

平取町住生活基本計画 概要版

I. 計画の目的と方法

1 計画の背景と目的

住生活基本計画は町の住宅政策の根幹となるもので、町としての直面する住生活をめぐ
る課題を整理し、施策の方向性を提示する計画です。

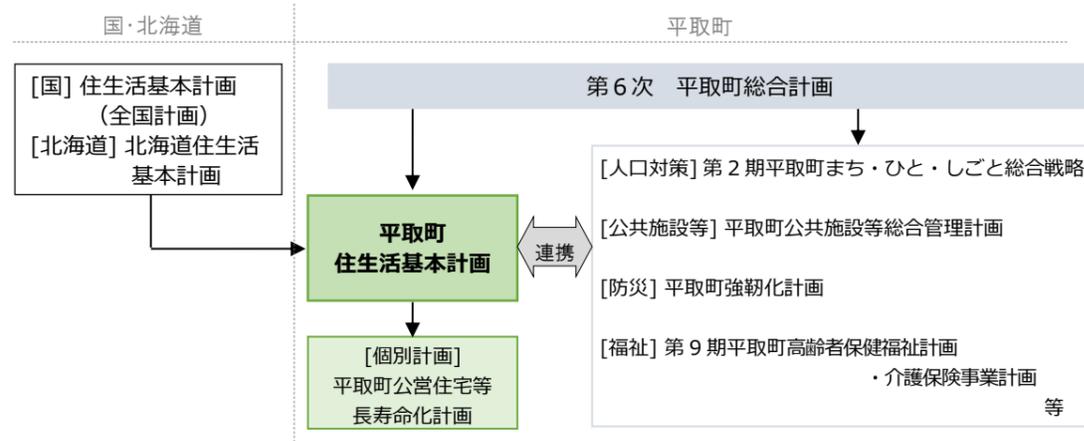
現在、国では住生活基本法に基づき策定された「住生活基本計画（全国計画）」について、
今般の社会情勢の変化を踏まえ令和3年3月に見直ししており、北海道においても既に見直し
を行っています。

平取町においては、現在計画の策定をしておらず、少子高齢化による人口減少問題が進行し、
空家問題が顕在化するとともに、異常気象による災害の激甚化や地震災害に対応する防災意識の高まりなど社会情勢も大きく変化しています。このような町の住生活を取り
巻く現状等を把握し、課題を整理したうえで、魅力ある住生活の実現に向け、良質な住宅の
供給や良好な居住環境の形成が図られるよう計画の策定を行います。

2 計画の位置づけ

この計画は、上位計画である「第6次平取町総合計画」に則した部門計画の一つであり、
人口対策、公共施設等、防災、福祉などの各部門の関連個別計画と整合を図るとともに、
国、北海道の「住生活基本計画」とも整合を図ります。

図 I-1 計画の位置づけ



3 計画期間

本計画は10年間（令和6～令和15年度）を計画期間として策定します。なお、社会情
勢・経済動向の変化等に対応して、中間年次に見直しを図ります。

II. 住宅事情の特性と課題

(1) 高齢者に安心して暮らし続けることが出来る環境の整備

平取町の高齢化率は令和2年で35.2%、高齢者数は今後減少しますが、高齢化率は増加し続
け、令和27年では44%と推計されています。

高齢者・障がい者の施設については、すずらん福祉園、特養、ケアハウス、グループホーム
（介護、障害）など、一通り揃い、受け入れ態勢は整っているものの、実際には高齢になるほ
ど、施設入所待ちの段階などに、交通・生活利便性などの理由により、他市町村の施設や家族の
近くへ転出する傾向にあります。

しかし、高齢世帯の多くは平取町に住み続けることを望んでおり、現状のリフォーム支援制度
の内容拡充など、今の住宅に住み続けられる環境整備と町内ケアハウスなどのへ住み替えの促進
が必要です。

(2) 若年世帯、子育て世帯向けの住環境の整備

新規就農者や日高町、苫小牧市など町外からの通勤者が多いことなどから、若年世帯の転入ポ
テンシャルが高いことが想定されますが、それらの世帯の受け皿となる住宅や住みたいと思える
ような住環境、制度の提供が必要です。現在、民間賃貸住宅建設に対する支援制度を設けていま
すが、実際にできている住宅は2LDK以上の広めの住宅が多く、より若者向けに制度の拡充等を
図るなど、民賃市場に積極的に関わる必要があります。

少子化が進行しており、子育てを担う世帯が安心して子どもを育て、快適に暮らすことができ
る住宅・住環境対策が必要です。

(3) 公営住宅等の計画的・効果的な活用

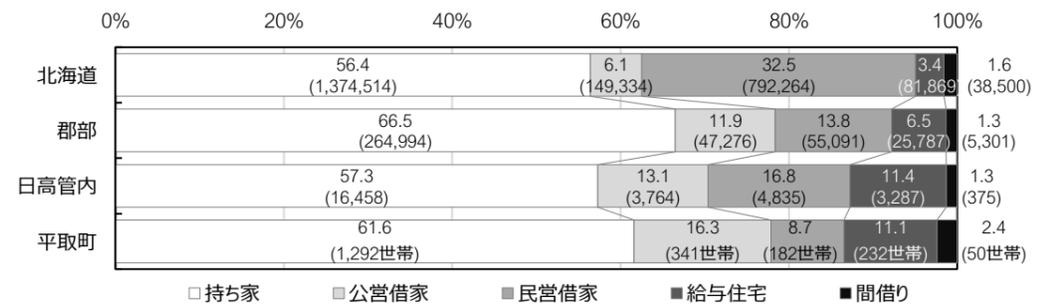
公営住宅等382戸のうち246戸、64.4%が既に耐用年数を経過しており、老朽ストックが多い
状況にあります。

大規模団地で更新時期を迎えている本町みどりが丘団地は、教員住宅、職員住宅と隣接すると
ともに、利便性の高い位置にあります。更新にあたっては、集約化により活用可能な土地の発生
が見込まれることから、公営住宅以外の活用を含め地域の活性化に向けた活用方策を検討する必
要があります。

公営住宅等の入居率は9割程度である一方で、教員住宅、職員住宅、その他住宅の入居率は6
～7割程度と低く、活用方策を検討する必要があります。

教員住宅、職員住宅、その他住宅のうち、老朽ストックについては、建替えのみならず、民間
賃貸住宅の活用など、多様な手法を検討する必要があります。

図 II-1 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）※不詳除く

(4) 市街地のコンパクト化

平取町は、役場本庁舎が所在する本町と支所が所在する振内町、貫気別の3地区が拠点となっています。

今後、人口・世帯数は減少していくことが想定され、地域コミュニティを維持しつつ、インフラの維持管理の効率化を図る必要があります。そこで、3つの拠点地区を維持しつつ、人口・世帯規模に見合った各地区の市街地のコンパクト化が重要です。

(5) 既存住宅の防災・性能向上

近年の気候変動による大規模水害等が発生しています。平取町でも洪水・浸水被害や強風、豪雨による自然災害に備えた住宅地の形成や、胆振東部地震のような大規模地震に備えて既存住宅の耐震性向上を促す方が必要です。また災害に備えた行動や避難の方法に関する正しい情報が浸透していない場合があり、災害リスクの適切な情報提供が必要です。

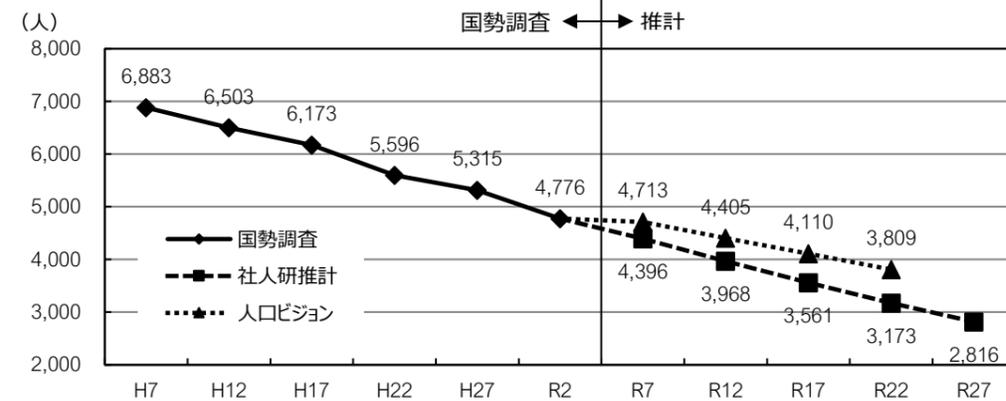
(6) 住宅の省エネルギー対策

積雪寒冷の気候条件に対応した高気密・高断熱住宅・省エネルギー住宅の普及に向けた対策が必要です。また、住宅の屋根形態や建物配置など除雪の軽減を図る住宅・住環境対策が必要です。

(7) 移住・定住の促進

コロナ禍を経て、情報通信技術の進歩により、リモートワークなどの新しい働き方などで、大都市部から地方部への人の動きがみられます。そこで、移住・定住が促進されるよう、平取町の情報発信や促進対策、住環境の整備等様々な移住・定住対策が必要です。

図 II-2 平取町の人口の推移



資料：H7～R2 は各年国勢調査結果（総務省統計局）、
第2期平取町まち・ひと・しごと創生総合戦略、国立社会保障・人口問題研究所推計値

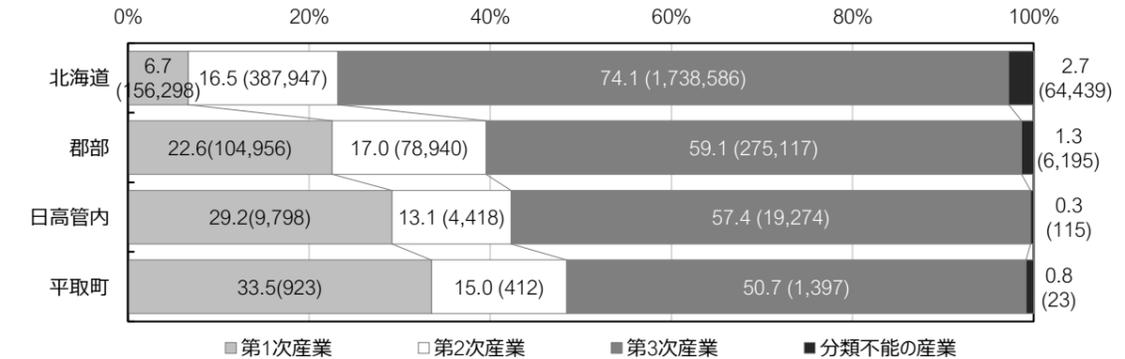
(8) 新規就農者住宅、外国人研修生向けなど産業を支える住宅の確保

町の主要産業である農業従事者のための住宅の確保のみならず、各産業分野の担い手のための住宅確保（新規就農者、外国人労働者、若手従事者、建設業労働者等）が必要です。特に、近年の働き手不足に伴う、外国人技能実習生への住宅の需要が多くなっています。

また、町内の中心部には空いている宅地が少なく、平取町での起業を望む人のための支援策が必要です。

町民が地元住宅関連業者に抱えている不安を解消し、中古住宅市場の拡大や新たなサービスの展開を視野に入れながら関連産業が活性化するための対策が必要です。

図 II-3 産業別就業者数の比較（令和2年）



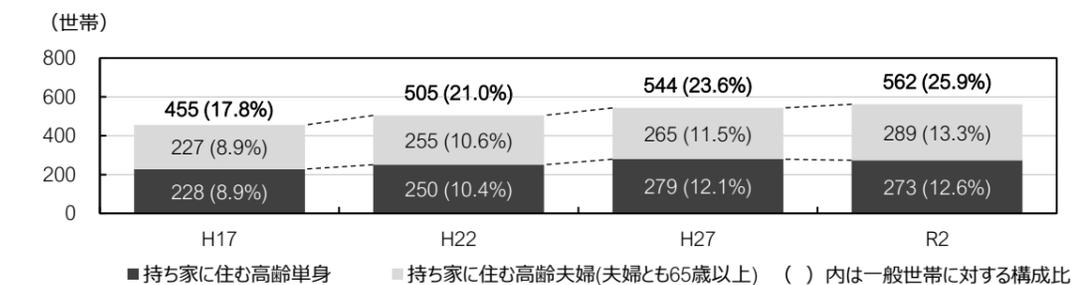
資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

(9) 空家対策

既存住宅のうち空家候補が200件以上あり、良好な空家の活用・流通促進対策や、老朽空家の除却など空家の対策が必要です。また、利活用の予定が無い空家や新たに発生する空家について廃屋化を防ぐため、所有者に対して適正管理を促す方策の検討が必要です。

いわゆる空家予備軍と言われる世帯が約560世帯あり、今後、空家の増加が懸念され、空家等に対する対策が求められます。

図 II-4 持ち家に住む高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

III. 住宅施策の目標

1 基本テーマ

魅力ある住環境づくりと定住の促進

2 基本目標

- 基本目標 1 平取に住む誰もが安心して暮らせる住まいづくり
- 基本目標 2 コンパクトで持続可能な住環境の形成
- 基本目標 3 まちの活気を創出する住まいづくり

(1) 基本目標 1 平取に住む誰もが安心して暮らせる住まいづくり

現在、急速に進行している高齢化社会の中でも、平取町において住み続けられるような住まい・住環境づくりを目指します。

身近な公園など子育てに配慮した周辺環境の整備とともに、子育てを取り巻くコミュニティの活発化等により、若年世帯、子育て世帯が今後とも平取町において安心して住み続けられるような住まい・住環境づくりを目指します。

公営住宅においては、状況に応じて建替や用途廃止等を進めるとともに、教職員住宅の有効活用による良質な住まい・住環境づくりを目指します。

(2) 基本目標 2 コンパクトで持続可能な住環境の形成

平取町の人口は、昭和 35 年の 13,387 人をピークに、令和 2 年には 4,776 人と約 36%まで減少しています。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、今後も人口減少が進み、令和 12 年には約 3,970 人、令和 22 年には約 3,170 人と推計され、約 100 年前の大正 9 年と同程度まで減少することを示しています。

人口・世帯減少が進む中で、近年の自然災害の増加・激甚化を踏まえながら、3つの地区（本町、振内、貫気別）を維持しつつ、公営住宅の集約化を中心とした各地区の住宅市街地のコンパクト化を継続するとともに、コンパクト化によって再構築した住宅市街地は、豊かな自然環境と共存し、地区別の特性を持った持続可能な住環境の形成を目指します。

また、温室効果ガス排出量の削減に向けた取り組みが求められる中で、住宅においても、積雪寒冷地に対応した、高断熱・高品質な新築住宅の建設促進と、既存住宅における断熱性能等に資する住宅リフォームや、再生可能エネルギー・省エネルギー設備の導入促進を図り、良質な住宅ストックの形成を目指します。

(3) 基本目標 3 まちの活気を創出する住まいづくり

各種まちづくり施策と一体化された移住・定住の促進や地域産業との連携に向けた取り組みなど、人口減少・少子高齢化社会が進む中においても、平取町において住み続けられるよう便利で快適な住まい・住環境づくりを目指します。

空家・空き地等の増加が今後も見込まれる中で、所有者には空家等の適正な管理を促進し、良質な空家等の確保を図るとともに、周囲に危険を及ぼす可能性がある空家等については、撤去の促進に向けた対策を進めます。

IV. 住宅施策の展開方向

基本目標 1 平取に住む誰もが安心して暮らせる住まいづくり

(1) 高齢者・障がい者等の住宅の確保

施策の方向性

- 住宅相談に的確に対応できるように福祉との連携など体制の充実に努めるとともに、町のホームページにおいて住宅に関する情報発信を行います。
- 地域包括支援センターやケアマネジャー、そして半公的な住宅支援体制と協力して、高齢者の家の売却や賃貸を促進し、長期にわたって空家が増えるのを防ぎ、中古住宅市場を元気にします。また、高齢者の家の移動が難しくならないように、高齢者事業団などが手助けをして、使わなくなった物の処理を手伝います。これにより、高齢者が家を移る際に、その家の中古住宅市場に流れやすくなります。さらに、高齢者の家に関する情報を「空き家予備軍バンク」に集めて、住み替えが起こった後の中古住宅市場に需要に応えられるように準備します。
- 既存住宅のリフォームを促進し改修費の支援を継続するとともに、住宅の耐震化、バリアフリー化、脱炭素化等住宅の性能向上・長寿命化に資する改修については性能基準を設け基準に合致する改修について、支援制度を見直します。(性能基準を設けることで、国費等の活用が可能となります)。
- 高齢者の移動に配慮し、デマンドバスの利便性の向上を図り、買い物代行サービスの可能性について、関係機関と協議を進めます。

主な施策

- 住宅に関する情報提供、相談体制の充実
- 高齢福祉と空家対策の連携による発生予防（戸建高齢者の住み替えによる長期空家化防止）
- 既存住宅改修（耐震化、バリアフリー化、脱炭素化等）の支援（住宅リフォーム促進助成）
- デマンドバスの利便性の向上

(2) 若年世帯・子育て世帯向けの住環境の整備

施策の方向性

- 戸建て住宅に居住する高齢者や広い間取りの公営住宅に居住する高齢者の住替えを促進し、これらの住宅を必要とする子育て世帯等が取得する「町内循環型住み替え」を推進します。これにより、ライフステージに応じた年代や世帯の変化に合わせた住宅の住替えが促進し、住宅ミスマッチが解消されるとともに、住宅流通が活性化される好循環を目指します。マイホーム借上げ制度（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）の周知を図り、この制度の利用を促し、子育て世帯が居住ニーズに対応した戸建て住宅等を確保できるような環境整備を図ります。
- 今後の公営住宅団地の整備にあたっては、特定階層を集めるのではなく、高齢化が進む地区などで子育て世帯を含め多様な世帯が混在して生活できるミックスコミュニティを形成するよう、1LDK、2LDK、3LDK等の型別供給戸数のバランスに配慮します。
- 国の住宅セーフティネット制度や家賃支援により、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の居住環境確保を図ります。空家のオーナーが空家情報登録時に併せて新たな住宅セーフティネット制度の紹介や国が運用するセーフティネット住宅情報提供システムへの登録を斡旋するなどを行うことによって、住宅確保要配慮者の居住環境確保を図ります。
- 低所得者向けの公営住宅を補完する、中堅所得者向けの地域優良賃貸住宅について、民間による整備を促進するため、制度の啓発普及を図ります。
- 平取町においては、若年世帯の転入超過や他町からの通勤者も多いことから、民賃居住、移住のニーズが伺えます。定住促進の受け皿となる民間賃貸住宅市場を支え、よりニーズに沿ったアパート（共同住宅）の建設促進のため、既存の助成制度の見直しを行います（性能基準を設けることで、国費等の活用が可能となります）。既存制度の見直しに伴い、若手職員タスクチームからの意見に基づき2LDK主体から1LDK、ワンルームの拡充を図ります。
- 耐用年数を経過した公営住宅の住棟の活用を図ります（単身者向けシェアハウス、外国人技能実習生の利用も想定）。

主な施策

- 住み替えによる住宅ストックの活用（ミスマッチの解消）の仕組みづくり
- 子育て環境に配慮した公営住宅の整備
- 住宅セーフティネット制度登録に向けた情報提供
- 地域優良賃貸住宅制度の推進
- 民営借家建設促進のための既存制度の見直し
- 耐用年数を経過した公営住宅の住棟の有効活用

(3) 公営住宅等の整備改善

施策の方向性

- 平取町の既存公営住宅等ストックは6割強が耐用年数を経過する老朽ストックとなっており、今後、「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に建替、用途廃止等の更新を進め、老朽ストックの解消を図ります。
- 「ストック重視」の基本的視点のもと、公営住宅等の既存住宅については長期的な活用が重視されます。また、解体時の廃棄物処理や資源のリサイクルなどの環境問題の視点からも、長期的な活用が望ましく、既存住宅について、建替えとのライフサイクルコストに配慮しつつ、計画的な個別改善、修繕実施や適切な維持管理を行い、長期的な活用に取り組んでいきます。
- 今後の公営住宅等の建設等においては、PPP/PFIなど民間活力の導入について研究を進めます。
- 令和5年度現在、平取町は公営住宅の他に、中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅を管理しています。公営住宅を補完する住宅セーフティネット機能を果たすものとして、適正な維持管理を進めていきます。
- 空家率が高く老朽化が進む教職員住宅について、有効活用を推進します。
- 老朽化した教職員住宅については、建替えの他、民間賃貸住宅の活用を図ります（家賃補助、町での借上等）。

主な施策

- 老朽化した公営住宅の計画的な除却の推進
- 適正な改善・修繕による公営住宅の長寿命化の推進
- 公営住宅建設における民間活用導入の可能性の研究
- 特定公共賃貸住宅の確保
- 教職員住宅の有効活用
- 教職員住宅について民間賃貸住宅の活用

基本目標2 コンパクトで持続可能な住環境の形成

(1) 市街地のコンパクト化の推進

施策の方向性

- 本町市街地の災害危険度の状況を見ると、国道 237 号より南側は浸水想定区域であり、市街地北側の学校の一部は土砂災害警戒区域内にあります。公営住宅の再編や市街地のコンパクト化に当たっては、これらの災害安全性について、充分配慮します。
- 公営住宅等長寿命化計画に基づき、長期的な維持管理方針となっている団地に空き住戸が発生した場合は、集約対象の公営住宅入居者の住み替え用として優先的に活用するほか、移転に伴う費用負担の軽減措置等、入居者の意向を踏まえながら円滑な住み替えを進めます。
- 本町市街地には、老朽化した低密度な大規模公営住宅団地（本町みどりが丘住宅団地）があり、この団地の集約・再編により、余剰地を創出し、高齢者用集合住宅や戸建住宅、民営借家用地として活用することを推進します。

主な施策

- 安全性を考慮した市街地のコンパクト化の推進
- 公営住宅入居者ニーズを踏まえた住み替えの促進
- 本町市街地の大規模公営住宅団地の集約化による余剰地活用

(2) 災害に対応した住宅・住環境の確保

施策の方向性

- 今後、耐震改修促進計画を更新し、計画に基づき住宅の耐震化を促進します。
- 全国的に自然災害が多発・激甚化する中で、防災教育の充実、適切な情報提供システムの整備、地域住民や学校などを対象とした災害時の行動訓練などが有効です。町内の災害想定区域等災害リスク情報を発信し、平取町防災メール等の登録数を増やし、それらを踏まえた住宅づくりに努めます。

主な施策

- 住宅の耐震化の促進
- 防災教育の充実、適切な情報提供システムの整備、災害時の行動訓練の実施等の防災対策の推進

(3) 住宅の脱炭素化の促進

施策の方向性

- ゼロカーボンの実現に向けて、公営住宅新築時の ZEH 基準対応、持ち家や民間賃貸住宅新築時の断熱性能等性能向上に係る場合の支援の増額や、脱炭素改修工事（太陽光発電システム、定置用リチウムイオン蓄電池システム、V2H 充放電設備、家庭用燃料電池システム（エネファーム））に対する支援の方策を進めます。
- 本道の気候風土に根差した質の高い住宅を推進するため、北海道にふさわしい住宅（北海道の「北方型住宅 ZERO」や国の「長期優良住宅制度」など）による住宅新築についての啓発普及を進めるとともに、窓口でのパンフレット配布や町のホームページを活用した制度紹介等の情報発信に努め、質の高い住宅の普及を図ります。

主な施策

- 脱炭素改修工事に対する支援
- 北方型住宅などによる良質な住宅の普及促進

基本目標3 まちの活気を創出する住まいづくり

(1) 移住・定住施策の促進のための環境整備

施策の方向性

- 現状の空家バンクを充実させ、移住ワンストップ窓口において、中古住宅、民賃住宅、公営住宅、宅地など住宅に関する情報に加え、雇用、移住支援金等、移住定住情報の総合的な提供を推進します。また、ワンストップを行うにあたり不動産業者との連携を視野に入れた調査を進めます。
- 転勤ファミリー世帯(教員夫婦)などで賃貸戸建に対するニーズがある一方で、所有者は賃貸化の不安により市場にはほとんど流通しない状況にあります。所有者が安心して賃貸できるように、信頼感のある半公的組織による賃貸戸建の管理が賃貸化を促進します。半公的組織が超低家賃(固定資産税相当)で借り、簡便リフォーム後にサブリースにより賃貸化も可能になります。
- 老朽空家の売却は難しいですが、賃貸で DIY リフォームをして居住するニーズが一定程度あります。老朽空家等を賃貸居住者が DIY 等でリフォームしても現状復帰義務が発生しない平取版契約方式を設定し、その普及により空家の利活用を推進します(国交省が様式例提示済み)。

主な施策

- 平取町への移住促進や情報提供の充実
- 中古戸建住宅の賃貸化の促進
- DIY 賃貸の推進

(2) まちの産業の活性化を支える居住環境の確保

施策の方向性

- 公営住宅は、空家となっている期間が長く公営住宅として需要が見込めない住棟について、みなし特定公共賃貸住宅としての活用のほか、移住者向け、町内労働者向け等の住宅への改修等、用途転用について研究を進めます（公営住宅の地域対応活用）。
- 平取町で住宅を探す際には現在、公営住宅は役場、民間の賃貸や空家は別々に相談しなければなりません。そこで、町や自治会、地域包括支援センター、商工会などが協力して、住宅に関する色々なサービスを一つで提供できる新しい組織を作ること考えています。この組織では、空家・空き地の管理、不動産の取引、賃貸住宅や公営住宅の管理、リフォーム、移住支援などをワンストップで行います。これにより、特に高齢者が家を替える時の空家問題の解消や、中古住宅市場の活性化を目指します。
- 定住人口の増加によるまちなかの活性化などと連携し、起業支援事業との連動やまちなかにおける賃貸住宅整備に対する支援を実施します。

主な施策

- 公営住宅の地域対応活用
- 半公的な平取町住宅ワンストップ体制の構築
- 商店街連動型移住促進事業（起業支援事業と連動した移住促進）の実施

(3) 空家等の適正管理の推進

施策の方向性

- 平取町は、町内の空家情報を提供する「空家バンク」を有しており、その内容充実等により利用促進を図ります。
- 平取町は、町のホームページで町内民間アパート物件情報を提供しており、その内容充実等により利用促進を図ります。
- 空家に関する総合的、効果的な施策を実施するために、今後、「空家等対策計画」を策定し、計画に基づき空家等の適切な管理の促進を図ります。
- 長期空家の発生を防止し、中古住宅流通を促進するため、戸建住宅の高齢単身世帯などの「空家予備軍」に対し意識啓発と福祉部門との連携を図ります。
- 老朽化が進む危険空家、特定空家等の対策について、解体費の補助などの支援を継続します。

主な施策

- 「空家バンク」による住宅情報の充実
- 町ホームページの町内民間アパート物件情報の充実
- 空家等対策計画の策定と計画に基づく空家の適正管理
- 空家予備軍への意識啓発の促進
- 空家の解体・改修に対する支援

V. 施策の推進に向けて

1 住宅施策の推進

(1) 町民・民間事業者との連携

本計画の基本テーマの実現のためには、町民や事業者の協働による取組みが重要です。そのためには、本計画の内容は住宅施策等に関する情報について町民に広く情報公開し、町民・事業者との幅広い連携により、住宅施策の推進に取り組めます。

(2) 関連各課との連携

住宅施策を円滑に推進するため、関連各課における関連計画においても施策の位置づけによる整合を図るとともに、本計画の重点施策など担当課が横断する施策等についてはまちづくりプロジェクト会議等で全庁的に取り組めます。

(3) 北海道・関係機関との連携

住宅施策においては、北海道と連携しながら進めるとともに、国や道、関係機関等の住情報を活用した施策の推進を図ります。

2 計画の進行管理

本計画は、計画期間である令和15年度末までの住宅施策を定めており、次のとおり計画の進行管理を行います。

(1) 進行管理の方法

計画内容は概ね5年ごとに、施策の進行状況の確認、事業成果の評価を行います。

(2) 計画の見直し

計画の見直しにあたっては、次期計画へ反映させるため、本計画の策定事務局が主体となり、各施策の担当課と事業達成度評価を行った上で施策の検討を行います。