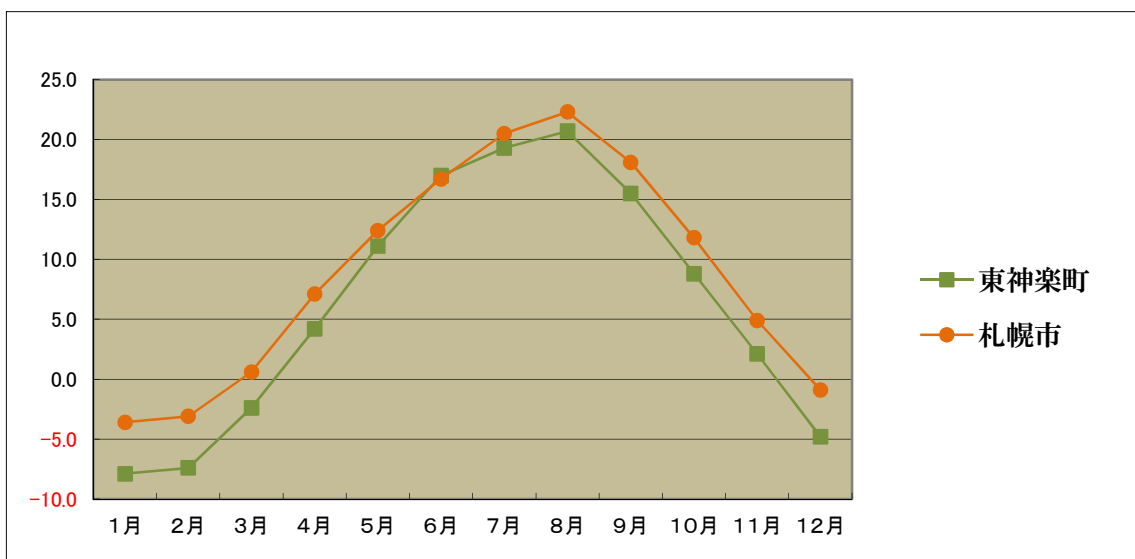
## (2) 気候の特性

気候は、上川盆地に位置していることから、寒暖の差が大きくなっており、夏の暑さ、冬の寒さが厳しい気候です。

最深積雪量は、3月が最も多く、68cmとなっています。

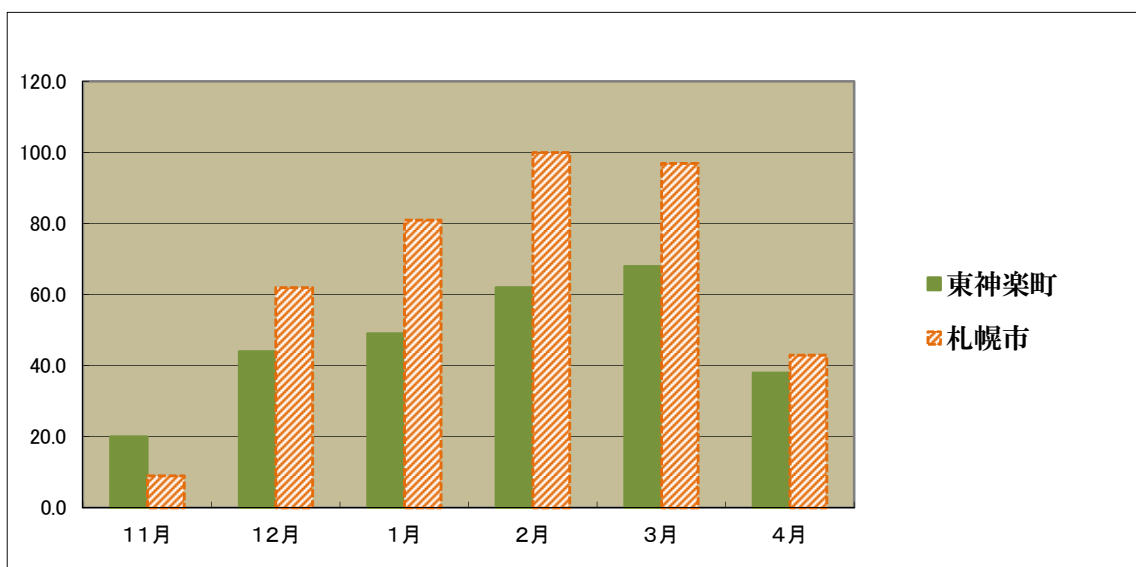
### ■ 月別平均気温

(統計期間2003～2010 気象庁データより)



### ■ 月別最深積雪量

(統計期間2011～2013 気象庁データより)

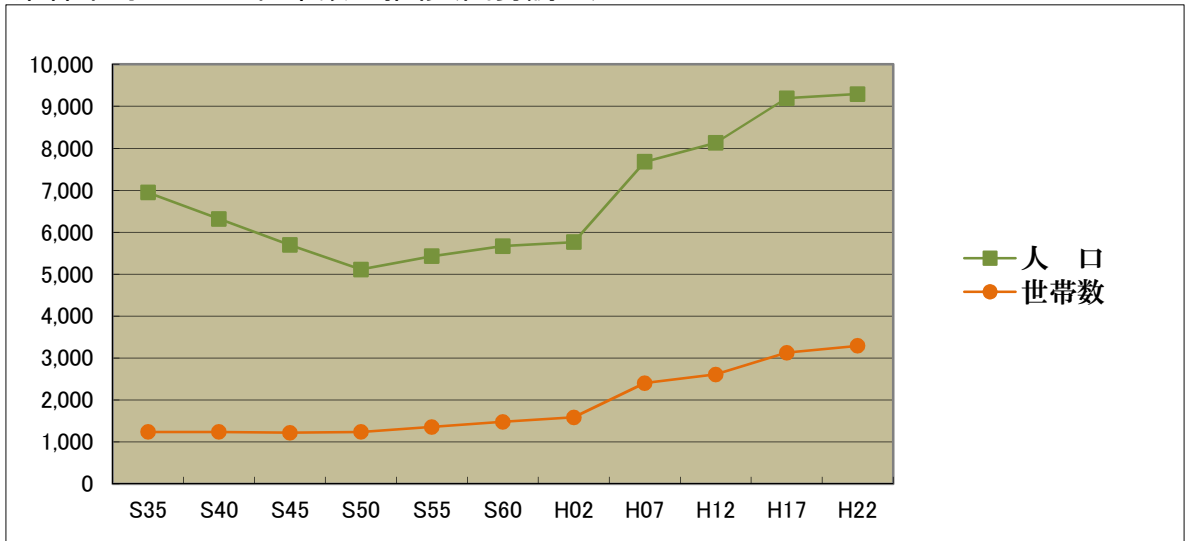


(3)人口・世帯の特性

①人口・世帯数の推移

- 人口は昭和50年までは年々減少（昭和50年国勢調査5,109人）していましたが、平成元年からのひじり野地区宅地造成により、増加に転じ、平成22年国勢調査では、9,292人、平成25年10月の住民基本台帳では1万人を超えました。

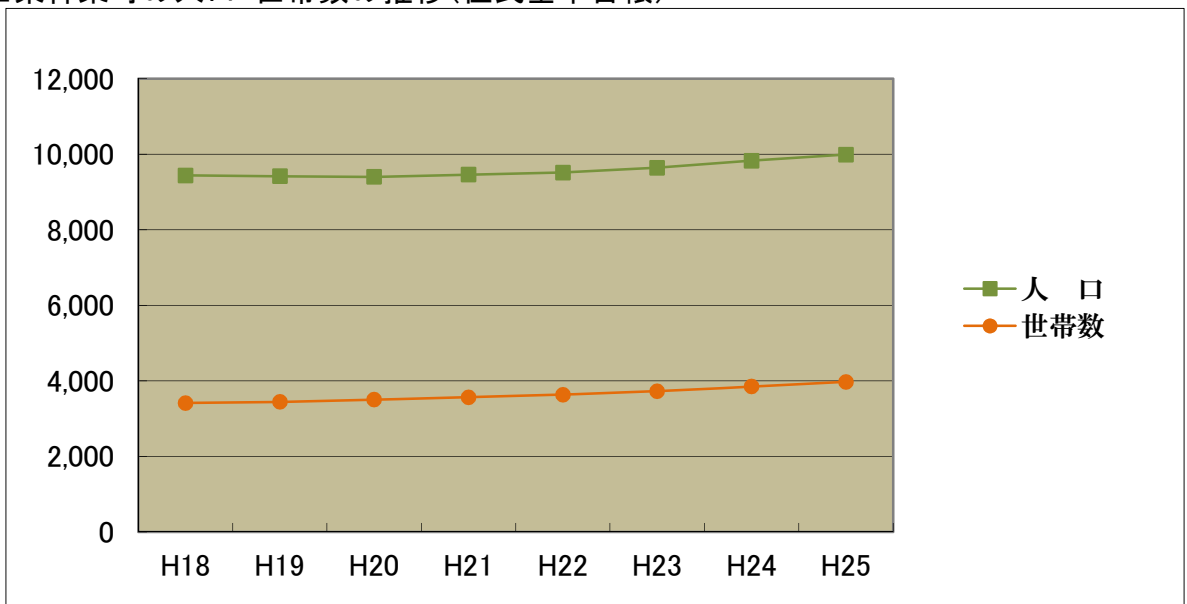
■東神楽町の人口・世帯数の推移(国勢調査)



(人・世帯)	昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
人口	6,946	6,314	5,963	5,109	5,425	5,669	5,763	7,676	8,127	9,194	9,292
世帯数	1,236	1,238	1,217	1,236	1,355	1,477	1,583	2,399	2,609	3,127	3,290

(各年10月1日現在)

■東神楽町の人口・世帯数の推移(住民基本台帳)



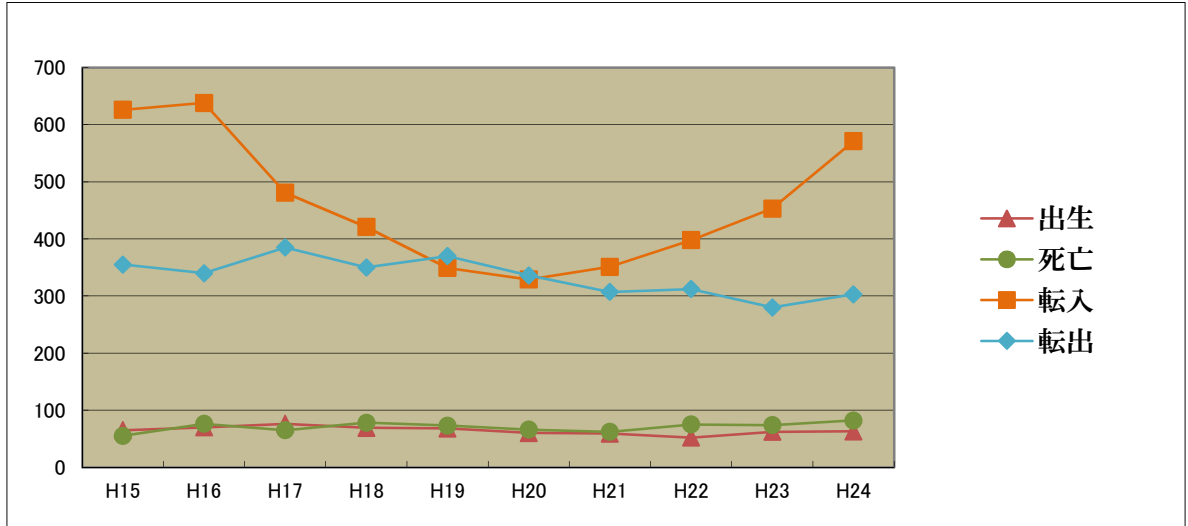
(人・世帯)	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
人口	9,440	9,418	9,402	9,460	9,515	9,642	9,830	9,990
世帯数	3,410	3,443	3,499	3,565	3,632	3,727	3,848	3,971

(各年9月30日現在)

②人口動態の推移

- 人口は10年前から約1.1倍（約1,100人増）になっていますが、自然動態がほぼ横ばいということからも、少子・高齢化が進んでいることがわかります。
- 社会動態は、平成17年から減少しましたが、平成22年から再び増加しており、ひじり野地区の宅地造成の影響と想定されます。

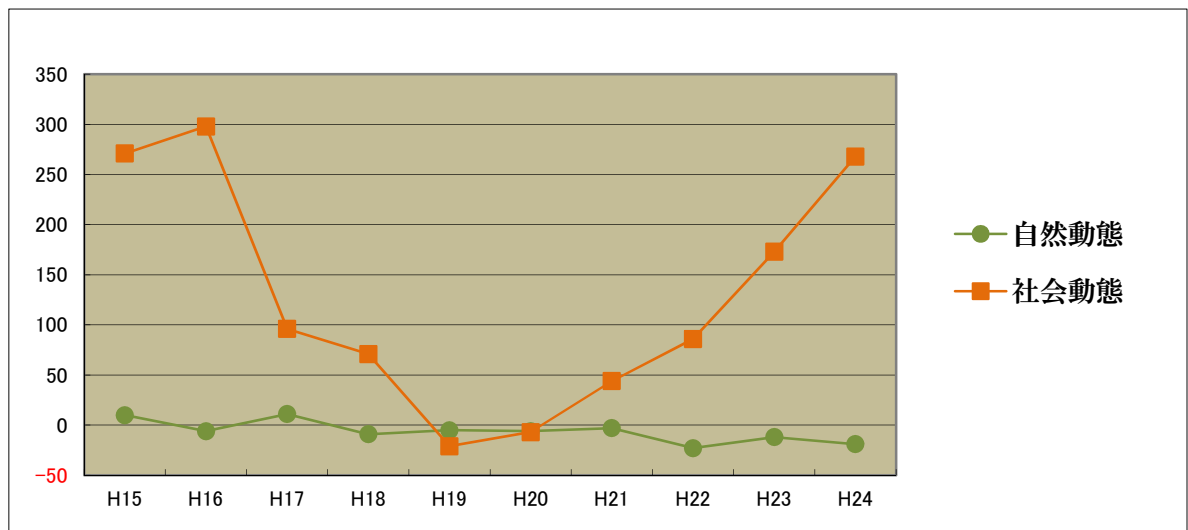
■東神楽町の人口動態の推移(増減要因別)(住民基本台帳)



(人)	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
出生	65	70	76	69	68	60	59	52	62	63
死亡	55	76	65	78	73	66	62	75	74	82
転入	626	638	481	421	349	329	351	398	453	571
転出	355	340	385	350	370	336	307	312	280	303

(各年9月30日現在)

■東神楽町の人口動態の推移(自然・社会動態別)(住民基本台帳)



(人)	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
自然動態	10	-6	11	-9	-5	-6	-3	-23	-12	-19
社会動態	271	298	96	71	-21	-7	44	86	173	268

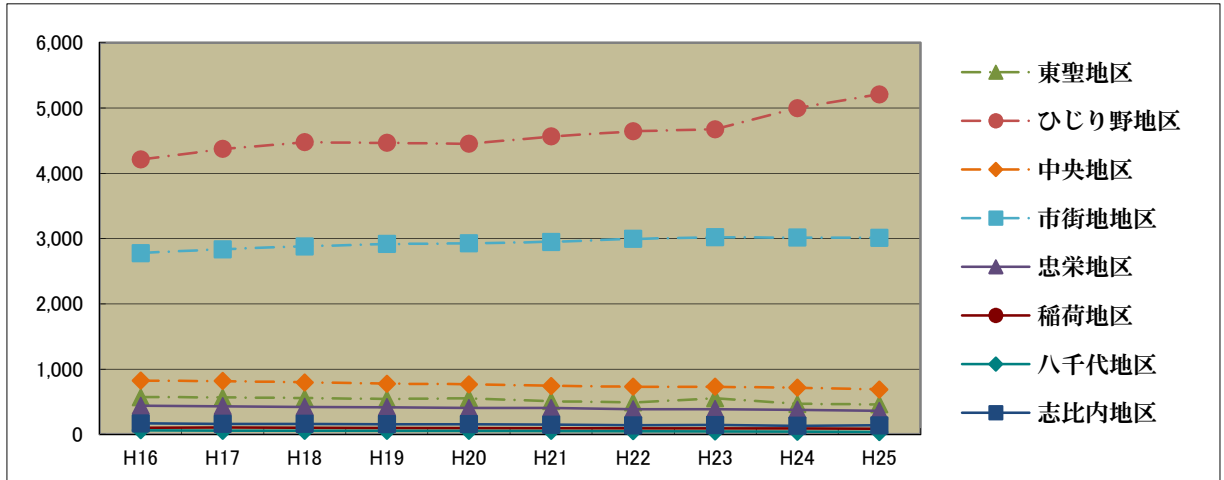
(各年9月30日現在)



### ③地区別人口・世帯数の推移

・宅地造成を行ったひじり野地区の人口が、増加しています。

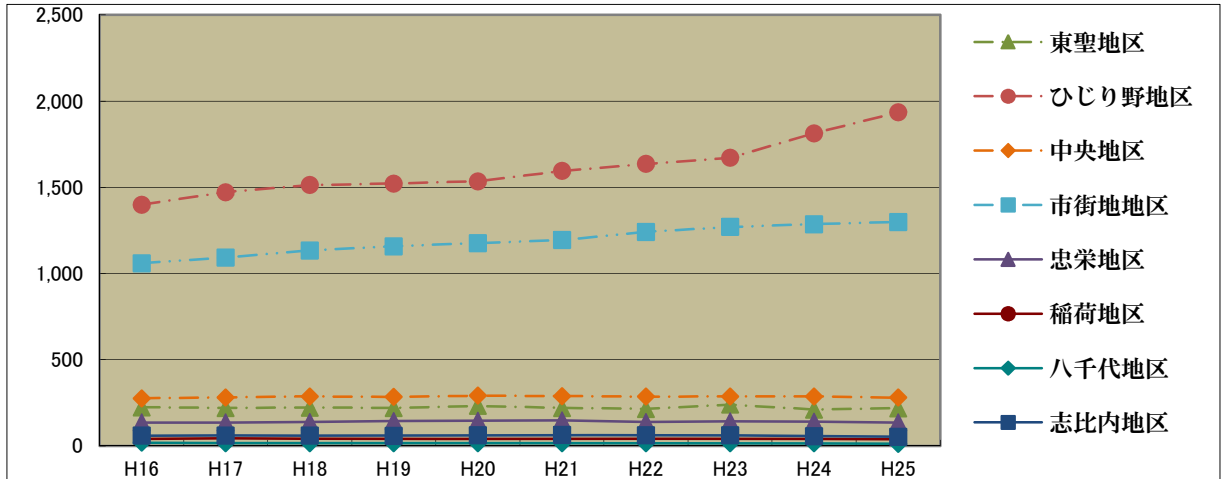
#### ■地区別人口の推移(住民基本台帳)



(人)	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
東 聖	570	565	556	540	552	509	488	552	467	460
ひじり野	4,213	4,374	4,477	4,467	4,452	4,565	4,644	4,676	4,998	5,211
中 央	822	817	795	776	765	742	728	730	715	688
市 街	2,778	2,835	2,879	2,918	2,926	2,949	2,996	3,020	3,014	3,012
忠 栄	438	429	419	414	403	403	383	385	376	359
稲 荷	102	106	101	95	95	93	92	91	88	86
八千代	61	54	54	52	53	51	46	44	41	36
志比内	167	161	159	156	156	148	138	144	131	138

(各年9月30日現在)

#### ■地区別世帯数の推移(住民基本台帳)



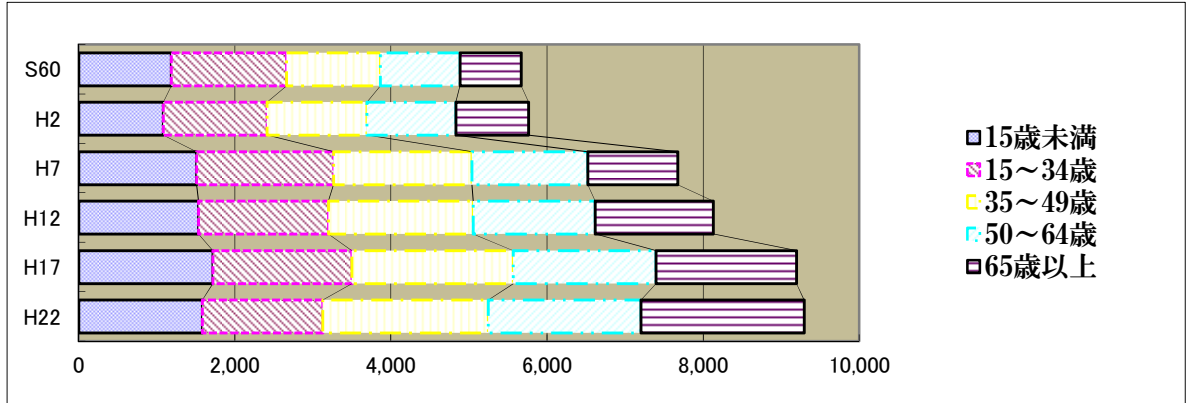
(世帯数)	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
東 聖	224	220	222	220	232	220	214	239	211	218
ひじり野	1,399	1,471	1,513	1,522	1,535	1,595	1,636	1,671	1,813	1,935
中 央	276	281	287	284	291	289	286	287	287	280
市 街	1,059	1,093	1,133	1,158	1,176	1,194	1,241	1,270	1,286	1,299
忠 栄	135	135	138	144	146	147	138	142	140	135
稲 荷	41	43	42	41	41	41	41	42	40	39
八千代	18	16	16	16	16	16	15	15	15	12
志比内	59	60	59	58	62	63	61	61	56	53

(各年9月30日現在)

#### ④年齢構造

- ・平成17年と比較して、世帯構成比率に大きな変化はありませんが、15歳未満及び15～34歳の割合が年々減少傾向にあります。大学進学や就職等からの転出と思われます。
- ・全道の数字と比べると、15歳未満の割合が高く、65歳以上の割合が少し低いのが特徴です。

#### ■東神楽町の年齢別人口の推移(国勢調査)

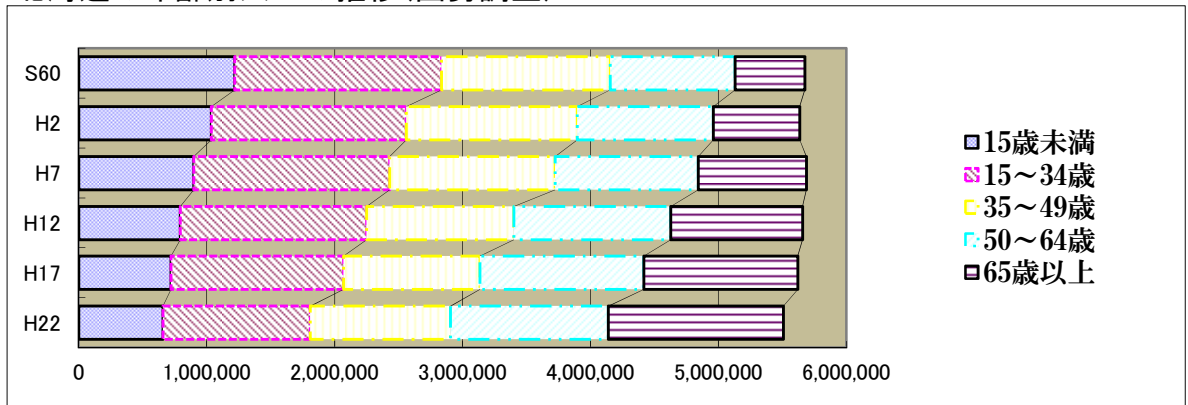


(人)	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
15歳未満	1,184	1,082	1,509	1,535	1,717	1,583
構成比	20.89%	18.77%	19.66%	18.89%	18.68%	17.04%
15～34歳	1,479	1,328	1,753	1,662	1,782	1,542
構成比	26.09%	23.04%	22.84%	20.45%	19.38%	16.59%
35～49歳	1,198	1,282	1,773	1,855	2,068	2,119
構成比	21.13%	22.25%	23.10%	22.83%	22.49%	22.80%
50～64歳	1,024	1,140	1,484	1,561	1,828	1,957
構成比	18.06%	19.78%	19.34%	19.21%	19.88%	21.06%
65歳以上	784	931	1,155	1,514	1,799	2,091
構成比	13.83%	16.15%	15.05%	18.63%	19.57%	22.50%

※平成17年：年齢不詳2人

(各年「国勢調査」)

#### ■北海道の年齢別人口の推移(国勢調査)



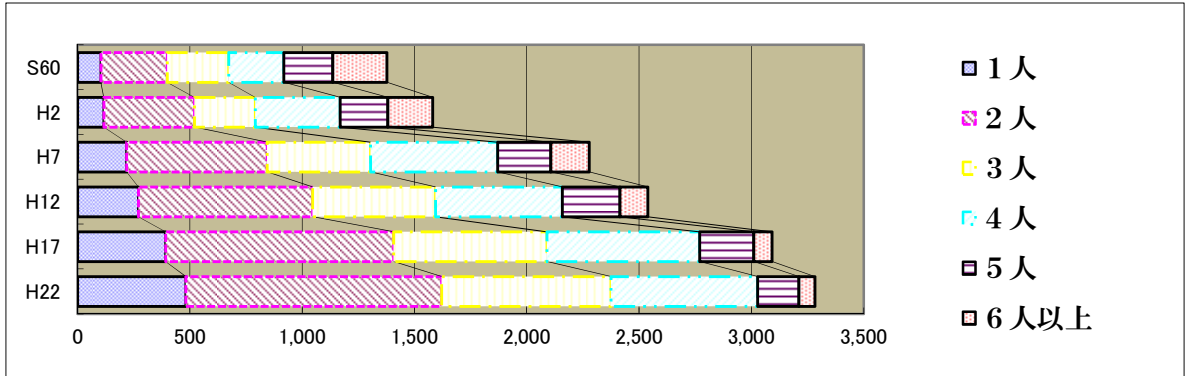
(人)	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
15歳未満	1,217,959	1,034,251	898,673	792,352	719,057	657,312
構成比	21.46%	18.36%	15.80%	14.01%	12.79%	11.94%
15～34歳	1,616,833	1,524,764	1,529,468	1,456,216	1,349,042	1,150,455
構成比	28.49%	27.06%	26.90%	25.74%	24.00%	20.89%
35～49歳	1,317,333	1,337,644	1,294,299	1,150,405	1,066,631	1,097,521
構成比	23.21%	23.74%	22.76%	20.34%	18.98%	19.93%
50～64歳	976,563	1,062,309	1,119,101	1,226,281	1,280,391	1,234,193
構成比	17.21%	18.86%	19.68%	21.68%	22.78%	22.41%
65歳以上	546,487	674,881	844,927	1,031,552	1,205,692	1,366,938
構成比	9.63%	11.98%	14.86%	18.24%	21.45%	24.82%

(各年「国勢調査」)

⑤世帯構成

・世帯人員が1～2人の小規模世帯は、年々増加しており、合わせて約50%となっています。

■東神楽町の世帯人員別世帯数の推移(国勢調査)

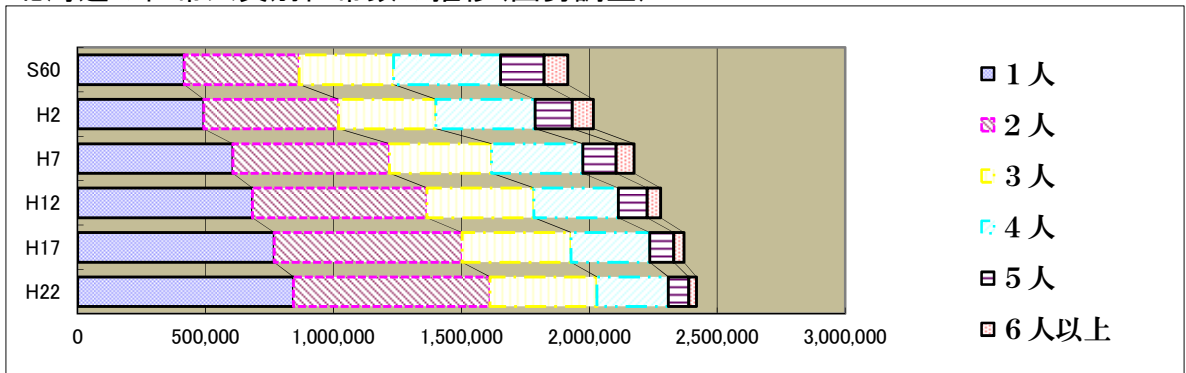


(人)	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
1人	103	117	218	270	391	482
構成比	7.49%	7.41%	9.57%	10.64%	12.65%	14.69%
2人	296	403	625	776	1,016	1,139
構成比	21.51%	25.51%	27.44%	30.58%	32.86%	34.70%
3人	273	271	461	547	682	754
構成比	19.84%	17.15%	20.24%	21.55%	22.06%	22.97%
4人	245	378	566	565	680	653
構成比	17.81%	23.92%	24.85%	22.26%	21.99%	19.90%
5人	219	212	237	256	242	184
構成比	15.92%	13.42%	10.40%	10.09%	7.83%	5.61%
6人以上	240	199	171	124	81	70
構成比	17.44%	12.59%	7.51%	4.89%	2.62%	2.13%

※平成17年：年齢不詳2人

(各年「国勢調査」)

■北海道の世帯人員別世帯数の推移(国勢調査)



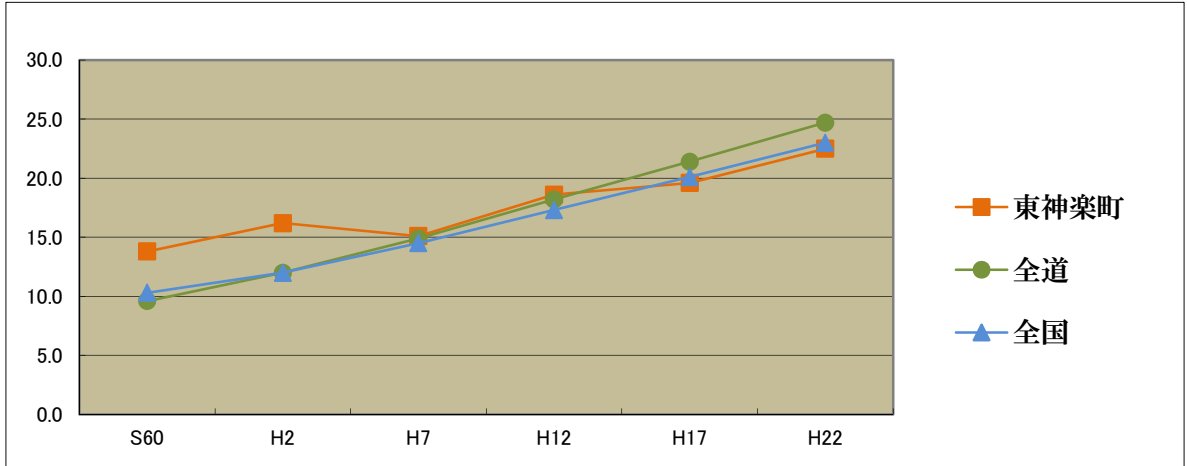
(人)	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
1人	416,648	492,861	606,095	682,273	767,626	842,730
構成比	21.76%	24.46%	27.88%	29.95%	32.40%	34.85%
2人	448,841	526,855	611,866	682,522	734,771	767,931
構成比	23.44%	26.14%	28.14%	29.96%	31.02%	31.75%
3人	369,097	379,462	399,716	418,204	425,751	418,096
構成比	19.27%	18.83%	18.39%	18.36%	17.97%	17.29%
4人	417,598	387,932	355,759	330,439	307,375	279,873
構成比	21.81%	19.25%	16.36%	14.51%	12.98%	11.57%
5人	170,368	145,639	131,316	111,535	93,332	79,023
構成比	8.90%	7.23%	6.04%	4.90%	3.94%	3.27%
6人以上	92,464	82,526	69,370	52,995	40,037	30,652

(各年「国勢調査」)

⑥高齢者人口(65歳以上)比率、世帯比率の推移

- ・平成元年から開発が始まったひじり野団地の造成後、一般世帯等の流入により一時は高齢者人口・世帯数比率はともに減少しましたが、その後、再び増加に転じ、全国・全道の比率とほぼ同程度の比率で推移しています。

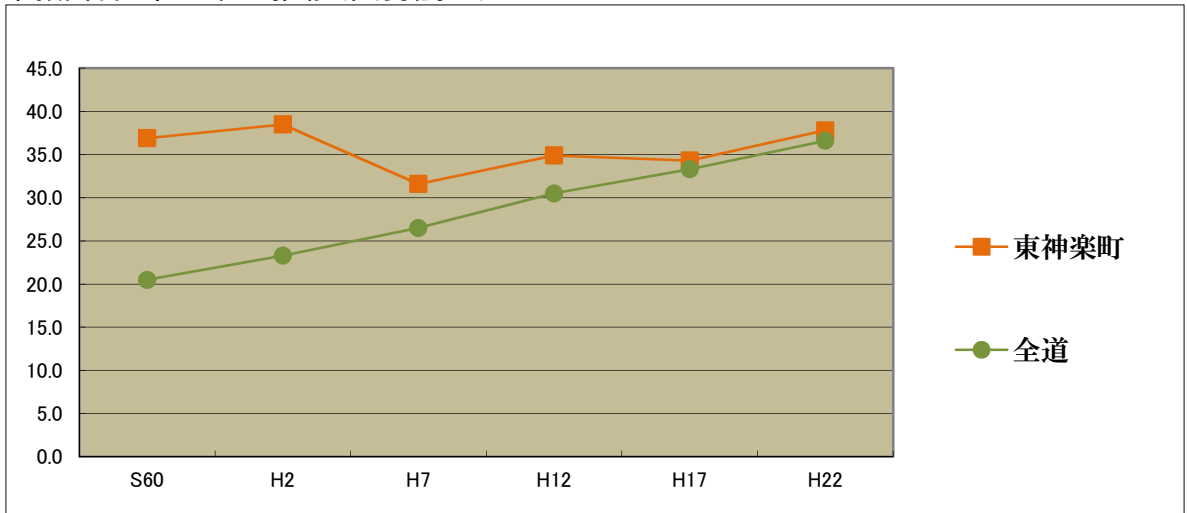
■高齢者人口比率の推移(国勢調査)



(%)	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
東神楽町	13.8	16.2	15.1	18.6	19.6	22.5
全道	9.6	12.0	14.9	18.2	21.4	24.7
全国	10.3	12.0	14.5	17.3	20.1	23.0

(各年9月30日現在)

■高齢者世帯比率の推移(国勢調査)



(%)	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
世帯数	545	609	757	911	1,074	1,239
東神楽町	36.9	38.5	31.6	34.9	34.3	37.8
全道	20.5	23.3	26.5	30.5	33.3	36.6

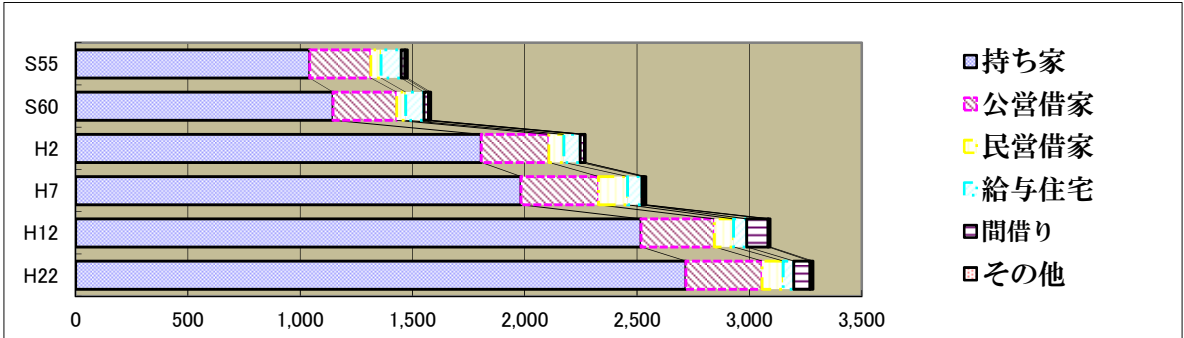
(各年9月30日現在)

(4)住宅の種類別割合

①住宅の種類別割合の推移

- ・平成元年から開発が始まったひじり野団地の造成後、持ち家の世帯数が急激に増加しました。近年も緩やかではありますが、増加傾向にあります。
- ・全道及び上川管内平均と比較すると、公営借家率が低く、持ち家の割合が大きいことがわかります。近隣の鷹栖町、当麻町とは、同じ程度の構成比率となっています。

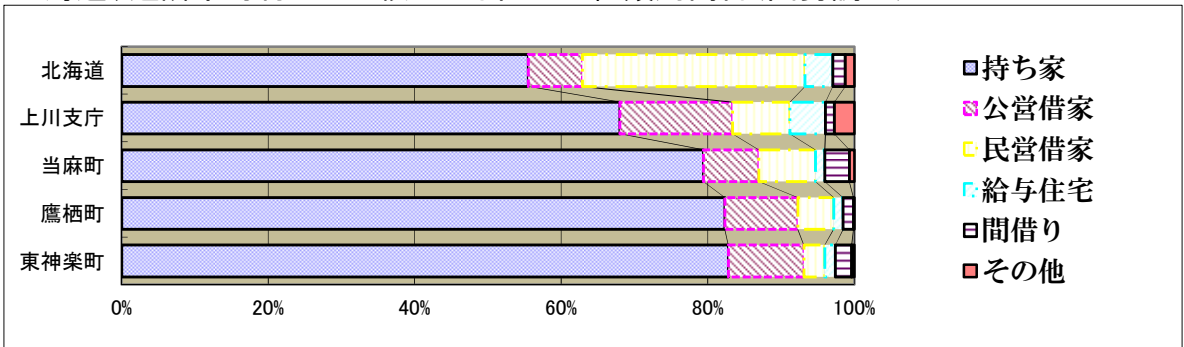
■東神楽町の住宅の種類別割合(国勢調査)



(世帯数)	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
持ち家	1,042	1,146	1,806	1,983	2,517	2,717
構成比	70.60%	72.53%	79.63%	78.13%	81.40%	82.78%
公営借家	272	284	300	345	326	339
構成比	18.43%	17.97%	13.23%	13.59%	10.54%	10.33%
民間借家	45	39	67	129	86	94
構成比	3.01%	2.44%	2.93%	5.06%	2.70%	2.80%
給与住宅	90	81	73	64	58	47
構成比	6.06%	5.10%	3.22%	2.51%	1.87%	1.43%
間借り	17	21	20	9	96	73
構成比	1.15%	1.33%	0.88%	0.35%	3.10%	2.22%
その他	10	9	2	8	9	12
構成比	0.68%	0.57%	0.09%	0.32%	0.29%	0.37%

(各年「国勢調査」)

■北海道、近隣市町村との比較による住宅の種類別割合(国勢調査)



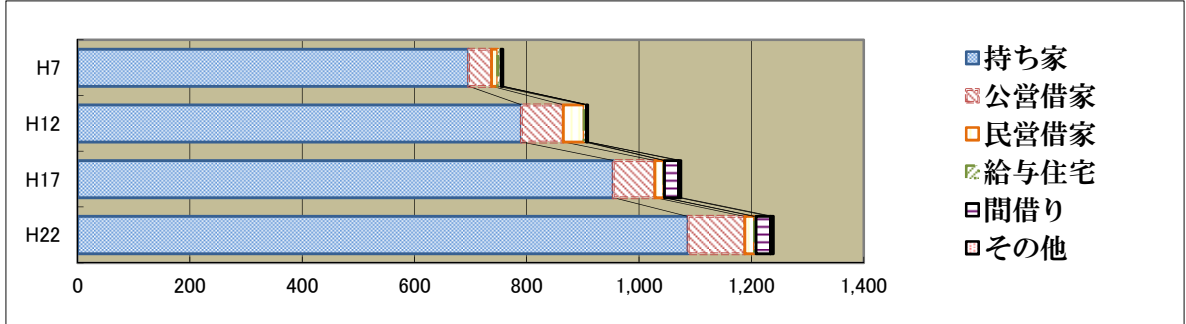
(世帯数)	東神楽町	鷹栖町	当麻町	上川支庁	北海道
持ち家	2,717	2,242	2,173	26,156	1,341,788
構成比	82.78%	82.31%	79.39%	67.99%	55.48%
公営借家	339	272	207	5,920	178,339
構成比	10.33%	9.99%	7.56%	15.39%	7.37%
民間借家	94	133	212	3,004	735,027
構成比	2.86%	4.88%	7.75%	7.81%	30.39%
給与住宅	47	35	34	1,876	91,432
構成比	1.43%	1.28%	1.24%	4.88%	3.78%
間借り	73	39	92	461	41,856
構成比	2.22%	1.43%	3.36%	1.20%	1.73%
その他	12	3	19	1,056	29,860

(H22年「国勢調査」)

②高齢者世帯の居住状況

- ・高齢者世帯の9割近くが持ち家に住んでいます。
- ・公営借家における高齢世帯の割合も増加しています。
- ・高齢者世帯数は、年々増加しています。15年で約1.6倍となっています。
- ・全道の割合と比べると、持ち家の割合が高くなっています。

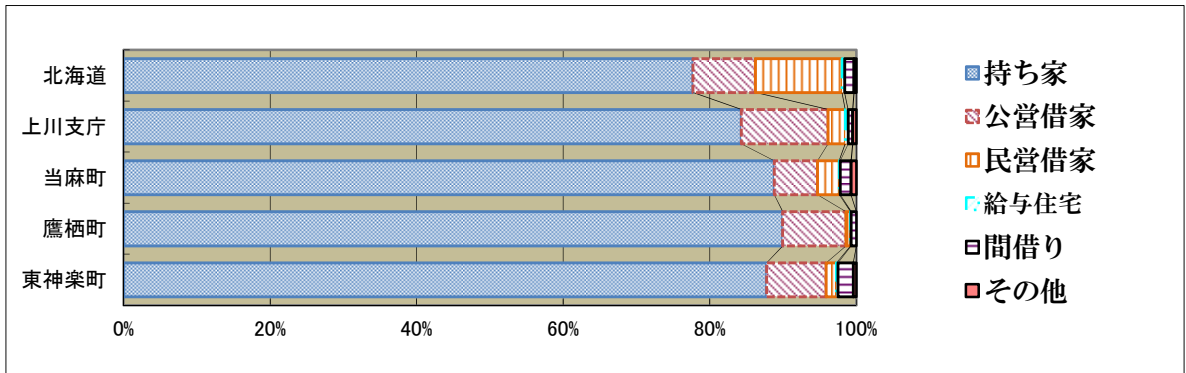
■東神楽町の高齢者世帯の住宅の種類別割合(国勢調査)



(世帯数)	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
持ち家	696	790	954	1,087
構成比	91.94%	87.00%	88.83%	87.73%
公営借家	41	75	74	101
構成比	5.42%	8.61%	6.99%	8.27%
民間借家	11	37	16	17
構成比	1.45%	4.07%	1.49%	1.37%
給与住宅	6	4	1	3
構成比	0.79%	0.44%	0.09%	0.24%
間借り	3	2	25	26
構成比	0.40%	0.22%	2.33%	2.10%
その他	0	0	4	5
構成比	0.00%	0.00%	0.37%	0.40%

(各年「国勢調査」)

■北海道、近隣市町村との比較による高齢者世帯の住宅の種類別割合(国勢調査)



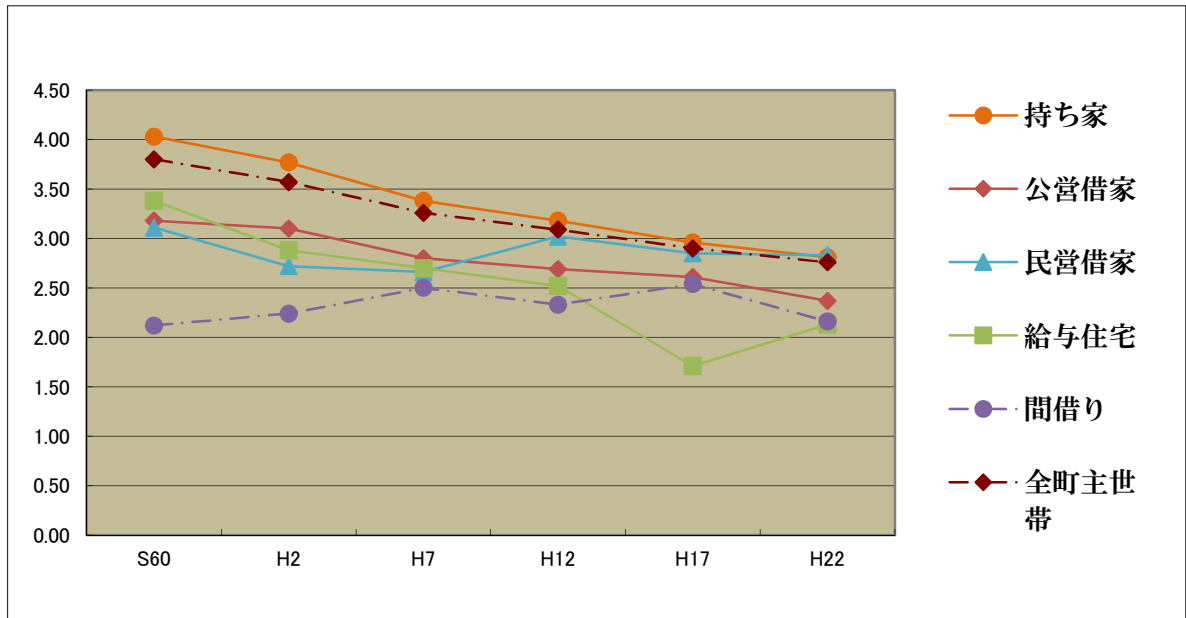
(世帯数)	東神楽町	鷹栖町	当麻町	上川支庁	北海道
持ち家	1,087	1,136	1,371	15,785	687,397
構成比	87.73%	89.94%	88.80%	84.31%	77.70%
公営借家	101	109	91	2,216	75,319
構成比	8.15%	8.63%	5.89%	11.84%	8.51%
民間借家	17	8	46	436	104,917
構成比	1.37%	0.63%	2.98%	2.33%	11.86%
給与住宅	3	1	2	73	2,949
構成比	0.24%	0.08%	0.13%	0.39%	0.33%
間借り	26	9	23	116	11,181
構成比	2.10%	0.71%	1.49%	0.62%	1.26%
その他	5	0	11	96	2,948
構成比	0.40%	0.00%	0.71%	0.51%	0.33%

(H22「国勢調査」)

### ③世帯当たりの状況等の推移

- 全体的に減少傾向にあり、核家族化が進んでいます。特に持ち家の1世帯当たりの人数が、25年前と比較すると約1.2人減少しています。

#### ■1世帯当たり人員の推移



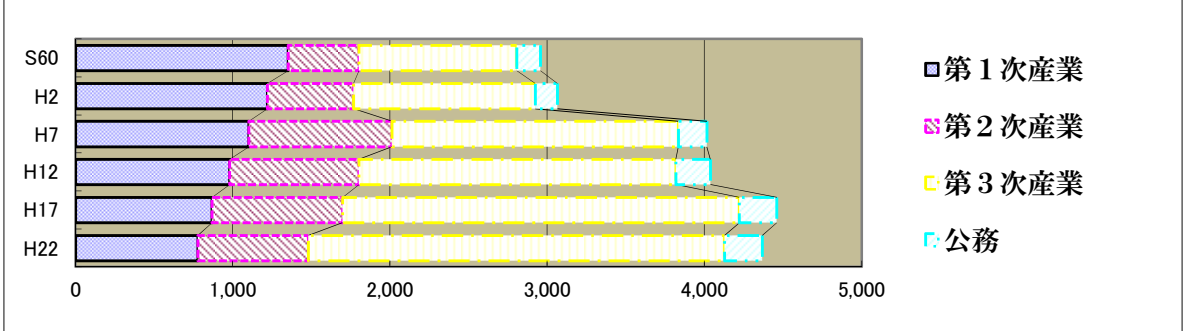
(人/世帯)	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
持ち家	4.03	3.77	3.38	3.18	2.96	2.81
公営借家	3.18	3.10	2.80	2.69	2.61	2.37
民営借家	3.11	2.72	2.66	3.02	2.85	2.83
給与住宅	3.38	2.88	2.70	2.52	1.71	2.13
間借り	2.12	2.24	2.50	2.33	2.54	2.16
全町主世帯	3.80	3.57	3.26	3.09	2.90	2.76

(5) 産業構造

① 産業分類別従業員数の推移

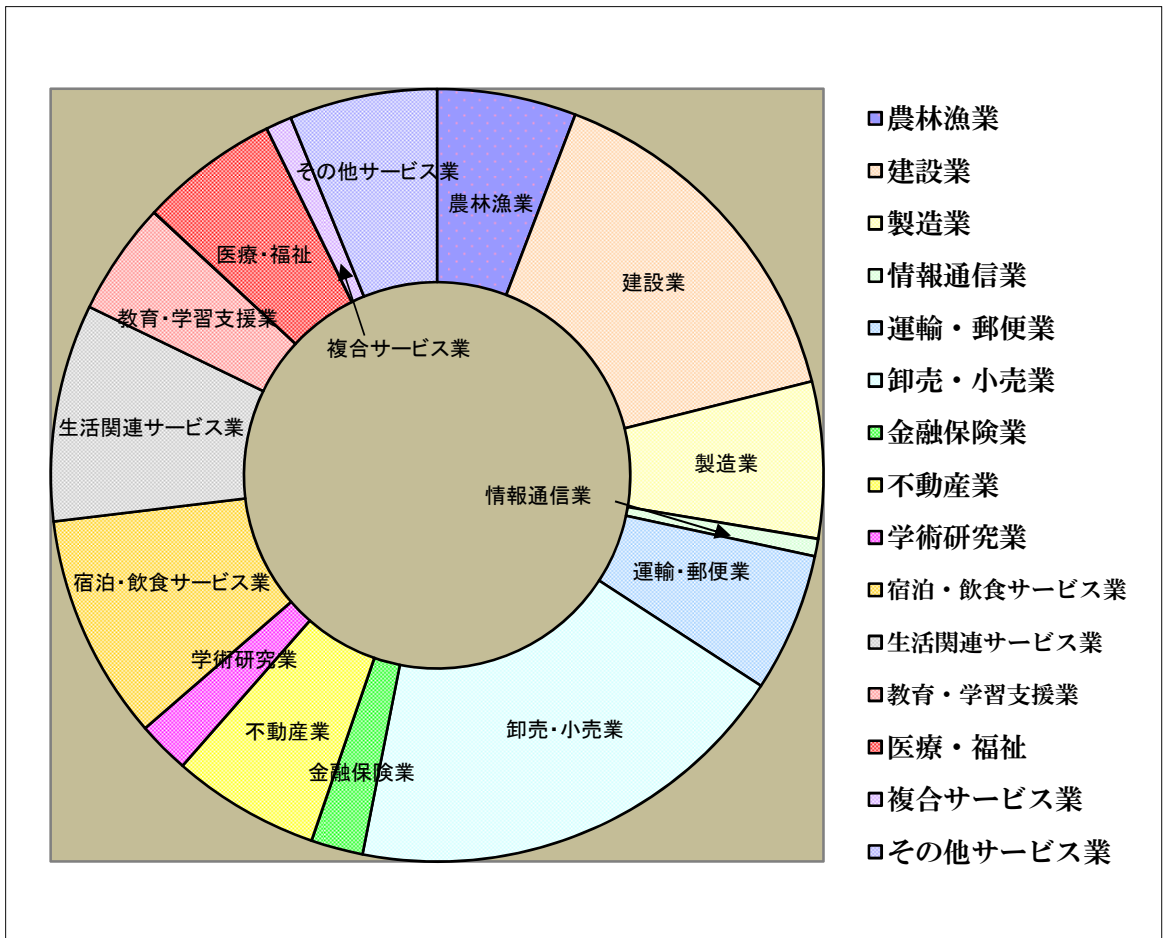
- ・ 当町の主幹産業である第1次産業の従業員の数が増加の傾向にあります。

■ 産業分類別就業人口の推移(国勢調査)



(世帯数)	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
第1次産業	1,351	1,220	1,101	980	868	777
第2次産業	450	548	910	821	829	702
第3次産業	1,005	1,156	1,824	2,016	2,525	2,649
公務	150	141	181	221	238	240

■ 産業別民営事業所数(平成24年経済センサス)





## 2 関連計画の概要

### (1) 住生活基本計画(全国計画)の概要

- 目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築
  - ①安全の確保 耐震診断、耐震改修等の促進など
  - ②サービス提供の環境 サービス付高齢者向け住宅の供給促進など
  - ③低炭素社会に向けた提案 住宅の省エネルギー性能の向上など
  - ④美しい街並み・景観の形成 景観計画、景観協定等の普及啓発など
- 目標2 住宅の適正な管理及び再生  
住宅の維持管理情報の蓄積など
- 目標3 多様な居住ニーズを満たす住宅市場の整備
  - ①中古住宅市場の整備 地域工務店リフォーム技術の向上など
  - ②長期に活用される良質な住宅ストックの形成 木造住宅の設計・施工の人材育成など
  - ③多様なニーズに対応した住宅の供給 住み替え支援の推進など
- 目標4 住宅確保要配慮者の居住の安定確保  
公営住宅、民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築など

### (2) 北海道住生活基本計画の概要

- 推進方針1 安全に安心して暮らせる住まい・環境づくり
  - ①サービス付高齢者向け住宅の供給促進、高齢者の住まいの相談窓口整備など
  - ②障害者の自立支援に向けた住宅供給の促進など
  - ③子育て支援住宅の整備推進など
- 推進方針2 良質な住宅の供給と既存ストックの活用推進
  - ①北方型住宅の推進、性能向上リフォームの推進、既存住宅の耐震化の推進など
  - ②良質な民間賃貸住宅ストックの形成など
  - ③住み替えによる住宅ストック活用の仕組みづくりなど
- 推進方針3 良好な居住環境の維持向上と住まいづくりによる地域再生
  - ①廃屋対策など良好な景観づくりの推進など
  - ②公営住宅団地の建替えに併せた地域福祉拠点の創出など
- 推進方針4 環境重視型社会の実現に向けた住まいづくり
  - ①木造公営住宅の建設など地域材や再生可能エネルギーの利用促進など
- 推進方針5 地域の住生活を支える産業の推進
  - ①地域経済に寄与する域内循環の促進など

### (3) 第8次東神楽町総合計画の概要

この計画は、「町民みんなのまちづくりの共通目標」、「東神楽町における行政運営の指針」、「広域行政に対するまちの主張・情報発信」の役割を持つ、町の最上位計画です。計画期間は、平成25年度から平成36年度までの12年間です。

将来像：笑顔あふれる花のまち ～みんなで築こう活力ある東神楽～

- 基本目標
- 1 健やかな笑顔あふれるやさしいまちづくり
  - 2 明日の活力を生む産業のまちづくり
  - 3 未来を拓く心豊かな人を育むまちづくり
  - 4 花と緑に包まれた美しく安全なまちづくり
  - 5 利便性のある快適なまちづくり

#### ① 人口指標

平成23年の人口を基準にした人口推計（コーホートセンサス変化率法）では、

平成23年 9,642人

平成28年 10,500人

平成32年 10,400人

平成36年 10,200人

平成36年における老年人口（65歳以上）は、3,160人で31.0%と見込まれます。

#### ② 関連する基本計画（関連部分を抜粋）

基本目標5 利便性のある快適なまちづくり

##### 住宅

基本方針：移住・定住の促進と多様な生活様式に応じた魅力ある住環境の実現  
（公営住宅の適切な維持管理、良好な住宅地の形成、既存住宅の耐震化）

- 主要施策：
- 1 良好なストックの形成
    - ・既存住宅の基本性能の向上
    - ・循環型の住宅市場の形成
    - ・公共と民間のバランスのとれた賃貸住宅ストックの形成
  - 2 町営住宅の整備と長寿命化
    - ・公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した町営住宅の整備・改修、適切な維持管理を推進
  - 3 既存住宅の耐震化の促進
    - ・耐震化の必要性に関する広報・啓発活動の推進、町営住意識向上に努める
    - ・耐震診断、耐震改修に対する支援

基本目標1 健やかな笑顔あふれるやさしいまちづくり

##### 高齢者支援

基本方針：地域で支え合いながら高齢者が暮らせるまちづくり

- 主要施策：5 高齢者が住みよいまちづくりの推進
- ・高齢者専用住宅等の整備

#### <その他関連する部分>

基本目標1 (1)子育て支援 保育環境の整備、地域で子供を見守り育てる環境づくり

基本目標4 (6)環境保全 省エネで地球環境を大切にするライフスタイル

基本目標5 (2)都市計画 東神楽町らしい景観の形成

### 3 前計画期間での取組

#### (1) 公営住宅等の整備

●ひじり野西団地					
平成20年度	公営住宅	木造二階建て	2棟8戸	建設	
平成22年度	公営住宅	木造二階建て	1棟4戸	建設	
平成24年度	特公賃	木造二階建て	1棟4戸	建設	
●南町団地					
平成25年度	公営住宅	木造平屋建て	1棟12戸	建設	

#### (2) 民間賃貸住宅建設費助成事業

●事業期間	平成23年7月1日～平成25年3月31日				
●事業概要	助成対象地域：中央地区の市街化区域内				
	建設後10年間の家賃：戸当たり建設費の0.8/100未満				
	助成額：町内建設業者の施工、町内事業者が経営する場合、工事費の4/10 かつ戸当たり限度額350万円				
●事業実績					
平成23年度	0件				
平成24年度	1件4戸	(350万円×4戸=1,400万円)			

#### (3) 耐震改修費助成事業

●事業概要	助成対象：昭和56年以前に建設した既存住宅で、耐震診断の結果NGであり、自ら居住するために改修又は解体して新築住宅を建設するもの				
	対象経費：耐震改修工事及び耐震改修工事の実施に伴う付帯工事 (外壁・屋根の更新、断熱改修等を含む)				
	対象住宅の解体工事費				
	助成額：改修工事の場合、対象工事の10%かつ限度額30万円				
	解体工事の場合、対象工事の10%かつ限度額15万円				
●事業実績					
平成21年度	1件				
平成22年度	1件				
平成23～25年度	0件				
平成26年度	2件				

#### (4) 太陽光発電システム設置補助

●事業概要	助成対象：町内の既存住宅及び新築住宅に設置する太陽電池モジュール (10kw未満)及び架台等				
	助成額：1kwあたり7万円 限度額21万円				
●事業実績					
平成22年度	13件				
平成23年度	10件				
平成24年度	20件				
平成25年度	20件				
平成26年度	15件				

## 4 まとめ

### (1) 東神楽町の現況のまとめ

- 北海道第二の都市旭川市に隣接し、都市型の利便性を享受できるとともに、農業が盛んで豊かな自然環境に囲まれた地域です。
- 平成元年から進められてきた、ひじり野地区の住宅団地造成により、道内市町村のほとんどが人口減少する中、当町においては人口が増加しており、15歳未満の年少人口の割合が15%台と道内で最も高い割合となっています。
- 一方で、市街地地区や農村部では、高齢者世帯の割合が増えており、全国平均、全道平均と比べて高齢化の割合は低い状況ではありますが、老年人口の割合は着実に増えてきています。
- 住まいの特性としては、持家世帯の割合が高く、高齢者世帯の9割が持家に住んでいます。

### (その他)

- 都市計画区域内に地区計画を設定し、良好な住環境の形成を図るとともに、50年以上にわたり、住民、行政が連携して「花のまちづくり」を行ってきています。
- 志比内小学校では、平成5年度より特認校・山村留学校として認定され、移住を希望する方の短期滞在者向け住宅のニーズも高まっています。

### (2) 全国、全道の住宅施策の動き

#### ①安全・安心の住まいづくり

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正（平成23年6月）により、高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するため、「サービス付高齢者向け住宅」の登録制度が創設され、全国では15万戸、道内では1万戸以上が登録されています。（平成26年6月時点）

#### ②既存ストックの活用

- 国では、新成長戦略（平成22年6月閣議決定）に示された「中古住宅・リフォーム市場の倍増」に向け、新築中心の住宅市場からストック型の住宅市場へ転換を図るため、今後講ずべき施策をまとめた「中古住宅・リフォームトータルプラン」を発表しました。
- その中で、中古住宅の品質確保に向けた施策、品質に応じた価格形成、既存ストックの質の向上を促進する施策などを位置づけています。
- 道では、良質な中古住宅としての一定性能を満たし、工事記録などを補完した「北海道R住宅」の登録制度を行い、住宅検査人制度や、新築、既存を含めた住宅の履歴保管システムの開発を行っています。

#### ③環境配慮への取組

- 国では、住宅分野での省エネ、省CO<sub>2</sub>対策として、長期優良住宅認定制度や認定低炭素住宅などを創設し、省エネ住宅、省エネリフォームの補助制度や税制優遇などにより、誘導を図っています。
- また、地域材を活用した住宅の新築、改修を促進しており、道では、木造公営住宅の推進を行っています。

#### ④空き家対策

- 適正に管理されていない空き家が、居住環境の悪化や地域の活性化を阻害し、全国的に深刻な問題となってきています。
- 国交省では、補助事業を整備し、空き家及び空き建築物の除却及び活用を促進しています。
- また、空き家の適正管理や市町村が実施する空き家対策及び空き家調査や指導、勧告などの権限を規定した「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月末から部分施行されています。

## 第3章 住宅政策の視点

## 1 これからの10年間に東神楽町で課題となると予想されること【概要図】

予想される現象

持家に住む高齢者の単身世帯・夫婦世帯が増え、除雪や住宅の手入れなどの維持管理が困難になる世帯、日常生活の支援が必要になる世帯が増える

(1) 高齢になっても安心して住み続けることができる環境づくり

高齢者向け賃貸住宅の整備

住み替えの支援

サービス提供の拠点整備

予想される現象

市街地の空き家が増え、景観や治安、衛生環境が悪化し、居住環境が悪くなる

(2) 安心・安全な住宅地づくり

空き家の再生・活用

空き家の除却補助

維持管理の支援

予想される現象

移住者や短期滞在者向けの住宅、子育て世帯向け、高齢者世帯向けの賃貸住宅など、多様なニーズに対応した住宅が求められる

(3) まちなかでの子育て世帯の住みやすい環境づくり

民間賃貸住宅の建設促進

空き家の改修による短期滞在者向け住宅の整備

## 2 社会状況などから求められること

社会状況

環境重視型社会への対応として、省エネ住宅への転換が求められる

(4) 環境にやさしい暮らし・住まいづくり

省エネ・バリアフリー改修費の補助

東神楽エコモデルハウスの推進

社会状況

地域社会の活性化を支える住宅関連産業の振興と豊富な地域資源である木材の活用の推進が求められる

(5) 地域で循環し持続可能な住宅産業構造

地域工務店の技術力向上

地域の木材技術や加工品などとの連携

### 3 住宅政策の視点

#### (1) 高齢になっても安心して住み続けることができる環境づくり

本町は持家比率が高く、高齢者の9割が持家に住んでいる状況です。今後の更なる高齢化によって、除雪や住宅の手入れなどの維持管理が困難になる世帯、日常生活の支援が必要となる世帯が増えていくことが予想されます。

高齢になっても安心して住み続けることができる環境づくりとして、見守りサービスや食事サービスなどが提供されるサービス付高齢者向け住宅の供給促進や、サービス付住宅への住み替え支援、サービス提供の拠点整備などを進めていくことが重要となります。

#### (2) 安心・安全な住宅地づくり

全国的にも空き家問題が深刻化しており、持ち家の割合の多い当町においても、市街地の空き家による景観、治安、衛生上の問題などが発生してくることが予想されます。

問題が深刻化する前からの対策として、空き家が放置されないような予防策に取り組んでいくことが重要となることから、空家の調査、所有者の特定、空家の再生・活用などを図るとともに、除却補助、維持管理の支援などの対策を行っていくことが求められます。

#### (3) まちなかでの子育て世帯の住みやすい環境づくり

公共施設や公共サービスなどが整備され、利便性の高いまちなかにおいて、子育て世帯から高齢世帯までが住みやすい環境を整えることで、コンパクトで、歩いて暮らせるまちづくりを進めていくことが重要です。

そのためには、まちなかにおける良質な民間賃貸住宅の建設促進、移住者や短期滞在者向け住宅の整備など、多様なニーズに対応した住宅整備を進めていく必要があります。

#### (4) 環境にやさしい暮らし・住まいづくり

環境重視型社会への対応が求められる中、寒冷地である本町も家庭における暖房・給湯エネルギーの消費量が多く、住宅の省エネ化を進めることは非常に効果的な施策となります。

CO<sub>2</sub>削減に貢献できるような住まいづくり、住まい選び、エコなライフスタイルを実践するための支援が求められています。

#### (5) 地域で循環し持続可能な住宅産業構造

住宅産業は、地域経済や地域の活性化との関係が深く、地域の住宅づくり、住宅のメンテナンスを地域で担える体制づくりが重要となってきます。

社会の求める技術力を身に着け、競争力をつけられるよう、地域の工務店の技術力向上を支援していく必要があります。

また、上川管内は豊富な森林資源に恵まれた地域であることから、地域の木材技術や加工品などを活用していくことが求められます。

## 第4章 住宅政策の基本理念と目標

### 1 基本理念

本町の住宅をめぐる状況や住宅政策の視点を踏まえ、第8次東神楽町総合計画に定めるまちの将来像「笑顔あふれる花のまち ～みんなで築こう活力ある東神楽～」と基本目標5に掲げる「利便性のある快適なまちづくり」の実現に向け、住宅施策を進めるにあたっての基本理念を次のとおり定めます。

**基本理念**  
「安心して暮らせる快適な環境のまち」の実現

### 2 基本目標

基本理念と第3章で整理した住宅政策の視点を踏まえ、基本目標を次のとおり定めます。

**基本目標 1** 協働による安全・安心で良好な住環境の形成

住民、企業、行政が力をあわせ、災害に強く、緑豊かな居住環境づくりを目指します。

**基本目標 2** 安心・快適な暮らしを支える良質な住宅ストックの形成

厳しい気象条件にあっても快適に暮らすことができ、多様なライフスタイルに対応した性能の住宅が供給される地域づくりを目指します。

**基本目標 3** 必要な住情報を入手できる環境の整備

誰もが、安心・快適に地域に住み続けられるよう、必要となる住情報が入手しやすい環境づくりを目指します。

**基本目標 4** 誰もが安心して暮らせるしくみづくり

高齢者、障害者、子育て世帯など、安心して暮らすことができる住まいを必要とする世帯に住宅を提供できるしくみづくりを目指します。

### 3 東神楽町住生活基本計画の基本方針

基本目標ごとの基本方針、主な施策について整理します。

#### 基本目標 1 協働による安全・安心で良好な住環境の形成

##### 基本方針 1-① 災害に強い住宅地・住まいづくりの推進

住宅市街地の災害時における基礎的な安全性を確保するため、地震などの災害を想定することで被害の発生状況を把握し、計画的に耐震化を促進していきます。  
また、洪水や地震などの防災に関する情報の提供を行います。

###### 【住宅施策】

- ◇ 耐震改修促進計画の推進
- ◇ 木造住宅の耐震化の促進
- ◇ 防災関連の情報提供

##### 基本方針 1-② 美しい街並みの魅力ある住宅地の形成

住宅市街地の特性に対応した、東神楽町らしい居住環境の整備・形成・保全のための事業制度や規制誘導制度の活用を促進します。

特に、新しく宅地造成されたひじり野西地区においては、低層で緑豊かな居住環境の形成に努めます。

###### 【住宅施策】

- ◇ 地区計画条例の施行
- ◎ 花のまち景観計画の策定及び施行

##### 基本方針 1-③ まちなか居住の推進

本町は、大規模な宅地造成により、人口・世帯数も増加傾向にある「ひじり野地区」と中心市街地である「中央市街地地区」の2つの市街地を有しています。

中央市街地地区においては、高齢化が進み、商業地域におけるにぎわいの減少とともに住宅、店舗などの住宅ストックも老朽化が進んでいます。

市街地としての機能等が集積するなど利便性の高い中心市街地を有効に活用し、全町的にバランスのとれた住宅ストックの形成を図り、魅力ある市街地の形成に努めます。

###### 【住宅施策】

- ◎ まちなかにおける賃貸住宅ストックの形成
- ◎ 公営住宅団地の建替
  - ・ 廃屋・空き家対策の推進

- ◇ 実施済（実施中）の施策
- ◎ 重点的な施策



## 基本目標2 安心・快適な暮らしを支える良質な住宅ストックの形成

### 基本方針2-① 住宅の性能の確保

耐震性能、省エネ性能、バリアフリー性能などの住宅性能が確保されるよう、情報の提供や、助成制度の実施などを行い、必要な住宅性能の確保に努めます。

- 【住宅施策】
- ・ 性能向上リフォームの推進

### 基本方針2-② 賃貸住宅ストックの形成

多様な住宅ニーズに対応できるよう、良質な賃貸住宅ストックの形成を図ります。

公的賃貸住宅については、既存の住宅ストックを有効に活用できるよう、公営住宅等長寿命化計画の見直しを行い、適切な管理運営を行っていきます。

また、公的賃貸住宅との適正な役割分担が図られるよう、良質な賃貸住宅ストックの形成に向けた供給の促進を行います。

- 【住宅施策】
- ◎ 公営住宅等長寿命化計画の推進
  - ◎ 民間賃貸住宅の供給促進
  - ◎ 良質な民間賃貸住宅の整備誘導

### 基本方針2-③ 持続可能な住宅産業構造の形成

住宅産業は地域の住生活を支える大切な産業であり、地域経済への影響も大きいことから、地元工務店が競争力をつけ、持続的に良質な住宅ストックの提供が図られるよう技術力の向上を図るための施策を行います。

- 【住宅施策】
- ・ 地域工務店の技術力向上支援

- ◇ 実施済（実施中）の施策  
◎ 重点的な施策

### 基本目標3 必要な住情報を入手できる環境の整備

#### 基本方針3-① 住宅に関する情報の共有化

住み慣れた住宅に住み続けるためのバリアフリーリフォームや賃貸住宅への住み替え、持ち家の維持管理、移住に関する情報など、必要な住情報が入手できる環境整備を図ります。

また、賃貸住宅の性能をわかりやすく表示するなど、住み手が自分に適した住宅を選択できるよう、住宅性能に対する知識や環境にやさしい暮らし方、エコライフへの関心を高めるための情報を発信します。

##### 【住宅施策】

- ・ 住みづくりに関する総合的な情報提供の推進
- ◎ 民間賃貸住宅の情報の共有化

### 基本目標4 誰もが安心して暮らせるしくみづくり

#### 基本方針4-① 住まいのセーフティネットの確立

住宅に困窮する世帯に対し、適切に公営住宅を供給するとともに、民間賃貸住宅との役割分担のもと、公営住宅における高額所得者の住み替えを進め、本来の住宅困窮者の入居機会が確保されるよう努めます。

また、民間賃貸住宅においても、セーフティネットの役割が担えるよう、高齢者、障害者子育て世帯が安心して入居できる環境づくりを推進します。

##### 【住宅施策】

- ◎ 公的賃貸住宅ストックの管理・運営
- ・ 賃貸住宅市場における居住の安定確保

#### 基本方針4-② 子育て世帯・高齢者世帯等にやさしい住みづくりの推進

子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯が安心して住みを選択できるよう、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅におけるユニバーサルデザインの普及を推進します。

また、住み慣れた持ち家に住み続けられるよう、バリアフリーリフォームの普及を推進します。

総合計画の重点プロジェクトである子育て環境充実のため、まちなかの公営住宅団地において、地域の拠点となる子育て支援住宅団地の整備を行います。

##### 【住宅施策】

- ・ 公的及び民間賃貸住宅のユニバーサルデザインの採用
- ・ バリアフリーリフォームの推進
- ◎ 子育て世帯向け住宅の整備推進

- ◇ 実施済（実施中）の施策
- ◎ 重点的な施策

## 4 将来の住宅フレームの設定

### (1)人口・世帯数推計

本町の人口・世帯数の推計については、第8次総合計画（平成25年度策定）で算出した目標値によることとします。

本計画においても、目標年度を平成36年度とします。

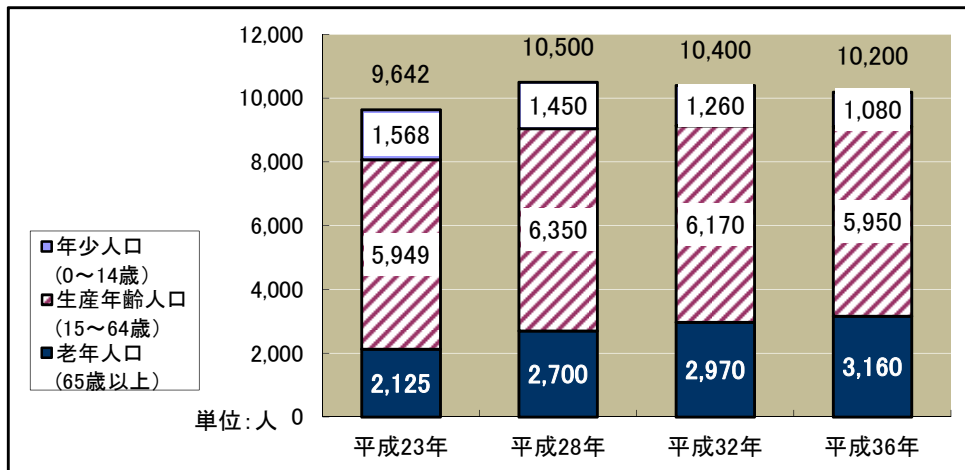
#### ①人口推計

将来人口 10,200人（平成36年）

推計方法 コーホートセンサス変化率法

（同時出生集団の一定期間における人口の変化率を計算し、その変化率が将来も変化しないと仮定して将来の人口を推計する方法。）

#### ■東神楽町の総人口及び年齢階層別人口の将来指標値



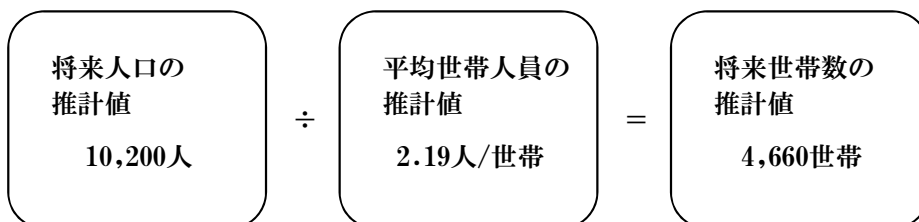
#### ②世帯数推計

将来の一世帯当人数 2.19人（平成36年）

推計方法 トレンド法（最小二乗法による傾向線へのあてはめ）

#### ■東神楽町の一世帯当たり人数と世帯数の将来指標値

	平成23年	平成28年	平成32年	平成36年
一世帯当人数	2.82	2.43	2.31	2.19
世帯数	3,727	4,320	4,500	4,660



(2)住宅フレーム

①分類別住宅フレームの設定

平成36年の世帯数推計値を4,660世帯と設定し、住宅の将来フレームの検討を行います。

◎持ち家：

- ・本町の持ち家割合は80%以上となっており、全道平均、上川管内平均と比べても高い割合です。
  - ・ひじり野地区における宅地分譲は、ほぼ完売しており、新たな造成の予定はないことから、今後の戸建て住宅の新築着工はゆるやかになるものと考えられます。
- ⇒持ち家世帯の割合としては、現状と同程度と想定します。

◎公営借家：

- ・これまで、町の賃貸住宅の中心となってきた公営住宅等については、良質な民間賃貸住宅の建設促進を図る施策などと連動させ、適切な役割分担を進める必要があります。
  - ・公営住宅等では、誰もが安心して住み続けられるよう、福祉施策と連携し、高齢者世帯や子育て帯向けの住宅を整備するなど、社会ニーズに対応した施策を進めていく必要があります。
- ⇒公営住宅等の目標戸数は、前計画の目標戸数と同じ350戸と設定し、収入超過者及び高額所得者の移転を進めるなど民間賃貸住宅との役割分担を図り、割合としては、7.5%までにしていくこととします。

◎民間借家：

- ・市街地地区における良質な民間賃貸住宅の建設を促進するなどの施策を進め、民間賃貸住宅の割合を高めていきます。
- ⇒公営借家の350戸の7割程度の250戸を想定します。(H26年度末で145戸)

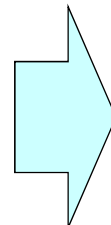
◎給与住宅：

⇒現状割合と同程度と想定します。

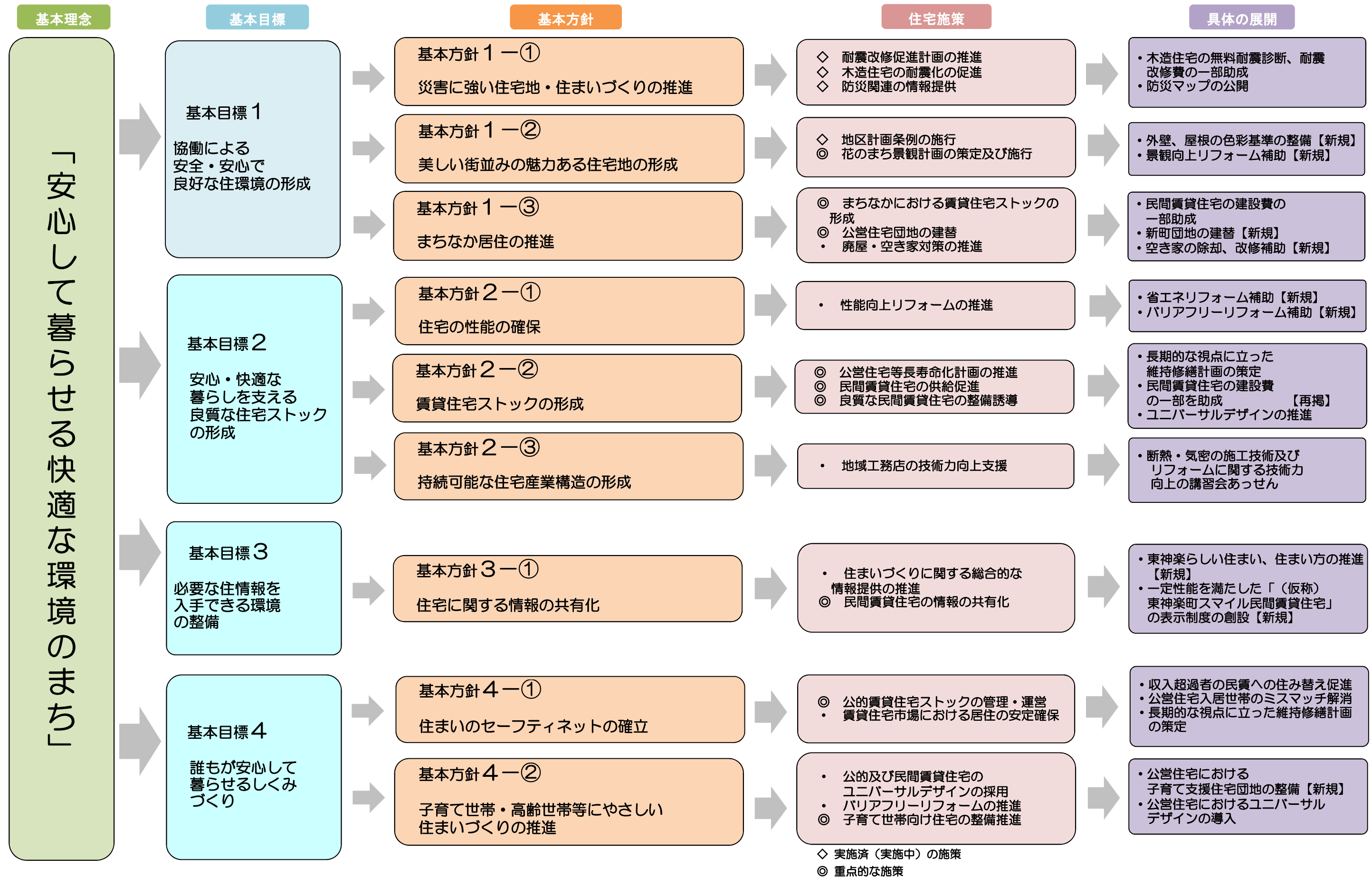
◎間借り：

⇒民間賃貸住宅が増加することにより、減少傾向と想定します。

(世帯)		平成07年	平成12年	平成17年	平成22年	平成36年
世帯数	世帯数	2,400	2,609	3,127	3,290	4,660
施設居住者	世帯数	131	71	9	8	15
	構成比	5.5 %	2.7 %	0.3 %	0.2 %	0.3 %
住宅居住者	世帯数	2,269	2,538	3,118	3,282	4,645
	構成比	94.5 %	97.3 %	99.7 %	99.8 %	99.7 %
持ち家	世帯数	1,806	1,983	2,517	2,717	3,900
	構成比	75.3 %	76.0 %	80.5 %	82.6 %	83.7 %
公営借家	世帯数	300	345	326	339	350
	構成比	12.5 %	13.2 %	10.4 %	10.3 %	7.5 %
民間借家	世帯数	67	129	86	94	250
	構成比	2.8 %	4.9 %	2.8 %	2.9 %	5.4 %
給与住宅	世帯数	73	64	58	47	70
	構成比	3.0 %	2.5 %	1.9 %	1.4 %	1.5 %
間借り	世帯数	20	9	96	73	60
	構成比	0.8 %	0.3 %	3.1 %	2.2 %	1.3 %
その他	世帯数	3	8	35	12	15
	構成比	0.1 %	0.3 %	1.1 %	0.4 %	0.3 %



5 東神楽町住生活基本計画 目標と施策 全体図



## 第5章 住宅施策の展開

基本方針に基づく住宅施策の具体的展開について、これまでの施策の実績を踏まえながら制度の見直し、新規制度について次のとおり進めていくこととします。

### 1 災害に強い住宅地・住まいづくりの推進

#### (1) 耐震改修促進計画の推進・木造住宅の耐震化の促進(平成19年度から実施)

本町では、地震による被害を減少させ、町民が安心して生活できるまちづくりを進めることを目的として、平成19年度に「東神楽町耐震改修促進計画」を策定し、町内の住宅の平成27年における耐震化目標を9割と定めています。

この目標のためには、平成20年～27年の8年間で約180戸（年間約23戸）の耐震改修が必要と見込まれることから、一般住宅の耐震改修を誘導するため、平成19年度から、木造住宅の無料耐震診断や耐震性の無い住宅の耐震改修、解体費の一部を助成する制度を行っています。（助成金額は、耐震改修が30万円（限度額）、解体が15万円（限度額））

制度の活用状況は次のとおりです。

- ・木造住宅の無料耐震診断
  - 平成19年度 耐震診断0件
  - 平成20、21年度 耐震診断 各1件
  - 平成22～25年度 耐震診断0件
  - 平成26年度 耐震診断2件
- ・町内の木造住宅を対象に耐震改修費及び解体費の一部を助成
  - 平成19～20年度 耐震改修0件、解体0件
  - 平成21年度 耐震改修0件、解体1件（助成額92,000円）
  - 平成22年度 耐震改修0件、解体1件（助成額122,000円）
  - 平成23～25年度 耐震改修0件、解体0件
  - 平成26年度 耐震改修0件、解体2件（助成額241,000円）

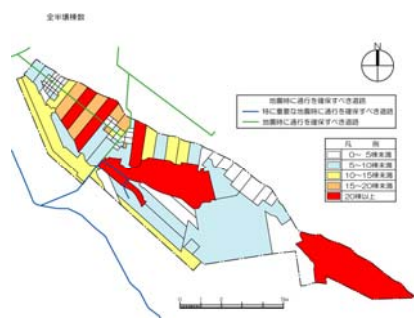
制度の活用が進んでいない要因としては、住宅のリフォームを検討する場合、耐震改修が目的とはなっていないこと、耐震改修にかかる費用がわかりにくいなどのことが想定されます。

制度の見直しにあたっては、省エネルギーと組み合わせた補助制度の検討や、北総研の開発した、外壁リフォームと併せて実施できる、取り組みやすい耐震リフォームの周知などを検討します。

#### (2) 防災関連の情報提供

本町では、地震に備えたまちづくりのため、住宅の耐震診断についての解説や想定地震に対するお住まいの地域の震度を示した「揺れやすさマップ」、直下型地震が発生した場合の建物被害の想定を掲載したパンフレットを作成し、配布しています。

また、大雨や地震などの災害に備えて、「洪水ハザードマップ」を作成し、配布しています。



建物被害評価



洪水ハザードマップ

## 2 美しい街並みの魅力ある住宅地の形成 (3) 地区計画条例の施行(平成10年度より実施)

平成10年度より、新たに宅地造成を行う区域に対しては、宅地開発の事業効果の維持増進を図り、事業後に予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止するとともに、周辺の環境に十分に配慮して花のまちにふさわしい緑豊かで潤いのある良好な市街地の形成を図ることを目的とし、中央市街地地区3地区、ひじり野地区2地区に地区計画条例の制定、施行を行っています。

### ① 規制の内容

- 建築物の用途制限 低層住宅地区、業務地区などを設定し用途の混在を防いで良好な市街地の形成を図る
- 敷地面積の最低限度 敷地の最低面積を定め、敷地の細分化を防ぐ
- 壁面位置の制限 道路境界線、隣地境界線などからの壁面位置の離れを定め、統一感ある街並み、ゆとりある市街地の形成を図る
- 塀の高さの制限 塀の高さを制限し、圧迫感を抑えたゆとりある街並み景観を形成する

### ② 届出の状況

都市計画法第58条2第1項の規定により、地区計画内の区域において、土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設、建築物等の用途変更、建築物等の形態又は意匠の変更、木竹の伐採の行為を行う場合、行為の届出が必要となっています。これまでの届出状況は次のとおりです。

地区名	中央地区			ひじり野地区		合計
	北町	南町	さくら町	ひじり野	ひじり野西	
H10年度	4	0	0	41	0	45
H11年度	26	0	0	100	1	127
H12年度	18	8	0	97	0	123
H13年度	5	12	2	95	0	114
H14年度	3	10	17	71	0	101
H15年度	10	9	15	71	0	105
H16年度	3	3	13	57	0	76
H17年度	4	5	9	25	0	43
H18年度	11	1	9	10	0	31
H19年度	1	6	3	5	12	27
H20年度	6	2	4	4	28	44
H21年度	2	2	1	1	19	25
H22年度	3	0	0	8	46	57
H23年度	1	0	4	2	77	84
H24年度	1	3	5	2	58	69
H25年度	1	3	3	3	72	82
合計	99	64	85	592	313	1153

地区計画条例の施行により、新しく造成された市街地においてもゆとりある住宅地が形成されてきています。今後、景観計画の施行による、花や緑、外壁・屋根の色彩への配慮といったルールとあわせて、東神楽町らしい美しい街並みの形成を進めていきます。

#### (4)花のまち景観計画の策定及び施行

本町では、第8次東神楽町総合計画の重点プロジェクトに位置付けられた「花いっぱいのもちづくり」を推進するため、花のまちづくり条例（仮称）の制定と花のまち景観計画の策定を進めます。

景観計画とは、景観法（平成16年6月施行）に基づく計画で、景観を活かしたまちづくりの目標、方向性、景観形成の基準、一定規模を超える建築物・工作物・開発行為に対する基準の適合の規制などのルールづくりを定めるものです。

- ① 景観計画区域
  - ・基準やルールが適用される範囲を定めます
- ② 景観形成に関する方針
  - ・景観を活かしたまちづくりの目標・方向性を定めます
  - ・将来の目指す姿や地区別の方針などを定めることができます
  - ・景観重点地区を定めることもできます
- ③ 行為の制限
  - ・一定規模を超える建築物・工作物・開発行為などについて景観上の基準・ルールを定め、基準に適合しない場合、変更命令や勧告などの制限を加えることができます
  - 現在、北海道全域が北海道景観計画の区域と定められており、高さ13m又は延べ面積2,000㎡を超える建築物などについて道への届出が必要となっていますが、この基準について、町独自の基準を定めることができます。

景観計画に定める形態や色彩、意匠に関する基準へ誘導していくため、住宅の屋根、外壁を町が指定する色にする場合の助成制度を検討します。



### 3 まちなか居住の推進

#### (5) まちなかにおける賃貸住宅ストックの形成

##### 【現状と課題】

本町は、近隣の市町に比べ、総住宅に占める民間賃貸住宅の割合が低く、ひじり野地区には近年民間賃貸住宅の建設が増えていますが、中央市街地地区にはまだ少ない状況です。

また、近年の宅地造成により、ひじり野地区は人口・世帯数の増加、特に子育て世帯の増加が顕著であり、それ以外の地域では、高齢化の進行、人口の減少などの状況が進みつつあります。

これからの住宅ニーズに適切に対応した良質な民間賃貸住宅をそれぞれの市街地の特性を考慮し、適切な地区に供給の促進を行い、バランスのとれた賃貸住宅ストックの形成が望まれています。

##### 【目的】

適正に役割分担されたバランスのとれた良質な賃貸住宅ストックの形成を図るために、民間賃貸住宅の供給の促進を行います。

また、中心市街地の利便性を有効に活用し、まちなかのにぎわいを取り戻すために、中央市街地地区に重点的な供給の促進を行います。

##### 【施策の概要】

###### ◎民間賃貸住宅建設費助成事業（予定）

以下に掲げる要件を満たす民間賃貸住宅の建設費の一部を助成します。

- ・次世代省エネルギー基準を満たす断熱性を有するもの
- ・隙間相当面積（C値） $2.0\text{ cm}^2/\text{m}^2$ 以下となる施工を行うもの（次世代省エネルギー基準における気密性能基準による）
- ・ユニバーサルデザインに関する町の独自基準を満たすもの（住宅性能表示高齢化対応等級2を基に、町独自に変更したもの）
- ・家賃が建設費の0.8%以下であるもの
- ・対象地区は、中央市街地地区内とする。

#### (6) まちなかにおける公営住宅団地の建替

中央市街地地区における公営住宅団地は、新町、さくら町、北町1、北町2、緑町、南町の6団地があります。中でも老朽化が進む新町団地については、市街地の中央部で役場や商店街バスターミナルからの距離も近く利便性が高いことから、隣接する新規用地も取得し、福祉サービスの拠点となるよう、現地建替えを進めていくこととします。

## (7) 廃屋・空き家対策の推進

全国的にも空き家は増加している状況です。空き家が放置されると、防犯上や衛生上の問題となるほか、景観を阻害する要因にもなるなど、住環境や市街地の安全・安心に悪影響を及ぼします。

東神楽町地区別まちづくり計画（H26～36年度）においても、聖台地区、忠栄地区、八千代地区、志比内地区から、空き家の対策に関する取り組みの必要性が盛り込まれています。

国においても、平成26年11月に空き家の対策に関する特別措置法が成立したことから、法に基づき、空き家の実態把握、廃屋化の予防、空き家の活用・除却を着実に進めていく必要があります。

- ① 空き家の調査・データベース化
- ② 空き家の活用
  - ・移住者向け、子育て世帯向けへのマッチング
  - ・空き家取得助成
- ③ 空き家の除却
  - ・危険空き家の除却助成

実施年度 平成28年度以降

## 4 住宅の性能の確保

### (8) 性能向上リフォームの推進

国においては、2020年における温室効果ガスの排出量を、1990年比で25%削減することとしているところですが、北海道は寒冷な気候であることから、民生（家庭）部門のCO2排出量が多い状況となっています。住宅の断熱性能を高めることは、居住空間の快適性を高めるとともに、CO2排出削減に大きな効果をもたらすものとして、社会的意義も大きいものです。

また、本町は持家の割合が高く、今後持家に暮らす世帯の高齢化も進行することから、住み慣れた場所に長く住み続けるため、段差の解消や手すりの設置、介護スペースの確保などを行う、バリアフリーの改修の必要性も今後益々高まっています。

これらのことから、耐震リフォームも含め、既存住宅における住宅の性能を向上させるリフォームを推進するため、性能向上リフォームの工事の一部費用を助成する制度を検討します。

想定する制度の概要は次のとおりです。

- ① エコリフォーム補助
  - ・床、壁、天井、窓の断熱改修に係るリフォーム工事費用
- ② バリアフリーリフォーム補助
  - ・バリアフリー改修に係るリフォーム工事費用
- ③ 耐震リフォーム補助
  - ・耐震改修に係るリフォーム工事費用

実施年度 平成30年度～ 5か年

## 5 賃貸住宅ストックの形成

### (9) 公営住宅等長寿命化計画の推進(平成26年度に見直し)

平成21年度に、町内にある全ての公的賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）を対象とした、「東神楽町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、概ね5年が経過したことから、平成26年度に見直しを行っています。公的賃貸住宅として、住宅セーフティネットの確立及び誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくりを実施するための内容を含むとともに、老朽化した住宅の更新はもちろん、長期的な視点に立ち計画的な維持修繕の実施により、建物の長寿命化を図る内容も含まれています。

### (10) 民間賃貸住宅の供給促進

本町は、近隣市町村に比べ、賃貸住宅の割合が低い状況となっておりますが、これからのライフスタイルの多様化、少子高齢化の進行により、持ち家取得だけではない住まい方が、ますます増えていくことが予想されます。

また、工業団地や大規模ショッピングセンターなどに勤める方の町内の賃貸住宅などの需要も高まっています。

多様な住まいの選択肢として、これまでの单身向け賃貸住宅のみならず、高齢者、障害者、子育て世帯などが入居できる良質な民間賃貸住宅の建設を促進していきます。

#### ◎民間賃貸住宅建設費助成事業（予定）（（5）の再掲）

以下に掲げる要件を満たす民間賃貸住宅の建設費の一部を助成します。

- ・次世代省エネルギー基準を満たす断熱性を有するもの
- ・隙間相当面積（C値） $2.0\text{ cm}^2/\text{m}^2$ 以下となる施工を行うもの（次世代省エネルギー基準における気密性能基準による）
- ・ユニバーサルデザインに関する町の独自基準を満たすもの（住宅性能表示高齢化対応等級2を基に、町独自に変更したもの）
- ・家賃が建設費の0.8%以下であるもの
- ・対象地区は、中央市街地地区内とする。

### (11) 良質な民間賃貸住宅の整備誘導

民間賃貸住宅は戸建て住宅や分譲マンションと比べ、居住性能が高くなく、またその性能が住まい手にはわかりにくいという状況であることから、良質な賃貸住宅ストックの形成を誘導し、安心・快適な住まい選びができる環境づくりを推進します。

#### ◎（仮称）東神楽町スマイル賃貸住宅制度

町が定める一定性能基準（断熱性能、遮音性能、バリアフリー性能）を満たした民間賃貸住宅について、町のHPで紹介します。

子育て世帯から高齢者世帯まで、安心して暮らすことができる賃貸住宅の普及を推進します。

## 6 持続可能な住宅産業構造の形成

### (12) 地域工務店の技術力向上支援

住宅産業は、持続可能な地域を担うための大切な産業の一つです。住宅建築やリフォーム工事を請負う地域工務店が地域に存在しない場合、本来地域で循環するお金が流れていってしまう状況になります。

また、環境配慮型社会への対応、高齢社会への対応として、エコリフォーム、バリアフリーリフォームなどのニーズが高まっています。

町内事業者への受注機会の拡大を図ると同時に、工務店の技術力向上を図り、住民ニーズに対応できる技術者の育成を図る必要があります。

- ①補助事業で町内事業者を優遇する場合、断熱気密の資格者BIS,BIS-Eの資格取得者もしくは、町が指定する講習会の受講者を要件とする
- ②断熱・気密の施工技術に関する現場見学会の開催

## 7 住宅に関する情報の共有化

### (13) 住まいづくりに関する総合的な情報提供の推進

住み慣れた地域に長く住み続けられるような、住宅改修に関する情報や、持ち家の維持管理、住み替えに関する情報提供に努めます。

- ①住み続けるための支援
  - ・バリアフリーリフォームや住宅の維持管理、除排雪に関する相談対応
  - ・冬期集住<sup>※1</sup>に関するニーズの把握や体制づくりの検討
- ②住み替えの支援
  - ・住み替え先、空き家の維持管理、住宅の売却・賃貸に関する相談対応（専門機関や窓口の紹介）
- ③情報提供の方法
  - ・広報やホームページのほか、民生委員、包括支援センター職員、保健師など町民と身近に接する機会のある人を通じてチラシを配布するなど

豊かな自然と田園が身近にある、東神楽町にふさわしい住まいと住まい方のモデルとなる住宅づくりやエコライフに関する情報提供に努めます。

- ・省エネ住宅、自然エネルギーの活用、地域材の活用、色彩配慮などについて、モデル住宅を例示するなどにより普及啓発を行う。

### (14) 民間賃貸住宅の情報の共有化

安心して自分にあった賃貸住宅を選ぶことができるよう、良質な賃貸住宅に関する情報の提供に努めます。

- ◎（仮称）東神楽町スマイル賃貸住宅制度（（11）の再掲）
  - 町が定める一定性能基準（断熱性能、遮音性能、バリアフリー性能）を満たした民間賃貸住宅について、町のHPで紹介します。
  - 子育て世帯から高齢者世帯まで、安心して暮らすことができる賃貸住宅の普及を推進します。

- ※1 冬期集住：農村部など的高齢者世帯が冬期間の除雪や通院、買い物などの負担を軽減するため、まちなかななどで集まって生活すること。

## 8 住まいのセーフティネットの確立

### (15) 公的賃貸住宅ストックの管理・運営、賃貸住宅市場における居住の安定確保

真に住宅に困窮する世帯に対し、適切に公営住宅を供給していく観点から、入居者の収入階層や入居期間を適切に運用し、民間賃貸住宅の供給促進とあわせて、収入超過者の民間賃貸住宅への住み替えを促進していきます。

さらに、高齢単身世帯、夫婦世帯が、3LDKなどの広い住宅や3階以上の階に住み、子育て世帯が狭い住宅に住むなど、公営住宅世帯のミスマッチが進んでいることから、適切な広さ、階数への住み替えを進めていく必要があります。

また、現在の公営住宅ストックをできる限り長期に活用するため、公営住宅等長寿命化計画の見直しによって、長期的な視点に立った維持修繕計画の策定と計画の実行に努めます。

## 9 子育て世帯・高齢世帯等にやさしい住まいづくりの推進

### (16) 公的及び民間賃貸住宅のユニバーサルデザインの導入

公営住宅においては、北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づき整備を行うとともに、民間賃貸住宅におけるユニバーサルデザインの導入を推進します。

### (17) バリアフリーリフォームの推進

戸建て住宅に暮らす高齢者夫婦世帯、高齢単身世帯が増加し、介護保険制度を活用しながら住み慣れた住宅に住み続けたいと希望する世帯も増加すると予想されます。高齢者の身体機能にあわせて、手すりの設置やトイレ、浴室の介護スペースを確保したり、段差を解消したりするバリアフリーリフォームを推進し、誰もが安心して生活できる環境づくりを進めます。

## (18)子育て世帯向け住宅の整備推進

中央市街地におけるまちなか居住の推進、子育て世帯が安心して暮らせる住環境整備を図るため、新町団地の建替えにおいて、子育て支援住宅団地の整備を検討します。

### 【目的】

- ・子育て世帯がまちなかにおいて安心して快適に暮らすことができる住環境の整備
- ・木造とすることによって、町内の民間賃貸住宅整備のモデルとする
- ・地域の子育て世帯支援の核となる

### 【検討事項】

- ・子育て世帯に配慮した住宅の仕様、間取り、設備、安全対策など
- ・子どもを安心して遊ばせられる公園の整備
- ・親同志や地域の人とのコミュニケーションの場づくり
- ・入居対象者と期限付き入居の考え方

### 【参考】

#### 北海道子育て支援住宅推進方針

- ・子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができるよう、必要な子育て支援サービスを受けられる住宅です。

住宅の整備にあたっては、住宅施策と福祉施策が密接な連携を図りながら住宅に困窮する子育て世帯に対して、子育てに配慮した仕様を備えた良質な住宅を供給し、集会所や広場を整備するとともに、これらの施設を活用して、子育て世帯の交流や相談・援助などの子育て支援サービスを提供します。

- ・住宅の仕様として、子育てのしやすさに配慮した住宅の広さの確保、子どもの成長に対応できる柔軟性への配慮、住宅内における事故防止への配慮を基本性能とします。

・集会所の仕様として、入居者や地域の子育て世帯のふれあいや交流に必要な広さを確保し、授乳コーナー、ベビーベット、遊具のほか、乳幼児を連れて利用しても支障が生じないよう必要な設備を整備します。また、子育て支援スペースと集会スペースは、可動間仕切によって区切るなどの運用時の柔軟性を持たせて整備します。

- ・団地環境の仕様として、団地内広場は、どこからも見えやすい位置に計画するとともに、安全性に留意します。

10 施策実施のスケジュール

(1) 施策実施のスケジュール

	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
耐震改修促進計画に基づく施策										
無料耐震診断	[要予算]									
耐震リフォーム補助	[要予算]			↓ 統合	[要予算]					
性能向上リフォームの推進										
リフォーム補助制度 (省エネ、バリアフリー、耐震)				[要予算]						
技術力向上支援										
現場見学会・講習会の幹旋	[予算不要]									
廃屋・空き家対策										
除却費補助・改修費補助	[予算不要]			[要予算]			[要予算]			
				対策検討・調査						
民間賃貸住宅建設促進										
建設費補助	[要予算]									
景観計画に基づく施策										
景観対策費補助 (屋根・外壁の色彩)		[要予算]								
子育て支援住宅団地の整備	[要予算]									
	←	←	←		←					
	宅地 造成	基本 ・実施 設計			建設 90戸					



## 11 地区別の課題と対策

### (1) 東神楽町地区別まちづくり計画(H26年度～H36年度)

第8次総合計画の重点プロジェクトに位置付けられている「地区別まちづくり計画」については、7つの公民館地区に分け、より身近な区域での課題解決に焦点を絞り、取り組みを展開することを目的に策定しています。

この中から、住宅や住環境に関連するものを拾い出し、まとめます。

#### 【東聖・ひじり野地区】

- ・沿道に花壇を設置します。
- ・各家庭が美化意識の向上に努めます。

#### 【聖台地区】

- ・空き家対策に取り組みます。

#### 【中央・市街地地区】

- ・交流ができる場所をつくれます。(まちあいカフェ)
- ・子育て・教育に関わる施設の有効活用を図ります。
- ・多様な年齢が利用できる施設・遊具の整備を図ります。

#### 【忠栄地区】

- ・公営住宅の整備を図ります。
- ・教職員住宅を有効活用します。
- ・空き家を活用し、若者の定住促進に取り組みます。

#### 【稻荷地区】

- ・景観美化(廃屋対策のための条例等の策定)

#### 【八千代地区】

- ・空き家対策に取り組みます。

#### 【志比内地区】

- ・空き家の活用など移住者への住宅の確保を図ります。
- ・山村留学でも使える(公営)住宅の整備を図ります。