

# 南幌町 住生活基本計画

「緑豊かな田園都市を形成する住宅市街地づくり」

【安心して住み続けられる住環境づくり】

をめざして

平成 29 年 3 月

南 幌 町

## 住生活基本計画 目次

第1章. 計画の目的等	1
1. 計画改定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	2
4. 計画策定体制	2
第2章. 人口、世帯の動向	3
1. 人口、世帯数	3
2. 5年増減	4
3. 世帯数	5
4. 人口動態	6
5. 年齢別(3区分)人口	7
6. 住まい・まちづくりに関する町民意識	9
第3章. 関連計画	12
1. 北海道住生活基本計画	12
2. 南幌町の上位企画	12
①総合計画	12
②都市計画マスタープラン	13
③介護保険事業計画・高齢者福祉計画	13
④子ども・子育て支援事業計画	13
⑤障がい者計画・障がい福祉計画	13
⑥まち・ひと・しごと創生総合戦略	13

第4章. 課題整理		14
	1. 住宅事情の問題	14
	2. 住宅施策の課題	15
	3. 基本フレーム	17
第5章. 基本方針		20
	1. 基本理念、基本目標	20
	(1) 基本理念	20
	(2) 基本目標	20
	①高齢者や子どもたちが安心して暮らせる住宅・住環境づくり	20
	②南幌らしい居住環境の形成	20
	③多様な住宅ストックの供給	20
第6章. 施策の展開方向		21
	1. 子どもたちや高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境づくり	21
	(1) 少子高齢社会に対応した住宅づくり	21
	(2) ふれあいと交流の地域社会づくり	23
	(3) 災害に強く、人と自然にやさしい住宅づくり	24
	2. 南幌らしい居住環境の形成	27
	(1) まちなか居住による利便性の高い住環境づくり	27
	(2) まちづくりと連携した住環境づくり	28
	3. 多様な住宅ストックの供給	29
	(1) 良質な住宅ストックを確保するための住宅づくり	29
	(2) 住まい情報の提供と相談機能の充実	31
第7章. 住生活基本計画の実現に向けて		33
	1. 町民の役割	33
	2. 事業者の役割	33
	3. 行政の役割	33

# 第1章・・・計画の目的等

## 1. 策定の背景と目的

南幌町は、平成22年度に上位計画である第5期南幌町総合計画の策定と時期をあわせて南幌町の住まいに関する総合的な住宅政策の推進を目標に住宅マスタープランを策定し、平成32年度までの10年間を対象期間として事業を推進してきました。今回は10年の計画期間を4年残しながらの見直しとなるものですが、国が新たに定めた住生活基本法に従い、計画名を住生活基本計画に改め次期総合計画や他の計画との関係から改めて第6期総合計画と併せて10年先の平成38年度とすることとするものです。

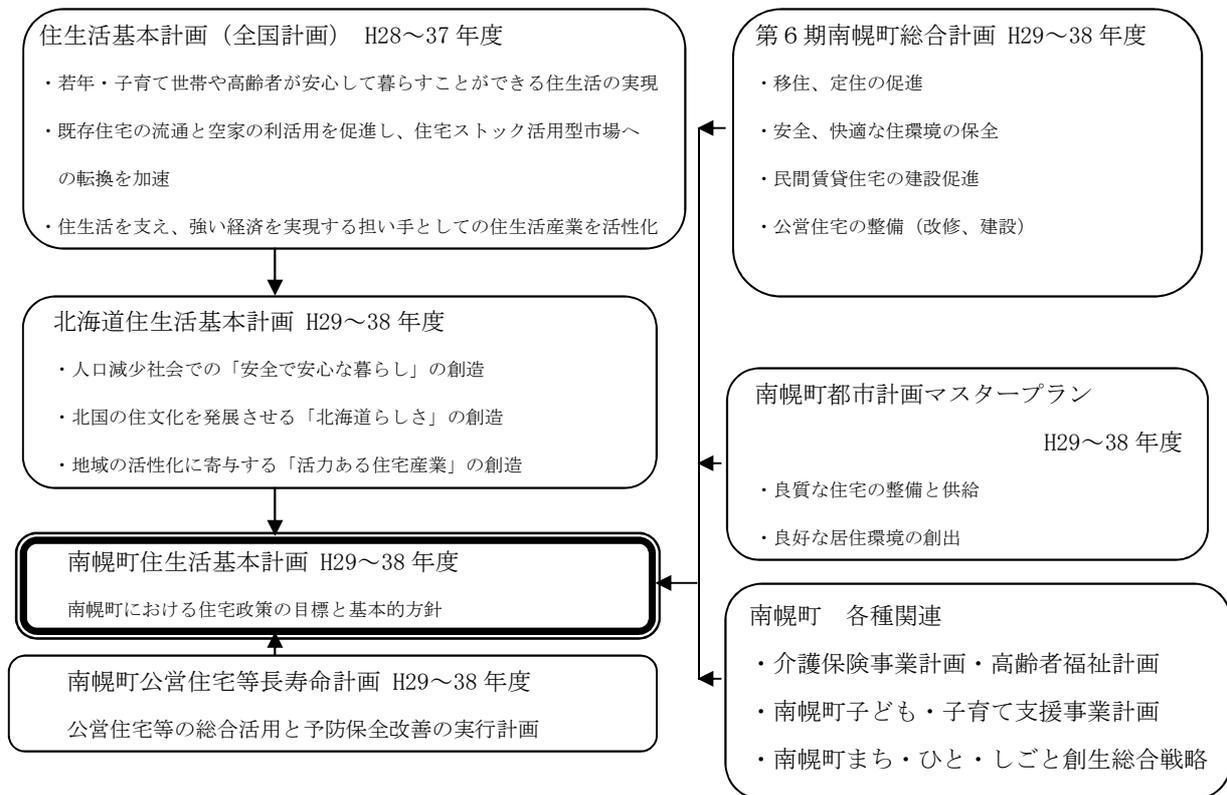
「国民の住生活の安定確保及び向上の促進」を基本理念とする「住生活基本計画」を国及び道が定めております。市町村では、上位計画に即した本町の政策を実現することに努めなければならないことから、「将来の総合的な住生活」に関し定めるものとします。

住宅施策に関する法体系や住宅を取り巻く社会環境の変化を踏まえ、福祉政策や人口減少、まちづくり分野などの取組を反映し、町の財政状況を勘案しながら、住宅に関わる様々な観点について、平成29年度からの第6期総合計画と連携し定めた計画の達成に努めることとします。

## 2. 計画の位置付け

町住生活基本計画は、国・道が定める「住生活基本計画（全国計画）」、「北海道住生活基本計画」に即するとともに、第6期南幌町総合計画の住宅分野の個別計画とし、あわせて町都市計画マスタープランをはじめとする町の関連計画と連携を図るものとします。

なお、今回の改定にあわせ「町公営住宅等長寿命化計画」等の策定を行い住宅政策の具体化を図ります。



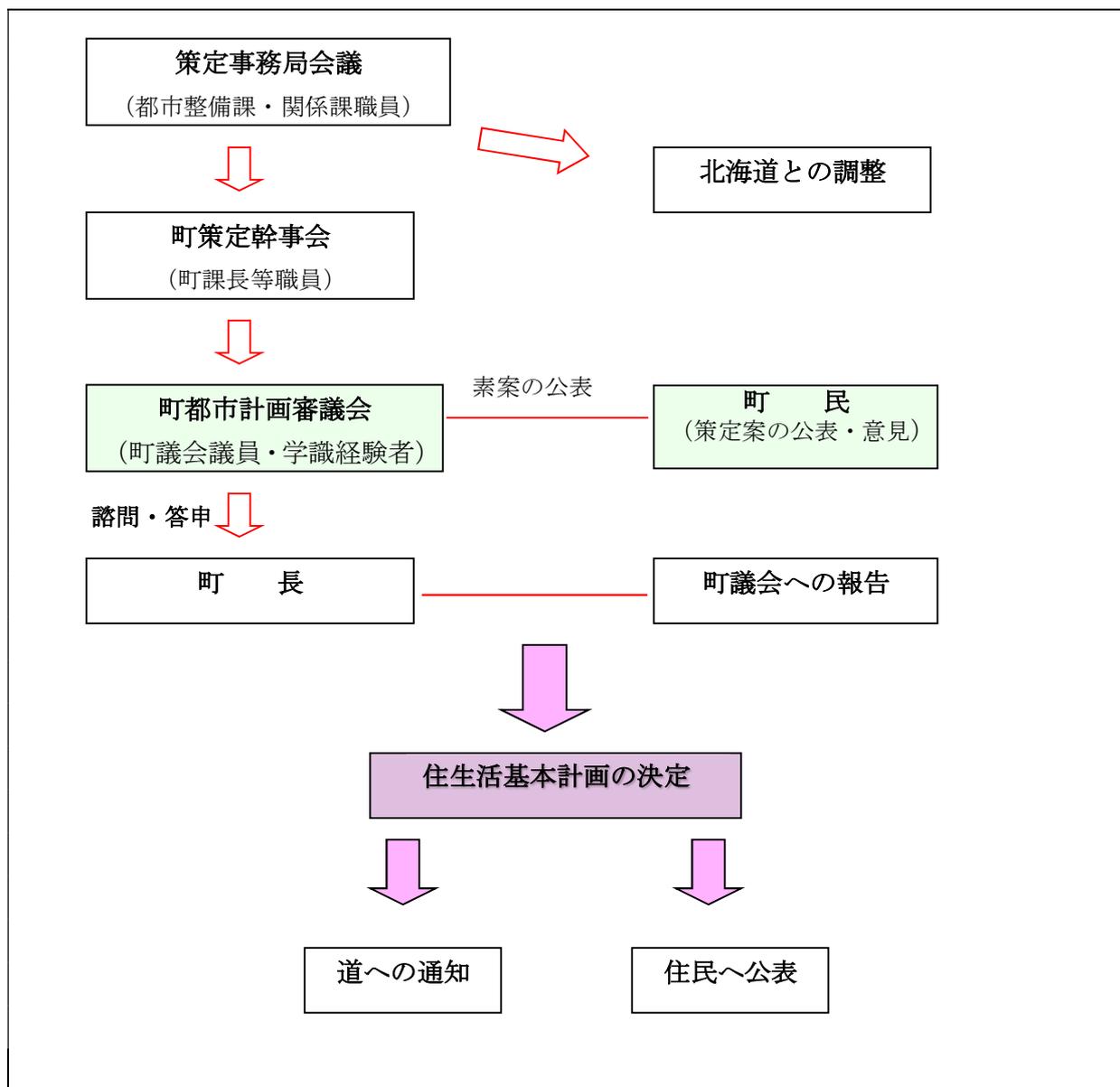
### 3. 計画期間

本計画は長期的視点から住宅・住環境施策のあり方を検討し、平成29年度から平成38年度までの10年間を計画期間とします。

なお、計画期間中であっても住宅政策を巡る状況変化に対応し、適宜計画の見直しを行うこととします。

### 4. 計画策定体制

計画の策定体制にあたっては、関係各層の意見を反映するため、行政経営幹事会との調整を行い、町都市計画審議会を開催し町民の意見を反映させるパブリックコメントを実施し決定します。



## 第2章・・・人口・世帯の動向

### 1. 人口・世帯数

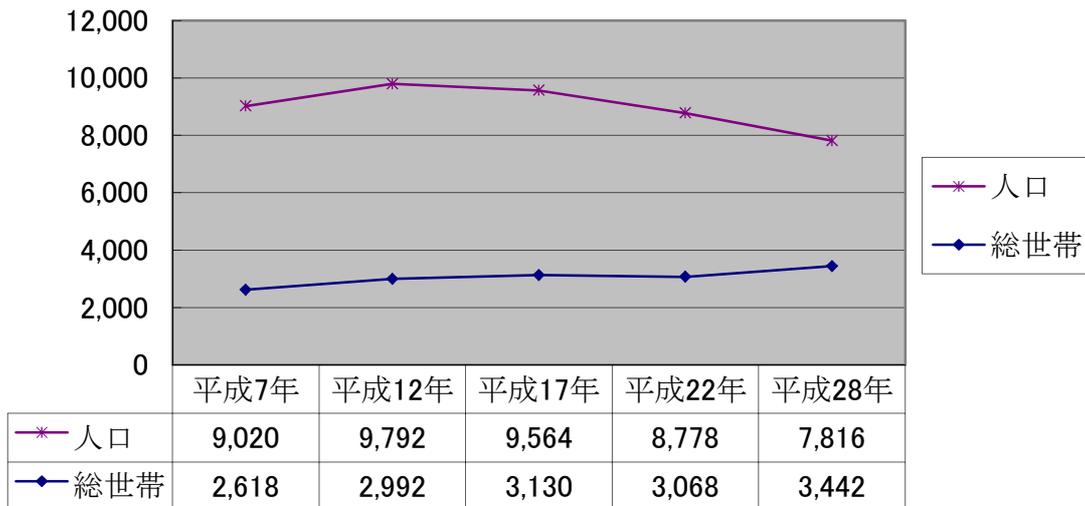
南幌町の人口（平成28年10月1日、住民基本台帳）は7,816人、世帯数は3,442世帯です。

平均世帯人員数は、平成22年（国勢調査）で2.9人/世帯、平成28年10月1日（住民基本台帳）で2.3人/世帯となっています。

人口は減少傾向にあります。核家族化傾向により世帯数は増加しています。

前回の住宅マスタープラン策定後の平成23年10月1日の人口は8,636人、世帯数3,393世帯でしたのでそれぞれ820人（減少率8.92%）が減少、49世帯（増加率0.01%）が増加しています。

図－1 人口・世帯数の推移



## 2. 5年増減

国勢調査における5年ごとの人口及び、世帯数の増減をみると、平成7年から12年にかけては、人口で772人、世帯数で374世帯の増加となっており、平成12年から平成28年にかけては、人口1,976人の減少、世帯数450世帯の増加となっています。

平成12年及び平成28年の人口、総世帯数の前回比は、人口で0.90倍から0.79倍へ、世帯数で1.02倍から1.15倍となっており、人口は減少し続け、世帯数は増加しています。

(単位：人・世帯)

表－1 人口・世帯数

区分	人口	総世帯数	世帯人員	5年増減数			
				人口		総世帯	
				実数	前回比	実数	前回比
平成7年	9,020	2,618	3.45	—	—	—	—
平成12年	9,792	2,992	3.27	772	1.09	374	1.14
平成17年	9,564	3,130	3.06	△228	0.98	138	1.05
平成22年	8,778	3,068	2.86	△786	0.91	△62	0.98
平成28年	7,816	3,442	2.30	△962	0.89	376	1.12

各年国勢調査、平成28年のみ10月1日現在(住民基本台帳)

### 3. 世帯数

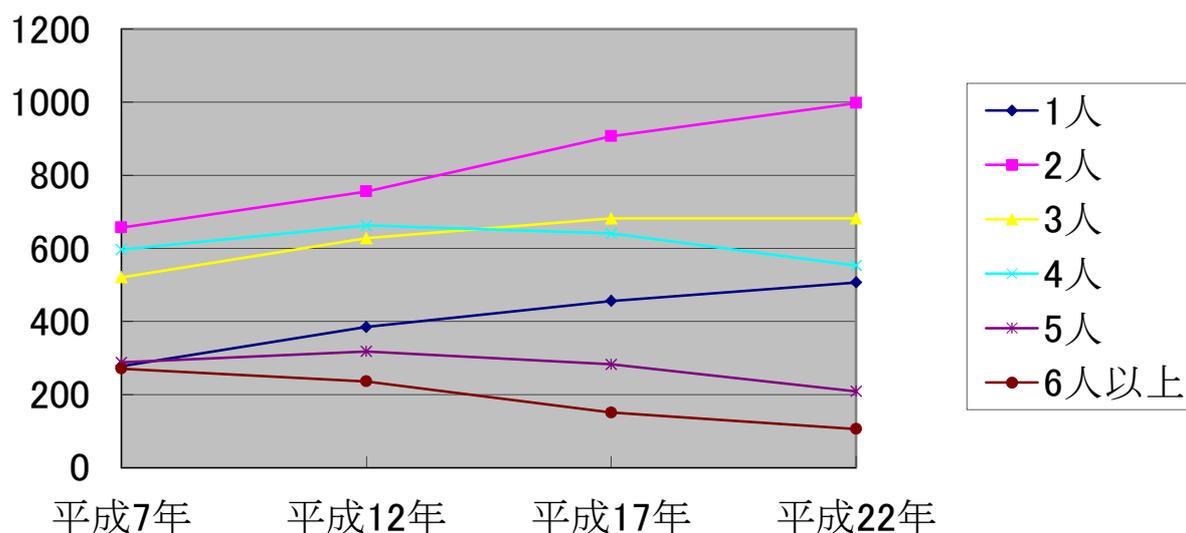
平成22年の国勢調査では、1人世帯が16.6%、2人世帯は32.7%で、これらを合わせた49.3%の世帯が小規模世帯となっています。

表-2 人口・世帯数の5年増減数

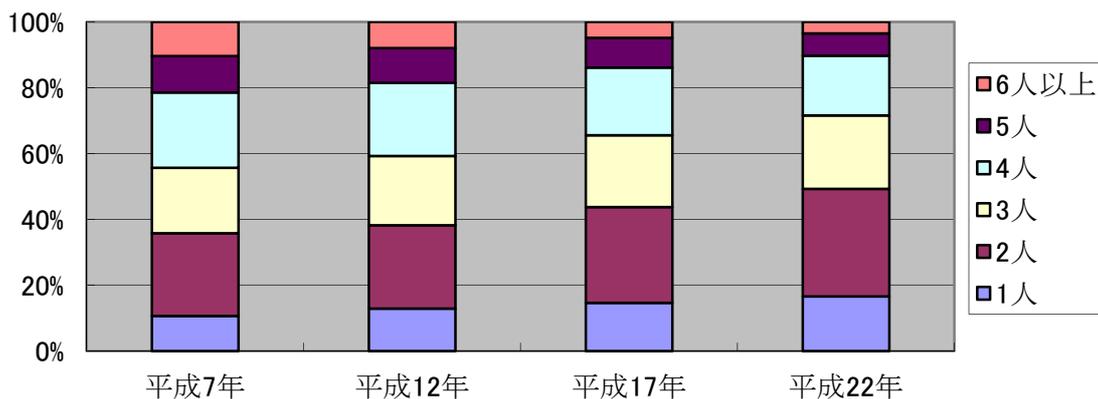
区 分		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	
一般世帯		2,618	2,992	3,130	3,055	
世帯数	1人	実数	278	385	456	507
		構成比	10.6%	12.9%	14.6%	16.6%
	2人	実数	657	756	907	998
		構成比	25.2%	25.3%	29.1%	32.7%
	3人	実数	521	628	682	682
		構成比	19.9%	21.1%	21.9%	22.3%
	4人	実数	597	663	641	553
		構成比	22.9%	22.2%	20.5%	18.1%
	5人	実数	288	318	283	209
		構成比	11.0%	10.6%	9.1%	6.8%
	6人以上	実数	271	236	151	106
		構成比	10.4%	7.9%	4.8%	3.5%

各年国勢調査

図-2 世帯人数別世帯数の推移



図－3 世帯人数別世帯数構成比の推移



#### 4. 人口動態

人口の自然増減（出生・死亡）をみると、平成9年までは出生数が死亡数を上回り、自然増でした。しかし、長期的に出生数の減少と死亡数の増加が続いてきたことから、平成11年には死亡数が出生数を上回り、平成25年では43人の自然減となっています。

人口の社会増減（転入・転出）は、平成9年までは転入数が転出数を上回り社会増でしたが、平成19年度では転出数が転入数を大きく上回り、平成25年では157人の社会減となっています。

自然増減と社会増減を加えた人口増減は、社会増が自然減を上回り若干の増加傾向にありましたが、平成10年以降は社会増が縮小しているため、結果として人口が平成11年から減少に転じています。

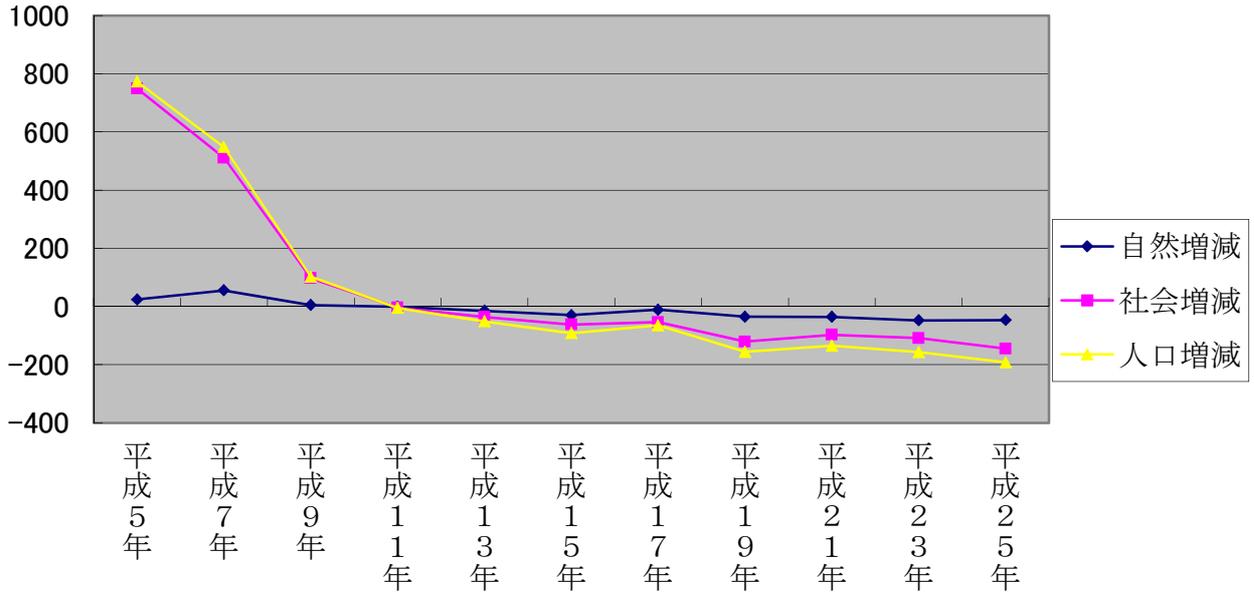
表－3 人口増

	自然増減			社会増減			合 計		
	出 生	死 亡	計	転 入	転 出	計	増 加	減 少	増 減
平成5年度	75	51	24	1,095	346	749	1,170	397	773
平成7年度	104	49	55	846	353	511	950	402	548
平成9年度	74	69	5	464	367	97	538	436	102
平成11年度	66	67	△1	402	406	△4	468	473	△5
平成13年度	54	69	△15	397	433	△36	451	502	△51
平成15年度	53	83	△30	332	394	△62	385	477	△92
平成17年度	57	68	△11	292	346	△54	349	414	△65
平成19年度	49	84	△35	294	415	△121	343	499	△156
平成21年度	46	82	△36	289	386	△97	335	468	△133
平成23年度	45	93	△48	270	379	△109	315	472	△157
平成25年度	46	93	△47	284	429	△145	330	522	△192

※各年3月31日

各年住民基本台帳

図-4 人口増減の推移



## 5. 年齢別（3区分）人口

### ① 老年人口（65才以上）

平成27年年齢別（3区分）の人口をみると、老年人口は2,352人（29.9%）で、実数、構成比とも増大しています。

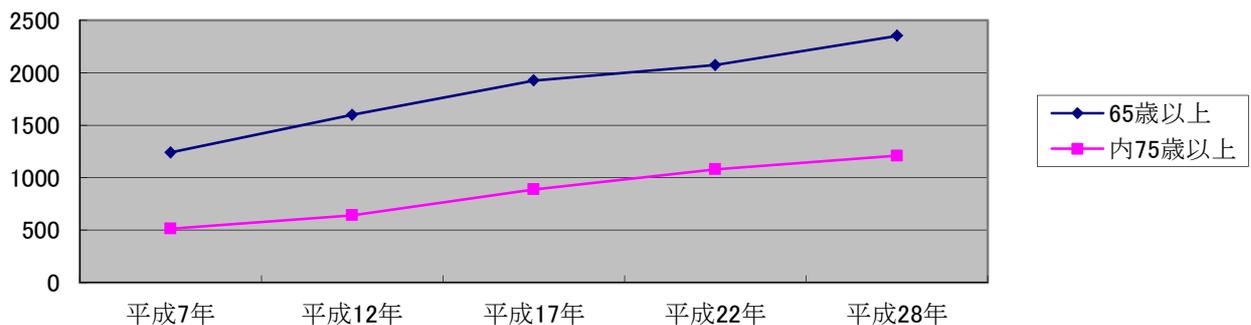
老年人口の5年増減をみると、平成12年から平成17年では327人の増加、平成17年から平成22年でも147人の増加、平成22年から平成27年では278人増加しています。

（単位：人）

年次	人 口				合 計	65歳以上 が占める 割合 (%)	75歳以上 が占める 割合 (%)
	年少人口 0～14歳	生産年齢 人口 15～64歳	老年人口 65歳以上				
			75歳以上				
平成7年	2,125	5,654	1,241	514	9,020	13.8	5.7
平成12年	2,028	6,164	1,600	642	9,792	16.3	6.6
平成17年	1,529	6,108	1,927	889	9,564	20.1	9.3
平成22年	1,025	5,679	2,074	1,080	8,778	23.6	12.3
平成28年	715	4,783	2,352	1,210	7,850	29.9	15.4

各年国勢調査、平成28年はH28.4.1住民基本台帳

図-5 老年人口の5年増



## ② 生産年齢人口（15～64才）

生産年齢人口は、平成28年で4,783人(60.9%)です。平成12年まで実数は一貫して増加していましたが、平成28年で1,381人減少しました。構成比は平成7年以降、減少しています。

今後は高齢者が増加すると同時に、生産年齢人口減少傾向が続くと予想されます。

## ③ 年少人口（14才以下）

年少人口は、平成28年で715人(9.1%)です。少子傾向にあります。

図-6 年齢別（3区分）人口の推移

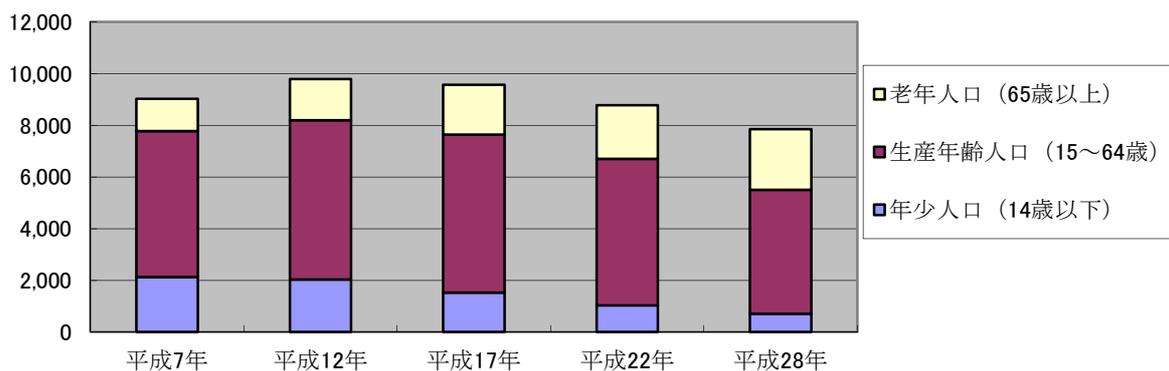
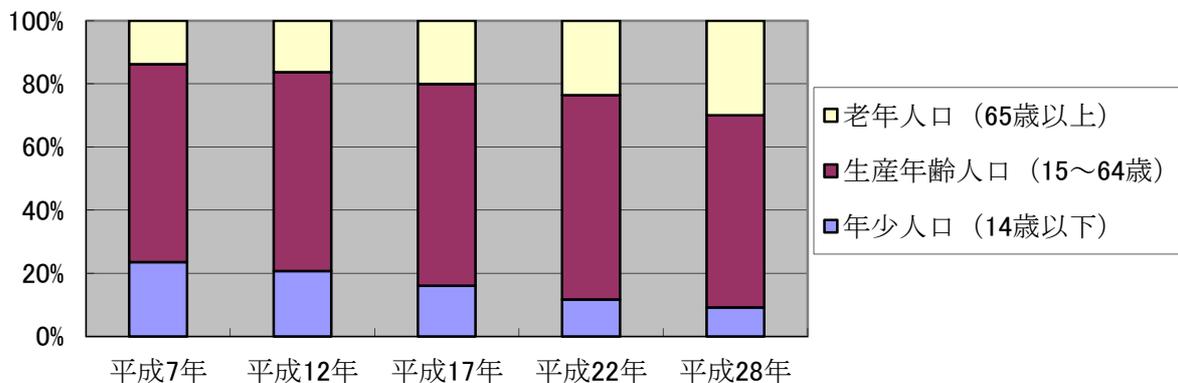


図-7 年齢別（3区分）人口構成比の推移



## 6. 住まい・まちづくりに関連する町民意識

### 1. まちづくり町民アンケート結果

これからも南幌町に住み続けたい又は当分は住み続けたいとお答えの方におたずねします。今後の住宅形態はどのようにお考えでしょうか。

#### 【年齢別】

	全 体	同じ持家	同じ賃貸住宅	今後は持家	今後は賃貸住宅	その他	無回答
全 体	400 人 100.0%	337 人 84.3%	24 人 6.0%	10 人 2.5%	8 人 2.0%	12 人 3.0%	9 人 2.2%
20～29 歳	20 人 100.0%	10 人 50.0%	4 人 20.0%	2 人 10.0%	2 人 10.0%	2 人 10.0%	
30～39 歳	35 人 100.0%	25 人 71.4%	4 人 11.4%	4 人 11.4%		2 人 5.8%	
40～49 歳	49 人 100.0%	40 人 81.6%	2 人 4.1%	3 人 6.1%	2 人 4.1%	2 人 4.1%	
50～59 歳	68 人 100.0%	62 人 91.2%	3 人 4.4%	2 人 2.9%			1 人 1.5%
60～64 歳	37 人 100.0%	33 人 89.2%	3 人 8.1%			1 人 2.7%	
65～69 歳	59 人 100.0%	53 人 89.8%		2 人 3.4%	1 人 1.7%		3 人 5.1%
70 歳以上	126 人 100.0%	108 人 85.7%	8 人 6.3%		4 人 3.2%	1 人 0.8%	5 人 4.0%
無回答	6 人 100.0%	6 人 100.0%					

#### 【地区別】

	全 体	同じ持家	同じ賃貸住宅	今後は持家	今後は賃貸住宅	その他	無回答
全 体	400 人 100.0%	337 人 84.3%	24 人 6.0%	10 人 2.5%	8 人 2.0%	12 人 3.0%	9 人 2.2%
市街地	278 人 100.0%	235 人 84.5%	16 人 5.8%	7 人 2.5%	5 人 1.8%	10 人 3.6%	5 人 1.8%
農村地区	115 人 100.0%	100 人 87.0%	4 人 3.5%	3 人 2.6%	3 人 2.6%	2 人 1.7%	3 人 2.6%
無回答	7 人 100.0%	2 人 28.6%	4 人 57.1%				1 人 14.3%

・ 町民の住宅に関する意識、意向等を反映する検討を行った結果、年齢別、地区別において同じ持家で住み続けたいという意見が最も多く、更に 70 歳以上の高齢者において同じ持家で住み続ける考えが多い事から、住宅リフォームや耐震相談など将来にわたり安心して住み続けられるまちづくりが必要となっています。

## 2. みどり野団地・稲穂団地・民間賃貸住宅・公営住宅居住者アンケート

本計画の策定にあたり、南幌町と北方建築総合研究所で以前行った各種アンケート調査を参考に抽出し、町民の住宅に関する意識、意向等を反映する検討を行っています。

### (1) 抽出したアンケート調査項目

#### ・ 設問項目と調査目的

- 1、住宅評価 — 住宅についての住民評価の把握
- 2、住環境評価 — 居住環境についての住民評価の把握
- 3、今後の住み続けについて — 今後の住み続け・住み替え意向の把握
- 4、町の施策や取組の評価 — 南幌町が今後重点的に実施する必要があると思われる施策、展開等に関連する住民の意見の把握

#### ・ 調査方法

- 1、みどり野団地、稲穂団地の住宅に住む世帯を対象とし、配布・回収をしています。  
調査期間：配布：平成24年11月、回収：平成24年12月
- 2、民間賃貸住宅の全世帯及び公営住宅の全世帯を対象とし、配布・回収をしています。  
調査期間：配布：平成25年9月、回収：平成25年10月

#### ・ 配布・回収概要

みどり野団地、稲穂団地の調査票の回収は、配布数1,826票に対し、回収567票となり、回収率は31.1%となっていることから団地全世帯の3割弱の意見を聞く結果となりました。

民間賃貸住宅、公営住宅の調査表の回収は、配布数281票に対し、回収130票となり、回収率は46.3%となっていることから住宅全世帯数の4割強の意見を聞く結果となりました。

表 回収率

	みどり野	稲穂	全体
回収数	520	47	567
配布率	1,706	118	1,826
回収率	30.5%	39.8%	31.1%

	民間賃貸	公営	全体
回収数	48	82	130
配布率	134	147	281
回収率	35.8%	55.8%	46.3%

### (2) 住宅評価

みどり野団地、稲穂団地の現在の住宅に対する満足度は非常に高く、全体の7割近くが満足またはやや満足と答えています。団地別にみると稲穂団地の満足度が相対的に高く、新築・中古別でみると中古の方が満足度が高くなっており、これまでのリフォーム経験は、

中古住宅において高い傾向で、リフォーム業者の所在地は町内で 19 件であり、札幌市が最も多く 131 件でした。それぞれの住宅の築年数でリフォーム額を案分し回収率で割り返したものを業者の所在地別に合計し、年間のおおよそのリフォーム総額を算出したところ、町内は 252 万円に対し、札幌市には約 6000 万円が流れていることになりました。

賃貸民間住宅、公営住宅の住宅満足度は、賃貸住宅では通勤の利便性が最も高く、性能の良さや新しさが上位となっており、公営住宅では家賃の安さが最も高くなっており、一方で賃貸民間住宅での家賃の高さが不満となっています。

### (3) 住環境評価

住環境の総合満足度は、「除雪」への満足度の高さが特徴的です。

### (4) 今後の住み続けについて

みどり野団地、稲穂団地では、今後も現在の住宅に住み続ける意向の人は 5 割以上で、他の家に住替える意向の人は 1 割弱となっています。

民間賃貸住宅、公営住宅から希望の住替え先は、公営住宅が最も多いものの、民間賃貸では、新築戸建が 2 割強、公営住宅では中古戸建が 3 割弱と多くなっています。世帯主年齢別では、若い世代は持家（新築・中古）を希望し、高齢者は高齢者向け施設や公営住宅を希望しています。

空き家バンク制度の認知度は、民間賃貸で 3 割強、公営住宅で 1 割未満であり、空き家バンク制度の利用意向はいずれも約半数が「利用したい」と意向しています。

### (5) 町の施策や取組の評価

南幌町の諸制度に対する評価では、子育て支援に対する満足度が最も高く、今後ますますの支援が望まれており、また、高齢者が安心して住むことができる環境も望まれております。

### (6) アンケート結果から

戸建住宅の高齢者においては冬季間の除雪作業など、加齢とともに年々厳しくなっている状況から、自立した生活が困難になってきた際に、高齢者用の各種サービスを提供する集合住宅が多い札幌市等に転出する方が増加している傾向があります。これらの高齢者が南幌町に住み続けるために、高齢者用の集合住宅の供給などの必要性について調査を行い、その供給を誘導することが求められています。

南幌町外に住居を持ち町内の事業所等に通勤している人が多いことから、若年就労層が住む賃貸住宅のニーズを把握し、良質な賃貸住宅の供給などを図っていく必要があります。

高齢者の住み替えなどに伴い戸建て住宅の空き家が大量に発生することも予想されることから、それらを長期の空き家にするのではなく中古住宅として活用することが重要となってきました。そのため、中古住宅の高齢者の住み替え先の確保や現住宅の処分についての相談など、安心して住み替えられる仕組みづくりが求められています。

## 第3章 関連計画

南幌町住宅マスタープラン策定（平成22年度）以降に策定された住宅に関する計画について整理します。

### 1. 北海道住生活基本計画

平成29年度に北海道住生活基本計画が見直し、策定されます。北海道における住宅施策の基本となり、住まい手、住宅関連事業者、行政の住まいづくりのガイドラインとなるもので、計画期間は平成29年度から平成38年度です。

住宅施策の推進方針としては、「暮らし」「住宅」「地域」「環境」「産業」の5つの要素に対応する次の5点を定めています。

- ① 子どもから高齢者、障がい者まですべての人が安全に安心して暮らせる住まい環境づくり
- ② 良質な住宅の供給と既存ストックの活用の推進
- 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
- ④ 環境重視型社会の実現に向けた住まいづくり
- ⑤ 北海道の優位性を活かした産業振興と、地域の住生活を支える産業の推進

また、新たな住宅政策の推進に向けた施策の一体的な取組みとして、次の3点を定めています。

- ① ライフスタイルの多様化に対応した住宅ストック形成と地域再生
- ② 循環重視社会の実現に向けた取組の推進と北海道の優位性を活かした産業振興
- ③ 公営住宅事業の接続可能なマネジメント

更には、住宅施策における重点的な取組みとして、新たに次の3点を定めています。

- ① 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築
- ② 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- ③ 空き家等の活用・適正管理の推進

### 2. 南幌町の上位計画及び関連計画

#### ① 南幌町第6期総合計画

平成28年度に、平成29年度から38年度までの10年間を計画期間とし、目標人口7,451人・3,240世帯（案）とし策定されています。

住宅については、安心して楽しく暮らせる快適な生活環境に関する政策の中で、豊かで快適な住宅・住環境づくりの施策に位置づけられており、そこでは、低額所得者が経済的に自立した生活を送れ、相互扶助に基づいて、町民が安心して暮らせることを目的としています。

## ② 南幌町都市計画マスタープラン

平成22年度に、人口13,500人・5,200世帯を目標に、南幌町都市計画マスタープラン（計画期間：平成23年～32年度 10年間）が策定されています。この計画は、上位計画の総合計画が平成28年度に見直しになることから、あわせて中間見直しを行い人口7,451人・3,240世帯（案）としました。

土地利用の基本方針として、住宅地は、生活様式や価値観の多様化、少子高齢の進展など社会情勢の変化に対応し、子育てのしやすい環境や高齢者にも安心して暮らせる環境などが整った安全、安心、快適で質の高い住宅地の形成を目指すこととしています。

## ③ 南幌町介護保険事業計画・高齢者福祉計画

高齢化が急速に進行しており、一人暮らしの高齢者や要介護認定者数の大幅な増加が予想され、この10年間で医療・介護・予防・住まい・生活支援の一体的な取り組みが重要となります。こうした状況に対応していくため、町では、高齢者が住み慣れた地域でいつまでも健康で、自分らしい生活を安心して送ることができるよう地域包括支援センターを中心として、10年先を見据えた高齢者施策を総合的・計画的に推進しています。

## ④ 南幌町子ども・子育て支援事業計画

急速な少子化の進行対策として「子ども・子育て支援法」に基づく、新たな子ども・子育て支援制度の推進を目的に、幼児期の教育と保育、地域の子ども・子育て支援事業の提供等に対する考え方や方向性、具体的な子育て支援事業などを示し推進しています。

## ⑤ 南幌町障がい者計画・障がい福祉計画

平成16年度には障害者基本法が改正し、平成18年度には障害者自立支援法が施行され、障がいのある人たちが、困ったときにいつでも相談できる場所やライフステージに応じた切れ目のない支援体制の構築を推進し、障がいの有無にかかわらず誰もが安心して生活を送れるような生活環境の整備を目指した事業などに取り組むことを推進しています。

## ⑥ 南幌町まち・ひと・しごと創生総合戦略

平成26年12月に策定された国の「長期ビジョン」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を念頭に、本町の人口減少（特に働く世代や子どもたち）を出来る限り食い止め、持続的に発展するために必要な施策をまとめた計画です。「ひとを育て働き住み続けられる田園文化のまちなんぽろ」を基本理念として掲げ、「若い世代の結婚・出産・子育てを支援する」「南幌への新しい人の流れをつくる」「安心して働ける雇用環境をつくる」「時代に合った地域をつくり安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する」の4つの基本目標に向けて事業を推進しています。

## 第4章 課題の整理

### 1. 住宅事情の問題

#### ① 人口、世帯の動向と特性

近年、少子化の進行や人口の社会移動の停滞により、平成10年をピークに減少傾向となっています。世帯数は世帯分離や小規模世帯化により、依然として増加を続けていますが、その伸びは緩やかとなっています。

空家の発生や、世帯数の伸びの停滞傾向にあって、今後も高齢者、高齢者世帯の増加は進展していきますので、この階層に対応した住宅の確保やリフォームの需要が一層高まるものと思われます。また、少子化対策として子育て世代の支援の拡充及び若年世帯への定住促進が望まれている中で、子どもと共に生活できる住環境整備が必要と思われます。

#### ② 既存住宅の実態と動向

近年の経済状況から空家が増加傾向にあり、中古住宅市場となっています。昭和30年代、40年代に建設された住宅は、建築後、35年以上経過し、老朽住宅が増加しています。

一方、民間賃貸住宅は平成10年以降微増し、現在193住戸となっており全住宅の約6%を占めるようになりましたが、平成28年4月現在では35戸の空き住戸が出ています。

#### ③ 住宅建設の動向

近年は、新築住宅の件数が減少しています。町内居住者の住み替えや在勤者の若者が戸建て住宅を取得するケースが目立ちます。国の住宅取得に関する税制などによる支援も有効となっているようです。

#### ④ 関連計画の動向

平成22年度の南幌町住宅マスタープランの策定後、平成29年度に北海道住生活基本計画が見直し、策定されます。そこでは、今後の住宅政策の視点を、人口減少への対応、住宅の質の向上、社会性・地域性への対応等としています。

この度、町においても同時に総合計画、都市計画マスタープラン等の見直し策定が行われることから、今後も住宅事情を見きわめ、関係各部門と連携し、適切な役割分担を図り、町民にわかりやすく、総合的で効率的な施策展開を図ることが重要です。

近年の北海道内で住宅政策として推進が特に望まれていることは、少子高齢化社会を迎えていることから「住宅のバリアフリー化の推進」、「子育て世帯の安心して生活できる住環境整備」、「冬と雪に強い住まいづくり」です。特に重要な政策として、「高齢者や障がい者のための住戸、部屋の改造」、「子育て世帯のゆとりある住環境確保」、「住宅セーフティネットの構築」などです。

## 2. 住宅施策の課題

### ① 地区の特性と問題

南幌町の本町地区では、昭和50年以降に大規模住宅団地を誘致し、既成市街地を取り囲むように戸建て住宅団地を配置し計画的に開発整備されてきましたが、近年は多くの未販売宅地が保有されています。また、住み替え等による空き家が増加傾向にあります。

既成市街地の元町地区では、公営住宅団地の現地建替えが進んでいなく、地区が空洞化している状況にあり、また高齢者が増加しつつ、住み手の世代交代が進んでいない状況となっています。

夕張太地区での各団地においても高齢者が増加しつつあり、住み替え等による空き家は多少生じていますが安定している状況にあります。夕張太団地西地区は、宅地供給のあり方や住宅需要動向を把握しながら整備を検討していく必要があります。

農家地区では、住み慣れた地域で住み続ける事が困難となった高齢者の居住環境への支援が必要となってきています。

### ② 住宅の老朽化や災害への対応

本町地区の国道沿線では、老朽化建物の取り壊しが行われ、建物が連担しない状態となりつつあります。また、市街地では高齢者の単身世帯、夫婦世帯では建て替えやリフォームが中々進まず、空き家となるケースもあります。地震対策としても、耐震改修も進みづらい環境となっていますので、災害に強い住宅づくりから適切な情報提供や関連技術者の育成も必要となります。

### ③ 増大する高齢者世帯と高齢者にふさわしい住まい方への対応

南幌町では、人口が減少傾向となっておりますが、高齢者、高齢者世帯は依然として増加しており、今後も一人暮らしの高齢者、在宅で福祉サービスを受ける高齢者の増加が見込まれます。

南幌町内での戸建て住宅の約70%は平成3年以降の建築となっており、概ねバリアフリーが取り入れられた建物となっておりますが、介護を受ける状況になった場合に対応するには至っていません。今後、在宅での福祉サービスを提供するには、きめ細やかな住宅改修のための連携が必要となります。このような対策の導入により高齢者が住みなれた地域や住宅で、一人でも安心して暮らせるよう、地域の方々による見守りなど近隣関係も含め、安心して暮らせる住宅づくり、地域社会づくりを進めていく必要があります。

### ④ 少子化の進展と子育て及び若年世帯への対応

南幌町の子育て世帯は減少の傾向になっており、少子化対策として子育て世帯の支援の拡充と若年世帯への定住促進が望まれている中で、子どもと共に安心して生活できる住環境整備が必要とされています。ゆとりある住環境の確保として子育て及び若年世帯への定住促進に適した住宅供給のみならずソフト面の施策と連携し、需要動向に鑑み供給内容を検討する必要があります。

## ⑤ 多様な住宅需要への対応

南幌町では、古くからの街並みの中での戸建て住宅地、大規模住宅団地開発事業により、道路、公園、下水道が整備され整然としたゆとりある街並みなど多様性のある住宅地が形成されてきました。これから質の高い住宅地、街並みを保つためには、今後も既存住宅を利活用するとともに、住環境の保全を進めていく必要があります。

## ⑥ 多様な住宅ニーズに対応し、みんなで住まう地域づくり

住民の住宅に対する考え方や住まい方の多様化から、持ち家住宅以外にも、若い世帯が戸建て借家に一時期住まう住み方、食事付きの高齢者下宿、高齢者が共同で住まうグループホームやサービス付き高齢者住宅の供給等、多様な住まい方が全道各地で提案され、供給が始まっています。

今後とも、福祉や居住サービスと連携し、みんなで住まう地域づくり、住まいづくりを図る必要があります。

## ⑦ 住まい情報、相談の場の確保

町民の高齢化に伴い、リフォーム需要や災害に強い住宅について、情報不足となっています。安心して使いやすい住宅について、信頼できる情報提供や情報交換の場を確保したり、必要に応じて福祉も含めた相談体制を確保するなど、助け合いのある地域社会づくりを総合的に推進する必要があります。

## ⑧ 老朽化した公営住宅等の改善

南幌町には、112戸の町公営住宅等があり、住宅に困窮する世帯の低家賃住宅として活用されています。

適宜、内部や設備の長寿命化改修や一般計画修繕及び建設計画が必要となります。

### 3. 基本フレーム

#### ① 将来人口、世帯数の推計

##### イ. 動 向

南幌町の人口は、平成3年から平成10年までの動向をみると、住民基本台帳（平成10年10月1日）で9,995人と過去最多となっていますが、以降穏やかに減少の一途をたどり、平成28年10月1日では7,916人となっています。世帯数については世帯分離・核家族化が進んでいることから増加しています。

南幌町の人口の推移を住民基本台帳のデータからみると、近年、人口減少傾向が顕著となっています。道都札幌市と近接する本町は、札幌市のベッドタウンとして昭和49年度より北海道住宅供給公社の大規模住宅団地造成が開始され、平成2年（人口5,665人）から平成10年（人口9,995人）までは毎年2%から9%の人口増加がみられました。このことにより若い家族世帯が多く転入し、年少人口（14歳までの人口）は平成9年（2,276人）まで、生産人口（15歳以上64歳までの人口）は平成12年（6,164人）まで増加傾向がみられました。

その後は、景気低迷などにより団地販売が思うように伸びず、また、札幌市並びに近郊の地価下落や住宅建築費が低減したことにより、他地域での低廉な住宅販売や団地開発がおこなわれ、本町の団地との地理的要因と価格の相対的な優位差が縮小したことにより、住宅団地購入による転入者が減少し、老人人口を除き各年齢階層の減少が顕著となっています。

##### ロ. 推 計

平成38年の将来人口は、平成25年3月に国立社会保障・人口問題研究所により発表され、コーホート法により6,765人と推計されました。

今後は、出生による自然増が見込めない中で、転入者の減少、転出者の増加、老年人口の増加に伴う高齢化率も上昇することから、本町の人口の減少はより深刻なものとなることが予測されます。しかし、道都札幌市の一極集中の傾向がますます顕著となっていく中で、子育てのしやすいまちとして、本町の住宅供給資源が見直され、また、本町の産業構造の飛躍的な発展が見込まれた場合は好転する可能性もあることから、政策人口を加え平成38年の目標人口を7,451人とされました。これを受け平成38年における町都市計画マスタープラン、及び本計画の住生活基本計画の目標人口を7,451人（案）とします。世帯人員は平成28年の2.3人/世帯を参考に平成32年では3,460世帯、平成38年では3,240世帯（案）とします。

表-4 将来の人口、世帯員数

区 分	現 況					目 標	
	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 28 年	平成 32 年	平成 38 年
人 口	9,020	9,792	9,564	8,778	7,916	7,959	7,451
一般世帯数	2,618	2,992	3,130	3,055	3,442	3,460	3,240
世帯人員	3.5	3.3	3.1	2.8	2.3	2.3	2.3

各年国勢調査、平成 28 年は H28. 10. 1 (住民基本台帳)

## ② 住宅戸数の推計

### イ. 動 向

平成 22 年の国勢調査では、住宅に住む一般世帯は 3,055 世帯です。その内、持ち家は 2,528 世帯、全世帯の 82.7% となっており、民間借家 244 世帯 7.9%、公的借家 164 世帯 (道営住宅、町公営住宅) 5.3%、給与借家 48 世帯 1.5% となっています。

平成 12 年からの 10 年間で、持ち家世帯 38 世帯増、民間借家は 12 世帯増、公的借家は 9 世帯減、給与住宅は 45 世帯減となっています。

### ロ. 推 計

北海道住宅供給公社の住宅団地 (みどり野団地) 整備によって、持ち家の占める割合が昭和 60 年では 80.3% を超え、平成 22 年でも 82.7% と非常に高いものとなっており、この傾向は近隣各市町に比べて特に高いものとなっています。

この持ち家の占める割合が高いことと反比例して、公営及び民間の借家が占める割合が約 13% と低くなっていますが、近年では公営住宅が占める割合が減少し、平成 22 年では公営の借家が占める割合が民間の借家が占める割合より少なくなっています。

**表－５ 住宅戸数の現況**

区 分	現 況				
	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
一般世帯数	1,540	2,612	2,986	3,120	3,055
住戸数	1,515	2,573	2,932	3,047	3,011
入居戸数	1,506	2,551	2,925	2,985	2,984
持ち家	1,243	2,157	2,490	2,487	2,528
借 家	263	394	435	498	456
民営の借家	123	160	232	160	244
公営の借家	138	153	173	153	164
給与住宅	133	122	93	122	48
間借り	9	22	7	62	27
住宅以外に住む 世帯	25	39	54	73	44

各年国勢調査

**表－６ 近隣町の住宅戸数の現況（参考）**

区 分	平 成 2 2 年 度						
	北海道	南幌町	長沼町	栗山町	由仁町	月形町	奈井江町
一般世帯数	2,418,305	3,055	4,308	5,467	2,253	1,481	2,611
住戸数	2,388,442	3,011	4,265	5,380	2,338	1,474	2,551
入居戸数	2,346,586	2,984	4,214	5,243	2,214	1,463	2,491
持ち家	1,341,788	2,528	3,247	3,411	1,655	950	1,674
借 家	1,004,798	456	967	1,832	559	513	817
民営の借家	735,027	244	513	878	166	106	220
公営の借家	178,339	164	304	711	308	208	490
給与住宅	91,432	48	150	243	85	199	107
間借り	41,856	27	51	137	24	11	60
住宅以外に住む 世帯	29,863	44	43	87	15	7	60

各年国勢調査

## 第5章 基本方針

### 1. 基本理念、基本目標

#### (1) 基本理念

**緑豊かな田園都市を形成する住宅市街地づくり  
安心して住み続けられる住環境づくり**

緑豊かな田園環境が広がる南幌町において、札幌圏の都市近郊における「緑豊かな田園文化のまち」(案)を形成する住宅市街地づくりを進め、少子高齢社会を迎える中で全ての町民が南幌町において「安心して住み続けられる」ために、ハード・ソフトが連携した住環境づくりを進めることを住宅施策の基本理念とします。

#### (2) 基本目標

##### ① 子どもたちや高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境づくり

子育てをする世代が安心して子どもを産み育てられ、また若年世代・高齢者や障がいを持つ人等が住み慣れた南幌町において、安心して住み続けられることができるような住宅及び住環境の形成を図ります。そのために、子育て世代・若年世代や今後増加が見込まれる高齢者世帯を対象とした住宅の供給や既存住宅の改善を促進するとともに、災害に強く環境に配慮した住宅づくりへの支援を行います。

##### ② 南幌らしい居住環境の形成

まちの中心のにぎわいと利便性を高めるために、まちの顔づくりと連携する居住環境の形成を図ります。また、みどり野団地の販売促進と未造成地の開発、夕張太地区を田園居住区として農村環境保全型住宅地の開発検討を行い市街地形成の推進を促進します。そのためには、ゆとりある南幌らしい居住環境の検討や民間活力による住環境づくりを検討します。

##### ③ 多様な住宅ストックの供給

町民の全てが様々なライフスタイルに応じ必要とされる住宅に暮らせるように、戸建て住宅、公営住宅や民間賃貸住宅等の適切は確保に努めます。それらは将来にわたって良質な資産となるための住宅づくりを目指します。そのためには、必要な情報が得られるような、住宅相談機能の充実に努めます。

## 第6章 施策の展開方向

### 1. 子どもたちや高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境づくり

#### (1) 少子高齢社会に対応した住宅づくり

##### [1] 展開方向

少子高齢社会に対応した住宅づくりを目指し、高齢者、障がいのある方、子育て世帯など、町民誰もが安心して暮らせる住宅づくり、誰もが年齢や身体状態の差異によらず住み続けやすい、「ユニバーサルデザイン」の考え方を踏まえた住宅づくりを進めます。

また、社会の安全網（セーフティネット）が構築された賃貸住宅制度の確立や町民ニーズに対応した町営住宅の確保を進めます。

##### [2] 個別政策

###### ① 安心して子どもを産み育てられる住宅づくり

南幌町では、平成28年4月1日現在では、1歳未満の子ども（新生児）が40人います。また1・2歳（乳児）84人、3～5歳（幼児）が124人、6～11歳（小学生）305人、12～15歳（中学生）が241人、16から17歳（高校生等）が160人います。また、18歳未満の子どものいる世帯は、平成22年の国勢調査では全世帯の26%にあたり、南幌町でも、子どもの出生率が減少し、少子化が進行しています。

少子化対策として子育て世代の支援の拡充及び若年世帯への定住促進が望まれている中で、子どもと共に安心して生活できる住環境整備が必要とされています。これらを支えるために子育て支援住宅の供給、空き家・空き地情報バンクによる情報提供、住宅リフォーム等助成金交付事業による所有者負担の軽減、更には、子育て・若年世帯に対し賃貸補助を調査し、入居者負担を軽減することにより安定した居住環境を提供し定住促進を図るため、子育て及び若年世帯における民間賃貸住宅への支援の検討を推進します。

まちの活性化を促し人口減少の抑制及び定住の促進を図ることを目的とした子育て世代住宅建築助成事業を実施し、更には中古住宅購入補助の検討を推進します。

##### 主な施策

- ・公営住宅：町子育て支援住宅の供給
- ・民間住宅：賃貸住宅情報の提供、空き家・空き地情報バンク制度の活用、子育て・若年世帯における民間賃貸住宅への支援の検討
- ・持ち家：住宅取得に関する各種支援制度等相談窓口等による周知、住宅リフォーム等助成金交付事業の活用、子育て世代住宅建築助成事業の活用、中古住宅購入補助の検討

## ② 高齢者や障がいのある方が安全に安心して暮らせる住宅づくり

南幌町では高齢者が増加する傾向にあります。65歳以上の高齢者が平成28年4月1日現在の住民基本台帳では2,352人、平成22年度の国勢調査では2,074人、65歳以上の単身世帯が222世帯、夫婦世帯が428世帯です。

高齢者が住みなれた住宅で、いつまでも安心して暮らしていくためには、高齢者住宅のバリアフリー化のための適切な住情報の提供、地域住民による安否確認など、住まいの安全対策を充実することが重要です。

この視点から、高齢者が住み慣れた住宅で安全に安心して暮らせる住宅づくりを、住宅リフォーム等助成金事業などを活用し今後とも推進します。さらには農村地区の高齢者も含めまちなか居住を進めるため、中古住宅購入補助の検討を推進します。

また、町内には障がいのある方が平成28年4月1日現在では、416人おり、特に身体に障がいのある高齢者は303人います。この方々が在宅で安心して暮らしていけるよう、各種の制度を活用して住宅のバリアフリー化を図り、安全で安心して暮らせる住宅づくりを推進します。

### 主な施策

- ・ 高齢者や障がいのある方が安心して生活できる住情報の提供
- ・ 高齢者の安否確認を行う緊急通報装置の設置と、ボランティアによる安否確認サービスの推進
- ・ 介護保険制度を活用した住宅改修費支給事業の活用
- ・ 障がい福祉制度による日常生活用具給付（住宅改修費給付）事業の活用
- ・ 住宅リフォーム等助成金交付事業の活用
- ・ 中古住宅購入補助の検討

## ③ ユニバーサルデザインの視点に立った住宅づくり

少子高齢化の進展や人口減少に伴い、住宅を個人の財産として使う時代から、社会的資産として長期的に活用し継承する時代へ移行しています。

住宅については、住み手の年齢、性別、障がいの有無などによって利用者が限定されない住宅の確保が重要となっています。

新たに建設される住宅については、利用者が変わっても、また高齢者になったり、障がいを持つようになっても、その時々住み手が安心して暮らし続けられるよう、ユニバーサルデザインの視点に立った住宅づくりを推進します。

### 主な施策

- ・ 住宅におけるユニバーサルデザインの考え方や設計思想について、意識啓発や情報の提供

#### ④ 多様なニーズに対応した公営住宅の確保

従来、公営住宅は、住宅建設計画法、公営住宅法に基づく補助金制度により、全国一律の基準を設け、安定的に建設されてきました。平成18年に関連法令が改廃され、公営住宅は、市町村の提案に基づく交付金制度に変更され、国費負担率は低下したものの、整備対象の拡大など、より自由度の高い活用が可能となりました。同年に住生活基本法が制定され、公営住宅は、地域のニーズ、住文化を踏まえ、総合的な住宅政策の一環として地域の住宅政策を推進することが可能となりました。

公的賃貸住宅の役割を明確にし、地域に根ざした住宅ニーズに応えるため、町営住宅の確保に努めます。

一方、栄町団地には道営住宅があり、町営住宅を補完する役割を担っています。道営住宅を必要とする住民に対して、今後とも適切な情報提供を図ります。

##### 主な施策

- ・バリアフリー住宅、子育て世帯向け住宅など、ニーズに対応した町営住宅の確保を推進

※ バリアフリー住宅

住戸内の一定の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修及び共用部分の廊下・階段の一定の高齢者対応などが確保された住宅。(出典：公営住宅の整備)

### (2) ふれあいと交流の地域社会づくり

#### [1] 展開方向

ふれあいのある地域社会づくりとして、高齢者や障がいのある方が自宅や地域で自立した生活ができるよう、南幌町、社会福祉協議会、民間福祉事業者が連携し、在宅福祉サービスを提供し、安心して住める地域社会づくりを推進します。

#### [2] 個別政策

##### ① みんなで支えあう安全な地域づくり

南幌町が住みやすいまちとなるためには、住んでいる地域が住みやすい地域となる必要があります。

社会福祉協議会、町民団体と町民が連携し、総合的な地域福祉サービスの確保された、町民みんなで支えあう安全な地域づくりを推進します。

##### 主な施策

- ・社会福祉協議会、町民活動による地域福祉サービスの提供を推進
- ・南幌町地域防災計画を踏まえた自主防災組織の拡充と災害時の高齢者及び障がいのある方の安全の確保

## ② 保健、福祉、子育て支援サービスの充実と連携

町民が安心して暮らすためには、安全な住宅の確保とともに保健・医療・福祉等のサービスを利用できる環境が必要です。

そのため、地域で保健・医療サービス、高齢者、障がいのある方、子育て支援サービスが途切れることなく利用できるよう、町内における関連情報の提供を図り、安心して暮らせる地域づくりを推進します。

### 主な施策

- ・ 庁内関係部局で連携し、高齢者、障がいのある方、子どもや子育て世帯、一人親世帯などが家庭や地域で安心して暮らせる社会づくりの支援を推進
- ・ 在宅介護の支援における、地域包括支援センターの活用

## (3) 災害に強く、人と自然にやさしい住宅づくり

### [1] 展開方向

災害に強く、人と自然にやさしい住宅づくりを目指し、雪や寒さに強く、地震、水害など自然災害にも安全な住宅、シックハウス症候群などの原因となる化学物質を抑制する住宅、省資源、省エネルギー対応の住宅づくりを進めます。

また、多雪地帯の南幌町の特性を踏まえ、除排雪に困らない住宅づくりを進めます。

#### ※ シックハウス症候群

建物の建設で利用される接着剤や塗料などに含まれる有機溶剤、生物の食害から建物を守る防腐剤、それに類する揮発性有機化学物が原因で新築の住宅などで起こる、倦怠感・めまい・頭痛・湿疹・のどの痛みなど呼吸器疾患などの健康被害を引き起こす症候群。(出典：北海道住生活基本計画)

### [2] 個別施策

#### ① 地震に強い住宅づくり

平成7年1月に発生した阪神・淡路大地震における建築物の被害状況を見ると、現行の耐震基準を満たさない昭和56年6月以前の住宅の被害が顕著に見られた一方、基準を満たしている建築物の被害は軽いものであったことから、地震による建築物の倒壊等の被害から町民の生命、身体及び財産を保護するために、一般木造住宅の無料耐震診断を実施し、耐震改修が必要な場合においては住宅リフォーム等助成事業により所有者の負担軽減を行い、耐震化の向上に努めます。

### 主な施策

- ・ 南幌町耐震改修促進計画に基づく地震被害や耐震改修に関する情報提供、耐震診断、耐震改修など住宅の耐震化の促進、戸建て木造住宅無料耐震診断の実施
- ・ 被災時の体制づくりに必要となる、応急危険度判定士や被災宅地危険度判定士の養成
- ・ 住宅リフォーム等助成金交付事業の活用による耐震改修

## ② きた住まいる制度・北方型住宅の推進

南幌町に住む町民にとって、温かく暖房費を抑えられる高気密高断熱型住宅の確保は大きな関心です。

冬に強く快適な住宅の確保を目指し、北海道が推進している北方型住宅について、今後とも奨励し、あわせて、住宅設計業者、施工業者に対し、技能向上のための研修情報の提供など、意識啓発を働きかけます。

### ※北方型住宅

北海道における住宅の目標像として基準を備え、きた住まいるサポートシステムによる履歴情報の保管や断熱機密設計施工技術者（B I S 及び B I S - E）による品質の確保が図られた住宅のこと。（出典：北海道住生活基本計画）

#### 主な施策

- ・きた住まいる制度の推奨
- ・北方型住宅の建設普及促進のため、住宅関連業者への技術向上に向けての情報提供

## ③ 室内化学物質汚染に配慮した住宅づくり

建設資材に含まれる化学物質の発散により住民がシックハウス症候群を発症する被害が全国的に社会問題となっています。有害化学物質を含む建材などの情報を町民に提供し、安全な室内環境の住宅の確保を図ります。

#### 主な施策

- ・シックハウス症候群の原因となる化学物質を含む建材や、その発生による室内空気汚染に関する情報を提供

#### ④ 環境共生に配慮した住宅づくり

近年は、地球温暖化への対応やエネルギー資源の有効活用について国民的関心が高まり、住宅に係るさまざまな省エネルギー技術が開発され、本格的な省エネ住宅の展開が始まっています。

町民の一人ひとりがこの問題に取り組むため、住まい方による暖房エネルギーの抑制や住宅本体の省エネルギー性能の向上、建設廃棄物のリサイクル対策（再資源化、再利用、長期利用など）を推進します。

##### 主な施策

- ・地球温暖化の防止対策の普及・啓発と暖房や照明の適切な使用、省エネルギー型機器の導入など、省エネルギーの推進

#### ⑤ 除排雪に困らない住宅づくり

南幌町の戸建て住宅地では、広い敷地に住宅が建築されていますが、駐車スペースや二世帯住宅化などにより玄関まわりや屋根からの落雪・生活道路からの雪の処理など堆雪スペースの不足が起きています。

住宅の玄関先回りや住宅回りの除排雪対策について、町民・事業者・行政の協働のもと、住宅リフォーム等助成金交付事業を活用し融雪設備を設置するなど、冬期の住環境の向上につながるような工夫に努めるとともに、高齢者や障がいのある方の住まいについては、福祉政策と連携するなど除排雪に困らない住宅づくりを推進します。

##### 主な施策

- ・自治会が中心となり地域援助排雪事業の活用、町民が利用できる堆雪場の確保
- ・高齢者や障がい者世帯宅の福祉施策における除雪サービスの提供
- ・住宅リフォーム等助成金交付事業の活用による融雪設備の設置

## 2. 南幌らしい居住環境の形成

### (1) まちなか居住による利便性の高い住環境づくり

#### [1] 展開方向

南幌市街地の中央、栄町及び元町周辺を中心に利便性の高い住宅を確保し、若者や子育て世代が通勤と生活に便利で、高齢者にとっても暮らしやすい街なか居住環境づくりを進めます。

街なか居住環境づくりの推進として、公営住宅や民間活力を導入した賃貸住宅の供給を検討します。

#### [2] 個別施策

##### ① まち中心の利便性を高めるまちの顔づくりの推進

南幌市街地の中央、栄町、及び元町周辺は、役場をはじめ保健福祉総合センター「あいくる」、生涯学習センター「ぼろろ」、スポーツセンター、町民プールや病院などの公共施設の集積や金融機関、物販店舗などや、ふるさと物産館「ビューロー」をバスターミナルとして、町内外バス4路線の交通結節点の役割を担っています。

コンパクトで利便性の高い市街地形成を進め、中央通り、及び公和通り商店街との連携によりにぎわいのある街づくりを進めるために、中心の市街地に居住環境の促進を図り、街づくりを支えます。

#### 主な施策

- ・ 中心の利便性の高い栄町西地区において、住宅に困窮する高齢者や障がいのある方、子育て世帯を対象とした公営住宅などの賃貸住宅の整備を検討

##### ② 民間活力によるまちなかの住環境づくり

長引く経済不況により、給与水準が低迷している中で、持ち家を止むを得なく手放し町外へ転出される方が増えています。また、町内で勤務する若者などの定住促進を図ることの必要性も問われています。町の厳しい財政状況では民間活力を得ながらの住環境づくりを進めることも必要です。公共と民間の役割を明確にし、住宅ニーズにあった適切な政策の展開を図ることとします。

#### 主な施策

- ・ 民間事業者との連携による賃貸住宅や公営住宅の供給を検討
- ・ 子育て・若年世帯における民間賃貸住宅への支援の検討

## (2) まちづくりと連携した住環境づくり

### [1] 展開方向

南幌の特色ある住環境づくりとして、千歳川・夕張川などの水辺と、水田と防風林の緑に囲まれた潤いのある地域景観と調和した、ゆとりある住環境づくりを進めます。

### [2] 個別施策

#### ① ゆとりある住環境づくりの誘導

住みやすい住環境とは、地域のゴミや美化問題、除排雪などの地域活動が定着していることといわれています。

これら住環境づくりやまちづくり、地域づくりについて、町民の自主的な活動を支援し、ゆとりある住宅地づくりの誘導を推進します。

#### 主な施策

- ・公共空間の整備において、ユニバーサルデザイン化を推進
- ・環境への負荷が少ない住環境づくりとして、ゴミ・リサイクルに関する出前講座の開催、生ゴミ堆肥化の推進

#### ② 住宅団地の再生と販売促進

南幌市街地では札幌圏の住宅需要に対応するため、昭和50年から戸建て住宅を主体とする大規模住宅団地が計画的に開発整備されてきました。開発後、40年以上を経過し、住宅の老朽化や大規模修繕の必要が出てきだし、更に高齢者の増加と人口減少、長引く経済不況により止むを得なく町外へ転出される方々も出始めています。地域住民の意識を尊重しつつ、高齢者を含む多様な世代が安心して暮らしていけるような地域コミュニティが持続し、発展する団地への再生を目指します。

また、多くの販売宅地が残っていることから、北海道住宅供給公社と連携し、宅地購入ニーズに合った販売手法により、早期の完売を目指します。

中古住宅については、宅地建物取扱業者と連携をし、空き家・空き地バンク制度や住宅リフォーム等助成金交付事業を活用して中古住宅の流通を促し、更なる流通と空き家の抑制にも繋がる中古住宅購入補助の検討も推進します。

#### 主な施策

- ・高齢者を含む多様な世帯にとって住みやすい環境づくりの検討
- ・北海道住宅供給公社との連携によるみどり野団地の販売促進
- ・宅地建物取扱業者との連携による中古戸建て住宅の情報提供
- ・空き家・空き地情報バンク制度の活用
- ・住宅リフォーム等助成金交付事業
- ・中古住宅購入補助の検討

### ③ 田園居住区の形成

夕張太西地区団地は農村環境と調和した住宅団地の造成を目指しますが、宅地の需給状況を勘案します。

#### 主な施策

- ・地域の活性化を考慮し、民間事業者との連携も視野に入れた検討

## 3. 多様な住宅ストックの供給

### (1) 良質な住宅ストックを確保するための住宅づくり

#### [1] 展開の方向

国においては、平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」において、質の良い住宅を安心して取得できるようにするために住宅性能表示制度が制定され、平成14年には「長寿命木造整備指針」を定め、住宅の長寿命化を進めています。

良質な住宅ストックの確保を図るため、住宅の適正な維持管理、リフォームについて、住宅の所有者、居住者に適切な情報を提供したり、整備水準の確保、安全性に対する意識及び維持管理の重要性について啓発を進めます。

#### ※ ストック

従来、個々の家族が生涯所有し続けたり、その直系家族に引き継がれてきた住宅を、今後は、自由に住み替えを行うことにより、家族構成、価値観に応じ適切な住宅の選択が可能となるよう、社会全体として使用される社会的資産(=ストック)としての住宅、若しくはその住宅戸数

(出典:平成12年、国土交通省住宅宅地審議会答申)

#### [2] 個別施策

##### ① 戸建て住宅の維持修繕の推進

住み慣れた住宅を長期間、安全に使い続けるためには、建物構造、高齢者対応、日射や積雪による外装材の劣化の抑制、地震などに対する安全性の確保が必要となります。

戸建て住宅の適切な維持修繕について、住宅の所有者、居住者に適切な情報提供と意識啓発を図り、住宅所有者自らが住宅整備水準の確保について、必要な知識を持つような働きかけ、住宅リフォーム等助成による所有者負担の軽減を行い、戸建て住宅の維持修繕を推進します。

#### 主な施策

- ・戸建て住宅ガイドブック、建て主向け現場チェックシート、戸建て住宅維持管理ガイドブック、ユニバーサルデザインの住まいづくりの促進事業などの紹介と利用の促進
- ・住宅リフォーム等助成金交付事業の活用

## ② 公営住宅等の計画的な整備及び管理

現在、南幌町には112戸の町公営住宅等があり、全世帯の約4%にあたる方々が入居しています。町公営住宅等は、住宅に困窮している低所得者世帯の住まいとして今後も活用し続けるため、公営住宅長寿命化計画に基づき適切な維持管理と計画的な整備を推進します。また、町公営住宅の整備にあたっては地域の土地利用と整合を図り、シルバーハウジングなどの福祉政策との連携に努めます。

### 主な施策

- ・公営住宅長寿命化計画、公営住宅整備計画等による町公営住宅の維持管理、計画的な整備、入居者管理の適正化

## ③ リフォームによる住宅ストックの活用

冬期間の雪や寒さに強い住宅を確保するためには、既存住宅の耐久性、整備水準の向上を図り、長期的に良質な住宅ストックとして活用することが必要であることから、住宅リフォーム等助成金交付事業の活用を推進します。

断熱気密性能の向上、玄関・窓回りの防雪対策、省エネルギー効率の向上、耐震基準への適合、高齢者仕様の導入などについて、所有者に対し適切な技術情報の提供を図ります。

また、住宅リフォームや住宅紛争の相談を受け、アドバイスや関係機関の紹介を行い、トラブルの解決、不安や不満の解消を図ります。

### 主な施策

- ・住宅リフォームガイドブック、住宅リフォーム診断マニュアル、住宅リフォーム体験集の紹介
- ・住宅相談窓口の活用  
(リフォームネット、住宅紛争審査会、北海道立消費生活センター)
- ・住宅リフォーム等助成金交付事業の活用

## ④ 住まいづくりの技術者、事業者の育成と連携の促進

町民の住宅に関する悩みや相談に応えるためには、町内で地域の住宅ニーズを熟知し、地域の信頼を得て活動している専門家、事業者を育成する必要があります。

建築士会、宅地建物取引業協会などの関係団体に対し、必要な情報提供を行い、住まいづくりの技術者、事業者の育成と連携の促進を図ります。また、住宅リフォーム等助成金交付事業を地元関連事業者による対応とすることにより、地域経済の活性化と地元事業者の技術力の向上を図ります。

### 主な施策

- ・町内の住まいづくり技術者、事業者に対する住宅リフォームセミナー（北海道が行っている住まいの月例講座、技術者向け出前講座など）の開催案内
- ・住宅リフォーム等助成金交付事業の活用

## ⑤ 空き家の活用・適正管理の推進

南幌町でも、人口減少や少子高齢化等を背景とした空き家が増えると予想され、空き家の利活用や適正管理を促進し空き家を抑制する必要があります。

空き家・空き地情報バンクの充実と活用により、多くの情報共有と提供を行い、住宅リフォーム等助成金事業を活用し空き家の再生や他用途への活用、腐朽した空き家の除却など適正管理の促進を図ります。

更には、中古住宅の流通を促進することにより、空き家の抑制にも繋がる中古住宅購入補助の検討を推進します。

### 主な施策

- ・ 空き家・空き地情報バンク制度の充実
- ・ 住宅リフォーム等助成金交付事業の活用
- ・ 中古住宅購入補助の検討

## (2) 住まい情報の提供と相談機能の充実

### [1] 展開の方向

南幌町に住みたい、住み続けたいと思っている方々に対し、必要な住まい情報と相談窓口を確保することにより、住宅づくり、住環境づくり、地域社会づくりのための基盤づくりを進めます。

### [2] 個別施策

#### ① 住まい情報サービスの提供

南幌町は、多くの方々の転入により発展してきたまちであり、町内に関する住情報が少く、ニーズにあった住宅を探すのが分かりづらいと声があります。

住宅探しやリフォーム、ガーデニング、福祉サービスなど、町民が必要とする多様な住情報の提供を行います。

### 主な施策

- ・ 住宅相談窓口の活用
- ・ 北海道が進めている北海道住まいの総合情報（ホームページ）「DO住まい」との連携
- ・ 空き家・空き地情報バンク制度の道との連携

## ② 移住希望者のための総合的な住情報の提供

全国的に、団塊の世代を中心に、故郷や憧れの土地、地方で第二の人生を過ごすため移住する機運が高まっており、若い世代や子育て世代にも広がり、UターンやIターンを実践して田舎暮らしを希望する人が年々増えています。

南幌町への移住を促進するために、体験的に過ごしていただくための体験住宅を継続的に確保し、希望する方に対し貸付を行い、総合的な住情報の発信、提供を推進します。

### 主な施策

- ・道内外から、南幌町に移住を検討していただくために、住宅物件情報の提供に加え、体験住宅を提供し、総合的な町内情報の提供

## 第7章 住生活基本計画の実現に向けて

少子高齢化の進展、人口減少、環境への意識の高まりなど住宅と住環境を取り巻く社会的・経済的状況は大きく変化しており、住宅政策においても、住宅供給からストック重視、市場重視へと変化する時期を迎えています。

このような社会経済情勢の中で「安心して住み続けられる住環境づくり」の実現していくため、町民、事業者、行政がそれぞれの役割を果たし、相互に連携して、計画の実現に向けて取り組んでいく必要があります。

### 1. 町民の役割

町民は、住まい・まちづくりの主役としての役割を担います。そのため、町民一人ひとりが、住まい・まちづくりに関心を持つことが大切です。

良質な社会的資産としての住まいづくりに理解を示し、更にまちづくりやコミュニティ活動に自らが主体的に参加することに努めます。

### 2. 事業者の役割

住宅づくりは、住宅設計者技術者、施工業者である工務店やハウスメーカー、不動産会社など住宅に関連する事業者、在宅福祉など住まい関連の居住サービスを提供する事業者などの活動や技術開発、情報提供も不可欠です。

事業者は、町民の住宅に対するニーズに応えるため情報提供や相談などを主体的に実践していく役割を担っています。そのため、町との連携のもとで施策の実現に努めます。

### 3. 町の役割

町は、本町の地域特性や町民ニーズ、社会経済情勢などを把握し、地域事情を反映した住宅施策を実現化していく役割を担います。

町民の住まいに関する多様なニーズに応えるとともに、よりよい住まいづくりに向け、庁内の関係部署の連携はもとより、国や道等との協力体制と、町民や事業者と連携により、計画的な施策の実践に取り組みます。

その中で、住宅に困っている方や高齢者等への対応、まちなか居住などを推奨し、情報提供や相談体制の充実などにより、町民や事業者の主体的な取り組みを支援するとともに、住生活基本計画の実現に向けて、普及・意識啓発に努めます。