別海町 住生活基本計画

平成 30 年 3 月

別海町 建設水道部

別海町 住生活基本計画　目次

序　章　計画策定の目的および策定体制

１．計画の目的と位置づけ---------- 1
２．計画の運用期間---------- 1
３．策定体制---------- 2

第１章　別海町の住宅・住環境を取り巻く状況

１．自然環境の特性 ---------- 3
２．歴史的な特性---------- 4
３．人口・世帯の特性---------- 6
４．住宅事情の特性---------- 14
５．公営住宅等の管理状況---------- 22
６．住宅・住環境に係る地域特性からの方向性---------- 27

第２章　別海町の住宅・住環境に関する町民意向

１．調査の目的と方法---------- 29
２．調査結果---------- 30
３．別海町の住まい・住環境に関する意見---------- 46
４．アンケート調査からの方向性---------- 48

第３章　関連既定計画及び計画策定の方向性

１．国や北海道の上位・関連計画等の整理---------- 49
２．別海町の上位・関連計画の整理---------- 52
３．上位・関連計画からの方向性---------- 60

第４章　別海町の住宅・住環境施策

１．基本理念と目標---------- 62
２．住宅・住環境施策の方向性---------- 63
３．重点施策の推進方針---------- 71
４．各主体の役割---------- 71
５．実現の方策---------- 75

序章　計画策定の目的および策定体制

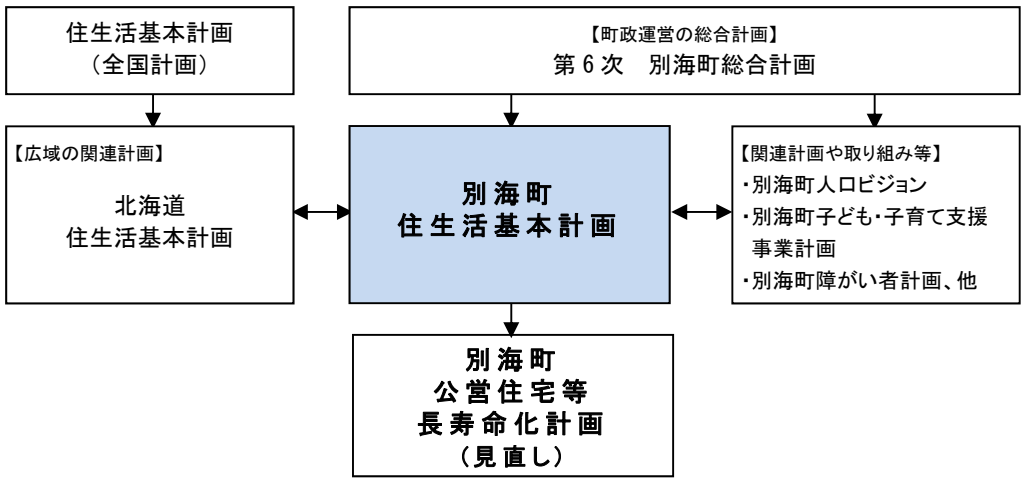
１．計画の目的と位置づけ

別海町では、これまで平成 20 年度から平成 29 年度を計画期間とした別海町住宅マスタープラン※1に基づき、住宅施策を推進してきました。

別海町住生活基本計画※2（以下「計画」という。）は近年の急激な少子高齢化の進展、地球規模での環境への意識の高まり、空き家問題など、住環境を取り巻く社会情勢が大きく変化していることに加え、町における住宅施策についても住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けての新たな課題や住宅耐震化率の目標未達成等優先課題の積み残しもあり、既存計画を見直し、新たな計画の策定実施が急務となっています。

そのような中、国による平成 28 年 3 月の「全国計画」の見直しに伴い、北海道においても、平成 29 年 3 月に「北海道住生活基本計画」の見直しを行ったところでもあり、町においても新たな計画の策定を行うものとします。

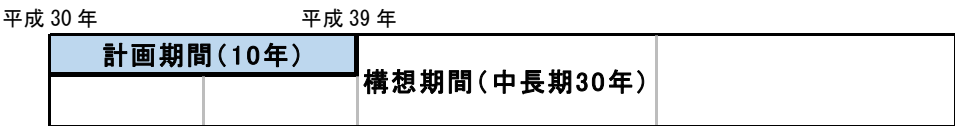
図表 0-1　計画の位置づけ



２．計画の運用期間

住生活基本計画の計画期間は 10 年間（平成 30～39 年度）とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況などを踏まえて、必要に応じ見直しを行うこととします。



※1「住宅マスタープラン」：平成６年度より住宅整備の充実を図るため地域特性に応じた具体的施策の展開方針等からなる計画を策定する制度として創設。住宅建設計画法（昭和 41 年～平成 17 年）に基づく住宅建設五箇年計画では、平成 8 年の第 7 期以降に「地方公共団体による住宅マスタープランの策定の推進」が位置づけられる。

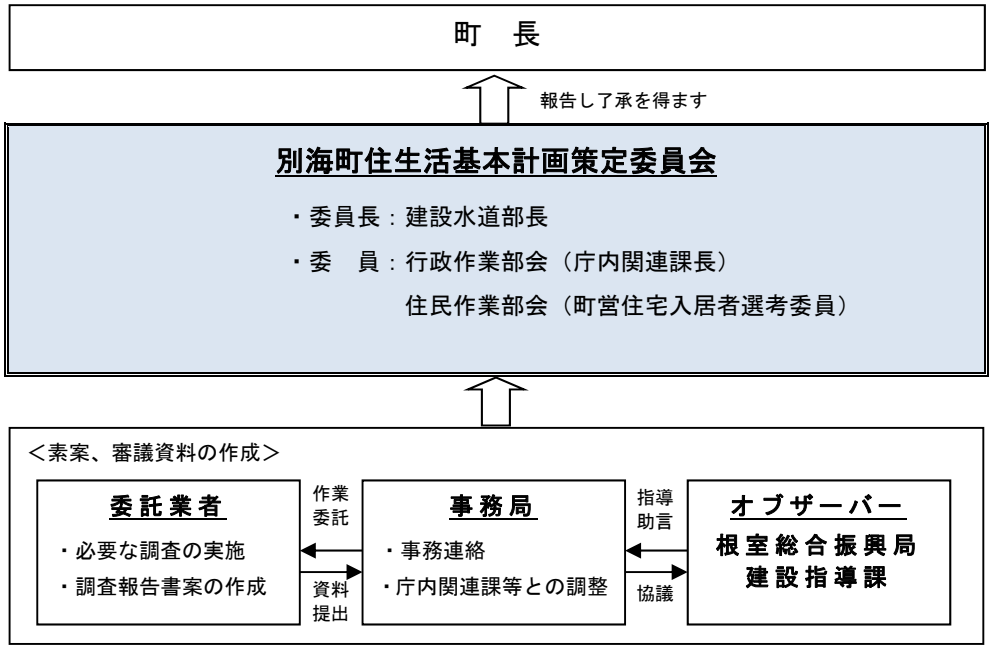
※2「住生活基本計画」：住生活基本法（平成 18 年）に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。国は平成 18 年 9 月に閣議決定し近年では平成 28 年に見直しを行う。北海道は平成 24 年に策定し国の見直しを踏まえ平成 29 年に見直しを行う。本計画は北海道計画の見直しを踏まえ住宅マスタープランからの見直しを行うもの。

３．策定体制

計画策定にあたっては、庁内関連課長及び町営住宅入居者選考委員で構成する策定委員会で審議します。

事務局は建築住宅課におき、必要な調査等はコンサルタントに委託します。

図表２　策定体制



第１章　別海町の住宅・住環境を取り巻く状況

1. 自然環境の特性

- 別海町は根室管内のほぼ中央に位置し、ラムサール条約湿地登録されている風蓮湖・春国岱と野付半島・野付湾を有しています。
- 海洋性気候、大陸性気候を有し、比較的冷涼で降雪量が少ないのが特徴です。

（１）別海町の位置

別海町は根室管内のほぼ中央に位置しており、面積は1,319.63k㎡を有しています。南北に44km、東西に61kmの広がりがあり、南は根室市・浜中町・厚岸町、西は標茶町、北は中標津町・標津町に隣接しています。

また、平成17年に水鳥の生息地として国際的に重要な湿地に関する条約であるラムサール条約湿地に、風蓮湖・春国岱と野付半島・野付湾が湿地登録されています。

図表 1-1　別海町の位置
北緯 43 度 12 分 45 秒～43 度 36 分 41 秒、
東経 144 度 38 分 20 秒～145 度 23 分 40 秒

（２）気候

別海町は、沿岸部では海洋性気候、内陸部では大陸性気候を示し、年平均気温は 5～６℃と比較的冷涼な気候となっています。

夏は濃霧曇天の日が多く、冬は平成 27 年に最深積雪量が 111 ㎝でしたが、平均最深積雪が 82 ㎝と比較的降雪量が少ないのが特徴です。

図表 1-2　年次別気象概要

	年降水量	気温			平均風速	年間日照時間	降雪量	最深積雪
		平均気温	最高気温	最低気温				
	(mm)	(℃)	(℃)	(℃)	(m/s)	(時間)	(cm)	(cm)
平成 24 年	1,236.5	5.5	32.6	-24.0	2.3	1,641.5	457	80
平成 25 年	1,369.5	5.8	30.5	-23.8	2.3	1,693.9	337	84
平成 26 年	1,229.0	5.8	30.8	-21.5	2.3	2,009.0	301	74
平成 27 年	1,387.0	6.6	34.9	-23.9	2.3	1,829.7	357	111
平成 28 年	1,581.5	5.6	31.3	-22.7	2.2	1,821.2	247	61
平均	1,360.7	5.9	32.0	-23.2	2.3	1,799.1	340	82

資料：気象庁ホームページ

２．歴史的な特性

・別海町は、アイヌ語の「ベッ・カイェ」（川の折れ曲がっているところ）を語源とした酪農業と漁業が盛んな町で、江戸後期の漁場の開設にはじまり、昭和 46 年の町制施行を経て現在に至っています。
・別海町は 6 地区に分けられ、それぞれ主要幹線道路沿いに市街地を有しています。

（１）別海町の歴史

別海町は、アイヌ語である「ベッ・カイェ」（川の折れ曲がっているところ）を語源とした、酪農業と漁業が盛んな町です。

その歴史は、江戸後期に野付半島及びその周辺に漁場が開設されたことにはじまり、北海道の多くの町がそうであったように「鰊漁」で栄えることとなります。また、その地理的要因から野付半島は、知床方面、根室方面、国後・択捉方面を結ぶ重要な港として、そして日本の最東端を守る北方警備の要所として多くの役割を果たしました。

明治 2 年には根室開拓使出張所管轄のもと西別出張所が開設され、移民行政の推進が本格的にすすめられることとなり、以前から産業の主体であった漁業を中心とした地域を基礎に村落が形成されました。

明治 5 年には別海村・平糸村・野付村・西別村、同 9 年には走古潭村が定められ、その後の明治 12 年、郡区町村編成法によって、これら 5 村を統括する形で現行の別海町の基礎となる「別海外四ヶ所村戸長役場」が設置されました。

明治 39 年、和田村（現根室市）の一部を編入し、大正 12 年 4 月、二級町村制施行、村名を別海村としました。

昭和 30 年 4 月、中標津町へ一部を分割。そして、昭和 46 年 4 月の町制施行により、現在の別海町に至っています。

図表 1-3　別海町の市街化の経緯

年代	別海町の沿革
明治 2 年 12 年. 39 年	・ 西別出張所開設 ・ 別海外四ヶ所村戸長役場の設置 ・ 和田村（現根室市）の一部を編入
大正 12 年	・ 二級町村制施行　別海村へ
昭和 9 年 30 年 46 年	・ 西別（現別海地区）に村役場竣工 ・ 中標津町へ一部を分割 ・ 町制施行　現在の別海町へ

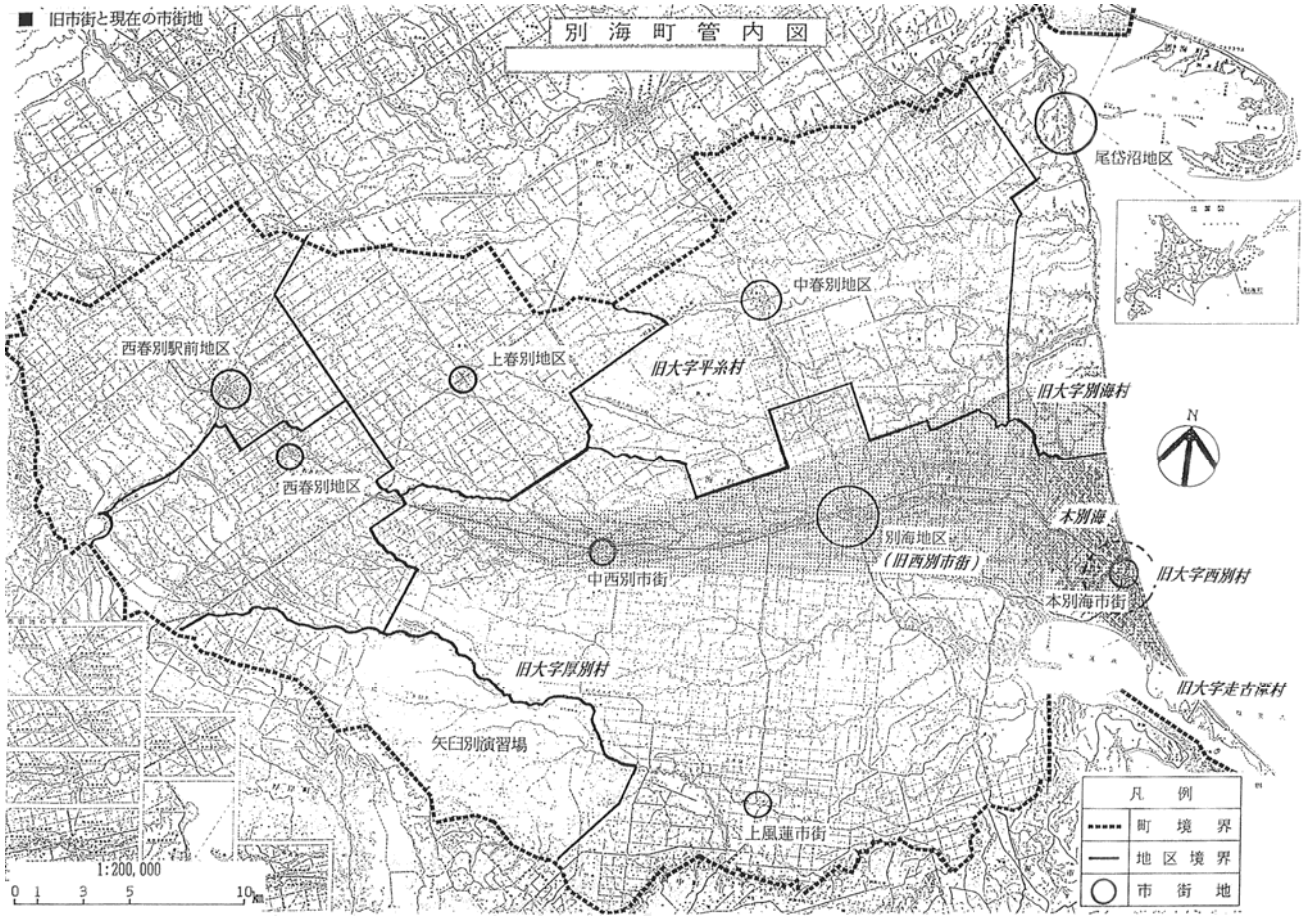
（２）地区構成

別海町は、矢臼別演習場を除き、別海地区、西春別駅前地区、西春別地区、上春別地区、中春別地区、尾岱沼地区の６地区に分けられ、それぞれ主要幹線道路沿いに市街地を有しています。

平野部では、冷涼な気候と広大な草資源や摩周湖の伏流水を水源とする豊富な水資源を活かした日本有数の大規模な酪農が展開され、生乳生産量日本一の酪農・畜産のまちとなっています。

一方、沿岸部には４つの漁港を有し、沿岸漁業のほか早くから増養殖事業に着手するなど資源管理型漁業の町でもあります。

図表 1-4　地区構成



資料：別海町公共賃貸住宅再生マスタープラン

３．人口・世帯の特性

（１）人口特性

・減少傾向が続いており、平成 27 年国勢調査では 15,273 人となっています。
・年少人口率及び生産年齢人口率の減少、高齢人口率の増加により、急速な少子高齢化が進行しています。
・人口千人当たりの年間出生率は、平成 25 年に一旦増加しましたが、平成 26 年以降再び減少に転じ、7.73 人となっています。

１）総人口

別海町の総人口は、平成 27 年国勢調査において 15,273 人となっています。

平成 7 年から平成 27 年までの過去 20 年間をみると、根室管内と同様に、13%の減少率となっています。

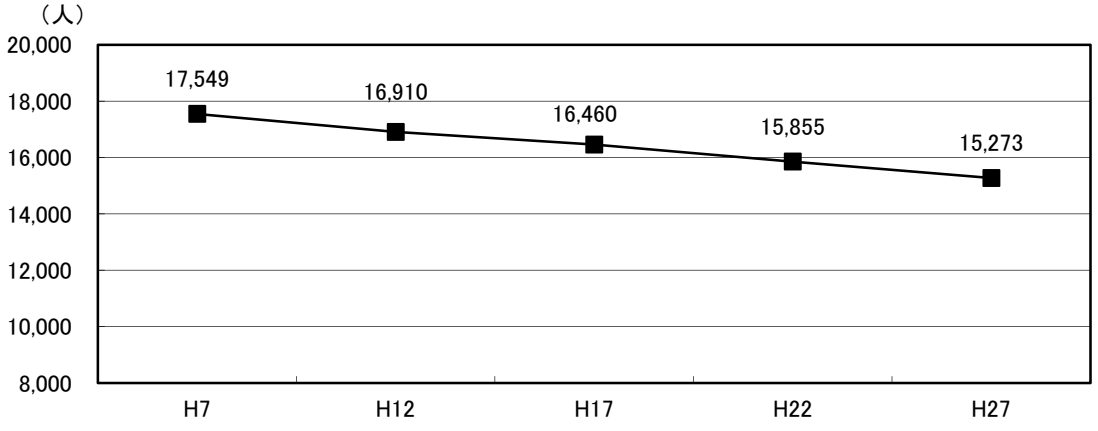
また、5年毎の減少率の推移をみると、3%(H17/H12)、4%(H22/H17)、4%(H27/H22)となっており、およそ4%程度の減少傾向が続いています。

図表 1-5　総人口の推移　（単位：人）

	H7	H12	H17	H22	H27	H27／H7
北海道	5,692,321	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	0.95
根室管内	89,367	86,493	84,057	80,569	76,621	0.86
別海町	17,549	16,910	16,460	15,855	15,273	0.87

資料：各年国勢調査

図表 1-6　総人口の推移（別海町）



２） 年齢別人口

人口の年齢別構成比(平成 27 年国勢調査)をみると、15 歳未満の年少人口が 15.3%、15～64 歳の生産年齢人口が 60.1%、65 歳以上の高齢人口が 24.5%となっています。

過去 15 年間の推移をみると、年少人口率及び、生産年齢人口率の減少、高齢人口率の増加により、急速な少子高齢化が進行しています。

図表 1-7　年齢別人口

	15 歳未満 （年少人口）	15～64 歳 （生産年齢人口）	65 歳以上 （高齢人口）	不詳	総人口
北海道	608,296 11.3%	3,190,804 59.3%	1,558,387 29.0%	24,246 0.5%	5,381,733 100.0%
根室管内	10,258 13.4%	45,733 59.7%	20,453 26.7%	177 0.2%	76,621 100.0%
別海町	2,338 15.3%	9,177 60.1%	3,746 24.5%	12 0.1%	15,273 100.0%

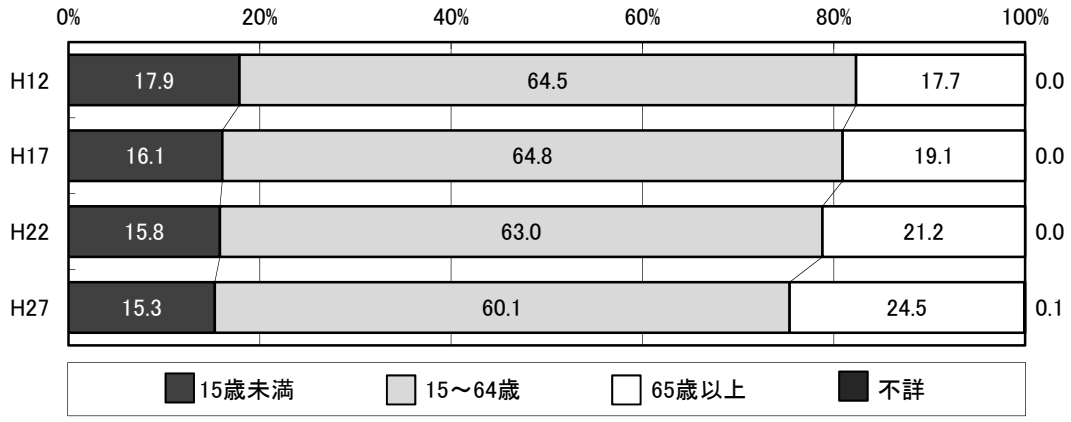
資料：平成 27 年国勢調査

図表 1-8　年齢別人口の推移（別海町）

	15 歳未満 （年少人口）	15～64 歳 （生産年齢人口）	65 歳以上 （高齢人口）	不詳	総人口
H12	3,023 17.9%	10,899 64.5%	2,988 17.7%	0 0.0%	16,910 100.0%
H17	2,649 16.1%	10,670 64.8%	3,141 19.1%	0 0.0%	16,460 100.0%
H22	2,511 15.8%	9,985 63.0%	3,359 21.2%	0 0.0%	15,855 100.0%
H27	2,338 15.3%	9,177 60.1%	3,746 24.5%	12 0.1%	15,273 100.0%

資料：各年国勢調査

図表 1-9　年齢別人口比率の推移（別海町）



３） 年間出生率

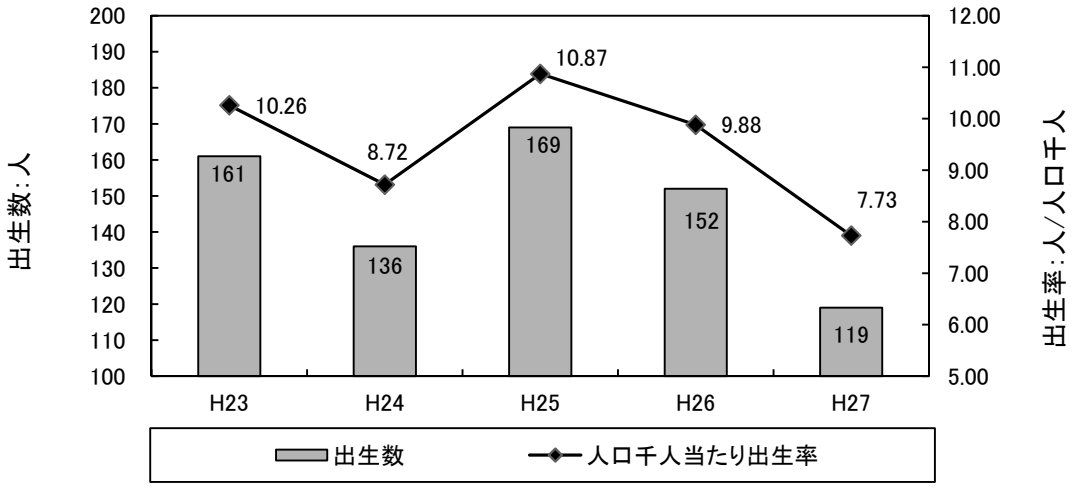
人口千人当たりの年間出生率をみると、平成 27 年で 7.73 人となっています。平成 23 年以降の 5 年間の推移をみると、平成 24 に減少後、平成 25 年に一旦増加するもその後は減少傾向となっています。

図表 1-10　人口千人当たり出生率の推移（別海町）　（単位：人、人／千人）

	H23	H24	H25	H26	H27
出生数	161	136	169	152	119
人口	15,699	15,600	15,550	15,390	15,390
人口千人当たり出生率	10.26	8.72	10.87	9.88	7.73

資料：各年釧路根室地域保健情報年報

図表 1-11　出生数及び人口千人当たり出生率の推移（別海町）



（２） 世帯特性

- 世帯数は増加傾向を示しており、平成27年国勢調査では5,997世帯となっています。
- 年々、世帯規模の縮小化が進んでおり、平均世帯人員は、平成27年国勢調査において１世帯あたり2.55人となっています。
- 「単独世帯」の世帯が最も多く（32.1%）、次いで「夫婦のみ」（23.1%）となっています。
  「単独世帯」「夫婦のみ」の世帯を合わせると、全体の５割を超えています。
- 高齢世帯は、平成27年国勢調査で2,452世帯41.0%を占め、増加傾向が続いています。
- 年間収入「200～300万円未満」の世帯が最も多く、500万円未満の世帯が全体の６割を占めています。

１） 総世帯数

別海町の総世帯数は、平成 27 年国勢調査において 5,997 世帯となっています。

過去 20 年間の推移をみると、別海町は 11%の増加率となっており、北海道とほぼ同じ増加率となっています。

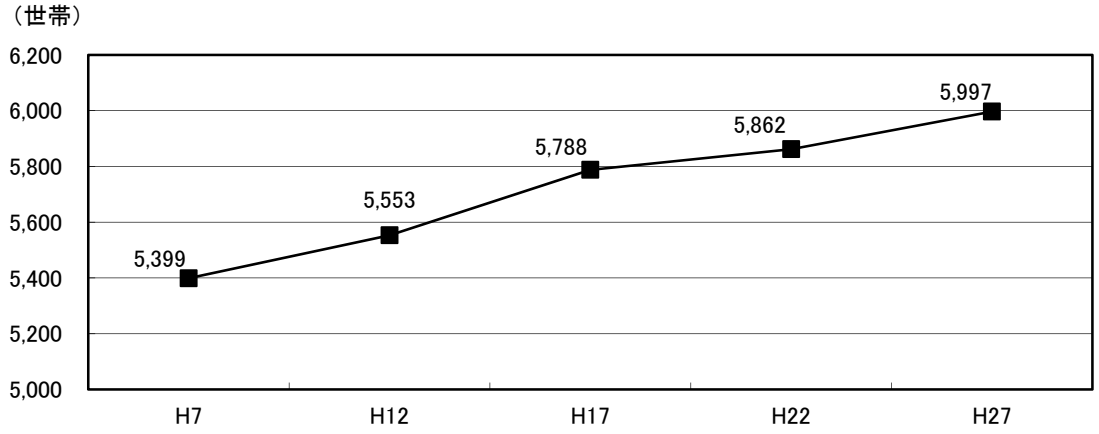
5年毎の増加率の推移をみると、4%(H17/H12)、1%(H22/H17)、2%(H27/H22)となっています。

図表 1-12　総世帯数の推移　（単位：世帯）

	H7	H12	H17	H22	H27	H27／H7
北海道	2,187,000	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	1.12
根室管内	30,743	31,547	32,226	32,255	32,087	1.04
別海町	5,399	5,553	5,788	5,862	5,997	1.11

資料：各年国勢調査

図表 1-13　総世帯数の推移（別海町）



２） 平 均 世 帯 人 員

別海町の平均世帯人員は、平成 27 年国勢調査において 2.55 人／世帯となっています。

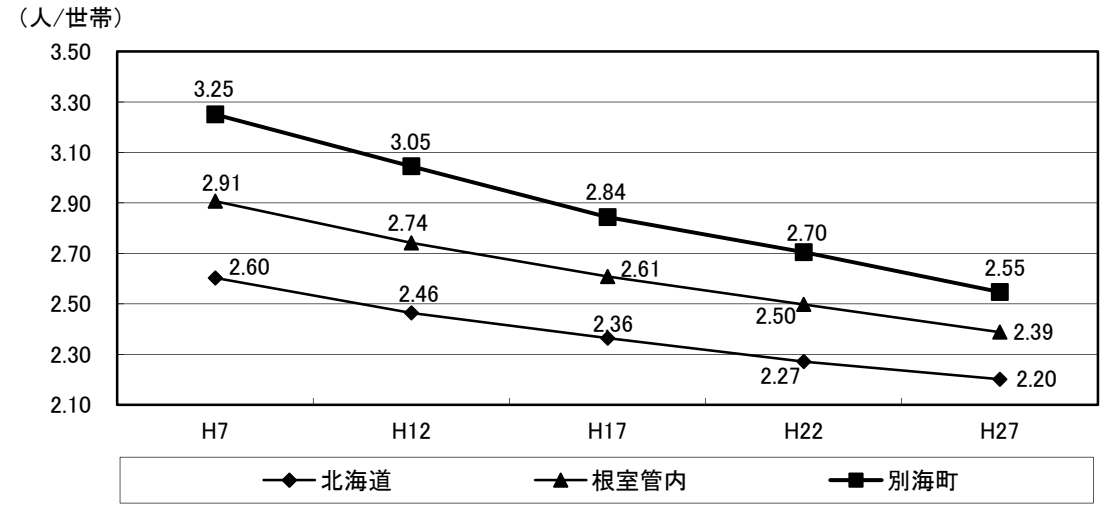
過去 20 年間では 22%の減少率となっていますが、5年毎の世帯人員減少率の推移をみると、7%(H17/H12)、5%(H22/H17)、6%(H27/H22)と、およそ 6%の減少率を示しており、世帯規模の縮小化が進んでいます。

図表 1-14　平均世帯人員の推移　　（単位：人／世帯）

	H7	H12	H17	H22	H27	H27／H7
北海道	2.60	2.46	2.36	2.27	2.20	0.85
根室管内	2.91	2.74	2.61	2.50	2.39	0.82
別海町	3.25	3.05	2.84	2.70	2.55	0.78

資料：各年国勢調査

図表 1-15　平均世帯人員の推移



３） 家族類型別世帯数

家族類型別の世帯数をみると、「単独世帯」の世帯が最も多く、全体の 32.1%を占めており、次いで「夫婦のみ」が 23.1%となっています。

また、「単独世帯」「夫婦のみ」の世帯を合わせると、全体の5割を超えています。

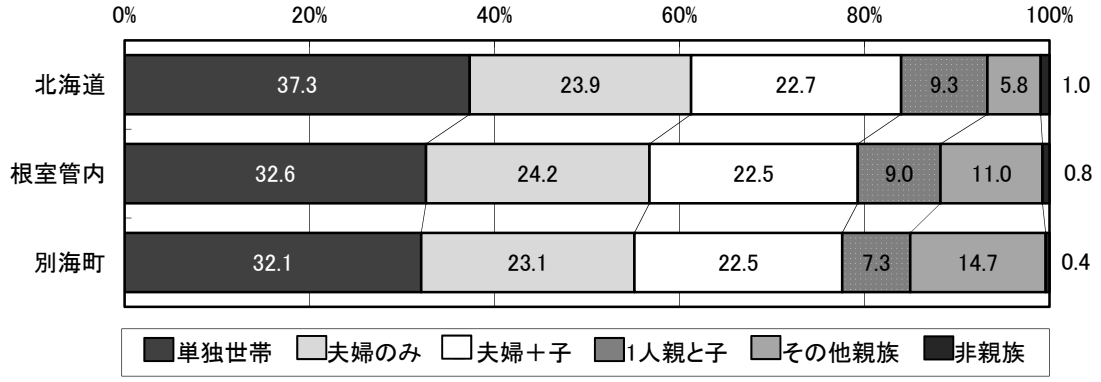
北海道、根室管内と比較すると、別海町は「単独世帯」「夫婦のみ」の世帯の構成率が低く、「その他親族」の割合が高くなっているのが特徴です。

図表 1-16　家族類型別世帯数

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦＋子	1 人親と子	その他親族	非親族	合計
北海道	909,106	583,361	553,149	227,308	140,277	23,175	2,436,376
	37.3%	23.9%	22.7%	9.3%	5.8%	1.0%	100.0%
根室管内	10,432	7,737	7,206	2,867	3,526	243	32,011
	32.6%	24.2%	22.5%	9.0%	11.0%	0.8%	100.0%
別海町	1,917	1,378	1,343	439	876	24	5,977
	32.1%	23.1%	22.5%	7.3%	14.7%	0.4%	100.0%

資料：H27 年国勢調査

図表 1-17　家族類型別世帯数比率



４） 高齢世帯

平成 27 年国勢調査において、一般世帯 5,978 世帯のうち、65 歳以上の高齢者親族がいる世帯（以下、「高齢世帯」という。）は 2,452 世帯 41.0%を占めており、北海道と同じ割合となっています。

過去 15 年間の推移では、平成 12 年から平成 22 年にかけて 2 ポイントの増加、平成 22 年から平成 27 年にかけて 3 ポイントの増加と増加傾向が続いています。

図表 1-18　高齢世帯数

	65 歳以上親族のいる世帯	65 歳以上親族のいない世帯	一般世帯数
北海道	999,133 41.0%	1,439,073 59.0%	2,438,206 100.0%
根室管内	13,482 42.1%	18,544 57.9%	32,026 100.0%
別海町	2,452 41.0%	3,526 59.0%	5,978 100.0%

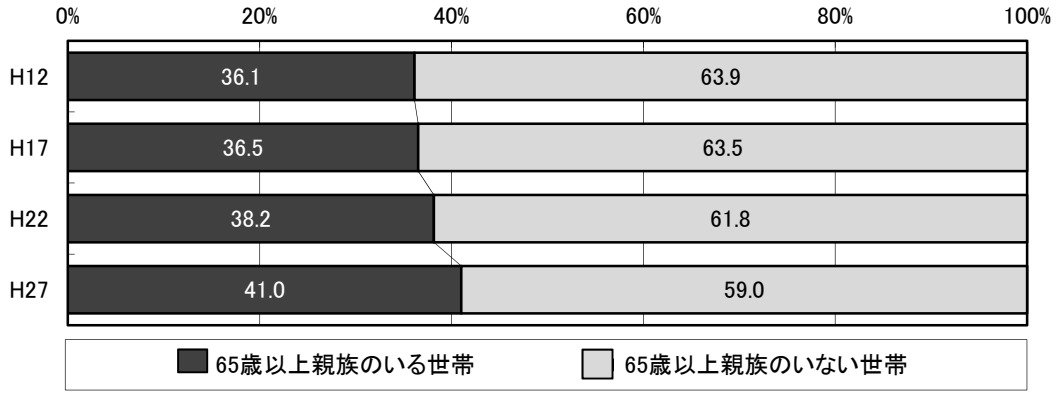
資料：平成 27 年国勢調査

図表 1-19　高齢世帯数の推移（別海町）

	65 歳以上親族のいる世帯	65 歳以上親族のいない世帯	一般世帯数
H12	2,003 36.1%	3,540 63.9%	5,543 100.0%
H17	2,108 36.5%	3,664 63.5%	5,772 100.0%
H22	2,230 38.2%	3,614 61.8%	5,844 100.0%
H27	2,452 41.0%	3,526 59.0%	5,978 100.0%

資料：各年国勢調査

図表 1-20　高齢世帯割合の推移（別海町）



５） 世帯収入

1世帯当たりの収入をみると、年間収入「200～300 万円未満」が 21.9%と最も多く、次いで「500～700 万円未満」が 17.0%、「300～400 万円未満」が 16.7%となっています。

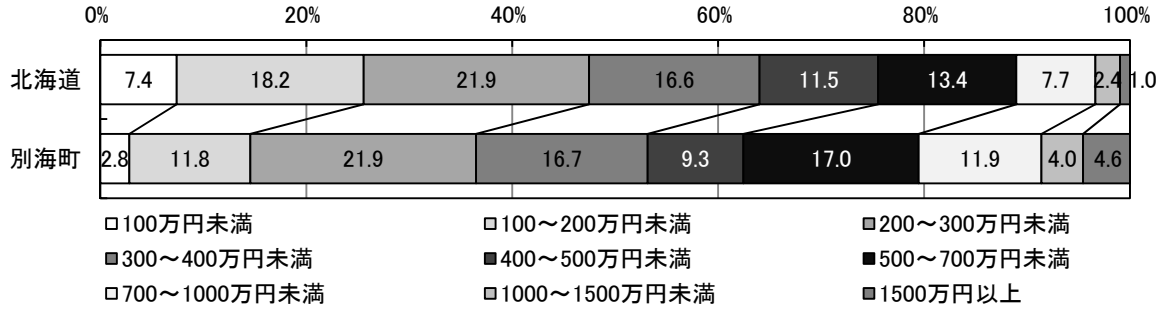
北海道と比較すると、全体的に収入が高い世帯の割合は多くなっているものの、年間収入 500 万円未満の世帯が全体の 6 割を占めています。

図表 1-21　世帯収入別世帯数

	100 万円未満	100～200 万円未満	200～300 万円未満	300～400 万円未満	400～500 万円未満	500～700 万円未満	700～1000 万円未満	1000～1500 万円未満	1500 万円以上	合計
北海道	163,900	401,900	484,500	366,400	254,700	296,900	170,000	53,000	21,500	2,212,800
	7.4%	18.2%	21.9%	16.6%	11.5%	13.4%	7.7%	2.4%	1.0%	100.0%
別海町	160	670	1,250	950	530	970	680	230	260	5,700
	2.8%	11.8%	21.9%	16.7%	9.3%	17.0%	11.9%	4.0%	4.6%	100.0%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 1-22　世帯収入別世帯数比率



４．住宅事情の特性

- 住宅数は世帯数を上回っており、世帯数に対して116.2%のストックを確保しています。
- 住宅に住む一般世帯の割合は、平成27年で97.3%であり、安定的に推移しています。
- 住宅所有関係別世帯数の割合は、平成27年で持ち家65.4%、公営借家6.2%、民営借家12.4%、給与住宅14.4%、間借り1.6%となっています。
  公営借家は、全体の6%前後を推移しています。
- 新規建設住宅数は、年間平均49.2戸の新規住宅が建設されていますが、平成26年以降は微増傾向にあります。
- 既存住宅の延べ床面積は着実に増加していますが、依然として、借家は持ち家の半分以下の面積となっています。
- 最低居住水準は97.0%と、高い水準を確保しています。持ち家は99.5%で北海道とほぼ同水準ですが、借家は93.2%と北海道より高い水準となっています。
- 借家の１畳当たりの家賃・間代は、1,072円となっています。
- 別海町の住宅地地価は、H29年9月時点で平均5,467円/㎡となっており、周辺市町村の中では比較的安く、ほぼ安定した推移を示しています。

（１）住宅数・空き家数

住宅数は、平成 25 年で 6,670 戸と世帯数(5,740 世帯)を上回っており、世帯数に対して 116.2%のストックを確保しています。

空き家率は、平成 25 年では 13.5%を占めており、北海道よりやや低い空き家率となっています。

図表 1-23　住宅数・空き家数の比較

	a. 普通世帯数（世帯）	b. 住宅数（戸）	c. 空家数（戸）	d=b-a 住宅の過不足（戸）	e=b/a 住宅の過不足率（%）	f=c/b 空家率（%）
北海道	2,355,600	2,746,600	388,200	391,000	116.6%	14.1
別海町	5,740	6,670	900	930	116.2%	13.5

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（２）住宅に住む一般世帯

総世帯数に対する住宅に住む一般世帯の割合は、平成 27 年で 97.3%となっています。
過去 15 年間の推移では、97%程度で安定的に推移しています。

図表 1-24　住宅に住む一般世帯数

	世帯数	住宅に住む一般世帯数
北海道	2,444,810	2,405,761
	100.0%	98.4%
根室管内	32,087	31,263
	100.0%	97.4%
別海町	5,997	5,838
	100.0%	97.3%

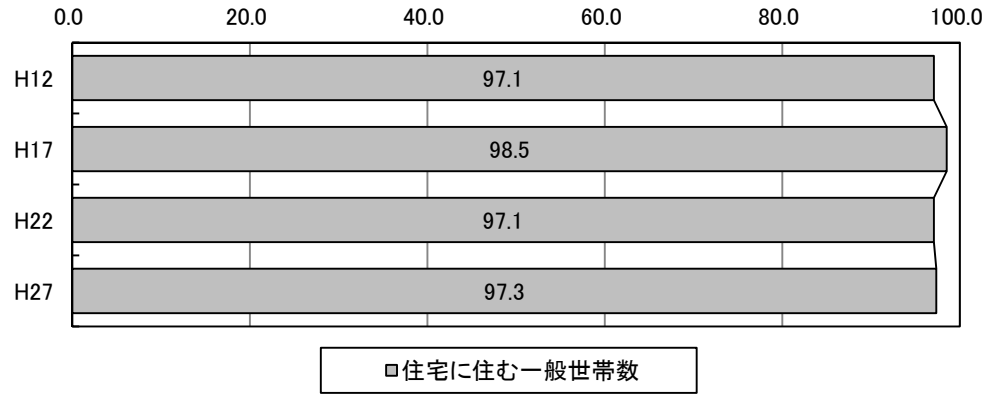
資料：平成 27 年国勢調査

図表 1-25　住宅に住む一般世帯数の推移（別海町）

	世帯数	住宅に住む一般世帯数
H12	5,553	5,391
	100.0%	97.1%
H17	5,788	5,703
	100.0%	98.5%
H22	5,862	5,691
	100.0%	97.1%
H27	5,997	5,838
	100.0%	97.3%

資料：各年国勢調査

図表 1-26　住宅に住む一般世帯数の推移（別海町）



（３）住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数の割合は、平成 27 年で持ち家 65.4%、公営借家 6.2%、民営借家 12.4%、給与住宅 14.4%、間借り 1.6%となっています。

過去 15 年間の推移をみると、公営借家は実数、構成比ともに増加傾向にありましたが、平成 27 年から減少に転じています。

図表 1-27　住宅所有関係別世帯数

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
北海道	1,365,338 56.8%	166,252 6.9%	762,401 31.7%	80,805 3.4%	30,965 1.3%	2,405,761 100.0%
根室管内	19,397 62.0%	2,816 9.0%	5,865 18.8%	2,829 9.0%	356 1.1%	31,263 100.0%
別海町	3,817 65.4%	363 6.2%	723 12.4%	840 14.4%	95 1.6%	5,838 100.0%

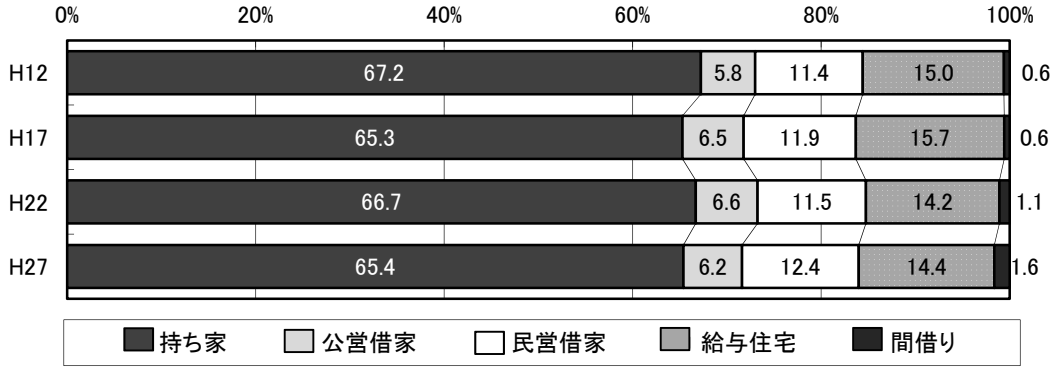
資料：平成 27 年国勢調査

図表 1-28　住宅所有関係別世帯数の推移（別海町）

	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
H12	3,625 67.2%	310 5.8%	616 11.4%	807 15.0%	33 0.6%	5,391 100.0%
H17	3,723 65.3%	370 6.5%	679 11.9%	898 15.7%	33 0.6%	5,703 100.0%
H22	3,796 66.7%	373 6.6%	654 11.5%	806 14.2%	62 1.1%	5,691 100.0%
H27	3,817 65.4%	363 6.2%	723 12.4%	840 14.4%	95 1.6%	5,838 100.0%

資料：各年国勢調査

図表 1-29　住宅所有関係別世帯数の推移（別海町）



（４）新規建設住宅数

平成 24 年以降の 5 年間で、年間平均 49.2 戸の新規住宅が建設されています。このうち、持ち家は 36.8 戸、貸家は 10.0 戸となっています。

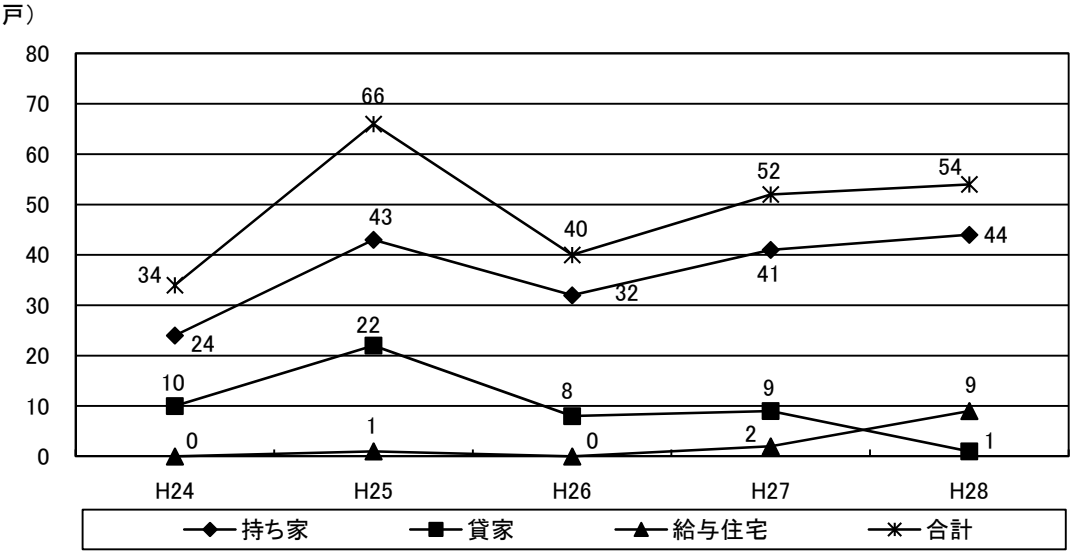
過去 5 年間の推移をみると、新規建設住宅数は平成 25 年に増加し、平成 26 年に一旦減少するもそれ以降は微増傾向にあり、貸家は減少傾向を示しています。

図表 1-30　新規建設住宅数の推移（別海町）　（単位：戸）

	合計	持ち家			貸家	給与住宅
			注文	分譲		
H24	34	24	24	0	10	0
H25	66	43	43	0	22	1
H26	40	32	32	0	8	0
H27	52	41	41	0	9	2
H28	54	44	44	0	1	9
平均	49.2	36.8	36.8	0.0	10.0	2.4

資料：各年建築統計年報

図表 1-31　新設住宅建設戸数の推移（別海町）



（５）延べ床面積

既存住宅の平均延べ床面積は年々着実に増加しており、平成 25 年では 122.7 ㎡となっており、持ち家、借家ともに北海道を上回っています。

過去 10 年間の推移をみると、持ち家、借家ともに面積は広くなっていますが、借家は依然として、持ち家の半分以下の面積となっています。

図表 1-32　住宅所有関係別世帯当たり延べ床面積の比較　（単位：㎡）

	住宅に住む一般世帯	持ち家	借家			
				公営の借家	民営借家	給与住宅
北海道	91.4	119.8	51.8	58.6	49.3	62.5
別海町	122.7	149.5	63.1	63.5	62.1	64.0

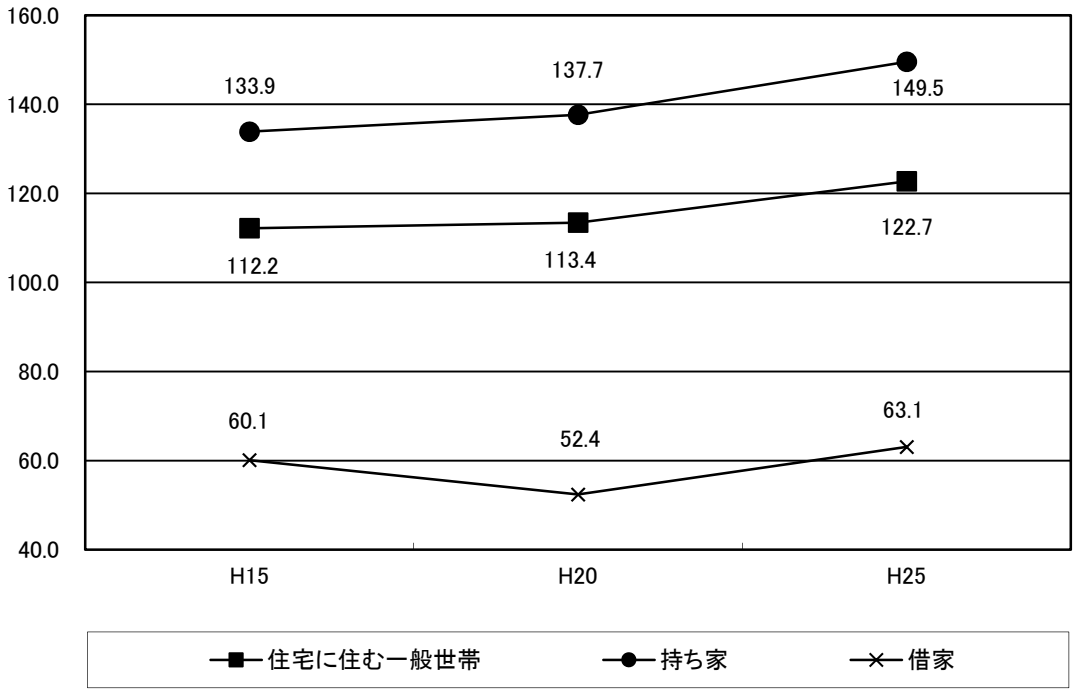
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 1-33　住宅所有関係別世帯当たり延べ床面積の推移（別海町）　（単位：㎡）

	住宅に住む一般世帯	持ち家	借家			
				公営の借家	民営借家	給与住宅
H15	112.2	133.9	60.1	71.0	55.4	60.5
H20	113.4	137.7	52.4	41.2	55.9	61.6
H25	122.7	149.5	63.1	63.5	62.1	64.0

資料：各年住宅・土地統計調査

図表 1-34　住宅所有関係別世帯当たり延べ床面積の推移（別海町）



（６）最低居住水準達成状況

別海町の最低居住水準[1]達成状況は97.0%となっており、高い水準を確保しています。中でも持ち家の達成状況は99.5%と高水準で、北海道とほぼ同水準となっています。

借家の達成状況は93.2%で北海道の水準よりも高くなっています。

図表 1-35　最低居住水準達成状況の比較

		主世帯総数	持ち家	借家				
					公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅
北海道	総数	2,345,700	1,353,900	945,900	149,000	13,000	711,900	72,000
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	最低居住水準以上	2,196,500	1,348,700	847,800	144,800	12,400	623,400	67,300
		93.6%	99.6%	89.6%	97.2%	95.4%	87.6%	93.5%
別海町	総数	5,730	3,940	1,760	100	－	830	830
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	－	100.0%	100.0%
	最低居住水準以上	5,560	3,920	1,640	100	－	710	830
		97.0%	99.5%	93.2%	100.0%	－	85.5%	100.0%

資料：平成25住宅・土地統計調査

[1] 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

注）ここでは調査年次の関係上、「住生活基本法」で定められている最低居住面積水準ではなく、住宅建設五箇年計画における最低居住水準の達成状況を示しています。

（７）借家の家賃

借家（民営借家、公営借家、給与住宅）の１ヶ月当たりの平均家賃（共益費・管理費含まず）は 26,546 円、１畳当たりでは 1,072 円となっています。平均家賃は、北海道と比較して安い状況にあります。

図表 1-36　平均家賃の比較（共益費・管理費含まず、家賃 50 円未満を含む）

		１ヶ月当りの家賃・間代（円／月）	居住室の畳数（畳）	１畳当りの家賃・間代（円／畳・月）
北海道	H15	37,427	21.46	1,745
	H20	39,558	21.04	1,886
	H25	40,369	20.91	1,935
札幌市	H15	46,846	19.71	2,381
	H20	48,200	19.19	2,527
	H25	47,990	19.09	2,531
別海町	H15	20,634	25.95	795
	H20	25,227	23.25	1,085
	H25	26,546	24.77	1,072

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（８）住宅地の地価

別海町の住宅地地価は、平成 29 年 9 月時点で 4,000～6,600 円/㎡であり、平均で 5,467 円/㎡となっています。5 年前の平成 24 年時点と比較すると、134 円/㎡の騰貴（+2.5%）となっており、ほぼ安定した推移を示しています。

また、周辺市町村の平均と比較すると、中標津町（15,433 円/㎡）が最も高く、次いで根室市（11,800 円/㎡）となっており、別海町は厚岸町（6,100 円/㎡）とほぼ同水準で周辺市町村の中では安い地価となっています。

図表 1-37　都道府県地価調査による別海町の住宅地地価

番号	所在	法規制	地積（㎡）	地価（円／㎡）		増減（円）	H24／H29
				H24	H29		
1	別海町別海旭町３６２番	－	396	6,400	6,600	200	103.1%
2	別海町別海川上町１３８番１２	－	406	5,500	5,800	300	105.5%
3	別海町西春別駅前曙町９番７	－	310	4,100	4,000	-100	97.6%
			平均	5,333	5,467	134	102.5%

資料：国土交通省　土地総合ライブラリー

図表 1-38　都道府県地価調査による周辺市町村の住宅地地価

番号	所在	法規制	地積（㎡）	地価（円／㎡）		増減（円）	H24／H29
				H24	H29		
1	厚岸町住の江３丁目１２０番	一中	299	7,500	7,300	-200	97.3%
2	厚岸町宮園３丁目８６番	二中	266	6,500	6,300	-200	96.9%
3	厚岸町奔渡６丁目４７番	一住	169	4,700	4,700	0	100.0%
			平均	6,233	6,100	-133	97.9%
1	中標津町東７条南４丁目９番１外	二中	353	17,500	17,400	-100	99.4%
2	中標津町西９条北３丁目１番６	二中	376	14,000	14,000	0	100.0%
3	中標津町桜ヶ丘２丁目１２番	二中	402	14,500	14,900	400	102.8%
			平均	15,333	15,433	100	100.7%
1	標津町南１条西１丁目２番１４	－	335	8,000	6,900	-1,100	86.3%
2	標津町北４条西２丁目１番６	－	340	6,700	5,700	-1,000	85.1%
			平均	7,350	6,300	-1,050	85.7%
1	浜中町霧多布東３条１丁目３３番	－	161	6,800	5,100	-1,700	75.0%
2	浜中町暮帰別西１丁目７３番	－	289	3,800	3,200	-600	84.2%
3	浜中町茶内緑５９番内	－	198	4,400	4,700	300	106.8%
			平均	5,000	4,333	-667	86.7%
1	根室市光洋町３丁目８３番１１	一中	249	9,200	9,100	-100	98.9%
2	根室市昭和町３丁目１１９番	二中	330	9,900	9,800	-100	99.0%
3	根室市宝町１丁目５４番	二中	396	17,000	16,500	-500	97.1%
			平均	12,033	11,800	-233	98.1%
1	標茶町川上３丁目１６番	一住	324	7,200	7,200	0	100.0%
2	標茶町常盤７丁目２０番	二中	429	6,500	6,500	0	100.0%
3	標茶町桜５丁目１４番	一低	310	5,100	4,900	-200	96.1%
			平均	6,267	6,200	-67	98.9%

資料：国土交通省　土地総合ライブラリー

５．公営住宅等ストックの管理状況

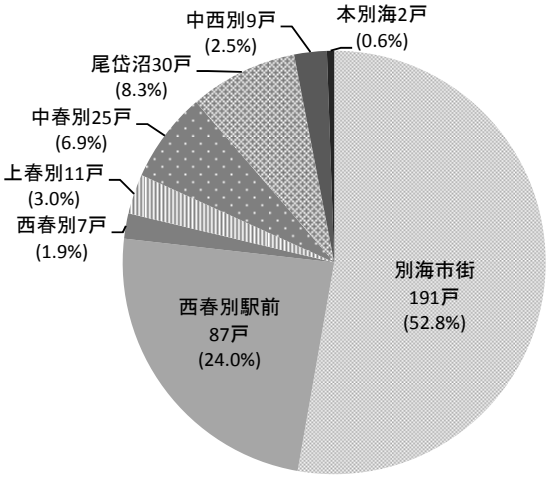
- 平成29年時点で耐用年限1/2経過住戸は69戸(19.1%)、全経過住戸は3戸(0.8%)。10年後の平成39年時点で1/2経過戸数は124戸(34.3%)、全経過戸数は21戸(5.8%)
- 浴室整備状況は100%、3箇所給湯は359戸(99.2%)、水洗化率100%
- 平成29年9月末現在の公営住宅等の入居世帯数は348世帯で、1人世帯は140世帯(40.2%)、2人世帯は94世帯(27.0%)と約7割が小規模世帯
- 348世帯中、65歳以上高齢者を含む世帯は150世帯(43.1%)、内単身世帯は89世帯(59.3%)

（１）公営住宅等の管理戸数

平成 29 年度現在、別海町が管理する公営住宅等は公営住宅、特定公共賃貸住宅、町営住宅が計 68 棟 362 戸あります。

平成 29 年時点で耐用年限の 1/2 を経過した住戸は 69 戸(19.1%)、全経過した住戸は 3 戸(0.8%)となっています。また、10 年後の平成 39 年時点で 1/2 経過戸数は 124 戸（34.3%）、全経過戸数は 21 戸（5.8%）となります。

図表 1-39　地区別管理戸数

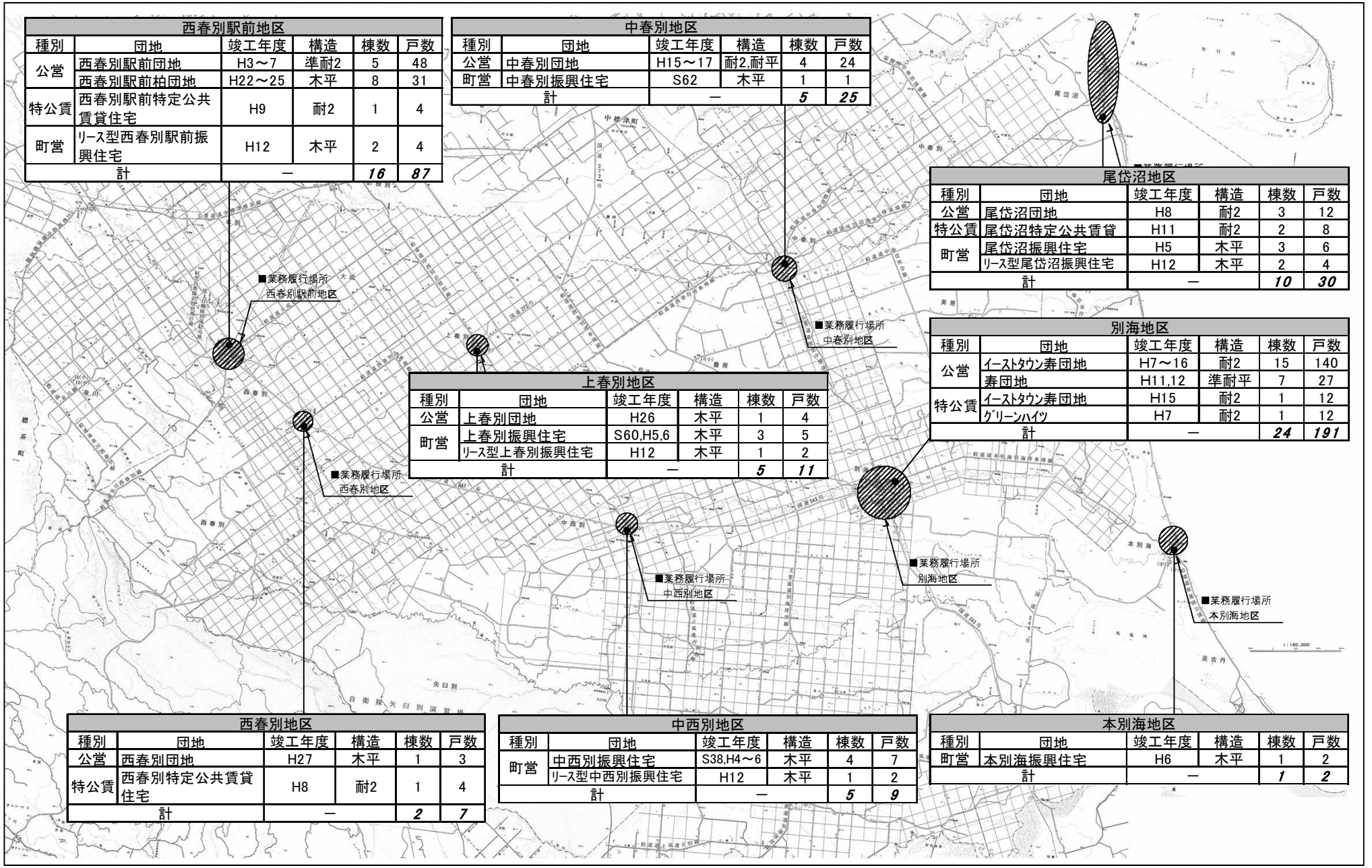


図表 1-40　団地別管理戸数の状況

種別	地区	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造別内訳					耐用年限	
						木平	準耐火構造		耐火構造		1/2経過	全経過
							平家	2階	平屋	2階		
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	H7～16	15	140					140		
		寿団地	H11,12	7	27		27					
	西春別駅前	西春別駅前団地	H3～7	5	48			48			36	
		西春別駅前柏団地	H22～25	8	31	31						
	西春別	西春別団地	H27	1	3	3						
	上春別	上春別団地	H26	1	4	4						
	中春別	中春別団地	H15～17	4	24				8	16		
	尾岱沼	尾岱沼団地	H8	3	12					12		
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	H15	1	12					12		
		グリーンハイツ	H7	1	12					12		
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	H8	1	4					4		
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	1	4					4		
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	2	8					8		
町営	中西別	中西別振興住宅	S38,H4～6	4	7	7					7	1
		リース型中西別振興住宅	H12	1	2	2					2	
	本別海	本別海振興住宅	H6	1	2	2					2	
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	H12	2	4	4					4	
	上春別	上春別振興住宅	S60,H5,6	3	5	5					5	1
		リース型上春別振興住宅	H12	1	2	2					2	
	中春別	中春別振興住宅	S62	1	1	1					1	1
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	H5	3	6	6					6	
		リース型尾岱沼振興住宅	H12	2	4	4					4	
合　計			－	***68***	***362*** 100.0%	***71*** 19.6%	***27*** 7.5%	***48*** 13.3%	***8*** 2.2%	***208*** 57.5%	***69*** 19.1%	***3*** 0.8%

※耐用年限：公営住宅の耐用年限は、耐火構造 70 年、準耐化構造 45 年、木造 30 年となっており、その 1/2 を経過したものについて建替が可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成 8 年 8 月 30 日 建設省住総発第 135 号）により、簡易耐火構造の耐用年限は 2 階建 45 年、平屋建 30 年となっています。

図表 1-41　団地位置図（別海市街地区）1/100000



西春別駅前地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	5	48
	西春別駅前柏団地	H22～25	木平	8	31
特公賃	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2	1	4
町営	ﾘｰｽ型西春別駅前振興住宅	H12	木平	2	4
計		―		*16*	*87*

中春別地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	中春別団地	H15～17	耐2,耐平	4	24
町営	中春別振興住宅	S62	木平	1	1
計		―		*5*	*25*

尾岱沼地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	尾岱沼団地	H8	耐2	3	12
特公賃	尾岱沼特定公共賃貸	H11	耐2	2	8
町営	尾岱沼振興住宅	H5	木平	3	6
	ﾘｰｽ型尾岱沼振興住宅	H12	木平	2	4
計		―		*10*	*30*

別海地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地	H7～16	耐2	15	140
	寿団地	H11,12	準耐平	7	27
特公賃	ｲｰｽﾄﾀｳﾝ寿団地	H15	耐2	1	12
	ｸﾞﾘｰﾝﾊｲﾂ	H7	耐2	1	12
計		―		*24*	*191*

上春別地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	上春別団地	H26	木平	1	4
町営	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平	3	5
	ﾘｰｽ型上春別振興住宅	H12	木平	1	2
計		―		*5*	*11*

西春別地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
公営	西春別団地	H27	木平	1	3
特公賃	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	1	4
計		―		*2*	*7*

中西別地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
町営	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平	4	7
	ﾘｰｽ型中西別振興住宅	H12	木平	1	2
計		―		*5*	*9*

本別海地区

種別	団地	竣工年度	構造	棟数	戸数
町営	本別海振興住宅	H6	木平	1	2
計		―		*1*	*2*

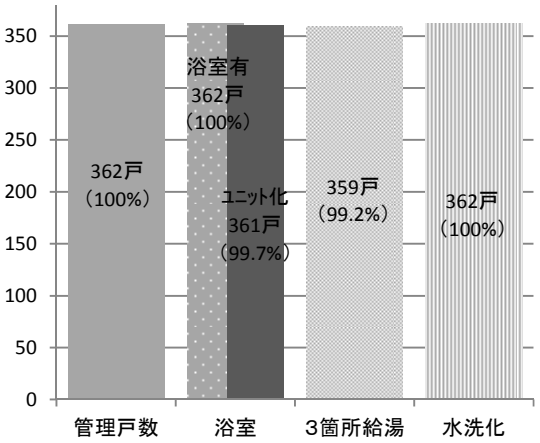
（２）住戸設備の状況（水洗化・浴室・給湯等）

浴室の整備状況は 362 戸（100%）で、その内､ユニットバスが設置されていない住戸は 1 戸となっています。

また、３箇所給湯は 359 戸（99.2%）で設置されています。

トイレの水洗化率は 362 戸（100%）となっています。

図表 1-42　住戸設備の状況



図表 1-43　団地別・住戸設備の状況

種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	設備			
						浴室ｽﾍﾟｰｽ整備	内、ﾕﾆｯﾄ化	３箇所給湯	水洗化
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2	140	140	140	140	140
		寿団地	H11,12	準耐平	27	27	27	27	27
	西春別駅前	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	48	48	48	48	48
		西春別駅前柏団地	H22～25	木平	31	31	31	31	31
	西春別	西春別団地	H27	木平	3	3	3	3	3
	上春別	上春別団地	H26	木平	4	4	4	4	4
	中春別	中春別団地	H15～17	耐平、耐2	24	24	24	24	24
	尾岱沼	尾岱沼団地	H8	耐2	12	12	12	12	12
小計					***289*** 100.0%	***289*** 100.0%	***289*** 100.0%	***289*** 100.0%	***289*** 100.0%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	H15	耐2	12	12	12	12	12
		グリーンハイツ	H7	耐2	12	12	12	12	12
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	4	4	4	4	4
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2	4	4	4	4	4
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2	8	8	8	8	8
小計					***40*** 100.0%	***40*** 100.0%	***40*** 100.0%	***40*** 100.0%	***40*** 100.0%
町営	中西別	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平	7	7	6	6	7
		リース型中西別振興住宅	H12	木平	2	2	2	2	2
	本別海	本別海振興住宅	H6	木平	2	2	2	2	2
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	H12	木平	4	4	4	4	4
	上春別	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平	5	5	5	4	5
		リース型上春別振興住宅	H12	木平	2	2	2	2	2
	中春別	中春別振興住宅	S62	木平	1	1	1		1
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	H5	木平	6	6	6	6	6
		リース型尾岱沼振興住宅	H12	木平	4	4	4	4	4
小計					***33*** 100.0%	***33*** 100.0%	***32*** 97.0%	***30*** 90.9%	***33*** 100.0%
公営住宅計					***362*** 100.0%	***362*** 100.0%	***361*** 99.7%	***359*** 99.2%	***362*** 100.0%

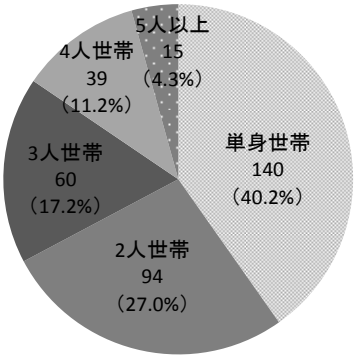
（３）世帯人員別入居状況

平成 29 年 9 月末現在の公営住宅等の入居世帯数は合計で 348 世帯となっています。

世帯人員別での入居状況は、1 人世帯が 140 世帯（40.2%）と最も多く、次いで 2 人世帯が 94 世帯（27.0%）と約 7 割が小規模世帯となっています。

また、3 人以上の世帯は 114 世帯（32.8%）となっています。

図表 1-44　世帯人員別世帯数



図表 1-45　団地別・世帯人員別世帯数

種別	地区	団地	建設年度	構造	戸数	世帯数	世帯人員				
							単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	H7～16	耐2	140	138	48	40	27	17	6
		寿団地	H11,12	準耐平	27	26	18	7	1		
	西春別駅前	西春別駅前団地	H3～7	準耐2	48	43	15	11	8	6	3
		西春別駅前柏団地	H22～25	木平	31	30	20	6	2	1	1
	西春別	西春別団地	H27	木平	3	3	1	2			
	上春別	上春別団地	H26	木平	4	4	3	1			
	中春別	中春別団地	H15～17	耐平、耐2	24	23	7	10	5	1	
	尾岱沼	尾岱沼団地	H8	耐2	12	8	2	1	3	2	
小計					*289*	*275* 95.2%	*114* 41.5%	*78* 28.4%	*46* 16.7%	*27* 9.8%	*10* 3.6%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	H15	耐2	12	12		5	2	4	1
		グリーンハイツ	H7	耐2	12	12	12				
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	H8	耐2	4	4	1		2	1	
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	H9	耐2	4	4		3	1		
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	H11	耐2	8	8	1		4	2	1
小計					*40*	*40* 100.0%	*14* 35.0%	*8* 20.0%	*9* 22.5%	*7* 17.5%	*2* 5.0%
町営	中西別	中西別振興住宅	S38,H4～6	木平	7	7	2		2	3	
		リース型中西別振興住宅	H12	木平	2	2	1	1			
	本別海	本別海振興住宅	H6	木平	2	2	1	1			
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	H12	木平	4	4		2		1	1
	上春別	上春別振興住宅	S60,H5,6	木平	5	5	3	1			1
		リース型上春別振興住宅	H12	木平	2	2	1		1		
	中春別	中春別振興住宅	S62	木平	1	1	1				
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	H5	木平	6	6	2	1	2		1
		リース型尾岱沼振興住宅	H12	木平	4	4	1	2		1	
小計					*33*	*33* 100.0%	*12* 36.4%	*8* 24.2%	*5* 15.2%	*5* 15.2%	*3* 9.1%
計					*362*	*348* 96.1%	*140* 40.2%	*94* 27.0%	*60* 17.2%	*39* 11.2%	*15* 4.3%

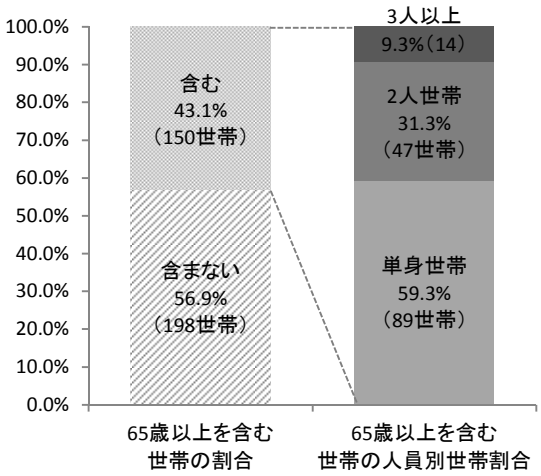
（４）高齢者世帯等の入居状況

全入居世帯 348 世帯の内、65 歳以上の高齢者を含む世帯は、150 世帯（43.1%）となっています。

高齢者世帯の内訳を見ると単身世帯が最も多く 89 世帯（59.3%）、次いで 2 人世帯が 47 世帯（31.3%）と小規模世帯が９割以上を占めています。

また、障害者を含む世帯は 44 世帯(12.6%)、生活保護世帯は 55 世帯（15.8%）となっています。

図表 1-46　65 歳以上高齢者を含む世帯の状況



図表 1-47　65 歳以上高齢者・障がい者・生活保護世帯等の入居状況

種別	地区	団地	戸数	団地世帯数計	65歳以上を含む世帯 計	65歳以上を含む世帯 単身世帯	65歳以上を含む世帯 2人世帯	65歳以上を含む世帯 3人以上	障害者を含む世帯	生活保護世帯
公営	別海市街	イーストタウン寿団地	140	138	65	37	22	6	21	27
		寿団地	27	26	20	14	6		6	5
	西春別駅前	西春別駅前団地	48	43	20	9	9	2	4	7
		西春別駅前柏団地	31	30	19	16	2	1	5	8
	西春別	西春別団地	3	3	2	1	1		1	
	上春別	上春別団地	4	4	3	2	1			2
	中春別	中春別団地	24	23	9	7	2		4	4
	尾岱沼	尾岱沼団地	12	8	4	1	1	2	1	1
小計			*289*	*275* 100.0%	*142* 51.6% 100.0%	*87* 31.6% 61.3%	*44* 16.0% 31.0%	*11* 4.0% 7.7%	*42* 15.3%	*54* 19.6%
特公賃	別海市街	イーストタウン寿団地	12	12	1		1			
		グリーンハイツ	12	12						
	西春別	西春別特定公共賃貸住宅	4	4						
	西春別駅前	西春別駅前特定公共賃貸住宅	4	4						
	尾岱沼	尾岱沼特定公共賃貸住宅	8	8						
小計			*40*	*40* 100.0%	*1* 2.5% 100.0%		*1* 2.5% 100.0%			
町営	中西別	中西別振興住宅	7	7	1			1		
		リース型中西別振興住宅	2	2						
	本別海	本別海振興住宅	2	2	1		1			
	西春別駅前	リース型西春別駅前振興住宅	4	4					1	
	上春別	上春別振興住宅	5	5	1		1		1	
		リース型上春別振興住宅	2	2	1	1				
	中春別	中春別振興住宅	1	1	1	1				1
	尾岱沼	尾岱沼振興住宅	6	6	1			1		
		リース型尾岱沼振興住宅	4	4	1			1		
小計			*33*	*33* 100.0%	*7* 21.2% 100.0%	*2* 6.1% 28.6%	*2* 6.1% 28.6%	*3* 9.1% 42.9%	*2* 6.1%	*1* 3.0%
計			*362*	*348* 100.0%	*150* 43.1% 100.0%	*89* 25.6% 59.3%	*47* 13.5% 31.3%	*14* 4.0% 9.3%	*44* 12.6%	*55* 15.8%

６．住宅・住環境に係る地域特性からの方向性

現状および特性	方向性
＜別海町の地勢＞ **●貴重な自然とまちを特徴づける酪農・漁業等の産業が共存するまち** ・別海町は 1,320.22k ㎡の面積を有し、南は根室市・浜中町・厚岸町、東は標茶町、北は中標津町・標津町に隣接しています。 ・平野部では、冷涼な気候と広大な草資源や摩周湖の伏流水を水源とする豊富な水資源を活かし、日本有数の大規模な酪農が展開されています。一方、沿岸部には 4 つの漁港を有する漁業の町でもあります。 ・平成 17 年には水鳥の貴重な生息地として国際的に重要な湿地に関する条約であるラムサール条約湿地に、風蓮湖・春国岱と野付半島・野付湾が登録されています。	[1-1] 別海の豊かな自然や産業と共生する住宅・住環境づくり ◇豊かな自然と共生するコンパクトな市街地づくりや、自然エネルギーの活用による環境負荷低減の取り組みが求められます。 ◇特徴的な自然や産業資源を活かした移住定住の促等の取り組みが求められます。
＜総人口、世帯＞ **●急激な人口減少と少子高齢化の進展** ・別海町の人口は、平成 27 年の国勢調査で 15,273 人となっています。平成 7 年から平成 27 年までの過去 20 年間をみると、根室管内と同様に、13%の減少率となっています。 ・一方、世帯数は微増傾向にあり 5,997 世帯となっています。 ・65 歳以上の人口は 3,746 人で全体の 24.5%を占めています。北海道全体の 29.0%よりは下回っているものの、平成 12 年から 6.8%の増加率となっています。一方、15 歳以下の人口は 2,338 人で全体の 15.3%で平成 12 年から 2.6%の減少率となっています。 **＜出生率＞** **●子育て世帯の割合の減少** ・人口千人当たりの年間出生率をみると、平成 27 年で 7.73 人となっています。平成 23 年以降の 5 年間の推移をみると、平成 24 に減少後、平成 25 年に一旦増加するもその後は減少傾向となっています。 **＜平均世帯人員＞** **●世帯数の増加傾向と小規模化** ・平均世帯人員は、平成 27 年度 2.55 人で平成 7 年との比較で 0.7 人減少しています。なお、北海道及び根室管内平均を上回っています。 ・なお、人口減少と世帯数の増加により、小規模な世帯の増加の状況となっています。	[1-2] 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まい・住環境づくり ◇高齢世帯率が上昇し、単身等の世帯の小規模化も増加傾向にあるため、引き続き高齢者が安心して暮らせる住環境整備が求められます ◇住戸内のバリアフリー化等、高齢者が安心して暮らせる住環境づくりが求められます。 [1-3] 若者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住まい・住環境づくり ◇若者や子育て世帯の減少、出生率の低下が進んでいることからも、安心して子供を生み、育てられる環境づくりや若者世帯の居住環境づくりが求められます
＜世帯収入＞ **●約 15%を占める低所得世帯** ・1 世帯当たりの収入をみると、年間収入「100 万円未満」が 2.8%（160 世帯）「100～200 万円未満」が 11.8%（670 世帯）となっており、町内の約 15%の世帯が公営住宅等の入居対象となる低所得世帯となっています。	[1-4] 誰もが安心して生活できる住宅セーフティネットの充実 ◇別海町の約 15%は年収 200 万以下の低所得世帯であり、公営住宅を含めた住宅ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄの充実が求められます。

現状および特性	方向性
＜世帯特性＞ **●単身・2 人等世帯の割合の増加と高齢化** ・家族類型別の世帯数をみると、「単独世帯」が最も多く、全体の 32.1%、次いで「夫婦のみ」が 23.1%となっており、全体の5割を超えています。 ・一般世帯 5,978 世帯のうち、65 歳以上の高齢者親族がいる世帯（以下、「高齢世帯」という。）は 2,452 世帯 41.0%を占めており、北海道と同じ割合となっています。 **＜住宅に住む一般世帯＞** **●住宅に住む一般世帯数の増加（割合は 97%で推移）** ・総世帯数に対する住宅に住む一般世帯の割合は、平成 27 年で 97.3%、5,838 世帯となっています。過去 15 年間の推移をみると割合は 97%程度で安定的に推移していますが、世帯数が増加傾向にあるため約 450 世帯の増加となっています。 **＜住宅所有関係別世帯数＞** **●全道比較で、高い「持ち家」、平均的「公営借家」、低い「民営借家」率** ・住宅所有関係別世帯数の割合は、平成 27 年で持ち家 65.4%、公営借家 6.2%、民営借家 12.4%、給与住宅 14.4%、間借り 1.6%となっています。 ・「持ち家」の割合は全道の 56.8%から大幅に上回っています。 ・「公営等の借家」の割合は全道の 6.9%と同程度となっています。 ・「民営借家」の割合は全道の 31.7%の半分以下と、大幅に下回っています。	**[再掲] 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まい・住環境づくり** ◇高齢世帯率が上昇し、単身等の世帯の小規模化も増加傾向にあるため、引き続き高齢者が安心して暮らせる住環境整備が求められます ◇住戸内のバリアフリー化等、高齢者が安心して暮らせる住環境づくりが求められます。 **[1-5] 民間賃貸住宅も含めた住宅ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄの充実** ◇別海町は全道との比較で民間賃貸住宅の割合が半数以下と低く、単身世帯や若者世帯、子育て世帯等の多用な居住ニーズに対応できるよう民間賃貸住宅も含めた住宅ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄの充実が求められます。
＜新規建設住宅数＞ **●新規住宅建設戸数は概ね年 50 戸程度** ・平成 24 年以降の 5 年間で、年間平均 49.2 戸の新規住宅が建設されています。このうち、持ち家は 36.8 戸、貸家は 10.0 戸となっています。 ・過去 5 年間の推移をみると、新規建設住宅数は平成 25 年に増加し、平成 26 年に一旦減少するもそれ以降は微増傾向にあります。 ・一方、賃貸住宅は減少傾向を示しています。	**[1-6] 町内の住宅関連産業の振興** ◇新築及びリフォームを行う工務店等は本町に複数社あります。今後も町民の住生活をサポートする重要な役割と地域の産業振興が期待されます。
＜住宅数・空き家数＞ **●人口減少と世帯構成の変化に伴う「空き家」の増加** ・平成 25 年の住宅・土地統計調査では、住宅数は 6,670 戸と世帯数（5,740 世帯）を上回っており、世帯数に対して 116.2%のストックを確保しています。 ・また、平成 29 年度に実施した空き家実態調査では、町内の空き家は約 150 戸程度となっています。	**[1-7] 空き家の適正管理や活用等の検討** ◇人口の減少と高齢化により、今後も空き家の増加傾向は続くと想定されることから、政策的な対応が求められます。

第２章　別海町の住宅・住環境に関する町民意向

１．調査の目的と方法

（１）調査の目的

別海町の住まいと住環境に関するアンケート調査は､町民の住環境に関する考え方や意見を把握し、総合的な住宅施策の推進に向けた計画の参考とすることを目的としています。

（２）調査概要

・調査期間　　：平成 29 年 10 月 16 日～10 月 27 日
・配布・回収方法：配布・回収ともに郵送
・調査対象　　：　全町民の中から無作為に抽出した 1,200 世帯

（３）回収状況・質問項目

調査票の回収数は 416 票であり、回収率は 34.6%です。

図表 2-1　アンケート質問項目

問	項　　目
問１．回答者の属性	（１）①世帯主の年齢
	②お住まいの地区
	③世帯人員
	（２）同居している家族の年齢
	（３）家族内の体の不自由な方の障害内容
	（４）居住年
	（５）①住宅の種類
	②建築年
	③構造
問２．住宅の評価	（１）住宅の評価 ①住みやすさ、②広さ、③部屋数、④収納スペース、 ⑤日当たり風通し、⑥遮音性、⑦断熱性、⑧台所 ⑨便所、⑩風呂、⑪建物の外観
	（２）総合的な評価
問 3．住み替え意向等	（１）将来の住み替え意向
	（２）引越し予定
	（３）地区に不足している住宅等
問 4．住宅関連施策の展開方向	（１）住宅関連施策の展開方向
自由記入	

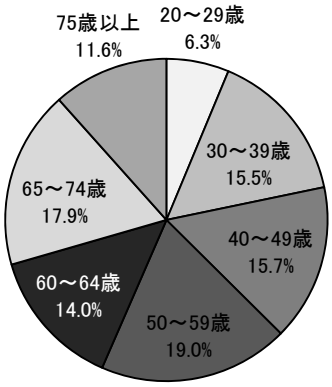
２．調査結果

問１　回答者の世帯について

（１）回答者について

①年齢

回答者の年齢は、「50～59 歳」が 19.0%で最も多く、以下、「65～74 歳」が 17.9%、「40～49 歳」が 15.7%、「30～39 歳」が 15.5%となっています。

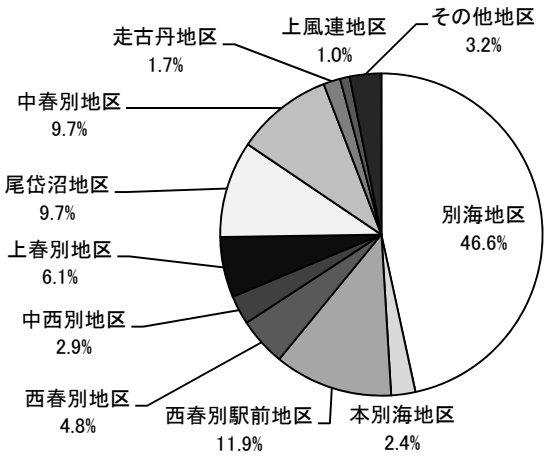


	件数	構成比
20～29 歳	26	6.3%
30～39 歳	64	15.5%
40～49 歳	65	15.7%
50～59 歳	79	19.0%
60～64 歳	58	14.0%
65～74 歳	74	17.9%
75 歳以上	48	11.6%
合計	414	100.0%

②居住地区

居住地区は、「別海地区」が 46.6%と最も多く、以下、「西春別駅前地区」が 11.9%、「尾岱沼地区」と「中春別地区」がともに 9.7%となっています。

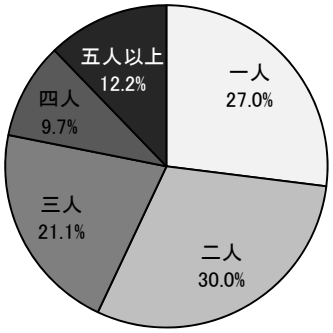
その他の地区の内訳は、床丹（3)、豊原（3)、本別（2)、光進町（1)、大成（1）です。



	件数	構成比
別海地区	192	46.6%
本別海地区	10	2.4%
西春別駅前地区	49	11.9%
西春別地区	20	4.8%
中西別地区	12	2.9%
上春別地区	25	6.1%
尾岱沼地区	40	9.7%
中春別地区	40	9.7%
走古丹地区	7	1.7%
上風連地区	4	1.0%
その他地区	13	3.2%
合計	412	100.0%

③同居家族数

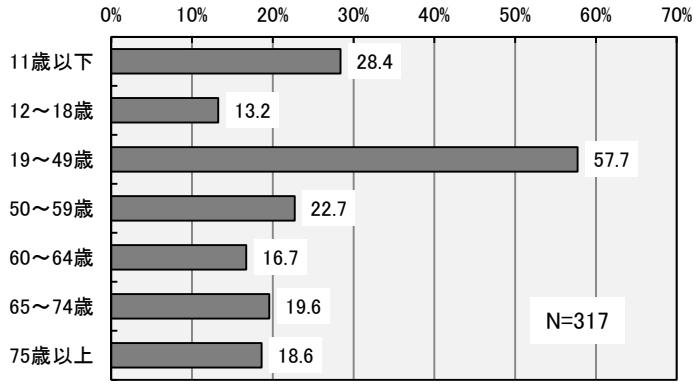
同居家族人数は、「二人」が 30.0%と最も多く、以下、「一人」が 27.0%、「三人」が 21.1%、「五人以上」が 12.2%となっています。



	件数	構成比
一人	106	27.0%
二人	118	30.0%
三人	83	21.1%
四人	38	9.7%
五人以上	48	12.2%
合計	393	100.0%

（２）同居家族（世帯主を除く）の年齢

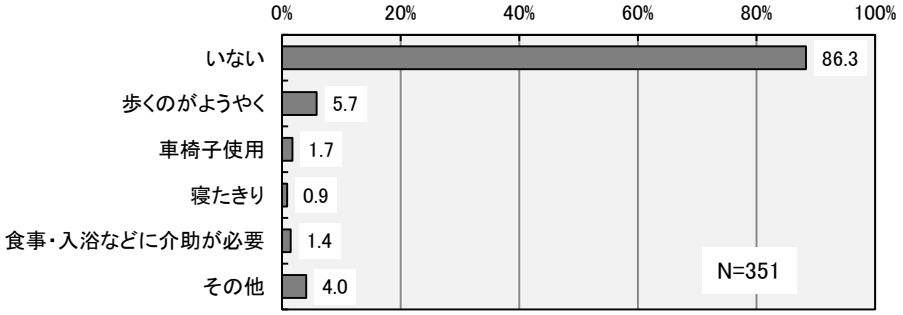
同居家族の年齢は、「19～49 歳」が 57.7%と最も多く、以下、「11 歳以下」が 28.4%、「50～59 歳」が 22.7%、「65～74 歳」が 19.6%となっています。



	件数	構成比
11 歳以下	90	28.4%
12～18 歳	42	13.2%
19～49 歳	183	57.7%
50～59 歳	72	22.7%
60～64 歳	53	16.7%
65～74 歳	62	19.6%
75 歳以上	59	18.6%
有効回答数	317	100.0%

（３）家族の障がいの有無、障がいの内容

家族内の障がい者については、「いない」が 86.3%と最も多く、以下、「歩くのがようやく」が 5.7%、「車椅子使用」が 1.7%となっています。



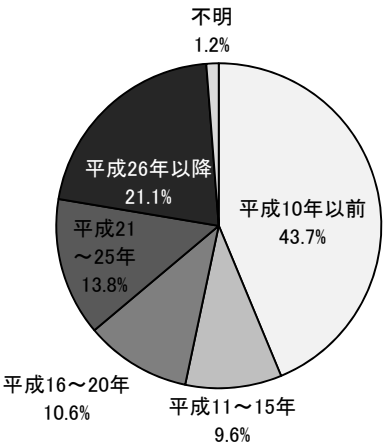
	件数	構成比
いない	303	86.3%
歩くのがようやく	20	5.7%
車椅子使用	6	1.7%
寝たきり	3	0.9%
食事・入浴などに介助が必要	5	1.4%
その他	14	4.0%
有効回答数	351	100.0%

[その他の内容]

・ダウン症候群　・ペースメーカー　・下足障がい
・眼科通院　・義足を使用　・現在病院で療養中
・施設入所中　・身体障がい者４級
・生活支援が必要　・全盲　・痴呆　・認知症
・要介護１、歩行杖、手すり

（４）現在の住まいの居住開始年

現在の住まいに住み始めたのは、「平成 10 年以前」が 43.7%と最も多く、以下、「平成 26 年以降」が 21.1%、「平成 21～25 年」が 13.8%、「平成 16～20 年」が 10.6%となっています。

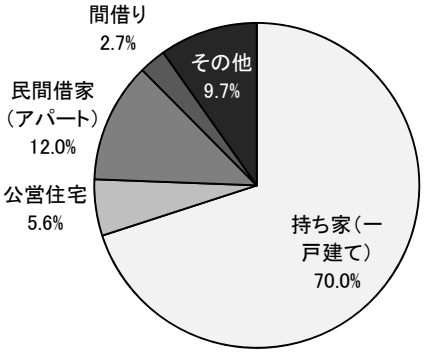


	件数	構成比
平成 10 年以前	178	43.7%
平成 11～15 年	39	9.6%
平成 16～20 年	43	10.6%
平成 21～25 年	56	13.8%
平成 26 年以降	86	21.1%
不明	5	1.2%
合計	407	100.0%

（５）住宅について

①住宅の種類

住宅の種類は、「持ち家（一戸建て）」が 70.0%と最も多く、以下、「民間借家（アパート）」が 12.0%、「公営住宅」が 5.6%となっています。



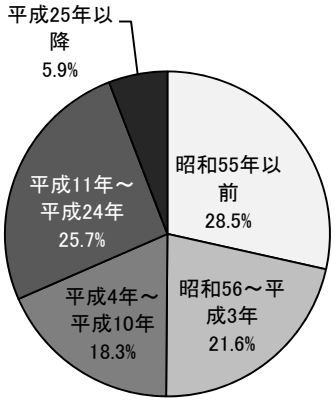
	件数	構成比
持ち家（一戸建て）	287	70.0%
公営住宅	23	5.6%
民間借家（アパート）	49	12.0%
間借り	11	2.7%
その他	40	9.7%
合計	410	100.0%

［その他の内容］

- 社宅（14）
- 教員住宅（8）
- 民営借家（一戸建て）（5）
- 公宅（2）
- 親の持ち家（2）
- 子どもとの同居（1）
- 宗教法人所有（1）
- 昔の公団家（1）
- 町営住宅（1）

②住宅の建築年

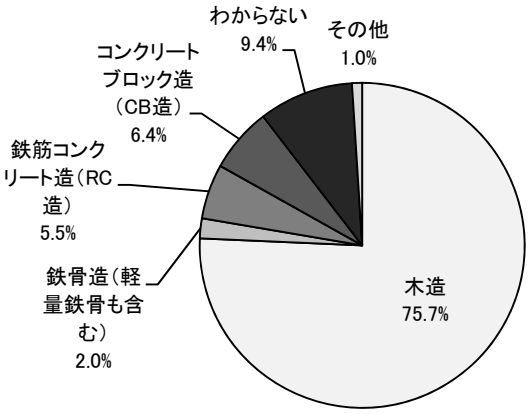
住宅の建築年は、「昭和 55 年以前」が 28.5%と最も多く、以下、「平成 11 年～平成 24 年」が 25.7%、「昭和 56～平成 3 年」が 21.6%、「平成 4 年～平成 10 年」が 18.3%となっています。



	件数	構成比
昭和 55 年以前	112	28.5%
昭和 56～平成 3 年	85	21.6%
平成 4 年～平成 10 年	72	18.3%
平成 11 年～平成 24 年	101	25.7%
平成 25 年以降	23	5.9%
合計	393	100.0%

③住宅の構造

住宅の構造は、「木造」が 75.7%と最も多く、以下、「コンクリートブロック造（ＣＢ造）が 6.4%、「鉄筋コンクリート造（ＲＣ造)」が 5.5%となっています。また、「わからない」が 9.4%となっています。



	件数	構成比
木造	305	75.7%
鉄骨造（軽量鉄骨も含む）	8	2.0%
鉄筋コンクリート造（RC 造）	22	5.5%
コンクリートブロック造（CB 造）	26	6.4%
わからない	38	9.4%
その他	4	1.0%
合計	403	100.0%

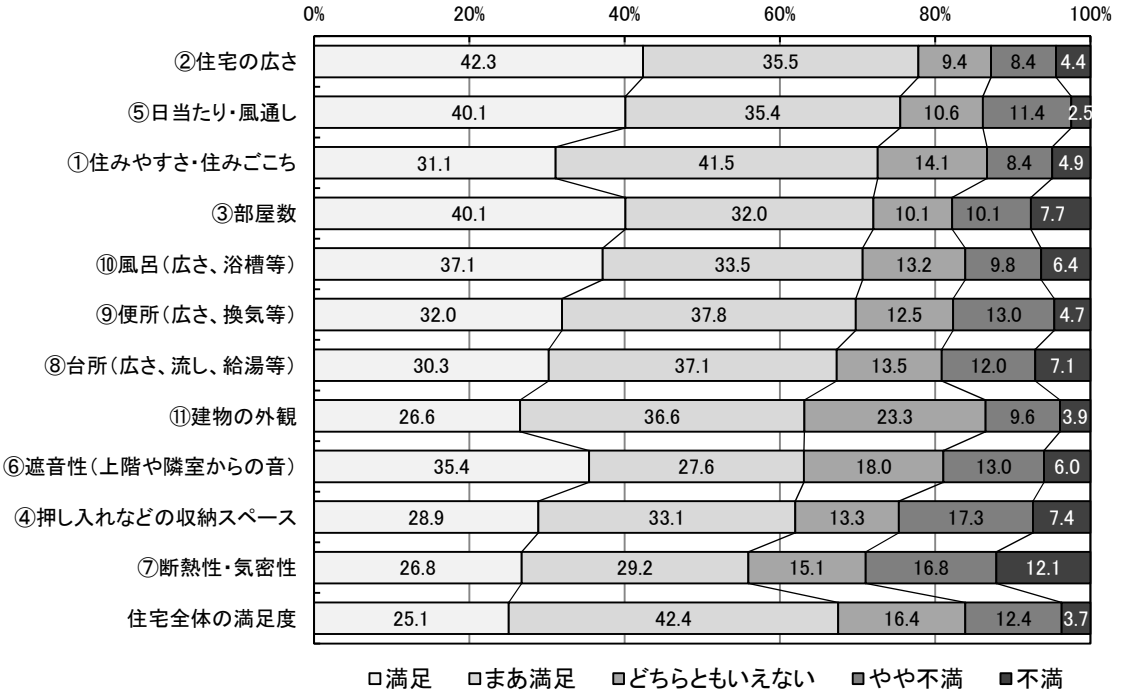
［その他の内容］

- １階ブロック、２階木造（2）
- セラミック住宅
- 木造+CB 造

問２　現在の住まいの満足度について

住まいに関する 11 項目の満足度を比較すると、「満足」及び「ほぼ満足」（以下、「満足傾向」とします。）の割合は、「住宅の広さ」が最も高く 77.8%、次いで「日当たり・風通し」が 75.5%、「住みやすさ・住みごこち」が 72.6%となっています。また、住宅全体の満足度の満足傾向は、67.5%となっています。

「やや不満」及び「不満」（以下、「不満傾向」とします。）の割合は、「断熱性・気密性」が最も高く 28.9%、次いで「押し入れなどの収納スペース」が 24.7%、「遮音性（上階や隣室からの音）」が 19.0%となっています。



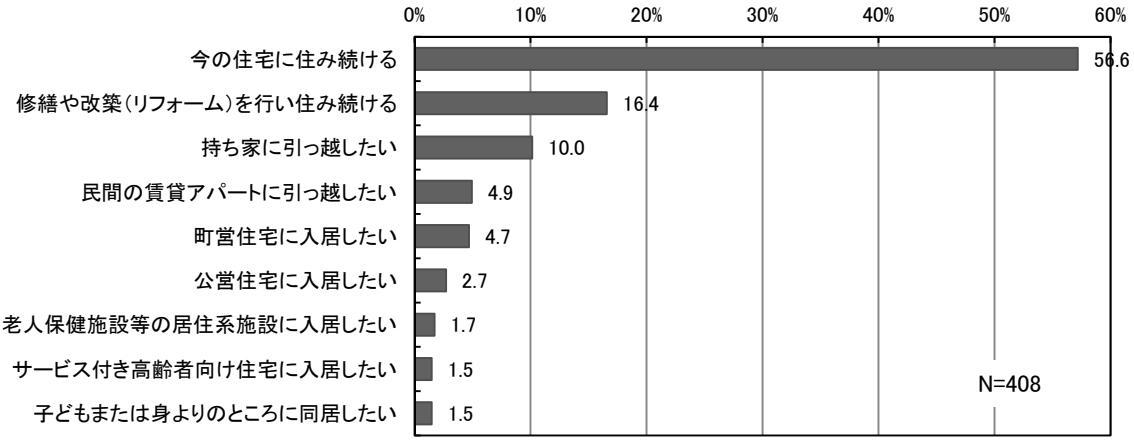
	満足	まあ満足	どちらともいえない	やや不満	不満	合計
①住みやすさ・住みごこち	126 31.1%	168 41.5%	57 14.1%	34 8.4%	20 4.9%	405 100.0%
②住宅の広さ	172 42.3%	144 35.5%	38 9.4%	34 8.4%	18 4.4%	406 100.0%
③部屋数	162 40.1%	129 32.0%	41 10.1%	41 10.1%	31 7.7%	404 100.0%
④押し入れなどの収納スペース	117 28.9%	134 33.1%	54 13.3%	70 17.3%	30 7.4%	405 100.0%
⑤日当たり・風通し	162 40.1%	143 35.4%	43 10.6%	46 11.4%	10 2.5%	404 100.0%
⑥遮音性 （上階や隣室からの音）	142 35.4%	111 27.6%	72 18.0%	52 13.0%	24 6.0%	401 100.0%
⑦断熱性・気密性	108 26.8%	118 29.2%	61 15.1%	68 16.8%	49 12.1%	404 100.0%
⑧台所 （広さ、流し、給湯等）	123 30.3%	151 37.1%	55 13.5%	49 12.0%	29 7.1%	407 100.0%
⑨便所 （広さ、換気等）	130 32.0%	154 37.8%	51 12.5%	53 13.0%	19 4.7%	407 100.0%
⑩風呂 （広さ、浴槽等）	152 37.1%	137 33.5%	54 13.2%	40 9.8%	26 6.4%	409 100.0%
⑪建物の外観	108 26.6%	149 36.6%	95 23.3%	39 9.6%	16 3.9%	407 100.0%
住宅全体の満足度	101 25.1%	171 42.4%	66 16.4%	50 12.4%	15 3.7%	403 100.0%

問３　今後、将来の住み替えについて

（１）今後の居住意向（複数回答）

今後の居住意向については、「今の住宅に住み続ける」が 56.6%と最も多く、次いで「修繕や改築（リフォーム）を行い住み続ける」が 16.4%、「持ち家に引っ越したい」が 10.0%となっています。

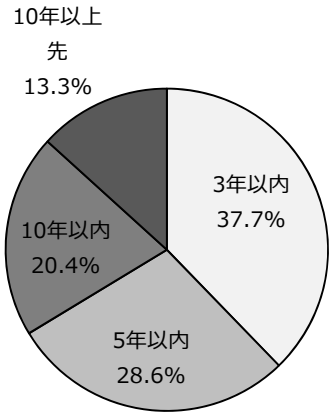
地区別にみると、「住み続ける」の割合が最も高いのは、「上風連地区」で 100.0%、次いで「上春別地区」が 83.2%、「西春別地区」が 65.0%となっています。「修繕や改築を行い住み続ける」割合が最も高いのは、「中春別地区」で 31.6%、次いで「尾岱沼地区」が 25.6%となっています。



	今の住宅に住み続ける	修繕や改築（リフォーム）を行い住み続ける	持ち家に引っ越したい	民間の賃貸アパートに引っ越したい	公営住宅に入居したい	町営住宅に入居したい	サービス付き高齢者向け住宅に入居したい	老人保健施設等の居住系施設に入居したい	子どもまたは身よりのところに同居したい	有効回答数
別海地区	104 53.9%	26 13.5%	24 12.4%	15 7.8%	5 2.6%	8 4.1%	4 2.1%	4 2.1%	3 1.5%	193 100.0%
本別海地区	6 60.0%	2 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 10.0%	10 100.0%
西春別駅前地区	30 62.5%	10 20.9%	2 4.2%	2 4.2%	1 2.1%	1 2.1%	1 2.1%	1 2.1%	0 0.0%	48 100.0%
西春別地区	13 65.0%	1 5.0%	3 15.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 5.0%	20 100.0%
中西別地区	7 58.3%	3 25.0%	2 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%
上春別地区	20 83.2%	1 4.2%	1 4.2%	0 0.0%	0 0.0%	1 4.2%	0 0.0%	0 0.0%	1 4.2%	24 100.0%
尾岱沼地区	18 46.2%	10 25.6%	5 12.8%	2 5.1%	1 2.6%	3 7.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	39 100.0%
中春別地区	21 55.2%	12 31.6%	2 5.3%	0 0.0%	2 5.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.6%	0 0.0%	38 100.0%
走古丹地区	3 42.8%	0 0.0%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	2 28.6%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%
上風連地区	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
その他地区	5 38.5%	2 15.3%	1 7.7%	1 7.7%	1 7.7%	2 15.4%	0 0.0%	1 7.7%	0 0.0%	13 100.0%
合計	231 56.6%	67 16.4%	41 10.0%	20 4.9%	11 2.7%	19 4.7%	6 1.5%	7 1.7%	6 1.5%	408 100.0%

（２）住み替える時期

引っ越しまたは入居を考えている回答者の住み替え時期は、「3 年以内」が 37.7%と最も多く、以下、「5 年以内」が 28.6%、「10 年以内」が 20.4%となっています。



	件数	構成比
3 年以内	37	37.7%
5 年以内	28	28.6%
10 年以内	20	20.4%
10 年以上先	13	13.3%
合計	98	100.0%

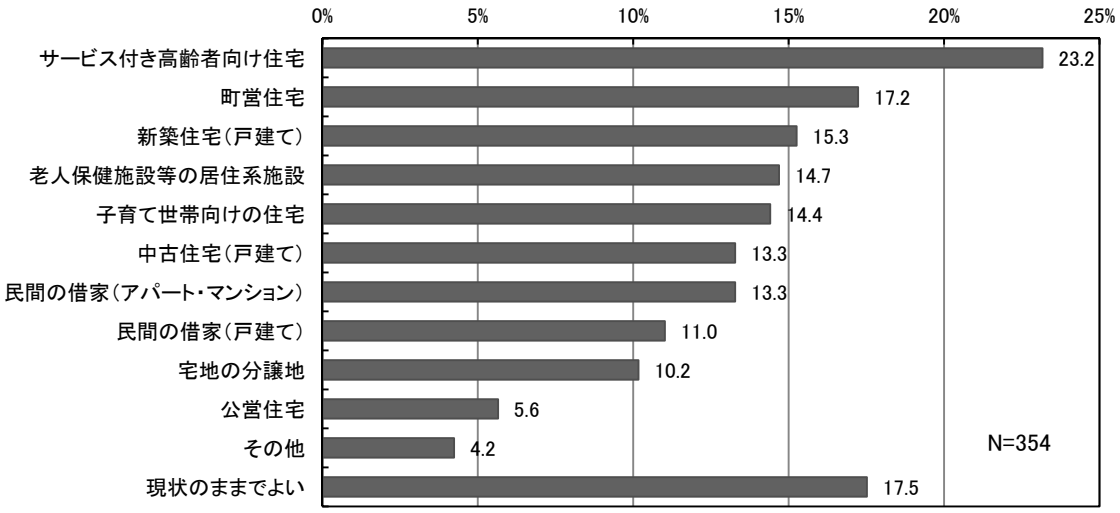
（３）居住する地区に不足している住宅・住宅地（複数回答）

居住する地区に不足している住宅・住宅地は、「サービス付き高齢者向け住宅」が 23.2%と最も多く、以下、「町営住宅」が 17.2%、「新築住宅（戸建て）」が 15.3%、「老人保健施設等の居住系施設」が 14.7%となっています。また、「現状のままでよい」が 17.5%となっています。

地区別にみると、「サービス付き高齢者向け住宅」の割合が高いのは「西春別駅前地区」が 38.1%、「上春別地区」が 30.0%となっています。

「町営住宅」は「上春別地区」が 55.0%、「本別海地区」が 33.3%となっています。

「新築住宅」は「中春別地区」が 22.6%、「西春別地区」「中西別地区」「上春別地区」が 20.0%となっています。



	新築住宅（戸建て）	中古住宅（戸建て）	民間の借家（戸建て）	民間の借家(ｱﾊﾟｰﾄ･ﾏﾝｼｮﾝ)	公営住宅	町営住宅	子育て世帯向けの住宅	ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅	老人保健施設等の居住系施設	宅地の分譲地	その他	現状のままでよい	有効回答数
別海地区	24 13.7%	26 14.9%	25 14.3%	21 12.0%	10 5.7%	21 12.0%	30 17.1%	39 22.3%	20 11.4%	16 9.1%	5 2.9%	35 20.0%	175 100.0%
本別海地区	1 11.1%	1 11.1%	0 0.0%	1 11.1%	0 0.0%	3 33.3%	1 11.1%	0 0.0%	1 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	3 33.3%	9 100.0%
西春別駅前地区	6 14.3%	7 16.7%	5 11.9%	7 16.7%	2 4.8%	5 11.9%	5 11.9%	16 38.1%	4 9.5%	6 14.3%	4 9.5%	4 9.5%	42 100.0%
西春別地区	3 20.0%	1 6.7%	3 20.0%	2 13.3%	1 6.7%	2 13.3%	5 33.3%	4 26.7%	4 26.7%	2 13.3%	0 0.0%	1 6.7%	15 100.0%
中西別地区	2 20.0%	1 10.0%	2 20.0%	2 20.0%	1 10.0%	1 10.0%	2 20.0%	2 20.0%	2 20.0%	2 20.0%	1 10.0%	1 10.0%	10 100.0%
上春別地区	4 20.0%	2 10.0%	1 5.0%	2 10.0%	1 5.0%	11 55.0%	2 10.0%	6 30.0%	3 15.0%	1 5.0%	0 0.0%	1 5.0%	20 100.0%
尾岱沼地区	6 17.1%	3 8.6%	0 0.0%	7 20.0%	2 5.7%	9 25.7%	3 8.6%	4 11.4%	14 40.0%	6 17.1%	1 2.9%	5 14.3%	35 100.0%
中春別地区	7 22.6%	4 12.9%	2 6.5%	4 12.9%	2 6.5%	5 16.1%	3 9.7%	8 25.8%	2 6.5%	3 9.7%	4 12.9%	5 16.1%	31 100.0%
走古丹地区	0 0.0%	0 0.0%	1 14.3%	0 0.0%	1 14.3%	2 28.6%	0 0.0%	2 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 42.9%	7 100.0%
上風連地区	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	4 100.0%
その他地区	1 16.7%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	0 0.0%	1 16.7%	2 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	2 33.3%	6 100.0%
合計	54 15.3%	47 13.3%	39 11.0%	47 13.3%	20 5.6%	61 17.2%	51 14.4%	82 23.2%	52 14.7%	36 10.2%	15 4.2%	62 17.5%	354 100.0%

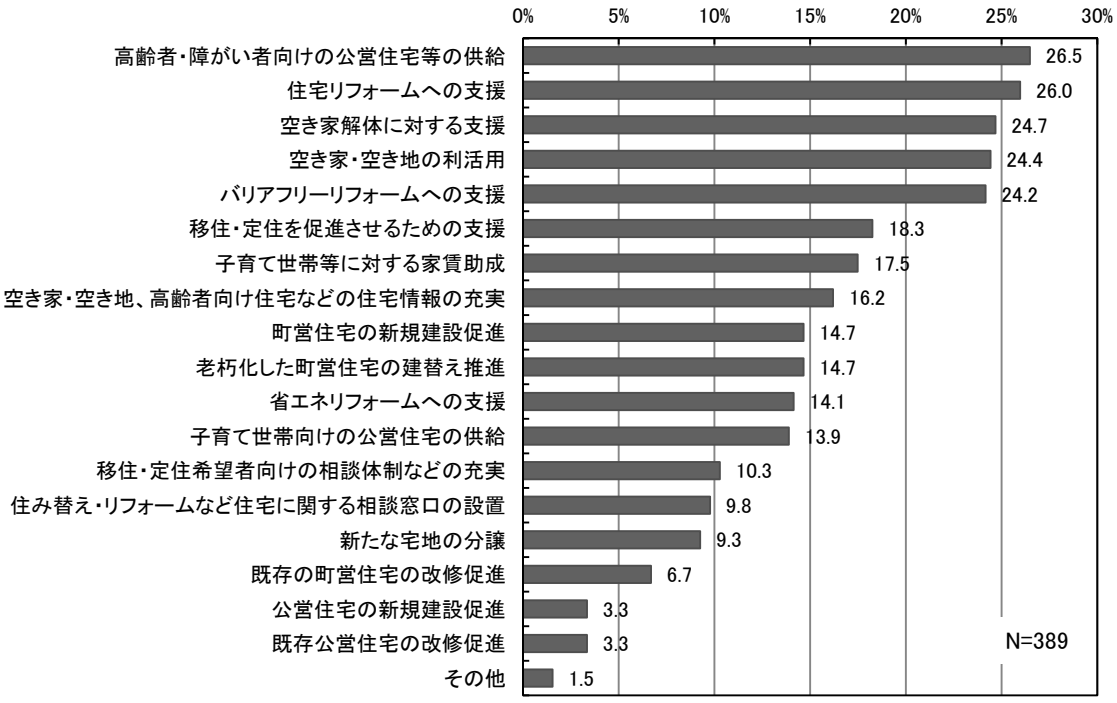
［その他の内容］

・不足しているのかどうか判断できない。
・何も必要性を感じない。
・空き家が増えると思う。近くにもあります。
・若い世帯の個人負担が少なくなるような方法で住宅を取得できることが望ましい。
・高齢になると一戸建て住宅は管理できないので、若い世代に使っていただき、高齢者は年金も少ないので経費が少ない小さい部屋で十分です。町営住宅か高齢者向け住宅があれば良いです。
・一人暮らし用のアパート、マンション（ワンルーム、低家賃)。
・町外者または町内者→町有地（低価格または無償で）＋住宅建設（５年以内で建てることを条件に)。
・ペット可の賃貸住宅。
・独身なのであまりわからないですが、低所得者のための住宅があっても良いのになと考えます。
・2.3 世帯住宅。

問４　今後の住宅関連施策の展開方向について（複数回答）

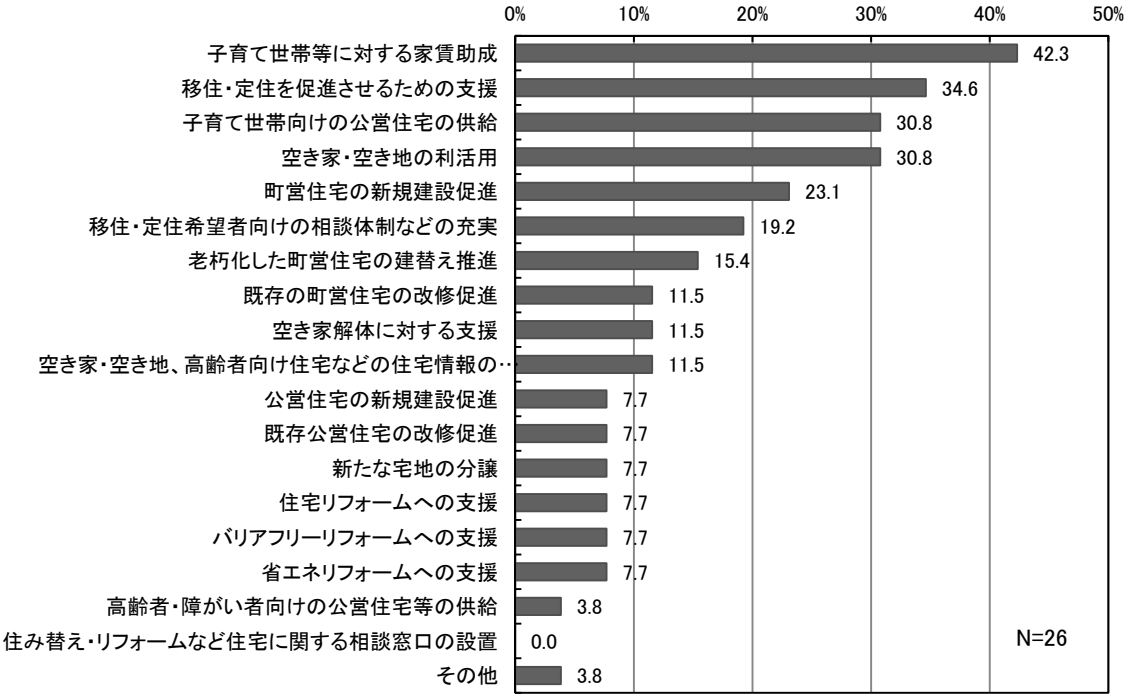
（１）全体集計

今後、町として取り組む住宅関連施策で重要度が高いと思うものは、「高齢者、障がい者向けの公営住宅等の供給」が 26.5%と最も多く、次いで、「住宅の増改築や耐震改修など、住宅リフォームへの支援」が 26.0%、「空き家解体に対する支援」が 24.7%、「空き家・空き地の利活用」が 24.4%となっています。



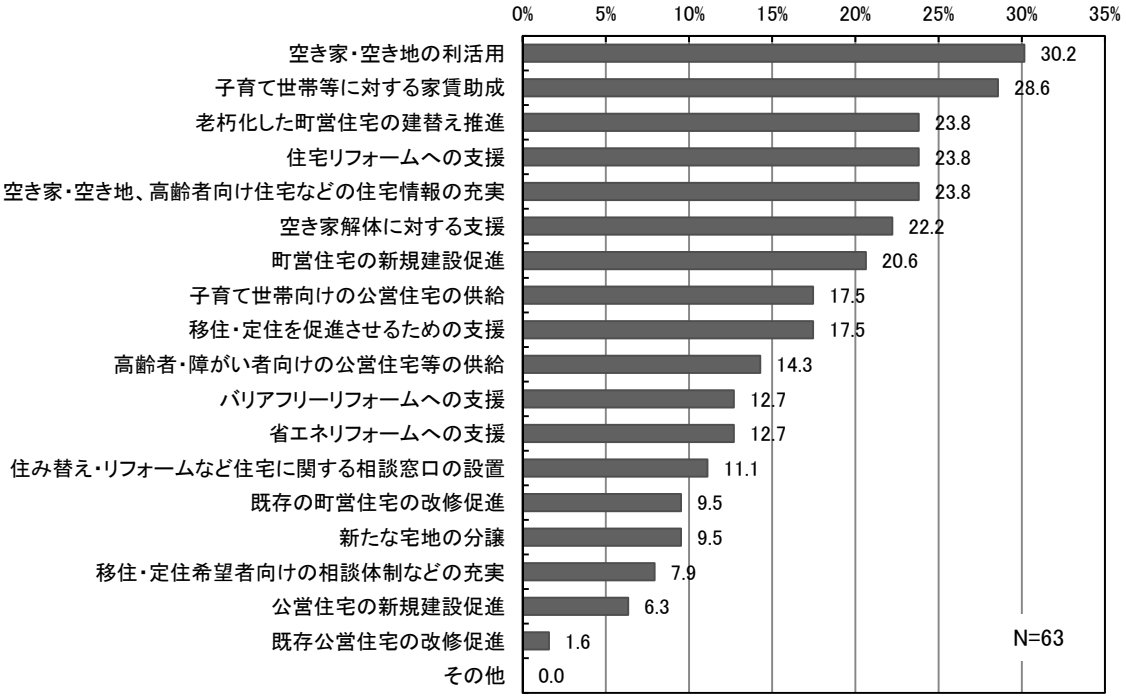
（２） 20～29 歳

回答者の年齢別にみると、「20～29 歳」で最も多いのは、「子育て世帯等に対する家賃助成」で 42.3%、次いで、「移住・定住を促進させるための支援」が 34.6%、「子育て世帯向けの公営住宅の供給」「空き家・空き地の利活用」が 30.8%となっています。



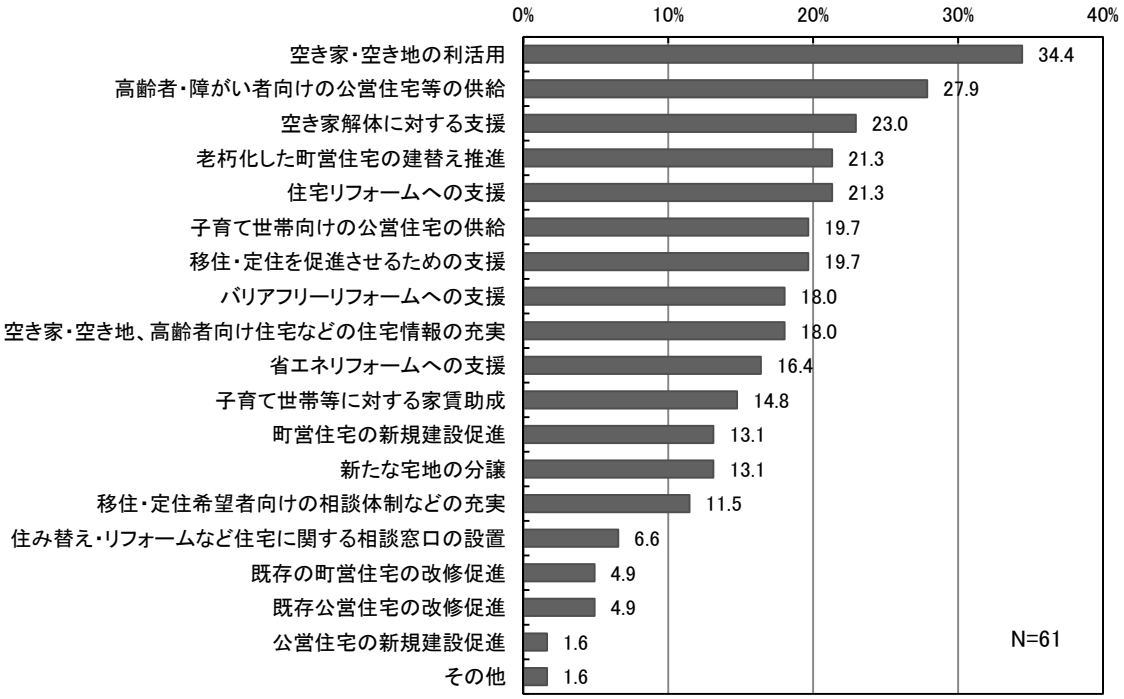
（３） 30～39 歳

「30～39 歳」で最も多いのは、「空き家・空き地の利活用」で 30.2%、次いで、「子育て世帯等に対する家賃助成」が 28.6%、「老朽化した町営住宅の建替え促進」「住宅リフォームへの支援」「住宅情報の充実」が 23.8%となっています。



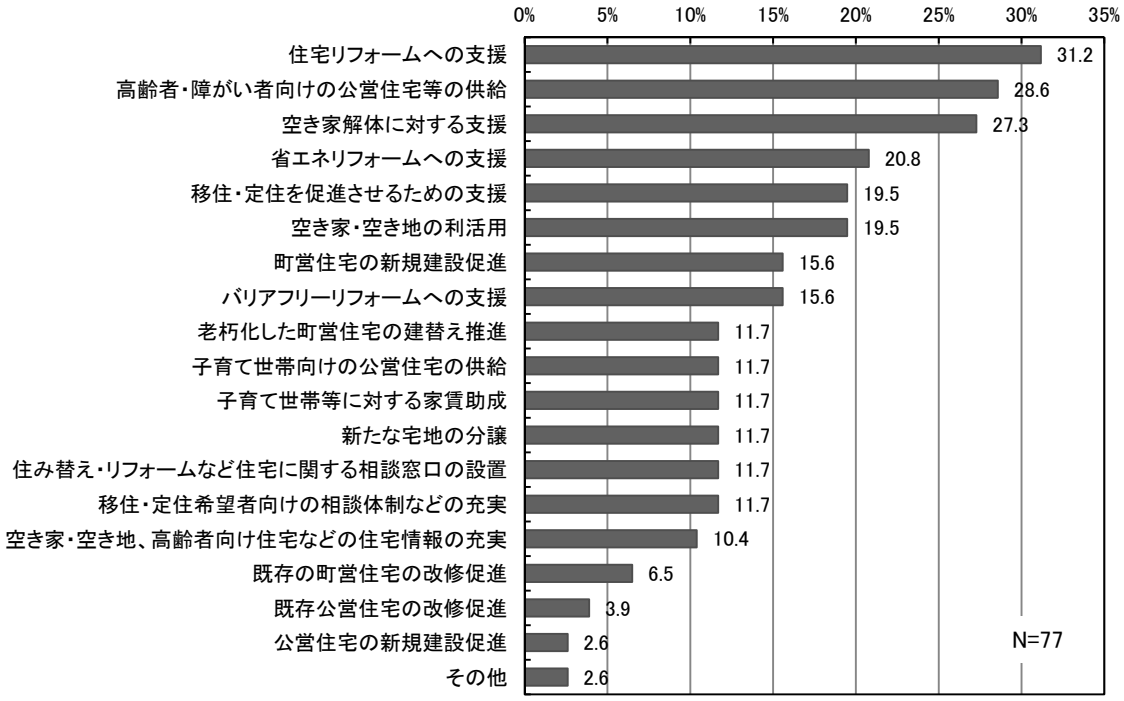
（４） 40～49 歳

「40～49 歳」で最も多いのは、「空き家・空き地の利活用」で 34.4%、次いで、「高齢者・障がい者向けの公営住宅の供給」が 27.9%、「空き家解体に対する支援」が 23.0%となっています。



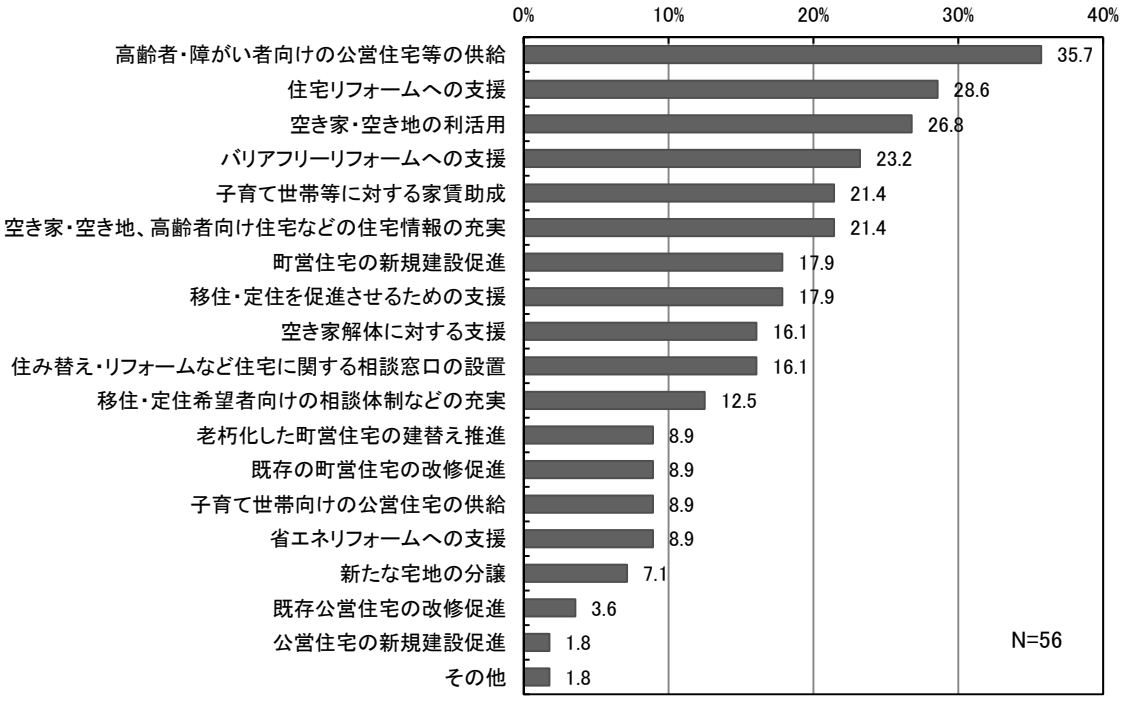
（５） 50～59 歳

「50～59 歳」で最も多いのは、「住宅の増改築や耐震改修など、住宅リフォームへの支援」で 31.2%、次いで、「高齢者・障がい者向けの公営住宅の供給」が 28.6%、「空き家解体に対する支援」が 27.3%となっています。



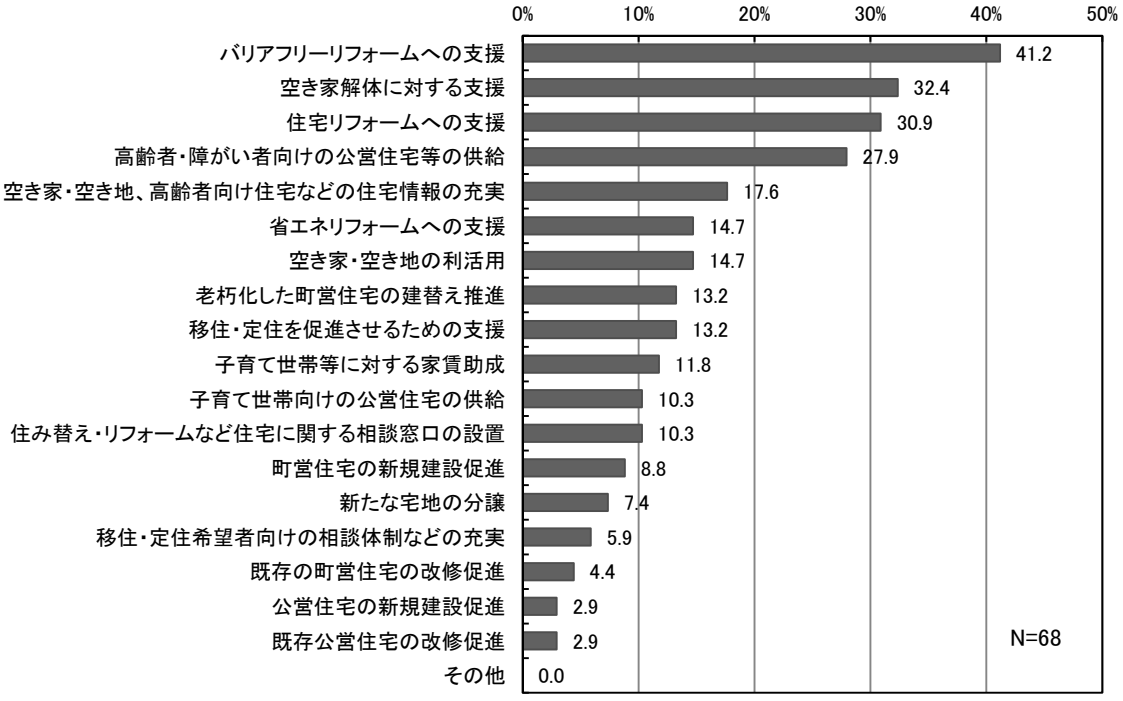
（６） 60～64 歳

「60～64 歳」で最も多いのは、「高齢者・障がい者向けの公営住宅の供給」で 35.7%、次いで、「住宅の増改築や耐震改修など、住宅リフォームへの支援」が 28.6%、「空き家・空き地の利活用」が 26.8%となっています。



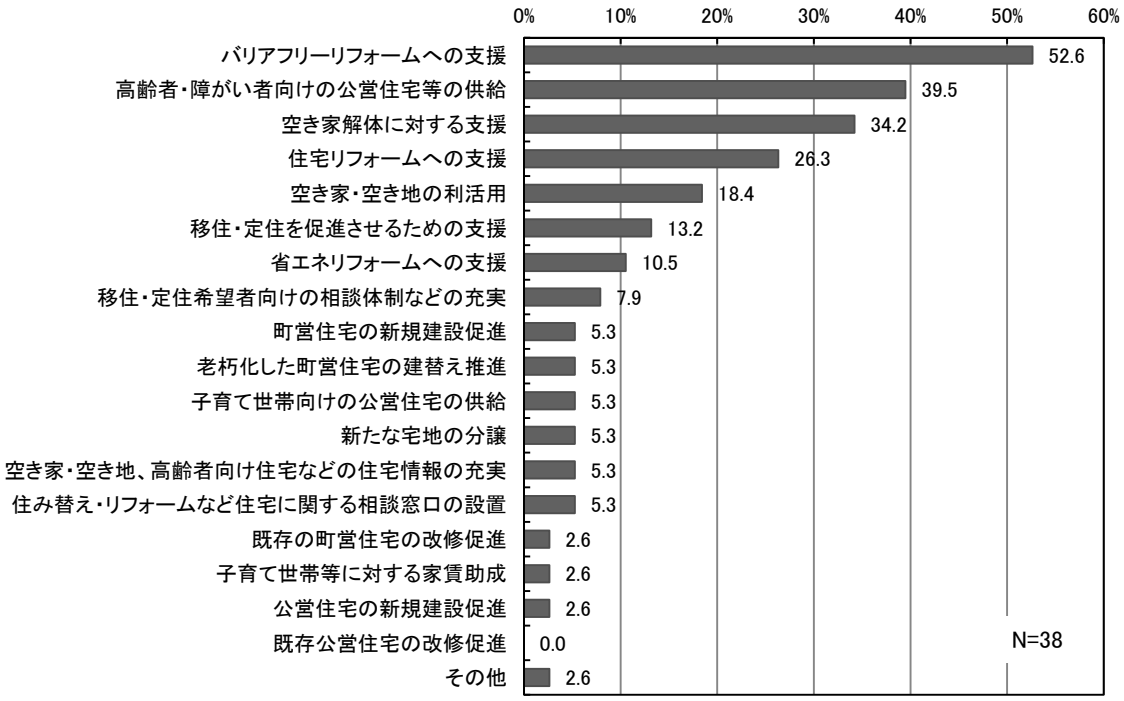
（７） 65～74 歳

「65～74 歳」で最も多いのは、「高齢者・障がい者などのための段差解消・手すり設置など、バリアフリーリフォームへの支援」で 41.2%、次いで、「空き家解体に対する支援」が 32.4%、「住宅の増改築や耐震改修など、住宅リフォームへの支援」が 30.9%となっています。



（８） 75 歳以上

「75 歳以上」で最も多いのは、「高齢者・障がい者などのための段差解消・手すり設置など、バリアフリーリフォームへの支援」で 52.6%、次いで、「高齢者・障がい者向けの公営住宅の供給」が 39.5%、「空き家解体に対する支援」が 34.2%となっています。



［その他の内容］

- 今のところどのようにしたらよいかわからない。
- 福祉施設の更なる充実と地域密着型の多機能施設など将来を見据えた場所。
- 若い子育て世帯は家賃が負担となっているようです。賃貸住宅の方々への助成もあったらいいですね。
- 若者労働者向けシェアハウスなど。
- 低所得者用の住宅の供給。

世代別集計

	(1) 町営住宅の新規建設促進	(2) 老朽化した町営住宅の建替え推進	(3) 既存の町営住宅の改修促進	(4) 高齢者･障がい者向けの公営住宅等の供給	(5) 子育て世帯向けの公営住宅の供給	(6) 子育て世帯等に対する家賃助成	(7) 公営住宅の新規建設促進	(8) 既存公営住宅の改修促進	(9) 新たな宅地の分譲	(10) 移住･定住を促進させるための支援	(11) 住宅増改築や耐震改修など、住宅ﾘﾌｫｰﾑへの支援	(12) 高齢者･障がい者等のための段差解消･手すり設置など、ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰﾘﾌｫｰﾑへの支援	(13) 太陽光などの環境負荷の少ない設備や住宅改修など、省ｴﾈﾘﾌｫｰﾑへの支援	(14) 空き家･空き地の利活用(住み替えや定住促進住宅への活用)	(15) 空き家解体に対する支援	(16) 空き家･空き地情報、高齢者向け住宅･施設情報などの住宅情報の充実	(17) 住み替え･ﾘﾌｫｰﾑなど住宅に関する相談窓口の設置	(18) 移住･定住希望者向けの相談体制･住宅情報提供などの充実	(19) その他	有効回答数
20～29歳	6 23.1%	4 15.4%	3 11.5%	1 3.8%	8 30.8%	11 42.3%	2 7.7%	2 7.7%	2 7.7%	9 34.6%	2 7.7%	2 7.7%	2 7.7%	8 30.8%	3 11.5%	3 11.5%	0 0.0%	5 19.2%	1 3.8%	**26** **100.0%**
30～39歳	13 20.6%	15 23.8%	6 9.5%	9 14.3%	11 17.5%	18 28.6%	4 6.3%	1 1.6%	6 9.5%	11 17.5%	15 23.8%	8 12.7%	8 12.7%	19 30.2%	14 22.2%	15 23.8%	7 11.1%	5 7.9%	0 0.0%	**63** **100.0%**
40～49歳	8 13.1%	13 21.3%	3 4.9%	17 27.9%	12 19.7%	9 14.8%	1 1.6%	3 4.9%	8 13.1%	12 19.7%	13 21.3%	11 18.0%	10 16.4%	21 34.4%	14 23.0%	11 18.0%	4 6.6%	7 11.5%	1 1.6%	**61** **100.0%**
50～59歳	12 15.6%	9 11.7%	5 6.5%	22 28.6%	9 11.7%	9 11.7%	2 2.6%	3 3.9%	9 11.7%	15 19.5%	24 31.2%	12 15.6%	16 20.8%	15 19.5%	21 27.3%	8 10.4%	9 11.7%	9 11.7%	2 2.6%	**77** **100.0%**
60～64歳	10 17.9%	5 8.9%	5 8.9%	20 35.7%	5 8.9%	12 21.4%	1 1.8%	2 3.6%	4 7.1%	10 17.9%	16 28.6%	13 23.2%	5 8.9%	15 26.8%	9 16.1%	12 21.4%	9 16.1%	7 12.5%	1 1.8%	**56** **100.0%**
65～74歳	6 8.8%	9 13.2%	3 4.4%	19 27.9%	7 10.3%	8 11.8%	2 2.9%	2 2.9%	5 7.4%	9 13.2%	21 30.9%	28 41.2%	10 14.7%	10 14.7%	22 32.4%	12 17.6%	7 10.3%	4 5.9%	0 0.0%	**68** **100.0%**
75歳以上	2 5.3%	2 5.3%	1 2.6%	15 39.5%	2 5.3%	1 2.6%	1 2.6%	0 0.0%	2 5.3%	5 13.2%	10 26.3%	20 52.6%	4 10.5%	7 18.4%	13 34.2%	2 5.3%	2 5.3%	3 7.9%	1 2.6%	**38** **100.0%**
合計	57 14.7%	57 14.7%	26 6.7%	103 26.5%	54 13.9%	68 17.5%	13 3.3%	13 3.3%	36 9.3%	71 18.3%	101 26.0%	94 24.2%	55 14.1%	95 24.4%	96 24.7%	63 16.2%	38 9.8%	40 10.3%	6 1.5%	**389** **100.0%**

３．別海町の住まい・住環境に関する意見

アンケートの自由記入より、住宅や住環境づくりに関する代表的な意見を項目ごとに整理します。

［移住・定住の促進に関する意見］

◆別海町の強さは酪農と漁業、一次産業に従事する若者（特に女性）が快適に暮らせるような、若者の移住、定住を支える取組に期待したい。若い女性が不安なく働き、暮らせるまちであることが数十年後も別海町が別海町らしく存続するための条件の一つと考えます。

◆定住促進を行うため、ふるさと納税を使い農家、漁家の空き家を改修し、都市からの移住者を受けれを検討すべき。

◆町外の人を呼び込むためにも空き家、空き地の利活用をすすんでやってほしい。

［空き家・空き地等の情報提供に関する意見］

◆空き家情報を町の広報に載せてほしい。

◆賃貸アパートに引越ししようと思っても、どこがあるのか、どこに聞けば情報を得ることができるのか分からない。若い世代はインターネットでも多少調べられるが、年配の方だと難しい。町としてやるべき施策ではないかも知れないが「ここに行けば情報がわかる」という、窓口か案内パンフがあると便利

◆アパートなどの空き部屋情報が得にくい状態と感じるので住宅に関する情報をわかりやすく発信してほしい。

◆別海のアパートを探すときにネットにあまり載っていないため、人づてか自力で回って探すかするしかなく困ります。別海独自の空き情報等つくってもらいたいです。

［民間賃貸住宅に関する意見］

◆独身単身向けの 1LDK 等のアパートなどは多いですが、夫婦共働きなどの民間の 2L、3L といったアパートが少なく、職場の人が異動してきた時に町内（別海市街）で探すのが大変です。もっと多くなると中標津から通勤ではなく、別海町内に住んでくれると思います。

◆働き手が少ないと問題になっている中、別海町に外から移住等来てもらえるようにアパートなどの住宅がもう少しあるといいのかなとも思いました。

［空き家の撤去や活用に関する意見］

◆通学路に崩壊しそうな廃墟が多く、気になります。

◆個人所有の使っていない宅地の解消促進。

◆空き家があればリフォームをして児童館（子供が遊べる場所）を作ってほしい。

◆商業施設や市街地中心部、空き家空き地の整理と有効活用が望まれる。

［所得の少ない若者や子育て世帯への支援に関する意見］

◆少子高齢社会の現在、将来のビジョンを見据えた考え方の一つとして、若い世帯の生活の充実が大切です。若い世帯はどうしても所得が少なく、住宅を取得するのが難しいです。

◆子育て世帯向けのアパートに住んでいるのですが家賃相場が高い。子どもが幼く私も働きに出られないので、もう少し安いアパート等があると良い。

◆1LDK に一人暮らしをしていますが、もう少し狭くても良いので家賃が４万以内の安いところがあると嬉しいです。３月、４月はほぼ満室で家探しが大変。

◆家賃の助成も借家のみに助成ではなく、新築、中古物件を購入した場合、子どもがいる世帯にも年数をきめて助成すべき。子育て世代が多いと、町の活性化につながると思う。

［高齢者が暮らしやすい住環境づくりに関する意見］

◆高齢者への対応を充実させ、定年後の人を受け入れることが、今後、別海という自然を活かしている土地には強みとして働くと思う。

◆高齢者の現在所有している住宅は築 35～40 年を経過し、改修等に多額の費用を要する住宅が多い。できれば高齢者向け住宅の必要性に迫られていることと、冬期間の雪害対策に困っている状況にある。

◆高齢化人口の増加に伴い、町の介護保険負担額も増すことが考えられるので、いつまでも活き活き元気でいられるように、いこいの場の提供など、生きがいが持てる生活環境を望む。

◆高齢者に対するサービスは充実しているとは思いますが、町内の施設、建物等は高齢者の入りにくいものが多いと思う。（段差やスペースなど）また、高齢者が増えているのに対し、高齢者向けの施設が少ないと感じるので、もっと増えるといいと思う。

４．アンケート調査からの方向性

現状および特性	方向性
＜住宅の状況＞ **●昭和 56 年以前の住宅が全体の 3 割、木造が 7.5 割** ・住宅の建築年は、新耐震基準を満たさない「昭和 55 年以前」が 28.5%、以下「平成 11 年～平成 24 年」が 25.7%、「昭和 56～平成 3 年」が 21.6%、「平成 4 年～平成 10 年」が 18.3%となっています。 ・住宅の構造は、「木造」が最も多く 75.7%。	[2-1] 耐震診断・耐震リフォームの推進 ◇ｱﾝｹｰﾄ回答世帯の約 3 割は新耐震基準以前の住戸となっており、耐震診断や耐震性能の低い住戸の改修等が求められます。
＜住宅に対する満足度＞ **●現入居住宅で最も満足度が低い「断熱性・気密性」** ・住まいに関する満足度で、「不満」・「やや不満」の割合は、「断熱性・気密性」が最も高く 28.9%となっています。	[2-2] 住宅性能向上リフォームの推進 ◇ｱﾝｹｰﾄ回答世帯の約 3 割が「断熱性能等」に不満の意向を示しており、断熱機能の改善を主に住宅性能を向上させる改修を推進できる環境づくりが求められます。
＜今後の居住意向＞ **●継続居住意向は概ね 73.0%、一般住宅では 16.4%が修繕・改善意向** ・今後の居住意向については「今の住宅に住み続ける」が 56.6%と最も多く、次いで「修繕や改築（リフォーム）を行い住み続ける」が 16.4%で、現状住宅での継続入居意向は 73.8%以上となっています。	
＜居住地区での住環境ニーズ＞ **●地区に求められる住宅等は「サ高住」「現状のままでよい」「町営住宅」** ・地区に不足している住宅等は「サービス付き高齢者向け住宅」が 23.2%と最も多く、以下「現状のままでよい」は 17.5%、「町営住宅」17.2%、「新築住宅」15.3%、「老人保健施設等の居住系施設」14.7%。 ・地区別では「サービス付き高齢者向け住宅」の割合が高いのは「西春別駅前地区」が 38.1%、「上春別地区」が 30.0%となっています。 ・「町営住宅」は「上春別地区」が 55.0%、「本別海地区」が 33.3%。 ・「新築住宅」は「中春別地区」が 22.6%、「西春別地区」「中西別地区」「上春別地区」が 20.0%となっています。	[再掲] 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まい・住環境づくり ◇高齢世帯率が上昇し、単身等の世帯の小規模化も増加傾向にあるため、引き続き高齢者が安心して暮らせる住環境整備が求められます [再掲] 若者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住まい・住環境づくり ◇若者や子育て世帯の減少、出生率の低下が進んでいることからも、安心して子供を生み、育てられる環境づくりや若者世帯の居住環境づくりが求められます [2-3] バリアフリーリフォームの推進 ◇ｱﾝｹｰﾄ回答世帯の内、65 歳以上高齢者の多くが希望するﾊﾞﾘｱﾌﾘｰﾘﾌｫｰﾑの支援が求められます
＜今後の住宅関連施策の展開方向＞ **●求められる・高齢者他向け公営住宅・ﾘﾌｫｰﾑ支援、空き家解体支援** ・重要度が高いと思う住宅関連施策は「高齢者、障がい者向け公営住宅等の供給」が 26.5%と最も多く、次いで「住宅リフォームへの支援」が 26.0%、「空き家解体に対する支援」が 24.7%、「空き家・空き地の利活用」が 24.4%となっています。 ＜年代別集計＞ ◇20～29 歳「子育て世帯への家賃助成」42.3%、「移住・定住支援」34.6% ◇30～39 歳「空き家の利活用」30.2%、「子育て世帯への家賃助成」28.6% ◇40～49 歳「空き家の利活用」34.4%、「高齢者・障がい者向け公住供給」27.9% ◇50～59 歳「住宅ﾘﾌｫｰﾑ支援」31.2%、「高齢者・障がい者向け公住供給」28.6% ◇60～64 歳「高齢者・障がい者向け公住供給」35.7%、「住宅ﾘﾌｫｰﾑ支援」28.6% ◇65～74 歳「ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰﾘﾌｫｰﾑ支援」41.2%、「空き家解体支援」32.4% ◇75 歳以上「ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰﾘﾌｫｰﾑ支援」52.6%、「高齢者・障がい者向け公住供給」39.5%	

第３章　関連既定計画及び計画策定の方向性

１．国や北海道の上位・関連計画等の整理

（１）住生活基本計画・全国計画（平成 28 年 3 月）

国は、住生活基本法に規定する国民の住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成 28 年度から平成 37 年度までを計画期間として、以下の課題のもと、3 つの視点に即した 8 つの目標を定めています。

図表 3-1　住生活基本計画・全国計画

＜住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題＞

◆少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増
◆世帯数の減少により空き家がさらに増加
◆地域コミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
◆少子高齢化と人口減少が、住宅施策上の諸問題の根本要因
◆リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
◆アパート等の老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ

＜施策の基本的な方針＞

［１：居住者の視点］
【目標１】結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
【目標２】高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
【目標３】住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

［２：住宅ストックからの視点］
【目標４】住宅すごろく※を超える新たな住宅循環システムの構築
【目標５】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
【目標６】急増する空き家の活用・除去の推進

［３：産業・地域からの視点］
【目標７】強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
【目標８】住宅地の魅力の維持・向上

※「住宅すごろく」：住宅は「購入でゴール」という考え方。新たな住宅循環システムとは、購入した住宅は適切な維持管理やリフォームの実施により、住宅の価値を低下させず、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出を目指すもの。

（２）住宅セーフティネット制度（平成 29 年４月）

国は、平成 29 年度４月に「住宅の確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」を公布しています。これにより今後増加が見込まれる高齢者世帯などの住宅確保要配慮者※のための住宅セーフティネット機能の強化等に向けた空き家活用等の制度が創設されています。

図表 3-2　住宅セーフティネット制度・概要抜粋

＜新たな住宅セーフティネット制度の概要＞

◆登録制度の創設

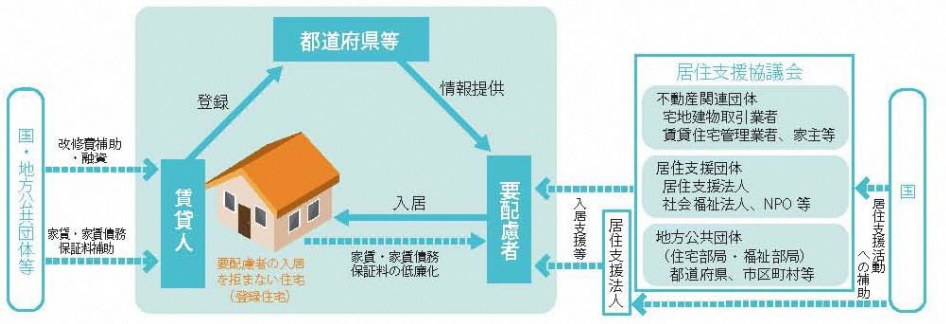
・登録制度とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録するもの

① 登録住宅の情報を都道府県が開示

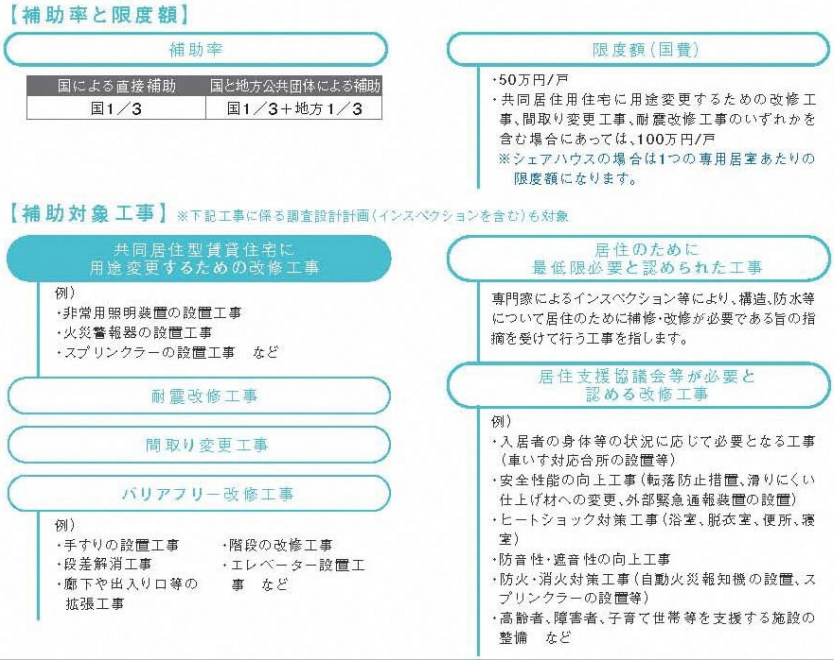
② 一定のバリアフリー工事等の改修費を国・地方公共団体が補助

③ 一定の家賃・家賃債務保証料を国・地方公共団体が補助

＜制度のイメージ＞



＜改修工事支援の概要＞



※住宅確保要配慮者：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第１条に規定する、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

（３）北海道住生活基本計画（平成 29 年 3 月）

本計画は、計画期間は平成 28 年度から平成 37 年度の 10 年間とし、本道における住宅施策の目標、施策の方向性、重点的な取り組みを定め、具体的な住宅施策を推進することを目的に策定されています。

図表 3-3　北海道住生活基本計画の概要

＜北海道の住生活を取り巻く現状と課題＞

◆全国を上回るスピードで進行する人口・世帯数の減少、少子高齢化
◆住宅ストックの余剰、空き家の増大、公営住宅ストックの老朽化
◆環境負荷低減の、地震など自然災害への対応
◆市街地・地方集落の維持保全、地域の住宅関連産業の振興

＜住宅施策の方向性＞

［住宅施策の方向性］

◇方向性１：若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
◇方向性２：地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現
◇方向性３：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
◇方向性４：「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
◇方向性５：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
◇方向性６：空き家等の活用・適正管理の推進
◇方向性７：地域を支える住宅関連産業の振興
◇方向性８：魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

［住宅施策における重点的な取組］

◆安心して子供を生み育てることができる住まい・環境づくり
（１）子育て世帯などに配慮した公営住宅などの供給促進
（２）民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築

◆空き家等を含む住宅ストックの有効活用や流通促進
（１）空き家情報バンクによる空き家の活用促進
（２）住宅ストックの性能向上と流通促進に向けた仕組みづくり

◆子どもから高齢者まで誰もが地域で住み続けられる住環境や産業の形成
（１）安心して住み続けられる地域づくりに向けた住宅の供給
（２）地域を支える住宅産業体制の整備

２．別海町の上位・関連計画の整理

（１）第６次 別海町総合計画

別海町は、本計画は、平成 30 年度を目標年とし、新たなまちづくりを進めるための指針として、平成 21 年 4 月に策定しています。また、まちの将来像は「笑顔あふれる豊かさ実感のまちべつかい」とし、住環境等に関する主要施策は基本目標５・第２節で位置づけています。

図表 3-4　第 6 次別海町総合計画の概要

＜別海町の将来像＞

笑顔あふれる豊かさ実感のまち　べつかい

～ひとが輝く　まちが輝く　自然が輝く　みんなの「つながり」でつくる別海の未来～

＜まちづくりの目標＞

［基本目標１：活力ある産業のまち］ ◆大地と海の恵みを生かす 可能性と活力ある産業づくり	第 1 節 農業の振興 第 2 節 林業の振興 第 3 節 水産業の振興 第 4 節 観光の振興	第 5 節 商業の振興 第 6 節 工業の振興 第 7 節 雇用・勤労者対策
［基本目標２：自然と共生するまち］ ◆みどり輝き　水がきらめく 環境先進地づくり	第 1 節 環境・エネルギー先進自治体の形成 第 2 節 ごみ処理等循環型社会の形成 第 3 節 公園の整備と緑化の推進	
［基本目標３：健やかに暮らせる福祉のまち］ ◆健やかにずっと暮らせる 人にやさしい地域づくり	第 1 節 健康づくりの推進 第 2 節 医療体制の充実 第 3 節 地域福祉の充実 第 4 節 子育て支援の充実	第 5 節 障がい者支援施策の充実 第 6 節 高齢者施策の充実 第 9 節 社会保障の充実
基本目標４：人を育てる学びのまち］ ◆人を育み　文化を造る 心豊かなまちづくり	第 1 節 社会教育の推進 第 2 節 学校教育の充実 第 3 節 青少年の健全育成 第 4 節 地域文化の振興	第 5 節 スポーツの振興 第 6 節 交流時代への対応
［基本目標５：快適で安全なまち］ ◆安全・安心で　ゆとりある 快適な定住環境づくり	第 1 節 市街地整備と景観形成 第 2 節 **住宅・宅地の整備** 第 3 節 道路・交通網の整備 第 4 節 水道の整備 第 5 節 下水処理施設の整備 第 6 節 地域情報化の推進	第 7 節 消防･救急体制の充実 第 8 節 防災対策の推進 第 9 節 交通安全の推進 第 10 節 防犯対策の推進 第 11 節 消費者保護の充実
［基本目標６：参画と協働でつくるまち］ ◆「ともにつくる　べつかい」 のための仕組みづくり	第 1 節 住民参加のまちづくり 第 2 節 ｺﾐｭﾆﾃｨ活動の促進 第 3 節 人権の尊重 第 4 節 男女共同参画社会の形成 第 5 節 北方領土対策の推進 第 6 節 時代に対応した自治体経営の推進	

図表 3-5　第 6 次別海町総合計画（基本目標５・第 2 節住宅・宅地の整備」）抜粋

＜施策の目的＞

定住の促進と安全・安心・快適な住まいづくりに向け、住みよい住宅地の提供を進めるとともに、町営住宅などの建替などを推進します。

＜施策の目的＞

（１）町営住宅の計画的な整備充実

各種指針に基づき、高齢者や障がい者が安全で安心して暮らせる住まいづくり、若年層の定住を促進する住まいづくり、総合的な居住環境の向上という観点に立ち、老朽化した町営住宅などの建替や計画的な修繕補修による適正な維持管理などに努めます。また、ＰＦＩなどの民間活力を導入した住宅整備についての検討を進めます。

（２）住みよい住宅地の提供

定住・移住の促進による人口減少の歯止めと、安全・安心・快適な住環境の確保に向け、民間開発に配慮しながら、町有地の分譲など新たな住宅地の提供に努めます。また、民間住宅などの耐震診断及び耐震改修を支援します。

＜主要事業＞

公営住宅等整備事業	ユニバーサルデザインに対応した町営住宅の計画的な整備を進めます。
個人住宅耐震改修の推進	町民の安全・安心を確保し、地震発生時の住宅の倒壊などによる被害を軽減するため、耐震改修費用の一部を補助し、既存住宅の耐震改修の推進を図ります。

＜主な成果指標＞

成果指標	単位	H19 年度	H25 年度	H30 年度
町有宅地分譲売却率（町有地）	%	81	86	91
町営住宅などの建設予定戸数	戸	0	31	50
町営住宅などの火災警報器設置戸数	戸	139	374	374
町営住宅の長寿命化棟数	棟	0	14	28
個人住宅の耐震化率	%	46	51	55

＜協働の指針＞

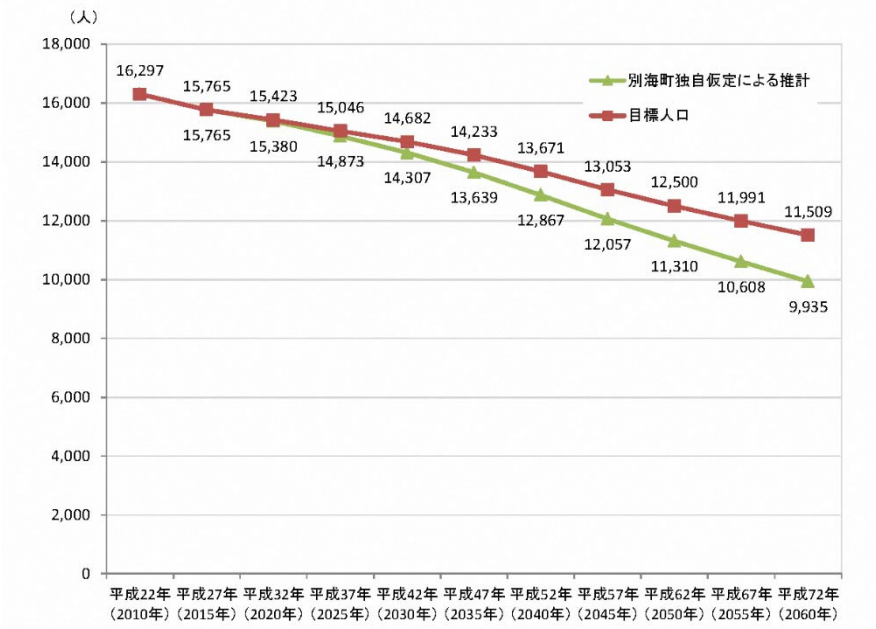
町民	地域・団体・事業者
・居住まわりの環境整備を行います。 ・力を出し合い日常の住環境管理を行います。	【地域】 ・地域の環境整備を行います ・力を出し合い日常の住環境管理を行います 【事業者】 ・安全性と快適性に優れた住宅を供給します

（２）別海町人口ビジョン（平成 28 年 3 月）

本計画は、計画期間を平成 72 年（2060 年）とし、国の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」の趣旨を尊重した上で、本町における人口現状分析を行い、人口に関する町民の認識を共有し、今後の目指すべき将来方向と人口の将来展望を示しています。

図表 3-6　別海町人口ビジョンの概要

＜総人口の推計＞



＜将来に向けての基本方針＞

基本方針Ⅰ．産業振興

◆産業の持続的発展と雇用の創出により、地域で働き続けられる環境を維持する

基本方針Ⅱ．移住促進

◆豊かな自然を生かした観光産業の活用による交流人口の増加と、テレワーク等と連携した移住体験など、都市部からの移住者受け入れ体制を整備する。

基本方針Ⅲ．子育て環境の充実

◆子育て環境の充実や特色ある教育の推進を軸として、若い世代が働きやすく、住みやすい、安心して結婚・妊娠・子育てできるようなまちづくりを目指し、人口の自然増を目指す。

基本方針Ⅳ．定住促進

◆広大な土地に集落が点在する本町において、それぞれの地域に安心して住み続け、地域を維持していくために医療・介護・防災などの必要なサービスを提供する。

（３）別海町まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 3 月）

別海町本計画は、対象期間を平成 27 年度から 31 年度とし、まち・ひと・しごと創生法に基づき、別海町の人口減少問題に対応するため、人口ビジョンを踏まえた上で、基本的な目標や具体的な施策をまとめています。

図表 3-7　別海町ひと・まち・しごと創生総合戦略の概要

＜基本目標と基本的方向＞

Ⅰ．町の産業を担う次世代へ安定した雇用を創出する

［基本的方向］◆基幹産業である酪農業の持続的発展
◆別海町バイオマスタウン構想及び別海町バイオマス産業都市構想の推進
［具体的施策］（ア）産業の育成・支援
（イ）地域の未来を担う若者や女性の人材育成と雇用の創出
（ウ）環境・エネルギー先進自治体の形成

［関連事業名］	［内容］
（ア）①地域貢献中小企業支援事業	エコ型住宅の新築・増改築に係る助成

Ⅱ．魅力あふれる地域資源・地域特性を活かした新しいひとの流れを創造する

［基本的方向］◆自然豊かな観光資源を活かした、交流人口の拡大
◆移住を希望する方への支援体制の構築による移住者の増加
［具体的施策］（ア）交流人口拡大の取り組み
（イ）テレワークセンターを核とする都市との交流
（ウ）移住（Ｕ・Ｊ・Ｉターン※）を希望する方の受入体制の整備

［関連事業名］	［内容］
（ウ）①総合型情報サイト構築	移住者向けに情報提供を行うための基盤整備を行う

Ⅲ．若い世代が安心して結婚・妊娠・子育てができるようにする

［基本的方向］◆家庭や地域、学校が協力・連携して子育てする環境実現
◆結婚や出産を望む住民が希望をかなえられる環境づくり
◆地域の特性を活かした特色ある教育の推進
［具体的施策］（ア）結婚・妊娠・出産・子育ての切れ目のない支援
（イ）地域特性を踏まえた安心できる子ども・子育て支援の充実
（ウ）地域と連携した特色ある教育の推進

［関連事業名］	［内容］
（イ）①地域子育て支援拠点事業	子育て支援センターで、子育て相談・情報提供・アドバイスなどの支援を行い、乳幼児とその保護者の交流ができる場を提供する

Ⅳ．時代にあった地域を作り、安心なくらしを守る

［基本的方向］◆広い町内のそれぞれの地域で安心して暮らすために必要なサービスの提供
◆住民自ら防災等の取り組みを担うための施策推進
［具体的施策］（ア）安心な暮らしの確保
（イ）経済・生活・文化圏の形成

［関連事業名］	［内容］
（イ）①町有地整備事業	町有地の整備・分譲

※Ｕターン：地方から都市へ移住した後、再び地方へ移住すること
※Ｊターン：地方から大規模な都市へ移住したあと、地方近くの中規模な都市へ移住すること
※Ｉターン：地方から都市へ、または都市から地方へ移住すること

（４）別海町高齢者保健福祉計画・第６期介護保険事業計画（平成 27 年３月）

本計画は、別海町総合計画の分野別計画として位置づけられ、高齢者福祉に関する専門的・個別的計画となります。計画期間は平成 27 年度から平成 29 年度までの３年間とし、主に公営住宅等での住宅整備に関する事項、および居宅サービスによる住宅改修等に関する施策を位置付けています。

図表 3-8 別海町高齢者保健福祉計画・第６期介護保険事業計画の概要（住環境関連施策等）

＜基本理念＞

高齢者が尊厳を保ち、健康で生きがいを持てる、
つながりのある地域社会の構築

＜まちづくりの目標＞

［基本目標１］ ◆生きがいをもち、積極的に社会参加できる環境づくり	（１）交流機会・生きがいづくりの充実 （２）高齢者の社会参加の推進
［基本目標２］ ◆高齢者の健康づくり	（１）健康づくりの推進 （２）介護予防の総合的な推進 （３）認知症支援対策の充実
［基本目標３］ ◆安心して生活できる環境づくり	（１）生活を支援するサービスの充実 （２）高齢者権利擁護体制の充実 （３）地域包括ケアの推進
［基本目標４］ ◆介護サービスの充実	（１）居宅サービスの充実 （２）地域密着型サービスの充実 （３）施設サービスの充実 （４）地域支援事業の充実 （５）介護サービスの質的向上

＜高齢者保健福祉計画：関連施策の内容＞

［基本目標３］

（１）生活を支援するサービスの充実

高齢者にやさしい住宅の整備など

公営住宅の供給に当たっては、虚弱な高齢者やひとり暮らしの高齢者などが安心して生活を送れるよう環境の整備を図り、今後も高齢者にやさしい住宅整備に努めます。

＜介護保険事業計画：関連施策の内容＞

［基本目標４］

１．居宅サービスの充実

住宅改修

手すりの取り付け・段差解消・扉の交換・洋式便器への取り替えなど、小規模な住宅改修をする場合、改修費の９割分を支給します。

（５）別海町子ども・子育て支援事業計画（平成 27 年 3 月）

本計画は、計画期間を平成 27 年から平成 31 年度までとし、別海町の子どもと子育て家庭を対象として、今後進めていく施策の方向性や目標等を定めています。

図表 3-9　別海町子ども・子育て支援事業計画の概要

＜基本理念＞

子どもの健やかな育ちを守る　笑顔で支え合う子育ての町

～ひとが輝く　まちが輝く　自然が輝く　みんなの「つながり」でつくる別海の未来～

＜基本目標・基本施策＞

［基本目標１］ ◆地域における子育て支援	１）地域における子育て支援体制の充実 ２）要支援児童への対応などきめ細やかな取組の推進 ３）次世代の親の育成 ４）学校等の教育環境の整備 ５）家庭や地域の教育力の向上 ６）子どもを取り巻く有害環境対策の推進
［基本目標２］ ◆職業生活と家庭生活の両立の推進	１）保育サービス・児童クラブの充実 ２）仕事と子育ての両立の推進 ３）働き方の見直しと男性の子育て参加の促進
［基本目標３］ ◆保護者ならびに子どもの心身の健やかな成長に資する環境の整備	１）親と子の健康の維持・増進 ２）医療サービスの充実 ３）妊産婦・乳幼児に関する切れ目のない保健対策の充実 ４）「食育」の推進
［基本目標４］ ◆子育ての生活環境の整備	１）子育てを支援する生活環境の整備 ２）子どもの安全の確保

＜地域子ども・子育て支援事業＞

［主な事業］	［内容］
利用者支援に関する事業	子どもの親又は子どもの保護者からの相談に応じ、必要な情報の提供及び助言等
延長保育事業	延長保育・休日保育
放課後児童健全育成事業	放課後児童クラブ。共働き家庭など留守家庭の小学生に対して、放課後に適切な遊び、生活の場を与えて、その健全育成を図る事業
子育て短期支援事業	ショートステイ・トワイライトステイ。保護者が、疾病・疲労など身体上・精神上・環境上の理由により児童の養育が困難となった場合等に、児童養護施設などにおいて養育・保護を行う
乳児家庭全戸訪問事業	こんにちは赤ちゃん事業
養育支援訪問事業	養育支援が特に必要な家庭を訪問して、保護者の育児、家事等の養育能力を向上させるための支援（相談支援、育児・家事援助等）
地域子育て支援点事業	公共施設や保育園等の地域の身近な場所で、子育て中の親子の交流・育児相談等
一時預かり事業	保育園その他の場所において、一時的に預かる事業
病児・病後児保育事業	保育に欠ける乳幼児や児童で、病気や病気の回復期にある場合に病院・保育園の付設の専用スペース等で一時的に保育する事業
ファミリー・サポート・センター事業	児童の預かり等を希望する依頼会員と、援助を行うことを希望する提供会員との相互援助活動に関する連絡・調整を実施
妊婦健診事業	妊婦が定期的に行う健診費用を助成する事業

（６）別海町第４期障がい福祉計画（平成 29 年３月）

本計画は、計画期間を平成 29 年度から平成 35 年度（7 か年）とし、障害者基本法の改正や障害者総合支援法の施行など国の動向に対応するとともに、社会情勢の新たな変化や障がいのある人のニーズに応じたサービスの提供を図ることを目的とし策定しています。なお、計画の中では基本目標１（２）「④居住環境等の整備・改善」で住生活に関する施策を位置づけています。

図表 3-10　別海町第４期障がい福祉計画の概要（住環境関連施策等）

＜基本理念＞

障がいのある人もない人も 一人ひとりが輝く共生のまちの実現

～ひとが輝く　まちが輝く　自然が輝く　みんなの「つながり」でつくる別海の未来～

＜基本目標（施策展開の基本方向）＞

［基本目標１］ ◆日々の暮らしの充実を支えるまち	（1）相談支援体制の整備 （2）生活支援の充実 ① 在宅生活への支援（必要なサービスの確保） ② 日中活動の場の充実 ③ 生活の場の確保 ④ 居住環境等の整備・改善 ⑤ 各種制度の活用 （3）保健・医療の充実
［基本目標２］ ◆社会参加に向けた自立を支えるまち	（1）教育・療育の充実（学ぶ） （2）雇用・就労の推進（働く） （3）社会参加の促進（楽しむ）
［基本目標３］ ◆共に支えあう共生のまち	（1）啓発と交流の促進 （2）地域福祉・安全対策の推進

＜基本目標１（２）④居住環境等の整備・改善＞

［施策］	［取り組みの内容］
住宅施策に関する情報提供	・住み慣れた自宅で、生涯を通じて安全で快適に住み続けられるよう、住まいのバリアフリー化に関する意義・各種支援制度・施策の情報提供や啓発活動を積極的に行います。
住宅改造に要する費用の助成など	・在宅の身体障がい者を対象に、住宅の床段差の解消や手すりの設置など、バリアフリー改修・改造に要する費用の一部を助成し、障がいのある人が安心して快適に暮らせる住居の整備を促進します。
公営住宅の整備	・公営住宅の建て替えに際しては、高齢者や障がいのある人のニーズの多様性等に配慮し、加齢等による身体機能の低下や障がいのある状態になっても住み続けることができるよう、引き続きユニバーサルデザイン※の視点に立った整備に努めます。
外出しやすいまちづくり	・「北海道福祉のまちづくり条例」に基づき、障がいのある人をはじめ、高齢者、妊産婦、乳幼児を連れた保護者など、町民が安心して暮らせるよう、障がい者用の駐車場、段差のない歩道、スロープ、障がい者用トイレの整備などを進めるとともに、民間施設等への協力を働きかけます。

※ユニバーサルデザイン：「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無、体格、性別、国籍などに関わらず、出来るだけ多くの人が利用可能であるようなデザインにすること

（７）別海町公営住宅等長寿化計画（平成 30 年 3 月）

本計画は、計画期間を平成 30 年から平成 39 年までの 10 年間とし、公営住宅等に係る施策の方向性を以下のとおり設定しています。

図表 1-11 別海町公営住宅等長寿命化計画・概要

＜基本理念＞

～笑顔あふれる豊かさ実感のまち べつかい～
安全・安心で ゆとりある 快適な定住環境づくり

＜基本目標＞

［目標１］ **公営住宅ストックの計画的・効率的な活用**	昭和40～50年代に整備され、居住水準や設備水準が低く耐用年限を経過した老朽ストックの改善等による計画的、効率的な活用を進めます。
［目標２］ **安全と快適性を備えた優良ストックの形成**	長期的に活用を図る住戸の浴室・給湯など設備水準の向上や、入居者の安全を確保し、住戸のライフサイクルコストの縮減に向けた修繕や改善による長寿命化を図ります。
［目標３］ **誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築**	高齢者や障がい者等が安心して暮らせるユニバーサルデザインによる住戸整備や、既存ストックの高齢者対応等の改善を行うとともに、低所得者世帯を考慮した低家賃住宅の確保等、町民の住環境を守る適正な建替、改善住戸の設定と維持保全住戸の活用を行います。

＜公営住宅等の必要戸数＞

H29 年管理戸数			H39 年想定必要戸数
公営住宅等	**３６２戸** ・公営（289 戸） ・特公賃（40 戸） ・町営（33 戸）	→	**３６０戸程度** **（２５５～２６５戸）**

＜計画期間に実施する事業手法別戸数＞

			1～5年	6～10年	合計
公営住宅等管理戸数			― 戸	― 戸	362 戸
	・新規整備事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数		88 戸	66 戸	362 戸
		うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
		うち改善事業予定戸数	88 戸	66 戸	154 戸
		個別改善事業予定戸数	88 戸	66 戸	154 戸
		全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
		うちその他戸数	― 戸	― 戸	208 戸
	・建替事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
	・用途廃止予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸

３．上位・関連計画からの方向性

現状および特性	方向性
＜国・道の動向＞ **●空き家対策・住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築** ・国は平成 28 年に住生活基本計画（全国計画）を見直し。 ・翌平成 29 年には、住宅確保要配慮者の為の住宅セーフティネット機能の強化に向けた空き家活用等の制度を創設 ・道は住生活基本計画（全国計画）を受け、「北海道住生活基本計画」を見直し。北海道の地域特性等に即した施策体系と公営住宅の役割・供給目標量等が示される。	[3-1] 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築 ◇既存の各住宅ｽﾄｯｸや空き家等を活かし、民間と公共との連携による別海町の状況に即した住宅セーフティネットづくりが求められます。
＜第 6 次別海町総合計画＞ **●住宅関連では「町営住宅の計画的な整備」「住みよい住宅地の提供」** ◇町営住宅の計画的な整備 ・高齢者や障がい者が安全で安心して暮らせる住まいづくり、若年層の定住を促進する住まいづくり、総合的な居住環境の向上という観点に立ち、老朽化した町営住宅などの建替や計画的な修繕補修による適正な維持管理などに努めます。 ◇住みよい住宅地の提供 ・定住・移住の促進による人口減少の歯止めと、安全・安心・快適な住環境の確保に向け、民間開発に配慮しながら、町有地の分譲など新たな住宅地の提供に努めます。また、民間住宅などの耐震診断及び耐震改修を支援します。	[3-2] 町営住宅等の適正な維持管理 ◇別海町の町営住宅等は高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者にとって、安心して生活を続けるための住宅ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄの中核であることから、今後も適正な維持管理が求められます。 [3-3] 移住・定住促進に向けた住環境づくり ◇別海町に職場があり近隣の町から通っている若者世帯の定住や、産業や自然等の魅力を活かした移住･定住の推進に向けた取り組みや環境づくりが求められます。 [3-4] 民間活力とも連携した住宅整備の推進 ◇民間事業者との連携により住宅建設やリフォーム等の促進に向けた助成等の支援や、連携体制、情報提供等の基盤づくり等、町民の住環境の向上と産業の振興を促す取組が求められます。 [再掲] 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まい・住環境づくり [再掲] 若者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住まい・住環境づくり
＜別海町まち・ひと・しごと創生総合戦略＞ **●人口減少対策は・雇用創出・移住促進・子育て支援・安心の暮らし** ・平成 27～31 年度までを計画期間とする本計画は、まち・ひと・しごと創生法に基づき、別海町の人口減少問題に対応するため、4 つの基本目標のもと、具体関連事業をまとめている。 ＜基本目標と関連事業＞ ◇町の産業を担う次世代へ安定した雇用を創出する ・エコ型住宅の新築・増改築に係る助成 ◇魅力あふれる地域資源・地域特性を活かした新しいひとの流れを創造する ・移住者向けに情報提供を行うための基盤整備を行う ◇若い世代が安心して結婚・妊娠・子育てができるようにする ・地域子育て支援拠点事業 ◇時代にあった地域を作り、安心なくらしを守る ・町有地の整備・分譲	
＜別海町子ども・子育て支援事業計画＞ **●安心して子育てができる環境づくり** ・別海町の子どもと子育て家庭を対象として、今後進めていく施策の方向性や以下の4つの目標等を定めています ◇地域における子育て支援 ◇職業生活と家庭生活の両立の推進 ◇保護者ならびに子どもの心身の健やかな成長に資する環境の整備 ◇子育ての生活環境の整備	

現状および特性	方向性
＜別海町高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画＞ **●高齢者等向け公営住宅の整備、住宅改修を位置づけ** ・公営住宅の供給に当たっては、虚弱な高齢者やひとり暮らしの高齢者などが安心して生活を送れる環境の整備 ・住宅改修で手すりの取り付け･段差解消･扉の交換･洋式便器への取り替えなど、小規模な住宅改修をする場合、改修費の９割分を支給	[再掲] 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まい・住環境づくり ◇高齢者等が安心して生活をおくれるための、住生活に関する相談体制の充実や情報提供等のサポートが求められます。 ◇高齢者や障がい者自立して安全に在宅居住を可能とする住宅改修等の支援の継続が求められます。
＜別海町第３期障がい者計画）＞ **●障がい者等の住宅の確保を位置づけ** ・障がいのある人のニーズに応じたサービスの提供を図ることを目的に計画の中では基本目標１（２）「④居住環境等の整備・確保」で住生活に関する施策を位置づけます。 **◇住宅施策に関する情報提供** **◇住宅改造に要する費用の助成など** **◇公営住宅の整備** **◇外出しやすいまちづくり**	
＜別海町公営住宅等長寿命化計画＞ **●前計画に基づき進められてきた事業の事業量を勘案した見直し** ・平成 30～39 年までを計画期間とする当該計画では、計画期間戸数を現管理戸数と同程度の 360 戸とし、団地別に活用方針を設定。 ・計画期間前期の５年間は公営住宅５棟 52 戸、特公賃２棟 16 戸、町営住宅 10 棟 20 戸の個別改善の実施を位置付け	[再掲] 町営住宅等の適正な維持管理・ ◇誰もが安心して生活を続けるための住宅ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄの中核として、町営住宅等の適正な維持管理が求められます。
＜別海町耐震改修促進計画（見直し）＞ **●耐震性を有する住宅を 95%に設定、概ね 1834 棟の改修が必要と試算** ・国及び道と同様に別海町における耐震化目標を 95%と定める。 ・平成 32 年までの３年間で約 1834 戸の耐震改修が必要と試算。	[再掲] 耐震診断・耐震リフォームの推進 ◇町民の安全･安心な住環境づくりに向けた耐震化の推進が求められます。

第４章　別海町の住宅・住環境施策

1. 基本理念と目標

住まいは、人々の日常生活にとって不可欠な基盤であり、地域生活やコミュニティ活動を支える拠点であると同時に、人々が活動を行い、交流する場である「まち」を構成する主要な要素の一つです。このことから、住まいは個人の生活の場であるだけではなく、社会的な資産としての側面を持つものとも言えます。

このような住まいの位置づけを踏まえ、将来に渡り豊かな住生活を実現するためには、少子高齢化等の社会経済情勢の変化や、人口減少に伴う空き家の増加、持続可能な地域社会づくりに向けた自然環境と住環境の調和や省エネルギーの取組等に対応し、町民・民間事業者・行政が協働して役割を適切に分担するなど、住まい・まちづくりに対しての総合的な取り組みが必要となります。

本計画は、これらの状況を踏まえ、上位計画である第６次別海町総合計画の将来像『笑顔あふれる豊かさ実感のまち・べつかい』の実現に向け、住環境づくりを進めます。

よって、上位関連計画や別海町の住宅及び住環境を取り巻く状況等を踏まえた本計画の基本理念は総合計画を踏襲し以下を設定します。

［基本理念］

～笑顔あふれる豊かさ実感のまち　べつかい～

安全・安心で　ゆとりある　快適な定住環境づくり

この基本理念を踏まえ、別海町の住宅政策の目標として、以下の８つを掲げます。

目標１．若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
目標２．地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現
目標３．住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
目標４．「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
目標５．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
目標６．空き家等の活用・適正管理の推進
目標７．地域を支える住宅関連産業の振興
目標８．魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

２．住宅・住環境施策の方向性

目標１．若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

国勢調査による別海町の総人口は、昭和 35 年の 21,878 人をピークに減少傾向に転じており、平成 27 年には、15,273 人となっています。

一方、世帯数は増加傾向にあり、平成 27 年において 5,997 世帯となっており、過去 20 年間の推移をみると、別海町は 11%で北海道とほぼ同じ増加率となっていますが、これは１世帯当たり人員数が､昭和 30 年の 5.55 人から平成 27 年には 2.55 人まで減少していることに起因しています。また、出生数をみると、昭和 52 年頃からゆるやかな減少傾向で推移し、平成 26 年には 121 人なっており、少子化と世帯規模の縮小による核家族化の進行が伺えます。

このような状況の中､別海町では､別海町子ども･子育て支援事業計画をはじめ､別海町まち･ひと･しごと創生総合戦略等を策定し､若い世代が安心して子育てができる環境づくりに向けた、各種支援の取り組みが進められているところです。

＜施策の方向性＞

① 子育て世帯の居住の安定確保

・町営住宅（公営住宅等）の適正管理や維持と、子育て世帯への優先入居といった配慮などにより子育て世帯の居住の安定確保を図ります。

② 子育て支援に資する住環境情報の提供

・子育て世帯等が、総合的な住情報の提供などにより安心して子育てに適した住まいを確保できる環境づくりを推進します。

③ 子どもを見守る地域コミュニティの形成

・「地域子育て支援センターはみんぐ」や「子ども広場」などで展開される子育て支援サービスの活用や子供を見守る地域コミュニティの形成促進などにより、安心して子育てできる住環境を進めます。

＜成果指標＞

指標	基準値	目標値
① 町営住宅（公営住宅等）の内、耐用年数を 1/2 以上経過した住戸等の改善等により住性能の向上	**24 戸** **（平成 29 年）**	**178 戸** **（平成 39 年）**
② 各地域での地域子育て支援拠点事業の推進 （子育て支援サービスの利用者数）	**446 人** **（平成 25 年）**	**280 人** **（各年）**

目標２．地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現

別海町の高齢者人口は平成 27 年国勢調査で 3,746 人ですが、過去 15 年間の推移をみると、年少人口率及び生産年齢人口率の減少に対し、高齢者人口率は 17.7%から 24.6%へと増加しており、日常生活において見守りや生活支援、介護や医療を必要とする高齢者が増加しています。

今後の住宅関連施策についての町民意向調査においても、「高齢者・障がい者向けの住宅供給」が要望として最も多く、高齢者が住み慣れた地域で必要な支援やサービスを受けながら安心して暮らせる居住環境づくりが求められており、住まい、医療、介護、予防、生活支援を一体的に提供する地域包括ケアシステムの構築が推進されています。

別海町では、住宅部局と福祉部局が連携し、町営住宅（公営住宅等）の供給や住宅改修等の支援に取り組んでいますが、今後も国や道の動きなどを踏まえた、高齢者が安心して住み続けられる住環境づくりが求められます。

＜施策の方向性＞

① バリアフリーリフォームの促進

・住宅のバリアフリー化といった住性能向上リフォームを促進するとともに、地域において必要な生活支援が受けられるよう地域福祉と連携を図ることなどにより、高齢者が安心して暮らし続けることができる環境づくりを推進します。

② 高齢者が安心して住み続けることができる住環境づくり

・住宅部局と福祉部局が連携し、高齢者向け賃貸住宅等の供給促進や既存の高齢者福祉サービスなどにより、高齢者が生活支援等の地域福祉サービスを利用して安心して住み続けることができる住環境づくりを進めます。

③ 高齢者のニーズに適した住まい方の支援

・地域包括支援センターを中心とした相談体制の充実の他、各種介護等施設や各地区に供給している町営住宅（公営住宅等）の適正管理と維持、介護保険制度を活用した住宅改修支援などにより、高齢者のニーズに適した住まい方を支援できる環境づくりを進めます。

＜成果指標＞

指標	基準値	目標値
① 高齢者が入居する既存住宅等での手すりの設置等の住宅改修支援	**601 戸（平成 29 年）**	**1101 戸（平成 39 年）**

目標３．住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境の実現を図る必要があります。

現在、別海町では 362 戸の町営住宅（公営住宅等）を管理していますが、これらは住宅セーフティネットの中核として重要な役割を果たしています。しかし、これらの中には老朽化や設備等の不具合が見られる住戸もあり、予防保全的な改善による適正な維持管理を行う必要があると共に、今後は民間事業者とも連携した住宅セーフティネットの充実が求められます。

＜施策の方向性＞

① 町営住宅（公営住宅等）の適正な供給

・住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、住宅セーフティネットの中核となる町営住宅（公営住宅等）の適切な供給を進めます。

② 町営住宅（公営住宅等）でのユニバーサルデザインの導入

・町営住宅（公営住宅等）におけるユニバーサルデザインの導入を推進し、なるべく多くの人が安心・安全に居住できる住まいの供給を促進します。

③ 民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの充実

・北海道あんしん賃貸支援事業や新たな住宅セーフティネット制度の活用などにより、民間住宅ストックを活用した住宅確保要配慮者の住生活の安定確保に向けた取り組みを推進します。また、支援ニーズの増加に対しては、町内の住宅関連事業者と連携した民間賃貸住宅の供給や、入居者への家賃支援等により本町における住宅セーフティネットの充実を進めます。

＜成果指標＞

指標	基準値	目標値
① 町営住宅（公営住宅等）の内、耐用年数を 1/2 以上経過した住戸等の改善等により住性能の向上（再掲）	**24 戸（平成 29 年）**	**178 戸（平成 39 年）**
② 町営住宅（公営住宅等）の内、共用部の玄関や階段等の主要箇所に手すりが設置されている住戸の割合	**90%（平成 29 年）**	**100%（平成 39 年）**

目標４．「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

北海道では、平成 26 年 8 月より「きた住まいる」制度の運用を開始し、一定の住宅性能の確保に加え、住宅性能の見える化や住宅履歴の保管などにより、一般消費者がニーズに応じた安心で良質な家づくりができる仕組みづくりを進めていいます。

別海町においても、消費者や事業者に向けた制度の周知を進め、普及推進を図るとともに、町内事業者や北海道とも連携し、良質で安全な新築住宅の供給を推進します。

＜施策の方向性＞

① 北海道と連携した「きた住まいる」制度の普及

・「安心で良質な家づくり」に向けた住宅事業者の登録制度として、平成 26 年に北海道により「きた住まいる」制度が創設されました。

・別海町においても北海道及び町内の住宅事業者などとの連携により、同制度のさらなる普及推進を図り、良質で安全な住宅ストックの形成、既存ストックの適切な維持管理、性能向上リフォームの促進などを進めます。

＜成果指標＞

指標	基準値	目標値
① 町内の建設業者の内、「きた住まいるメンバー」登録数の割合	**0%** **（平成 29 年）**	**20%** **（平成 39 年）**

目標５．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

別海町において近年被害があった地震は、昭和 48 年の根室半島沖地震、平成 5 年の釧路沖地震、平成 6 年の北海道東方沖地震、平成 15 年の十勝沖地震などがあげられますが、特に平成 6 年の地震では住宅倒壊破損 566 件、重軽傷者 34 人と大きな被害が記録されています。このような地震は今後も高い確率で発生することが想定されていることから、住宅の耐震化は重要かつ緊急的な課題であり、地震による被害の軽減を図り、町民の方々の安全で安心な生活を確保するために積極的な取り組みが望まれます。

また、別海町では「地域貢献中小企業支援事業（エコ型住宅の新築、増改築に係る助成）」等により、省エネルギー性能の高い住宅の普及に独自に取り組んできましたが、国において建築物省エネ法に基づき平成 32 年度までに新築住宅についても、段階的に省エネ基準への適合が義務化される予定であり、省エネルギー性能の確保に向けたさらなる対応が求められています。

今後も、安全で良質な既存ストックの形成に向けた、耐震性能や省エネルギー性能の高い新築住宅建設の推進をはじめ、既存住宅のリフォームなどによる良好な住宅ストックの形成が求められます。

＜施策の方向性＞

① 住宅の耐震化の促進

・住宅の耐震診断及び改修の促進に係る普及啓発や耐震性能の低い住宅の改修や建替え等の支援など、耐震化に向けた取り組みを推進します。

② 良好な住宅ストックの形成

・断熱性能の向上等、住宅性能向上リフォームや住宅性能の適切な維持管理の促進など、良質な既存住宅ストックの形成に向けた取り組みを推進します。

＜成果指標＞

指標	基準値	目標値
① 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	**62%** **（平成 29 年）**	**95%以上** **（平成 39 年）**
②既存住宅の住宅性能向上リフォームの推進	**192 戸** **（平成 29 年）**	**392 戸** **（平成 39 年）**

目標６．空き家の活用・適正管理の推進

平成 29 年度に実施した空き家実態調査を見ると、別海町内の空き家は約 150 戸程度となっていますが、これら空き家の中には、適切に管理されていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

今後も人口減少が進行し空き家等の増加が予想されることから、空き家等の活用や適正管理に向け、関係団体などと連携した相談体制づくりや空き家等の対策の支援、北海道とも連携した「北海道空き家情報バンク」の活用、空き家等に関する町民への周知・啓発といった取り組みを進めます。

＜施策の方向性＞

① 空き家対策の推進

・老朽化し耐震等の性能が低い空き家の除去や建替えなど、別海町の空き家対策の円滑な推進に向けた支援を進めます。

② 空き家対策に関する情報提供

・町民の空き家等に関する情報の理解と適正管理の推進に向け、「別海町空き家対策計画」等をはじめとする各種情報提供を進めます。また、空き家等の活用に向けては、全道を対象とする「北海道空き家バンク」等の活用など、町民への周知・啓発を進めます。

＜成果指標＞

指標	基準値	目標値
①空き家対策計画の策定 （計画を基にした空き家対策の推進）	**未策定** **（平成 29 年）**	**計画策定** **（平成 39 年）**

目標７．地域を支える住宅関連産業の振興

別海町における近年５年間の新築住宅建設戸数は、平均で年間約 50 戸程度となっています。また、住宅関連事業者に対する住宅市場調査の結果を見ると、住宅リフォームの件数は新築戸数を上回る状況となっています。

このような中、別海町においても住宅を建設する事業者数や従業員数は減少傾向と高齢化が進むと想定され、その対応が課題となっていますが、住宅関連事業については、地域の経済や雇用を支える重要な役割を担っていることから、地域の住宅関連産業の振興や活性化に向けた、建築技術の向上や持続性の高い地域に密着した住まいづくりなどを推進する必要があります。

＜施策の方向性＞

① 住宅産業に関連する情報提供

・「きた住まいる」制度の活用に向けた情報提供などにより、別海町の住宅関連事業者による良質な住まい・住環境づくりを進めます。

② 住宅関連技術者等の人材育成

・BIS、BIS-E 等の建築技術向上に関する資格の講習会や住宅建築技術者の人材育成など、地域経済の活性化に寄与する町内の住宅関連産業の支援を進めます。

＜成果指標＞

指標	基準値	目標値
①BIS（断熱気密設計施工技術者）を有する町内事業者の割合	**0%** **（平成 29 年）**	**20%** **（平成 39 年）**

目標８．魅力ある持続可能な住環境の維持・向上

別海町は1,320㎢の広大な面積を有し、平野部と沿岸部に点在する6つの地区により構成されています。平野部では、冷涼な気候と広大な草資源や摩周湖の伏流水を水源とする豊富な水資源を活かし、日本有数の大規模な酪農が展開され、生乳生産量日本一の酪農・畜産のまちとなっています。一方、沿岸部には4つの漁港を有し、沿岸漁業の他にも早くから増養殖事業に着手するなど資源管理型漁業の町でもあります。さらに、平成17年には風連湖や春国岱が水鳥の貴重な生息地としてラムサール条約に登録され、同年には「別海町バイオマス構想」を策定し、貴重な自然と地域産業が共存するまちづくりに取り組んできました。

別海町ではこれまで6つの市街地ごとに、その産業や自然等の特性に配慮した市街地づくりを行ってきましたが、今後もそれぞれの地区の状況に応じた、自然と産業が共存する持続可能な住環境づくりに取り組みます。

＜施策の方向性＞

① コンパクトな市街地づくり

・酪農業や漁業等の産業を守り、豊かな自然と共生するコンパクトな市街地づくりを継続し、高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域で安心して住み続けることができる、安全・安心な住環境づくりを推進します。

② 移住・定住の促進

・ラムサール条約登録湿地をはじめとする水辺や森林などの豊かな自然や酪農等の産業の魅力を活かした住環境づくりを促進するとともに、移住・定住の促進などを推進します。

③ 自然や産業と共生する住環境づくり

・住環境の維持保全を担う地域コミュニティの支援や住まい手への意識啓発など、酪農業や漁業を背景とする特色ある市街地区それぞれの景観や地域コミュニティの形成に向け、ハード・ソフト両面による地域主体の住環境づくりを進めます。

④ 新エネルギーの活用促進

・太陽光などの自然エネルギーや家畜ふん尿を主体としたバイオマスエネルギーなど、別海町の豊かな自然環境や産業を活かした新エネルギー等の活用により、町づくりにおける低炭素化・資源循環を進め、持続可能な住環境を形成します。

＜成果指標＞

指標	基準値	目標値
① 町営住宅（公営住宅等）の内、耐用年数を1/2以上経過した住戸等の改善等により住性能の向上（再掲）	**24戸** **（平成29年）**	**178戸** **（平成39年）**
② 新エネルギー利活用導入世帯数及び事業所数	**198戸** **（平成25年）**	**280戸** **（平成39年）**

３．重点施策の推進方針

（１）町営住宅（公営住宅等）の計画的な活用

①町営住宅（公営住宅等）ストックの計画的な活用

平成 29 年度現在、別海町で管理する公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅、町営住宅（地域振興住宅、リース型振興住宅））362 戸のうち、本計画の計画期間である平成 39 年度までに 124 戸（34.3%）が耐用年限の 1/2 を経過することになります。

そこで、公営住宅等長寿命化計画に基づき、団地毎に改善等の適切な活用手法を選択するとともに、事業プログラムの設定によるストックの計画的な活用に取り組みます。

②町営住宅（地域振興住宅・リース型振興住宅）の改善等による有効活用

平成29年度現在、別海町が管理している町営住宅（地域振興住宅、リース型振興住宅）は33戸ありますが全戸木造により整備された住宅であり、現状において全戸耐用年限の1/2を経過し、平成39年度には6割以上となる21戸が耐用年限を全経過します。

別海町は民間賃貸住宅の割合が低い状況にありますが、町営住宅は公営住宅とは異なり、収入等の入居制限が無いことから、一定の収入がある世帯の入居に対応できる住宅としても各地区に整備してきましたが、現状において屋根や外壁等の老朽化が見られる住棟や玄関等への手すりが未設置の住戸が多数見受けられます。

今後も、町内各市街地の多用な居住ニーズに対応できる住環境を維持するため、各住戸の状況に応じた長寿命化型の改善や高齢者対応等の改善を行います。

（２）民間住宅の性能向上の推進

①住宅の性能向上の推進

別海町ではラムサール条約登録湿地等の貴重な自然環境の保全を始め、バイオマスエネルギー活用の取り組み等、地域産業と密接な環境保全、新エネルギー活用の取り組みを推進してきましたが、これらと同様に住宅に関する環境共生の取り組みとして「地域貢献中小企業支援事業（エコ型住宅の新築、増改築に係る助成）」を平成25年度に創設しています。

本事業は住宅の断熱性能の向上に向け、国土交通省告示の「新省エネ基準」の断熱性能に適合する屋根、天井、床、窓等の開口部の断熱工事を行う新築住宅、若しくは既存住宅の改修や、LED等の高効率照明の設置・改修等を推奨し補助する制度として運用しています。

今後もこれら事業の継続等により、別海町の「環境」を重視したまちづくりと連動した、住宅における環境負荷低減の取り組みを推進します。

②住宅の耐震性能の向上

別海町では住宅や建築物の耐震化促進に向けて「別海町耐震改修促進計画」を平成 20 年 3 月に策定し、町民に対して耐震改修の重要性・緊急性について、積極的に普及啓発を行うとともに、改修に対する支援を行ってきました。

しかしながら、その後も平成 23 年に東日本大震災が発生し、近年では平成 28 年に熊本地震が発生するなど、大地震が全国各地で発生し、住宅や建築物の安全性を取り巻く情勢が大きく

変化しています。

国では、平成 25 年 11 月に耐震改修促進法を改正して地震に対する安全性の向上を一層促進することとし、北海道においてもこれらの動向を踏まえ平成 28 年 5 月に「北海道耐震改修促進計画」の見直しを行っています。

別海町においても国や道と同調し、平成29年度に「別海町耐震改修促進計画」の見直しを行うとともに、新耐震基準以前（昭和56年以前）に建てられた既存住宅を中心に、戸建て住宅の耐震診断の実施を推進していきます。また、診断により耐震改修等が必要となった場合には、別海町において、その費用の一部を補助する「別海町耐震改修事業補助金交付制度」を創設し、その利用を更に周知・推進していきます。

（３）官民連携による住宅セーフティネットの構築

①住宅セーフティネットとしての公営住宅等の維持活用

別海町で維持管理する公営住宅及び町営住宅は、住宅困窮者の多様化に伴う住宅セーフティネットとしての役割を担っており、賃貸住宅への入居を拒まれることの多い高齢者世帯等を含む住宅確保要配慮者にとって、今後も重要な役割を果たすと考えられます。

よって、老朽ストックの計画的な改善や適正な維持管理を推進するとともに、住宅確保要配慮者の優先入居等により、住宅セーフティネットとしての活用を進めていきます。

②官民連携による住宅セーフティネットの構築

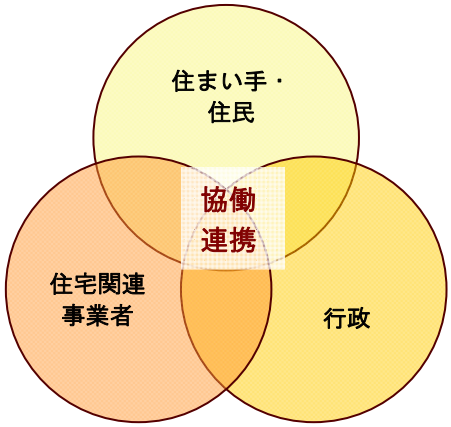
国は平成 29 年度に、今後増加が見込まれる高齢者世帯等の住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネット機能の強化に向け、空き家活用等の制度として「住宅セーフティネット制度」を創設しました。制度は今後本格的に運用が開始されることになりますが、別海町においても民間事業者等に対し、制度に関する情報提供を行うとともに、民間事業者（賃貸人）及び国や道と連携した制度活用を推進します。

また、上記制度の他にも、町民のニーズ等も考慮しながら、町内事業者との連携による民間賃貸住宅の供給や家賃の支援等、別海町の住宅確保要配慮者等に対する新たな住宅セーフティネットの構築についても検討を行います。

４．各主体の役割

住宅政策を推進するためには、「住まい手・住民」「住宅関連事業者」「行政」の３者が連携し、協働していくことが重要となります。

そこで、３者は次の役割を担うものとし、より一層の協働・連携を進め、豊かな住生活の実現に向けた住宅政策を推進していきます。



（１）住まい手・住民

- 住まい手・住民は、住まい・住環境の主役と考えます。
- 住宅の持つ社会的な役割を認識し、住宅の質の向上や適切な維持管理に努めます。
- 住まいや住環境づくりに関する情報に関心を持ち、高齢者や子育て世帯、障がい者等への地域生活の支援やコミュニティ活動への参加など、よりよい住環境づくりに貢献します。

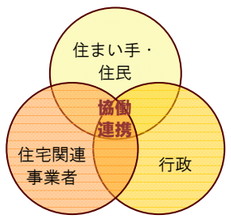
（２）住宅関連事業者

- 民間住宅市場が重視されるなか、良質な住宅・住宅地の供給主体という社会的な責務を負っていることから、各関連法規の遵守はもとより、誰もが安心して暮らすことのできる良質な住宅の供給に努めます。包括
- 既存住宅の改修など、福祉・医療分野との連携を図るよう努めます。
- 専門的なノウハウを活用し、技術の向上に努め、地域の住宅政策の展開に協力するよう努めます。

（３）行政

- 住宅政策の主体として国や北海道と連携し、別海町の住宅事情に応じた総合的な住宅政策を推進します。
- 福祉等の庁内関連部局と連携を図り、きめ細かい住宅政策の推進に努めます。
- 住宅困窮者の受け皿となる町営住宅（公営住宅等）の供給・維持管理を行う主体として、より安全・安心な住宅の供給に努めます。
- 誰もが安心して住宅を確保できるよう、住まい手・住民や住宅関連事業者に対し、住情報の提供、技術等の普及・啓発に努めていきます。

図表 4-1　理念・目標・住宅施策の方向性の体系

方向性	基本フレーム、理念、各主体の役割	視点	目標	住宅施策の方向性		重点施策
■住宅・住環境に係る地域特性からの方向性 [1-1] 別海の豊かな自然や産業と共生する住宅・住環境づくり [1-2] 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まい・住環境づくり [1-3] 若者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住まい住環境づくり [1-4] 誰もが安心して生活できる住宅ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄの充実 [1-5] 民間賃貸住宅も含めた住宅ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄの充実 [1-6] 町内の住宅関連産業の振興 [1-7] 空き家の適正管理や活用等の検討	**■基本フレーム** ・人口：15,273 人 ・世帯数：5,997 世帯 ・住宅に居住する一般世帯：5,838 世帯 うち持ち家 3,817 世帯 借　家 2,021 世帯 （うち公的借家 363 世帯） （間借り 95 世帯）	**●視点 1** 町民（住宅確保要配慮者等）	1．若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	①子育て世帯の居住の安定確保	◇町営住宅（公営住宅等）の適正管理や維持と、子育て世帯への優先入居といった配慮などにより子育て世帯の居住の安定確保を図ります。	（1）町営住宅（公営住宅等）ストックの計画的な活用 ① 公営住宅等ストックの計画的な活用 ② 町営住宅（地域振興住宅・リース型振興住宅）の改善等による有効活用
				②子育て支援に資する住環境情報の提供	◇子育て世帯等が、総合的な住情報の提供などにより安心して子育てに適した住まいを確保できる環境づくりを推進します。	
				③子どもを見守る地域ｺﾐｭﾆﾃｨの形成	◇「地域子育て支援センターはみんぐ」や「子ども広場」などで展開される子育て支援サービスの活用や子供を見守る地域コミュニティの形成促進などにより、安心して子育てできる住環境を進めます。	
			2．地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現	①ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰﾘﾌｫｰﾑの促進	◇住宅のバリアフリー化といった住性能向上リフォームを促進するとともに、地域において必要な生活支援が受けられるよう地域福祉と連携を図ることなどにより、高齢者が安心して暮らし続けることができる環境づくりを推進します。	
				②高齢者が安心して住み続けることができる住環境づくり	◇住宅部局と福祉部局が連携し、高齢者向け賃貸住宅等の供給促進や、既存の高齢者福祉サービスなどにより、高齢者が生活支援等の地域福祉サービスを利用して安心して住み続けることができる住環境づくりを進めます。	
				③高齢者のﾆｰｽﾞに適した住まい方の支援	◇地域包括支援センターを中心とした相談体制の充実の他、各種介護等施設や各地区に供給している町営住宅（公営住宅等）の適正管理と維持、介護保険制度を活用した住宅改修支援などにより、高齢者のニーズに適した住まい方を支援できる環境づくりを進めます。	
			3．住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	①町営住宅（公営住宅等）の適正な供給	◇住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、住宅セーフティネットの中核となる町営住宅（公営住宅等）の適せつな供給を進めます。	
				②町営住宅（公営住宅等）でのﾕﾆﾊﾞｰｻﾙﾃﾞｻﾞｲﾝの導入	◇町営住宅（公営住宅等）におけるユニバーサルデザインの導入を推進し、なるべく多くの人が安心・安全に居住できる住まいの供給を促進します。	
				③民間賃貸住宅も含めた住宅ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄの充実	◇北海道あんしん賃貸支援事業や新たな住宅セーフティネット制度の活用などにより、民間住宅ストックを活用した住宅確保要配慮者の住生活の安定確保に向けた取り組みを推進します。また、支援ニーズの増加に対しては、町内の住宅関連事業者と連携した民間賃貸住宅の供給や、入居者への家賃支援等により本町における住宅セーフティネットの充実を進めます。	
■アンケート調査からの方向性 [2-1] 耐震診断・耐震リフォームの推進 [2-2] 住宅性能向上リフォームの推進 [2-3] バリアフリーリフォームの推進	**■基本理念** 笑顔あふれる豊かさ実感のまちべつかい **安全・安心でゆとりある快適な定住環境づくり**	**●視点 2** 住宅・ストック	4．「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	①北海道と連携した「きた住まいる」制度の普及	◇「安心で良質な家づくり」に向けた住宅事業者の登録制度として、平成 29 年に北海道により「きた住まいる」制度が創設されました。別海町においても北海道及び町内の住宅事業者などとの連携により、同制度のさらなる普及推進を図り、良質で安全な住宅ストックの形成、既存ストックの適切な維持管理、性能向上リフォームの促進などを進めます。	（2）民間住宅の性能向上の推進 ① 住宅の性能向上の推進 ② 住宅の耐震性能の向上
			5．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	①住宅の耐震化の促進	◇住宅の耐震診断・改修の促進に係る普及啓発や、耐震性能の低い住宅の改修や建替え等の支援など、耐震化に向けた取り組みを推進します。	
				②良好な住宅ストックの	◇断熱性能の向上等、住宅性能向上リフォームや住宅性能の適切な維持管理の促進など、良質な既存住宅ストックの形成に向けた取り組みを推進します。	
			6．空き家の活用・適正管理の推進	①空き家対策の推進	◇老朽化し耐震等の性能が低い空き家の除去や建替えなど、別海町の空き家対策の円滑な推進に向けた支援を進めます。	
				②空き家対策に関する情報提供	◇町民の空き家等に関する情報の理解と適正管理の推進に向け、「別海町空き家対策計画」等をはじめとする各種情報提供を進めます。また、空き家等の活用に向けては、全道を対象とする「北海道空き家バンク」等の活用など、町民への周知・啓発を進めます。	
■上位・関連計画からの方向性 [3-1] 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築 [3-2] 町営住宅等の適正な維持管理 [3-3] 移住・定住促進に向けた住環境づくり [3-4] 民間活力とも連携した住宅整備の推進	**■各主体の役割** ・3者の協働・連携  	**●視点 3** 地域・住宅関連産業	7．地域を支える住宅関連産業の振興	①住宅産業に関連する情報提供	◇「きた住まいる」制度の活用に向けた情報提供などにより、別海町の住宅関連事業者による良質な住まい・住環境づくりを進めます。	（3）官民連携による住宅セーフティネットの構築 ① 住宅セーフティネットの中核としての公営住宅等の維持活用 ② 官民連携による住宅セーフティネットの構築
				②住宅関連技術者等の人材育成	◇BIS、BIS-E 等の建築技術向上に関する資格の講習会や、住宅建築技術者の人材育成など、地域経済の活性化に寄与する町内の住宅関連産業の支援を進めます。	
			8．魅力ある持続可能な住環境の維持・向上	①コンパクトな市街地づくり	◇酪農業や漁業等の産業を守り、豊かな自然と共生するコンパクトな市街地づくりを継続し、高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域で安心して住み続けることができる、安全・安心な住環境づくりを推進します。	
				②移住・定住の促進	◇ラムサール条約登録湿地をはじめとする水辺や森林などの豊かな自然や、酪農等の産業の魅力を活かした住環境づくりを促進するとともに、移住・定住の促進などを推進します。	
				③自然や産業と共生する住環境づくり	◇住環境の維持保全を担う地域コミュニティの支援や住まい手への意識啓発など、酪農業や漁業を背景とする特色ある市街地区それぞれの景観や地域コミュニティの形成に向け、ハード・ソフト両面による地域主体の住環境づくりを進めます。	
				④新エネルギーの活用促進	◇太陽光などの自然エネルギーや家畜ふん尿を主体としたバイオマスエネルギーなど、別海町の豊かな自然環境や産業を活かした新エネルギー等の活用により、町づくりにおける低炭素化・資源循環を進め、持続可能な住環境を形成します。	

５．実現の方策

（１）推進体制の整備

基本理念及び３つの目標の実現には、具体的な施策の推進方針のもと、「住まい手・住民」「住宅関連事業者」「行政」の３者が連携し、取り組んでいくことが重要と考えます。（各主体の役割については、P. 69を参照）

このため、「住まい手・住民」「住宅関連事業者」「行政」が各々の役割を理解しあい、パートナーシップを構築しながら住宅施策を展開していくが重要となってきます。

① 住まい手・住民、住宅関連事業者、行政の連携

住宅施策の中には行政のみならず、住まい手・住民、住宅関連事業者が関連するものが多く含まれています。これらの施策を実施するためには、関連する主体者同士で協議を行い、連携していくことが必要です。

このため、行政は積極的に協議の場を持ち、本計画における住宅施策の推進を目指します。

② 北海道との連携

住宅施策の推進にあたっては、上位機関である北海道との連携が重要となり、協働して取り組んでいくことが必要です。迅速に協議等を行えるよう情報交換等を密に行い、北海道と連携しながら住宅施策の推進を図っていきます。

③ 庁内関連部局との連携

本計画の主要な施策については、別海庁内における様々な関係部局との連携が不可欠となってきます。そこで、庁内関係部局による推進体制を検討し、施策の実施に向けて協議を行っていきます。