

東川町住生活基本計画 第2期公的賃貸住宅ストック総合活用計画



平成21年3月
東川町

東川町 住生活基本計画・第2期公的賃貸住宅ストック総合活用計画

— 目 次 —

序. 計画の目的	1
(1) 計画策定の経緯	1
(2) 計画の位置づけ	3
(3) 計画の対象	5
(4) 計画の期間	5
(5) 策定方法	5
1. 東川町の人口、世帯	6
(1) 人口、世帯数	6
(2) 年齢構造	8
(3) 世帯構造	11
(4) 移動構造	16
2. 東川町の住宅	18
(1) 住宅所有	18
(2) 居住水準	19
(3) 建て方	21
(4) 新築住宅	22
(5) 宅地価格、借家家賃	24
(6) 公的賃貸住宅	25
3. 関連計画	28
(1) 上位計画	28
(2) 関連計画	31

4. 住宅施策の課題 3 3

- (1) 住宅・住宅施策の問題 3 3
- (2) 住宅・住宅施策の課題 3 6
- (3) 本計画で設定する課題と見直しの方向性 4 0
- (4) 住宅課題と施策の方向性 4 2

5. 住生活基本計画 4 3

- (1) 基本方針 4 3
- (2) 施策の展開方針 4 8
- (3) 重点施策 5 5

6. 公的賃貸住宅ストック総合活用計画 5 9

- (1) 基本理念・基本目標 5 9
- (2) 住宅の必要戸数 6 2
- (3) 目標整備水準 6 4
- (4) ストック活用方針 6 7
- (5) 活用プログラム 7 2
- (6) 維持保全に係る修繕計画の方針 7 7
- (7) 居住者との合意形成の方針 7 9

参考資料

- ・ 公的賃貸住宅及び民間マンションリスト
- ・ 公的賃貸住宅及び民間マンションマッピング
- ・ 公的賃貸住宅 団地図
- ・ 東川町公共賃貸住宅政策推進策定委員会設置要項
- ・ 策定委員会等名簿

序. 計画の目的

(1) 計画策定の経緯

① 検討の契機

東川町は、第3期新まちづくり計画（平成15年度～19年度）が示す住宅施策の方針を踏まえ、平成15年度に東川町第2期住宅マスタープランを策定し、町民、関連事業者、行政が目指す住宅・住環境づくりの方向を示すとともに、公的賃貸住宅を含む各種住宅施策の展開を図り、その実現に努めてきました。

この間、国においては平成18年6月に住生活基本法が制定され、平成19年2月には法に定める都道府県計画として北海道住生活基本計画が策定され、市町村の住宅施策について新たな方向性が示されました。公営住宅については応能応益家賃制度の導入、事業費の補助金制度から交付金制度への転換とそのため北海道地域住宅計画の策定が行われ、町営住宅の計画的な建設整備とストック活用が進められています。

そこで、東川町第2期住宅マスタープラン（現行計画）が策定後5年を経過し、東川町の住宅、住環境を取り巻く社会環境にも様々な変化が起きていることを踏まえ、住宅マスタープラン（第2期計画）を継承する住生活基本計画を策定することとしました。

また、あわせて、東川町第2期公的賃貸住宅ストック総合活用計画の見直し策定を同時に行います。

② 社会環境の変化

東川町の人口は、平成7年以降、増加傾向にありますが、住民の高齢化、少子化は今後も確実に続くものと予想されます。世帯数は、人口増加を上回る速度で増加を続けており、家族構成の変化や町外からの転入も活発なため、住民の暮らしや家族構成に適した住宅の確保は、住民の大きな関心事です。

平成20年度から始まる総合計画（プライムタウンづくり21-2）においては、東川町のまちづくりの理念を「人と自然がおりなす 輝きの大地 ひがしかわ」とし、まちづくりの基本目標を以下の5点とし、総合的なまちづくりに取り組んでいます。

1. 人と文化を育むまちづくり
2. 人にやさしく健康をささえるまちづくり
3. 人と自然が共生するまちづくり
4. 経済基盤の確かなまちづくり
5. 参加と対話で築くまちづくり

また、平成20年度には、東川町耐震改修促進計画を策定しています。その中で、昭和56年以前に建設され耐震性に問題のある住宅は、一般住宅（戸建て住宅）で532戸と推計されており、平成29年度までに9割の住宅で耐震性能を持たせることとしています。

序. 計画の目的

一方、住生活基本法に基づく北海道住生活基本計画においては、以下の4点が上げられています。

- 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) 誰もが良質な住宅を確保できる仕組みづくり
- 3) 豊かな自然環境を保全・活用する住まいづくり、まちのにぎわいを創出する
住まいづくり
- 4) 北海道経済や地域の活性化を支える住宅関連産業の振興。

今回の見直し計画では、これら関連計画と整合をもつ計画を策定する必要があります。

③ 策定作業の方針

東川町住生活基本計画は、東川町の総合計画（プライムタウンづくり21ー2）の実現を目指す住宅部門の基本計画であることを踏まえ、基本的な構成は当初計画を継承します。

また、東川町第2期公的賃貸住宅ストック総合活用計画は、東川町の公的住宅建設の実施計画であり、住生活基本計画に基づく必要な検討と見直しを行うものです。

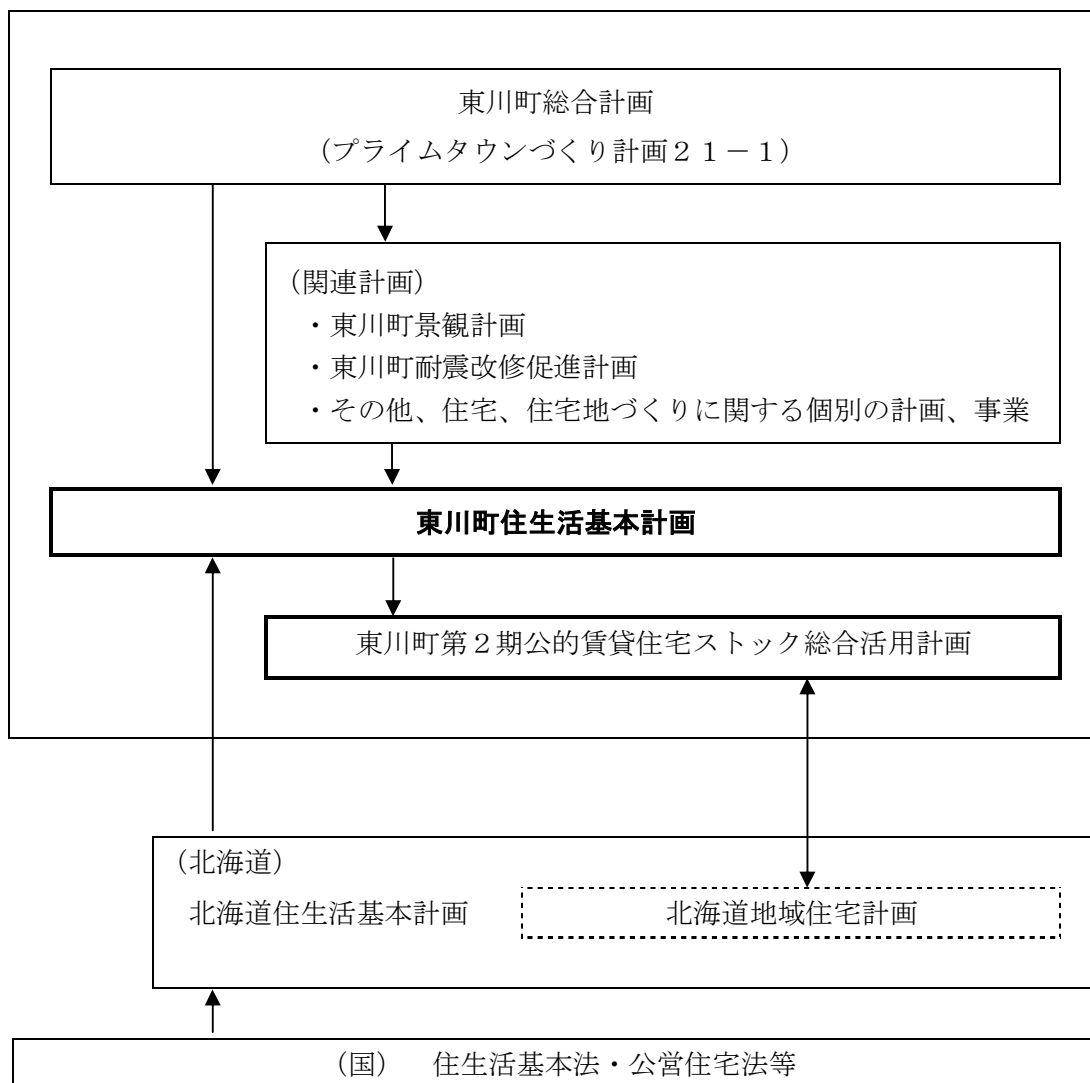
世帯数・住宅戸数の想定、基本目標を支える基本施策、個別施策や展開する制度、事業に関する施策表現については、社会環境の変化を踏まえ、必要な変更・修正を行い、よって、住宅施策の基本理念、基本目標の確実な実現を目指すこととします。

(2) 計画の位置づけ

① 本計画の位置づけ

本計画は、東川町総合計画（プライムタウンづくり 2 1－2）の住宅施策を担う部門別計画であり、東川町景観計画など、関連計画と整合性を図るとともに、公的賃貸住宅に係る個別計画と連携し、又、北海道住生活基本計画に即し策定します。

図 1－1 計画の位置づけ



② 主な住宅施策の位置づけ

住宅は、住民生活の器であり、年齢、家族構成、所得、勤務地や世帯の価値観、ライフスタイルなど、個人や家族の住宅ニーズを反映するとともに、高齢者、障がい者、子育て世帯などにおいては、必要とされる居住水準や利用期間に多様性があります。

住宅地や街並みは、生活の利便性や快適性、災害に対する安全性の確保の面から、住民生活の基本的な要素であり、住環境のあり方や方向性については、住民の理解や理念の共有が不可欠です。

一方、住みやすさとは、地域で様々な人が暮らしていけるかどうかの総合的な評価であり、安心して暮らせる地域社会づくりも住宅づくりの重要な要素です。

住宅施策は、住宅の所有者、居住者である住民、関連事業者及び公共が理念を共有し、連携をとって施策を推進するものであり、本計画においては、住民が目指す住宅施策のあり方を示すと共に、個々の施策について、東川町行政の視点から、施策の展開方向を示します。

ア. 持ち家住宅

持ち家住宅は、住民の大半が居住し、市街地の過半を構成する住宅形式です。この住宅については、所有者、居住者の住まい方、ライフスタイルが大きく反映することを踏まえ、あるべき方向を示し、その実現に効果的な施策、事業を展開します。

イ. 民間借家

アパート等の民間借家については、入居者が費用と利便性を勘案しつつ利用していますが、一方で若い世帯、子育て世帯等の利用もあり、バリアフリー化を伴わない住戸も相当数あるものと思われます。これら住宅については、住宅所有者の意識啓発や入居の安定の確保に焦点をあて施策を展開します。

ウ. 公的賃貸住宅

公的賃貸住宅は、国の政策として制度が拡充されてきた住宅です。

公営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得階層のための住宅施策であり、低所得者、高齢者、一人親世帯など、民間借家では対応しにくい階層の住民に対し、民間借家に代わり、家賃負担面、居住水準面で所得に応じた住宅を供給し、合わせて社会全体のセーフティネットの役割を担う施策です。

特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅は、所得に余裕がある階層の住民で、民間アパートでは適切な居住水準が提供できない借家居住層のための公的賃貸住宅です。

また、東川町では、既存の町職員、教員住宅を活用した独自の町営住宅を管理し、低所得者向けの公的賃貸住宅をとして活用しています。この住宅についても、公的賃貸住宅として、公営住宅に準じた扱いを図ります。

エ. 住環境づくり

住環境のあり方は、東川町の魅力や活力に係わる要素であり、企画部門と建設部門の施策の連携が不可欠であり、良好な住環境の確保の視点から施策を展開します。

オ. 地域社会づくり

住民が助け合って暮らす地域社会づくりは、住宅施策と福祉施策との連携により推進されるものであり、住情報の充実やそのため仕組みづくり等、住宅施策の推進の基盤となる施策として展開します。

(3) 計画の対象

計画の対象は、東川町の行政区域にある、すべての住宅、住宅地とします。

(4) 計画の期間

住生活基本計画の期間は、平成21年度から平成30年度までの10か年とします。

一方、東川町公的賃貸住宅ストック総合活用計画の計画期間は、平成21年度から平成40年までの20か年とします。

また、社会経済情勢の変化や国、北海道の動向、施策の進捗・効果などを踏まえ、必要に応じ、見直しを行うこととします。

(5) 策定方法

本計画は、東川町公的賃貸住宅政策推進策定委員会の検討を踏まえて策定します。

1. 東川町の人口、世帯

(1) 人口、世帯数

① 人口、世帯数の動向

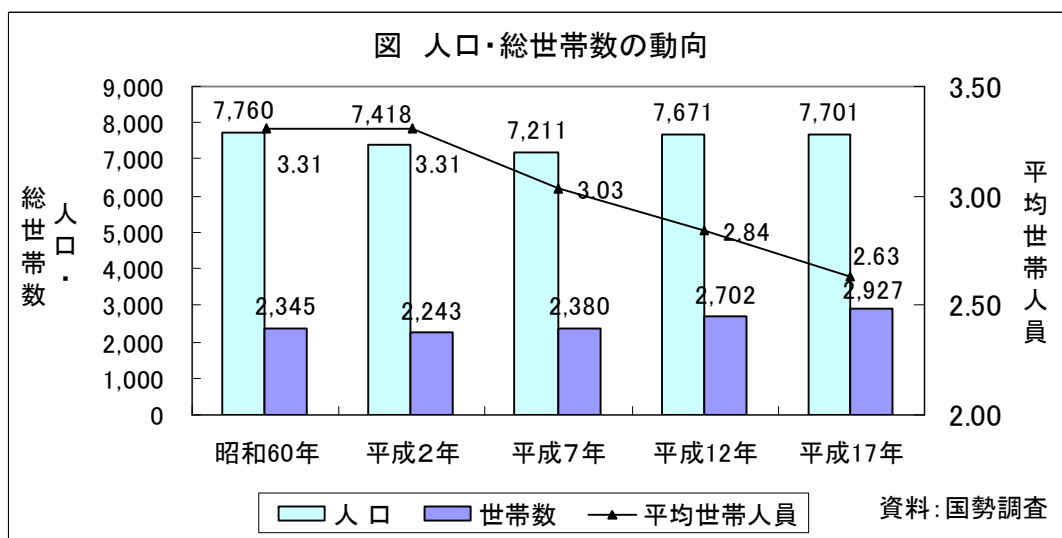
- ・東川町の人口（平成20年9月末現在、住民基本台帳）は、7,802人、世帯数は3,182世帯です。国勢調査（平成17年10月1日）でみると、人口は7,701人、世帯数は、2,927人です。同じ時期の住民基本台帳（7,648人、2,992世帯）と比較し、人口は、1.007倍、世帯数は0.978倍となっています。
- ・人口は、平成7年まで減少していましたが、平成7年を底に増加が始まっています。世帯数は、一貫して増加しています。
- ・平均世帯人員（＝家族人数＝人口／総世帯数）は、2.63人／世帯です。近年、一貫して減少しています。
- ・東川町の人口（国勢調査）は、平成7年以降増加しています。一方、世帯数は、核家族化、少子化、子弟の世帯分離、直系親族の三世帯居住の減少など、ライフスタイルの変化により、平均世帯人員の減少が進み、その結果、世帯数は着実に増加しています。

表 人口・総世帯数・世帯人員

単位：人、世帯、人／世帯

区分	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
人口	7,760	7,418	7,211	7,671	7,701
世帯数	2,345	2,243	2,380	2,702	2,927
平均世帯人員	3.31	3.31	3.03	2.84	2.63

資料：国勢調査（各年10月1日現在）



② 人口、世帯数の5年増減

- ・人口の増減を5年ごとで見ると、平成7年（平成2年～7年）までは減少でしたが、平成12年以降は、増加に転じています。
- ・住民基本台帳では、平成17年の7,648人が、平成20年では7,802人へと、3か年で154人（5年換算で約250人）の増加となっています。世帯数は、平成17年の2,992世帯が、平成20年の3,182世帯へと、3か年で190世帯（5年換算で約310世帯）の増加となっています。
- ・東川町の人口は、平成7年以降、増加に転じており、核家族の増加、世帯分離、転出者のUターンの影響もあり、世帯数が着実に増加しています。そのため、5年間で200～300戸の住宅供給（純増）が行われているものと推定されます。
- ・平成12年から17年の5か年で、人口は30人しか増加していません。これは、14歳以下の年少人口が増減なし、65歳以上の老年人口が184人増に対し、生活や経済を支える生産年齢人口が154人減少したことによるものです。

表 人口・総世帯数・世帯人員(5年増減)

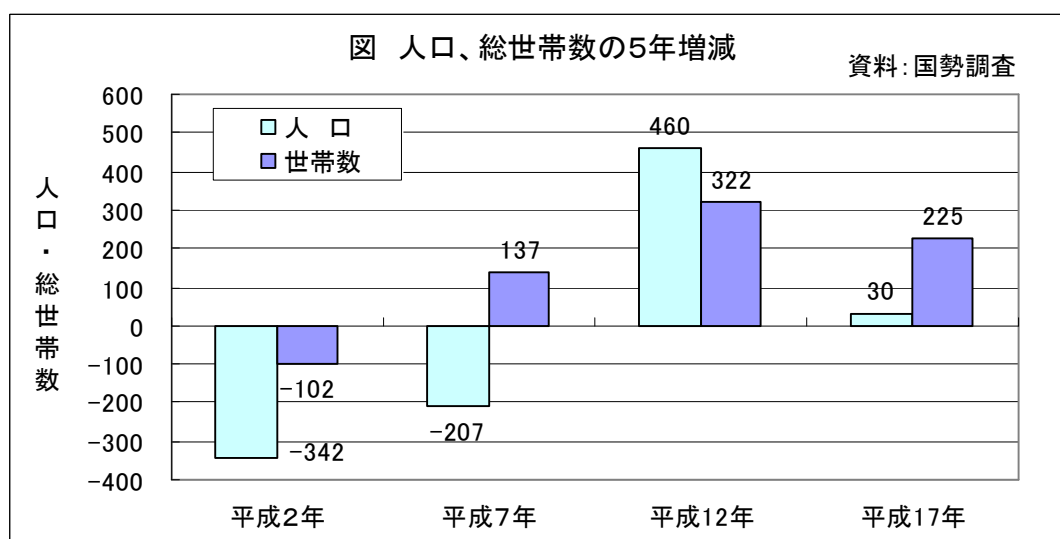
区分	単位:人、世帯、人/世帯				
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
人口	-	-342	-207	460	30
世帯数	-	-102	137	322	225
平均世帯人員	-	-0.002	-0.277	-0.191	-0.208

資料:国勢調査(各年10月1日現在)

表 人口・総世帯数・世帯人員(5年増減率)

区分	単位:%				
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
人口	-	95.6	97.2	106.4	100.4
世帯数	-	95.7	106.1	113.5	108.3
平均世帯人員	-	99.9	91.6	93.7	92.7

資料:国勢調査(各年10月1日現在)



1. 東川町の人口、世帯

(2) 年齢構造

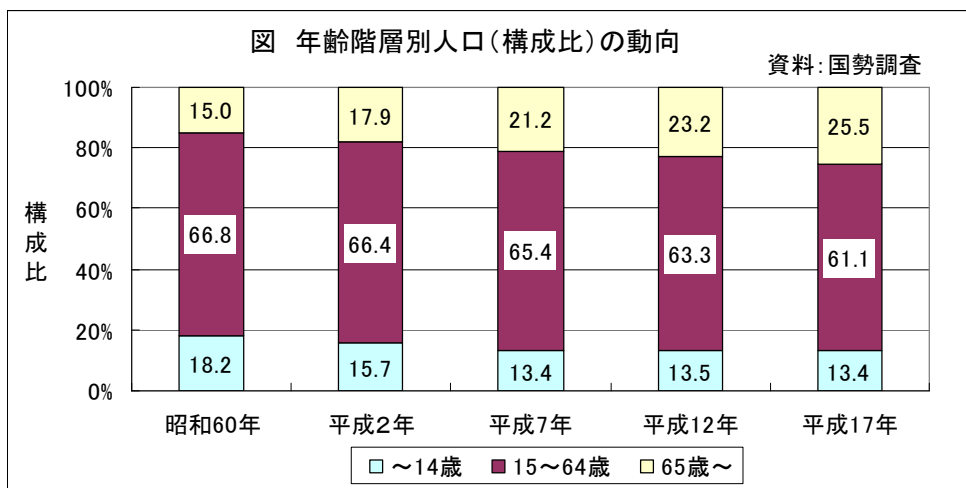
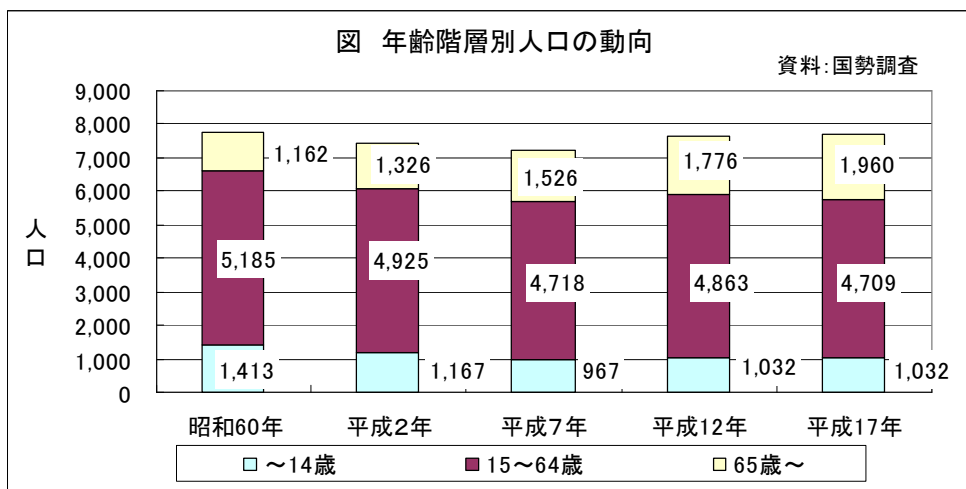
- ・年齢構成（平成17年国勢調査）で見ると、14歳以下の年少人口は、1,032人（全人口の13.4%）、15～64歳以下の生産年齢人口は4,709人（61.1%）、65歳以上の高齢人口（高齢者人口）は、1,960人（25.5%）となっています。

表 年齢階層別人口

単位：人

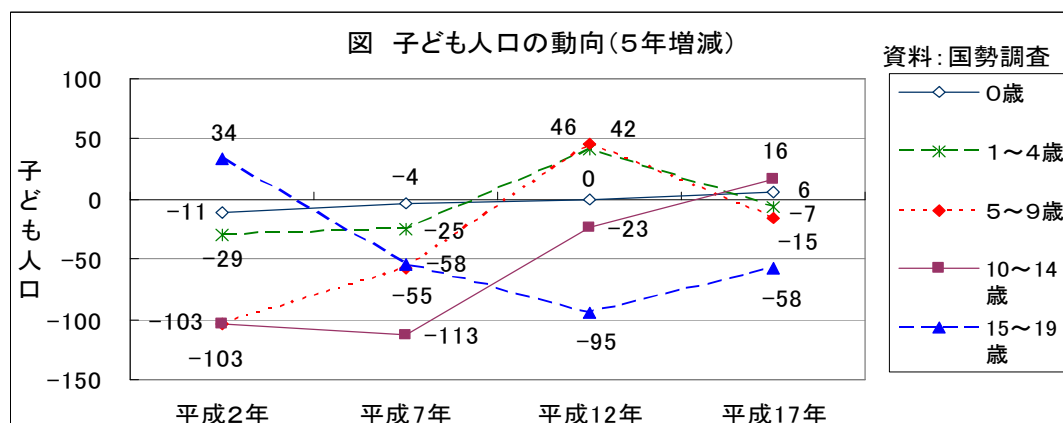
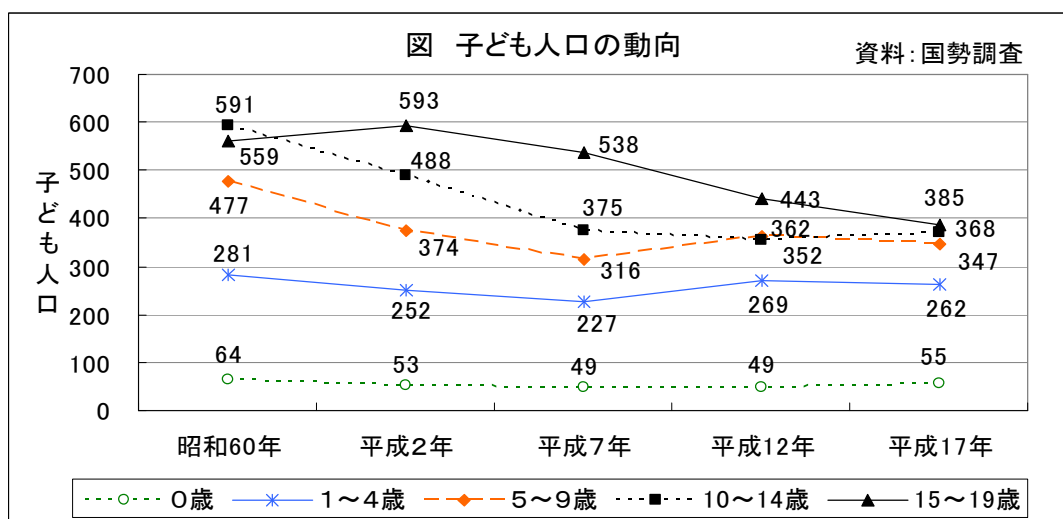
区分	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
～14歳	1,413	1,167	967	1,032	1,032
15～64歳	5,185	4,925	4,718	4,863	4,709
65歳～	1,162	1,326	1,526	1,776	1,960
計	7,760	7,418	7,211	7,671	7,701
65～74歳	729	716	852	968	984
75～84歳	365	491	512	563	687
85歳～	68	119	162	245	289
0歳	64	53	49	49	55
1～4歳	281	252	227	269	262
5～9歳	477	374	316	362	347
10～14歳	591	488	375	352	368
15～19歳	559	593	538	443	385

資料：国勢調査（各年10月1日現在）



① 年少人口（15歳未満の人口）

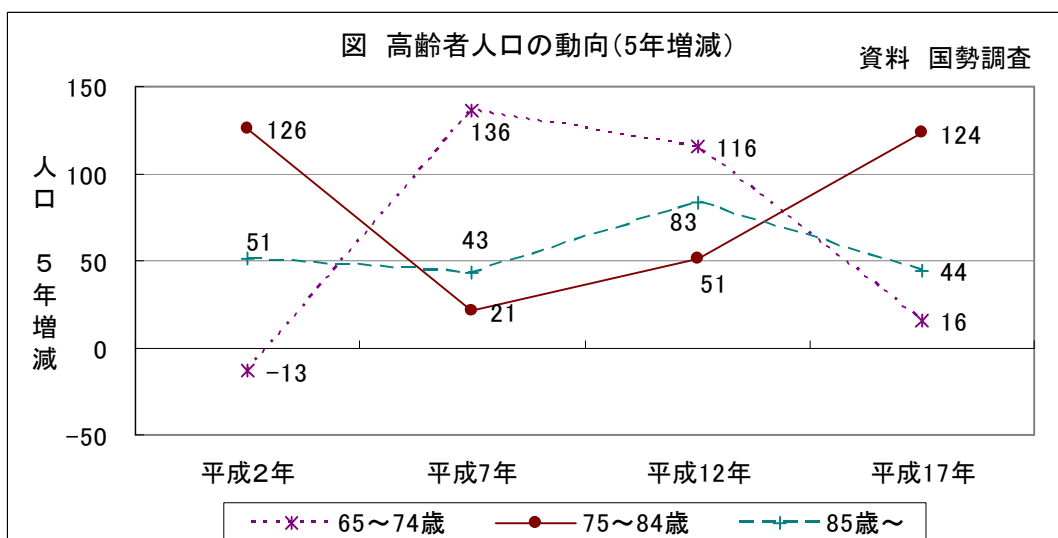
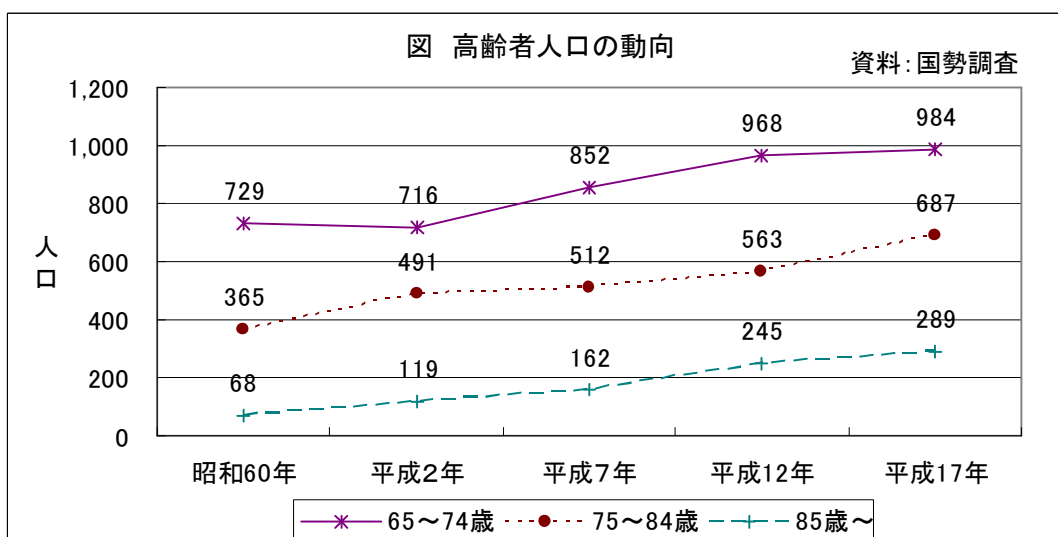
- ・年少人口は、昭和60年には1,413人いましたが、以降平成7年の967人まで減少し続けました。平成7年以降は増加に転じています。
- ・年少人口の内訳を見ると、平成7年以降、増加が著しいのは、1～9歳の乳幼児、児童です。平成12年から17年では、年少人口の増加が停止しているなかで、5～9歳の子どもの15人減、10～14歳の子どもの16人増となっており、年齢階層によって増減傾向が異なっています。
- ・平成17年時点で、5～9歳の子どもの347人いますが、5年前の平成12年の0～4歳の子どもの318人でしたので、差し引き約30人が世帯の転入などで移動してきたものと思われます。同じく10～14歳の子どもの368人いますが、平成12年が362人でしたので、この間で6人の増加となっており、ほとんど増加していません。また、現在、15～19歳の方は、385人いますが、平成12年では352人でしたので33人の増加となっています。
- ・平成7年と平成12年をみると、5～9歳の子どもの276人（平成7年）が362人（平成12年）と86人の増加、10～14歳の子どもの316人が347人で36人の増加、15～19歳では375人が443人と68人の増加となっています。
- ・人口増加は、平成7年と12年の間では子どもの転入を伴っていましたが、平成12年と17年の間では、子どもの転入は、平成7年から12年の半数程度に落ち着いています。



1. 東川町の人口、世帯

② 老年人口（65歳以上の人口）

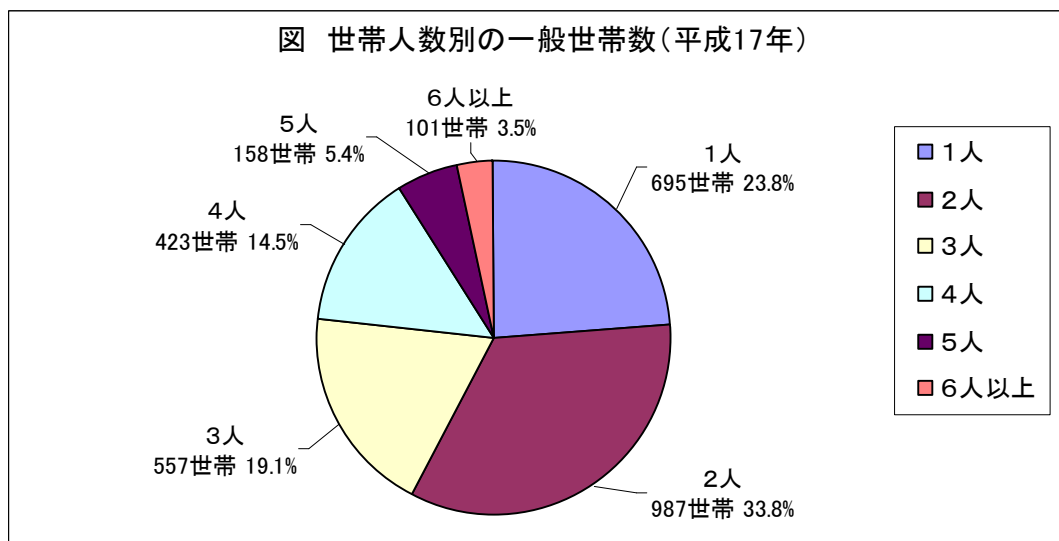
- ・65歳以上の老年人口は、人口の実数、構成比ともに一貫して増加しています。
- ・老年人口の内訳を見ると、64～74歳、75～84歳、85歳以上の全ての階層で増加しています。
- ・直近5年間の増減をみると、65～74歳の階層は、平成7年で136人の増加でしたが、平成17年では16人と増加が減少しています。
- ・75～84歳の階層は、平成7年で21人の増加でしたが、平成17年では、124人の増加となっています。また85歳以上の階層は、平成7年では43人の増加が、平成12年で83人、平成17年で44人の増加となっています。
- ・東川町の老年人口は、65～74歳の階層が多いものの、近年の主な増加は、75～84歳の階層となっています。
- ・これは、老年人口の長寿化（死亡率の低下）と定住（転出の減少）によるものと考えられます。



(3) 世帯構造

① 家族人数

- ・東川町の世帯の内、一般世帯（施設等以外に居住する世帯）は、2,921世帯です。
- ・そのうち、1人世帯は、695世帯（全一般世帯の23.8%）です。2人世帯は、987世帯（33.8%）です。1人世帯、2人世帯で全体の57.6%を占めています。
- ・3人世帯は、557世帯（19.1%）、4人世帯は423世帯（14.5%）等となっています。
- ・20年前の昭和60年では、1人世帯は399世帯でした。現在（平成17年）は695世帯ですので、296世帯の増加となっています。2人世帯は523世帯が987世帯へと464世帯の増加、3人世帯は391世帯が557世帯へと166世帯の増加です。
- ・一方、4人世帯では、464世帯が423世帯へと41世帯の減少、5人世帯は、267世帯が158世帯へと109世帯の減少、6人以上の世帯は、284世帯が101世帯へと183世帯の減少となっています。
- ・1人、2人世帯が大幅に増加していることから、若者や高齢者、若年夫婦、高齢者夫婦の住宅が多数供給されていると同時に、4人、5人、6人世帯が居住していた住宅が空き家となったり、小規模世帯が利用している場合が増えているものと思われます。



1. 東川町の人口、世帯

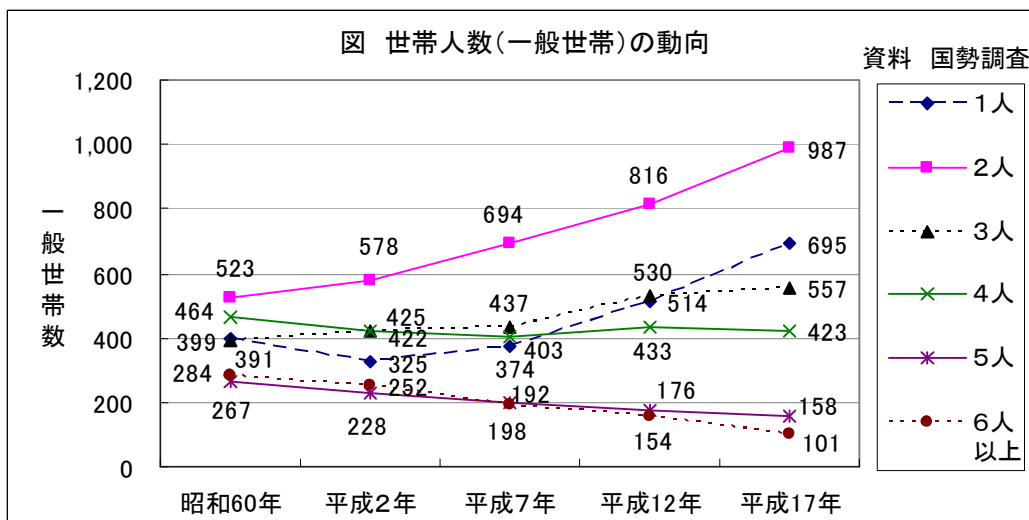


表 世帯人員別一般世帯数

単位:世帯

区分	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
1人	399	325	374	514	695
2人	523	578	694	816	987
3人	391	422	437	530	557
4人	464	425	403	433	423
5人	267	228	192	176	158
6人以上	284	252	192	154	101
合計	2,328	2,230	2,298	2,623	2,921

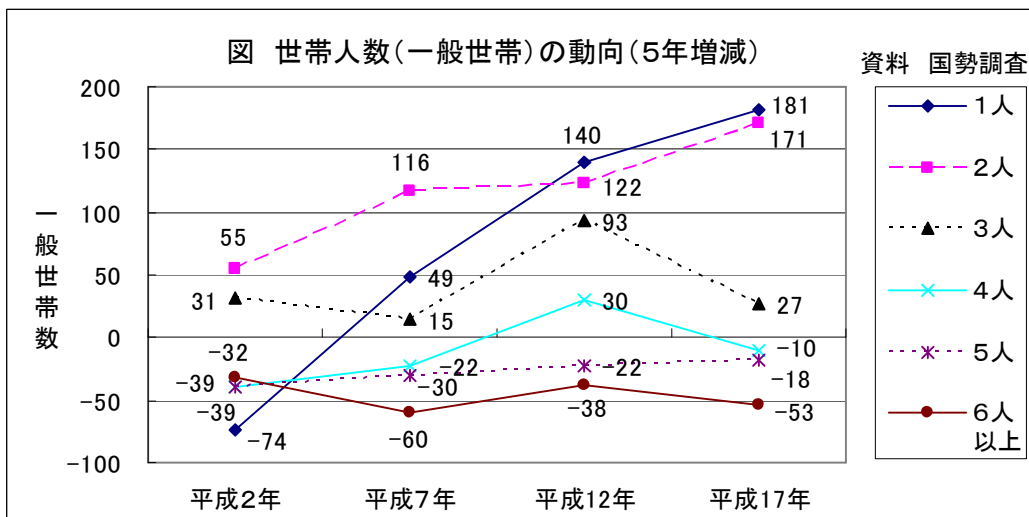
資料:国勢調査(各年10月1日現在)

表 世帯人員別一般世帯数(5年増減)

単位:世帯

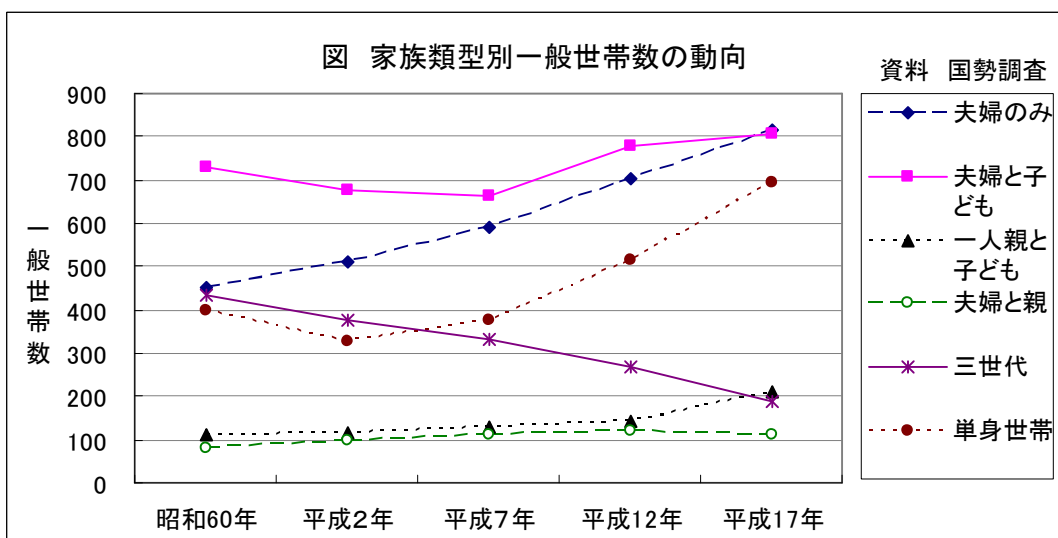
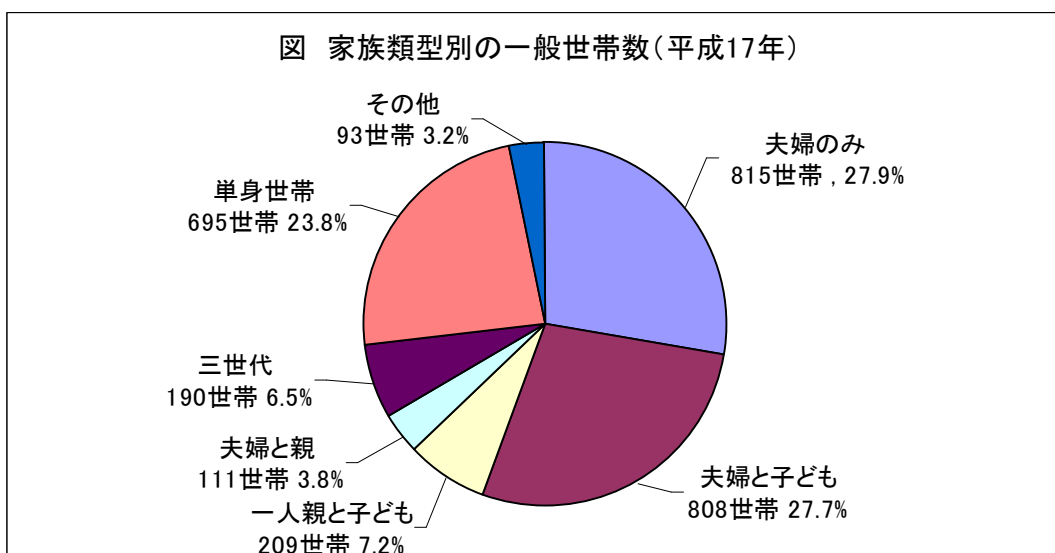
区分	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
1人	-	-74	49	140	181
2人	-	55	116	122	171
3人	-	31	15	93	27
4人	-	-39	-22	30	-10
5人	-	-39	-30	-22	-18
6人以上	-	-32	-60	-38	-53
合計	-	-98	68	325	298

資料:国勢調査(各年10月1日現在)



② 家族類型

- ・家族類型で世帯数をみると、夫婦のみの世帯は815世帯（27.9%）、夫婦と子どもの世帯は808世帯（27.7%）、一人親と子どもの世帯は209世帯（7.2%）となっています。また、母子・父子世帯（一人親で、子どもが18歳未満の世帯）は、44世帯です。
- ・昭和60年以降の家族類型別の世帯の動向をみると、夫婦のみの世帯は451世帯が815世帯へと364世帯の増加、夫婦と子どもの世帯は730世帯が808世帯へと78世帯の増加、単身世帯は399世帯が695世帯へと296世帯の増加となっている。夫婦と親の世帯は、80世帯が111世帯へと増加しています。
- ・一方、三世代の世帯は435世帯が190世帯へと、245世帯の減少です。
- ・夫婦のみ、夫婦と子ども、一人親と子どもの世帯の増加が著しく、核家族に対応した住宅と単身者向け住宅の供給が増加しているものと思われます。



1. 東川町の人口、世帯

表 家族類型別一般世帯数

区 分	単位:世帯				
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
夫婦のみ	451	509	589	701	815
夫婦と子ども	730	676	663	779	808
一人親と子ども	112	118	128	143	209
夫婦と親	80	100	113	121	111
三世代	435	376	331	267	190
単身世帯	399	325	374	514	695
その他	121	126	100	98	93
合計	2,328	2,230	2,298	2,623	2,921
母子・父子	-	-	22	19	44

資料:国勢調査(各年10月1日現在)

③ 年齢階層別の単身世帯

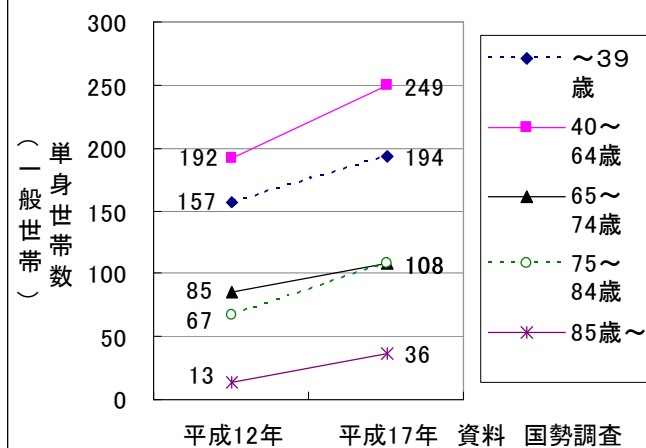
- ・単身世帯は、平成12年で514世帯、平成17年で695世帯と、5年間で181世帯(人)、増加しています。
- ・その内訳をみると、39歳以下は37世帯増、40～64歳は、57世帯増、65～74歳は23世帯増、75～84歳は41世帯増、85歳以上は23世帯増となっています。
- ・単身世帯は、各年齢階層で増加していますが、とくに75～84歳の階層67世帯が108世帯(1.6倍)へ、85歳以上の世帯13世帯が36世帯(2.8倍)へと伸びが著しく、75歳以上の高齢者の一人暮らしが増えており、この方にふさわしい住宅の確保が求められます。

表 世帯主年齢階層別単身世帯数
単位:世帯

区 分	平成12年	平成17年
～39歳	157	194
40～64歳	192	249
65～74歳	85	108
75～84歳	67	108
85歳～	13	36
合計	514	695

資料:国勢調査(各年10月1日現在)

図 単身世帯の動向(一般世帯)



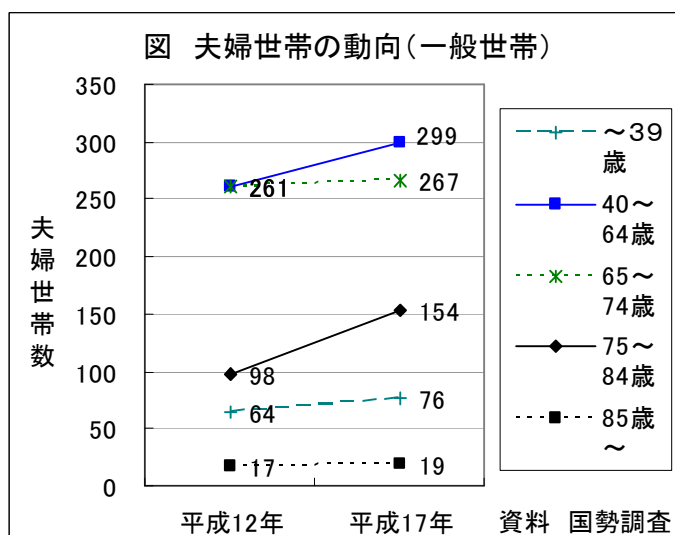
④ 年齢階層別の夫婦のみの世帯

- ・夫婦のみの世帯は、平成12年で701世帯、17年で815世帯であり、5年間で114世帯の増加です。
- ・内訳をみると、世帯主年齢が39歳以下の世帯は、平成12年の64世帯が平成17年で76世帯へと12世帯の増加、40～64歳の世帯では、261世帯が299世帯へと38世帯の増加、65～74歳の世帯は、261世帯が267世帯へと6世帯の増加、75～84歳の世帯は98世帯が154世帯へと56世帯の増加、85歳以上の世帯は、17世帯が19世帯へと2世帯の増加となっています。
- ・夫婦のみの世帯は、各年齢階層で増加していますが、とくに39歳以下の若い年齢階層の世帯と75～84歳の高齢者の階層で増加が著しくなっています。
- ・とりわけ、75～84歳の夫婦は、今後、一層の高齢化に伴い、夫婦のみで暮らしたり、自宅で介護を受けながら暮らすことが予想され、介護作業において空間的余裕のある住宅の確保が求められます。

表 世帯主年齢階層別夫婦世帯数
単位:世帯

区分	平成12年	平成17年
～39歳	64	76
40～64歳	261	299
65～74歳	261	267
75～84歳	98	154
85歳～	17	19
合計	701	815

資料:国勢調査(各年10月1日現在)



1. 東川町の人口、世帯

(4) 移動構造

① 町民の通勤先

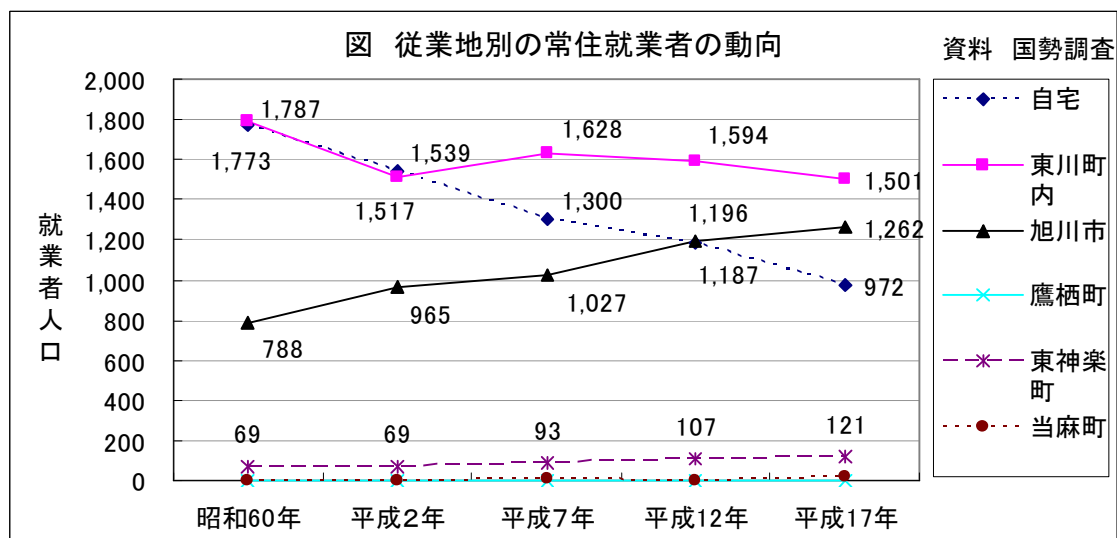
- ・東川町の住民の就業地（勤務地）をみると、就業者3,966人（平成17年）のうち、972人が自宅就業しています。これは、自営の農業者、商工業者と推測されます。
- ・自宅ではないが町内へ通勤している人は、1,501人います。これは、勤労者と通勤している自営業者です。
- ・これら、町内で勤務している人は2,473人おり、全就業者3,966人の62.4%となっています。
- ・一方、町外へ通勤している人のうち、勤務地が旭川市内は1,262人（全就業者の31.8%）、東神楽町が121人（3.1%）等となっています。
- ・旭川市へ通う人は、近年、増加しており、自宅（自宅の敷地内）で働く人は減少しています。町内で勤務は、1,500～1,600人で比較的安定しており、住宅と職場の分離と町外への通勤の増加がおきています。

表 人口移動(流出口・常住地)

単位:人(15歳以上の就業者)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
自宅	1,773	1,539	1,300	1,187	972
東川町内	1,787	1,517	1,628	1,594	1,501
旭川市	788	965	1,027	1,196	1,262
鷹栖町	0	1	0	0	0
東神楽町	69	69	93	107	121
当麻町	0	3	10	0	15
その他	53	45	38	99	95
常住人口	4,470	4,139	4,096	4,183	3,966

資料:国勢調査(各年10月1日現在)



② 町内従業者の居住地

- ・東川町で従業（勤務）している人の居住地をみると、自宅が972人、東川町内（自宅を除く）が1,501人です。
- ・一方、旭川市から通う人は1,243人、東神楽町からは89人です。
- ・とくに旭川市から通う人は、今後、東川町へ転居する可能性を持っています。

表 人口移動(流入人口・従業地)

単位:人(15歳以上の就業者)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
自宅	1,773	1,539	1,300	1,187	972
東川町内	1,787	1,517	1,628	1,594	1,501
旭川市	789	988	1,145	1,186	1,243
鷹栖町	0	1	0	8	15
東神楽町	49	61	75	80	89
当麻町	17	14	16	12	17
その他	21	16	46	85	104
従業人口	4,436	4,136	4,210	4,152	3,941

資料:国勢調査(各年10月1日現在)

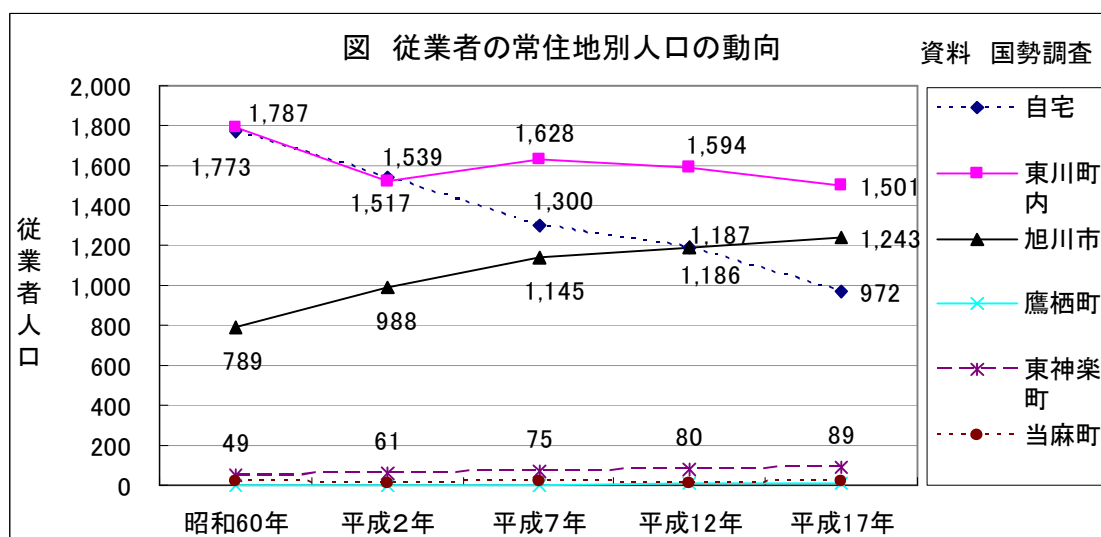


表 人口移動(常住地)

単位:人

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
自宅就労	1773	1539	1300	1187	972
町内通勤	1787	1517	1628	1594	1501
通勤流入	876	1080	1282	1371	1468
町外へ流出	910	1083	1168	1402	1493
昼間人口	7726	7415	7325	7640	7676
夜間人口	7760	7418	7211	7671	7701
総人口	7760	7418	7211	7671	7701
就業人口	4470	4139	4096	4183	3966
非就業人口	3290	3279	3115	3488	3735

資料:国勢調査(各年10月1日現在)

2. 東川町の住宅

(1) 住宅所有

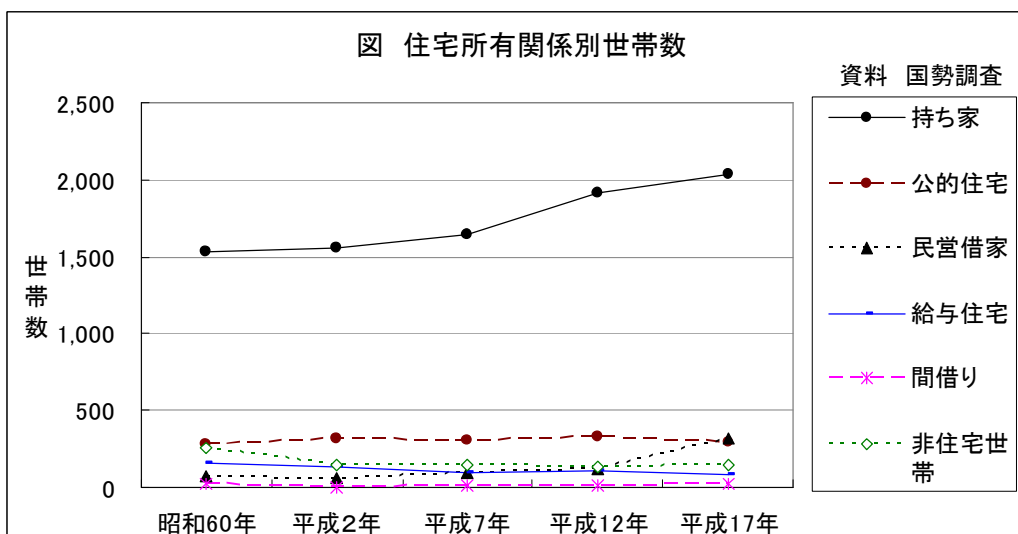
- ・一般世帯2,921世帯の内、住宅に住む世帯は2,770世帯、住宅以外の建物に住む世帯（住宅以外の建物に居住）は151世帯です。
- ・住宅に住む世帯のうち、持ち家・借家に住む世帯（主世帯）は2,741世帯、間借り（主世帯以外）は29世帯です。
- ・主世帯のうち、持ち家居住の世帯は、2,033世帯、借家居住は708世帯です。
- ・持ち家は、平成2年までは1,500世帯程度でしたが、平成7年以降、増加しています。借家居住は、平成12年まで500世帯程度で安定していましたが、平成17年では、700世帯と増加しています。
- ・借家の内訳をみると、公的住宅は299世帯、民間借家（民間アパート等）320世帯、給与住宅は89世帯です。公的借家居住は、300～330世帯で安定していますが、民間借家は平成12年で123世帯だったのが、平成17年で200世帯増（2.6倍）となりました。給与住宅は減少する傾向にあります。

表 住宅所有関係別世帯数

単位:世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
一般世帯数	2,328	2,230	2,298	2,623	2,921
住宅世帯数	2,068	2,081	2,150	2,484	2,770
主世帯	2,047	2,076	2,138	2,468	2,741
持ち家	1,534	1,560	1,638	1,908	2,033
借家	513	516	500	560	708
公的住宅	279	323	302	330	299
民間借家	75	62	95	123	320
給与住宅	159	131	103	107	89
間借り	21	5	12	16	29
非住宅世帯	260	149	148	139	151

資料:国勢調査(各年10月1日現在)



(2) 居住水準

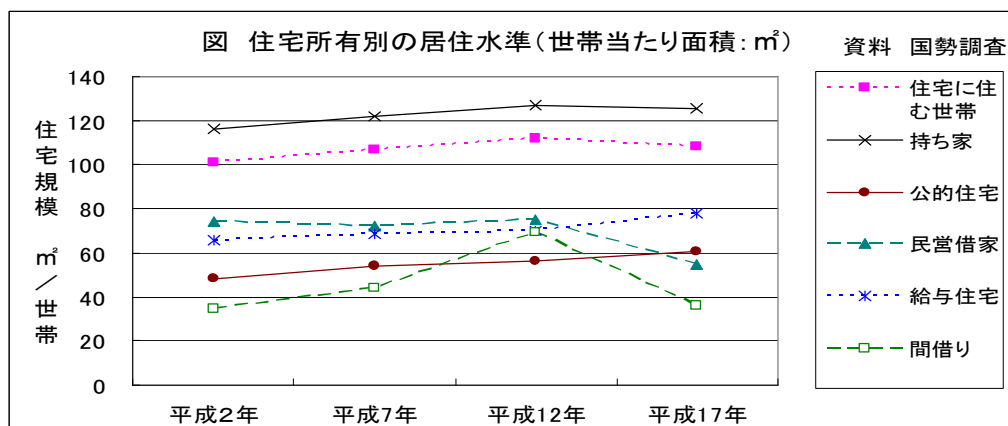
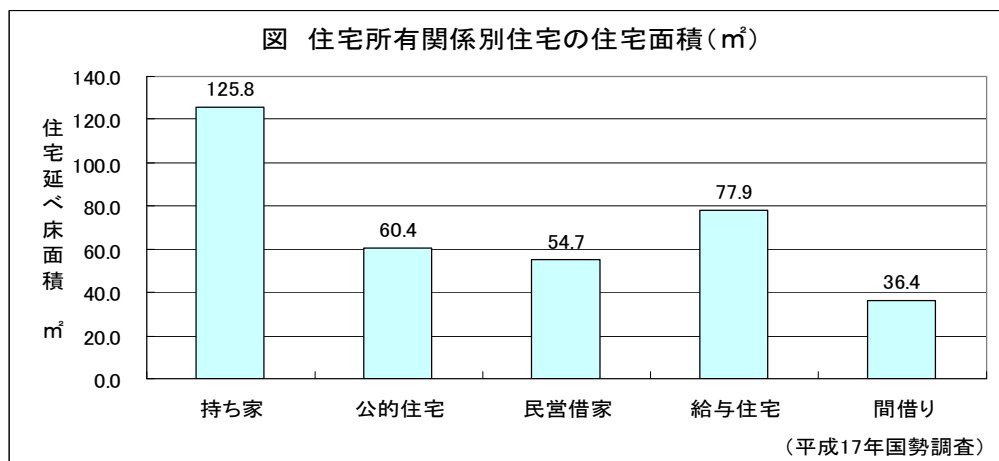
① 住宅の居住水準

- ・全世帯の居住水準（世帯あたりの住戸専用面積、ただし、国勢調査のため回答者申し出の数値）は、108.0㎡/世帯となっています。
- ・持ち家の居住水準は125.8㎡/世帯、公的住宅は60.4㎡/世帯、民営借家は54.7㎡/世帯、給与住宅は77.9㎡/世帯、間借りは36.3㎡/世帯です。
- ・民営借家は、平成12年までは70㎡台の規模でしたが、平成17年の全戸平均は約55㎡と小さくなっています。これは、平成13年から17年の5か年で50㎡以下の従来より規模の小さい住宅が短期間で大量に建設されたこと、単身者が減り夫婦や子どものいる世帯が増えたことが原因と推測されます。

表 住宅所有関係別・1世帯当たり住宅延べ床面積

	単位:㎡/戸			
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
一般世帯数				
住宅に住む世帯	101.2	107.0	112.0	108.0
主世帯	101.3	107.3	112.3	108.8
持ち家	116.4	121.6	126.8	125.8
借家				
公的住宅	48.1	53.9	56.1	60.4
民営借家	74.3	72.1	74.7	54.7
給与住宅	65.7	68.4	69.9	77.9
間借り	35.0	44.0	69.5	36.4

資料:国勢調査(各年10月1日現在)



2. 東川町の住宅

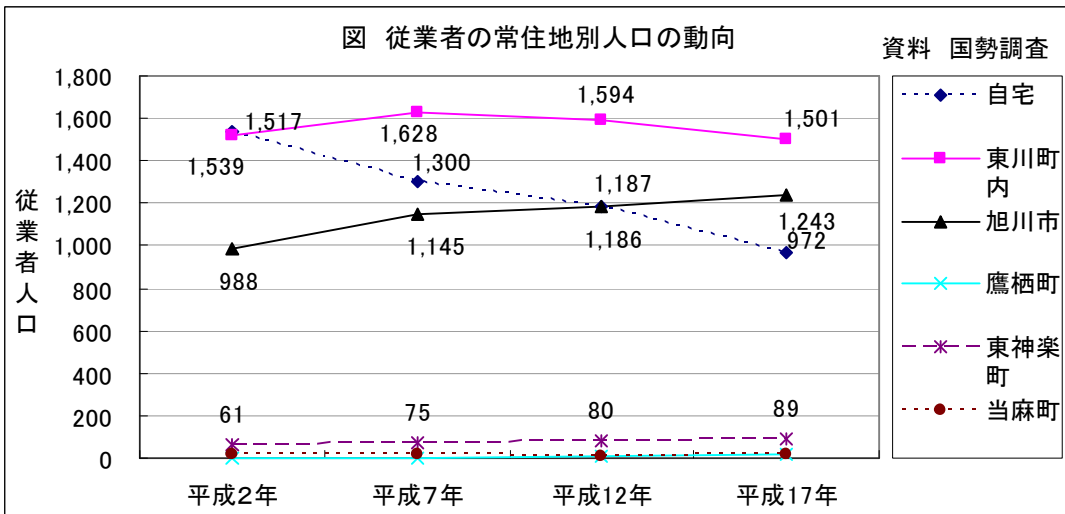
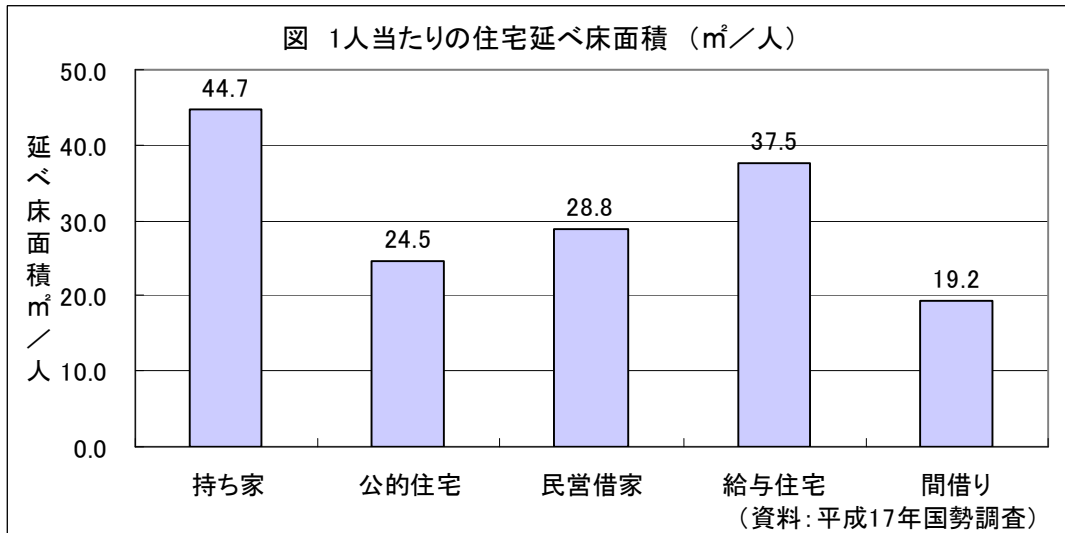
② 1人あたりの居住水準

- ・一般世帯の1人あたりの居住水準（＝住宅居住水準／家族人数）は、41.0㎡／人です。
- ・持ち家では、44.7㎡／人、公的住宅で24.5㎡／人、民営借家が28.8㎡／人、給与住宅が37.5㎡／人、間借りが19.2㎡／人となっています。

表 住宅所有関係別・1人当たり住宅延べ床面積

	単位:㎡／人			
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
一般世帯数				
住宅に住む世帯	29.8	34.1	38.8	41.0
主世帯	29.8	34.1	38.8	41.0
借家				
持ち家	32.4	36.8	41.8	44.7
借家				
公的住宅	18.1	21.2	22.7	24.5
民営借家	25.0	27.6	34.5	28.8
給与住宅	21.6	23.6	28.0	37.5
間借り	10.6	18.9	27.8	19.2

資料:国勢調査(各年10月1日現在)



(3) 建て方

- ・世帯が居住する住宅の建て方をみると、一戸建てに住む世帯は2,160世帯、長屋建てが115世帯、共同住宅が474世帯となっています。
- ・また、共同住宅のうち、3階建て以上の住宅（マンション）に居住する世帯は27世帯です。

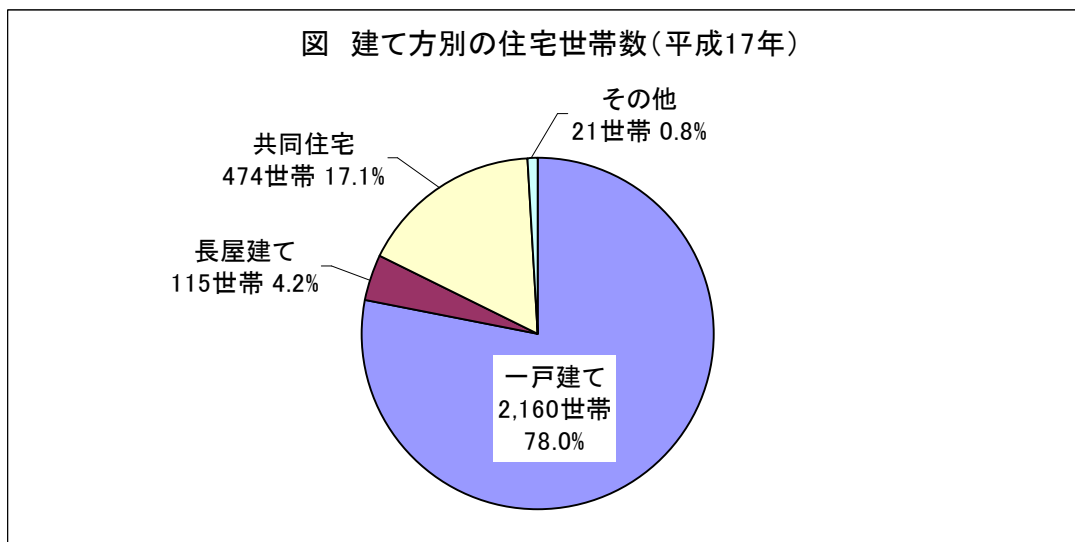
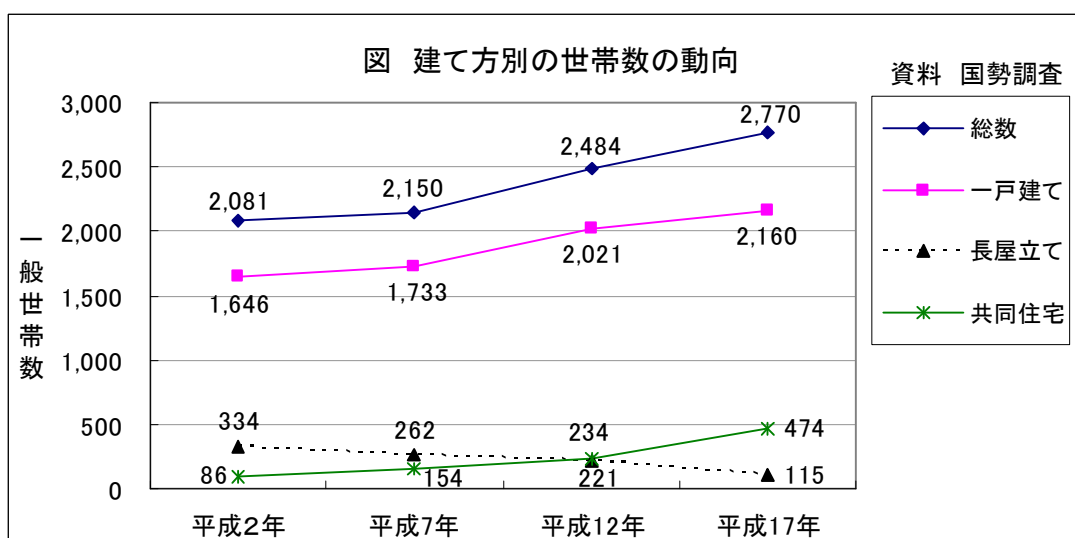


表 住宅所有関係別住宅の建て方別の住宅に住む一般世帯数

単位:世帯(戸)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
総数	2,081	2,150	2,484	2,770
一戸建て	1,646	1,733	2,021	2,160
長屋立て	334	262	221	115
共同住宅	86	154	234	474
内3階以上	15	15	19	27
その他	15	1	8	21

資料:国勢調査(各年10月1日現在)



2. 東川町の住宅

(4) 新築住宅

① 住宅の戸数

- ・平成7年から18年までの間に新築された住宅の建物戸数（着工統計）は、892戸です。そのうち、持家（国勢調査、住宅所有でいう持ち家のこと）は、524戸、貸家（国勢調査の民営借家、公的住宅）は313戸、給与住宅は31戸です。分譲住宅（分譲マンション、分譲戸建て住宅等（建築確認申請時に事業者が建て主であり、完成後譲渡を予定したもの）は、24戸あります。
- ・新築住宅は、平成15年、16年で120戸程度ありましたが、平成17年で76戸、18年で46戸と落ち着いてきています。
- ・貸家の着工は、平成15年で91戸、16年で71戸ありましたが、これは、東川町が独自の政策として行った「賃貸共同住宅建設等支援事業（平成15年～17年）」の効果と推測されます

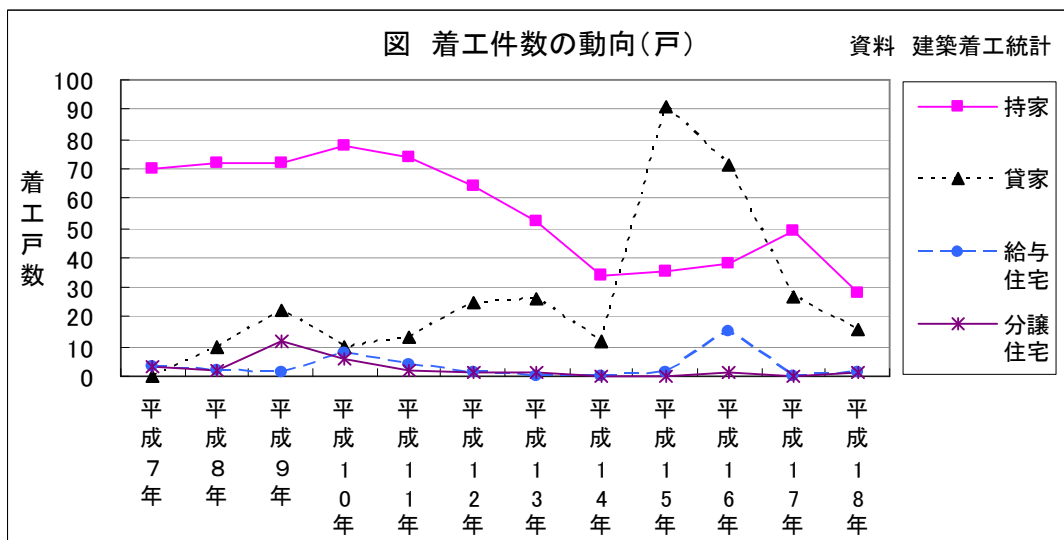
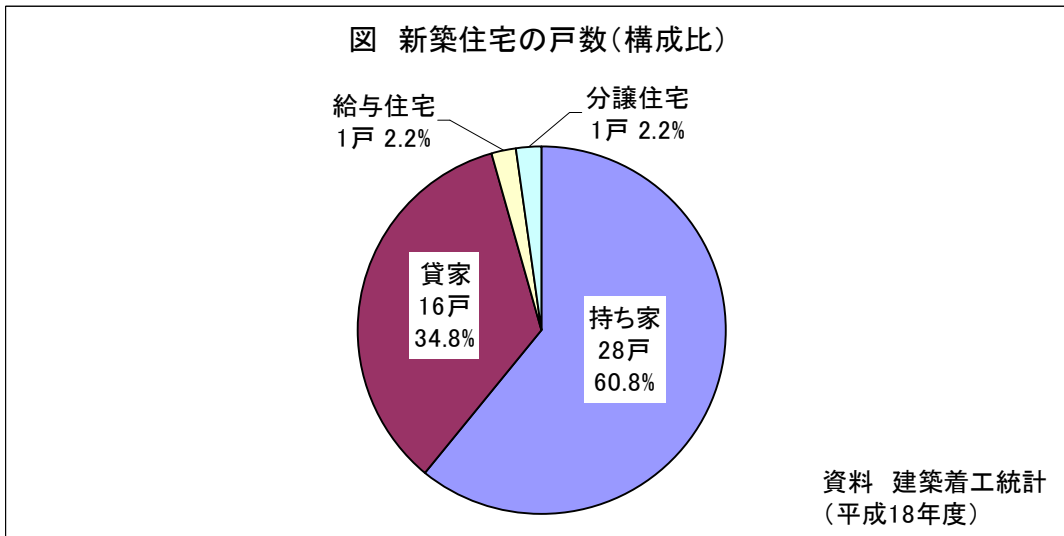


表 新築住宅の着工状況(戸数)

	単位:戸				
	計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
平成7年	76	70	0	3	3
平成8年	86	72	10	2	2
平成9年	107	72	22	1	12
平成10年	102	78	10	8	6
平成11年	93	74	13	4	2
平成12年	91	64	25	1	1
平成13年	79	52	26	0	1
平成14年	46	34	12	0	0
平成15年	127	35	91	1	0
平成16年	125	38	71	15	1
平成17年	76	49	27	0	0
平成18年	46	28	16	1	1
10年合計	892	524	313	31	24

資料:各年度建築着工統計

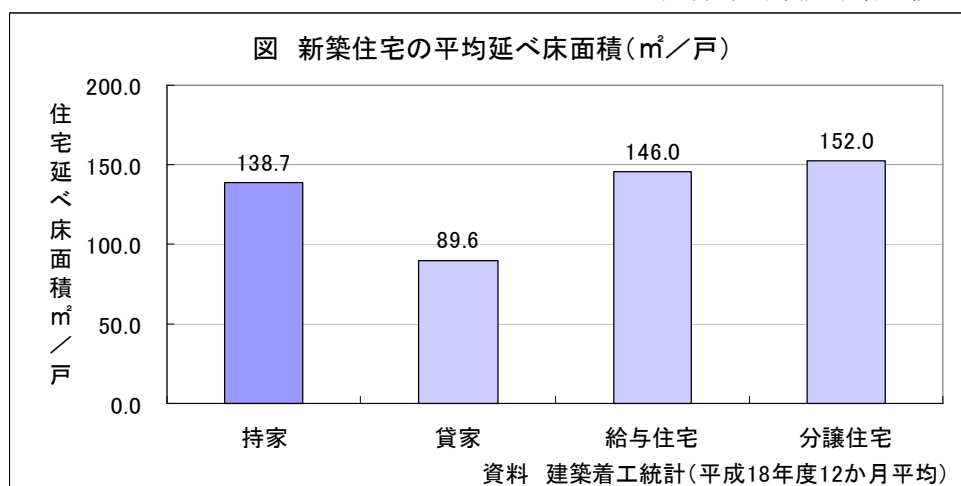
② 住宅の居住水準

- ・新築住宅の戸あたり居住水準(住戸規模)は、平成18年度計で122.0㎡となっています。
- ・持ち家は、138.7㎡/戸、貸家は89.6㎡/戸、給与住宅は146.0㎡/戸、分譲住宅は152.0㎡/戸となっています。

表 新築住宅の着工状況(戸あたり延べ床面積)

	単位:㎡/戸				
	計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
平成7年	134.3	137.8		86.7	98.7
平成8年	128.9	136.3	83.9	94.0	122.0
平成9年	119.9	135.5	61.2	311.0	117.8
平成10年	128.7	139.4	83.9	88.4	118.5
平成11年	117.6	132.8	42.2	79.0	123.0
平成12年	121.6	140.7	73.9	94.0	114.0
平成13年	115.0	135.2	74.7		114.0
平成14年	122.5	142.9	64.8		
平成15年	87.8	141.6	67.2	89.0	
平成16年	92.0	139.4	66.1	93.3	106.0
平成17年	118.0	137.6	82.4		
平成18年	122.0	138.7	89.6	146.0	152.0

資料:各年度建築着工統計



2. 東川町の住宅

(5) 宅地価格、借家家賃

① 宅地価格

- ・東川町に分譲宅地は、15千円／㎡から20千円／㎡です。
- ・100坪に換算すると宅地1区画が500万円／から67万円前後となっています。

② 借家家賃

- ・東川町の民間賃貸住宅は、平成20年10月10日現在、43棟、235戸あります。
- ・供給戸タイプと家賃価格帯は、1DK・1LDKは83戸（35.3%）あり、3～4.5万円、2LDKは84戸（35.7%）あり、3～6万円、3LDKは54戸（23.0%）、5～6.5万円、メゾネット型（2LDK、3LDK）は14戸（6.0%）あり、5.5～7万円で供給されています。
- ・建設年度は、ほとんどが平成以降に建設されています。

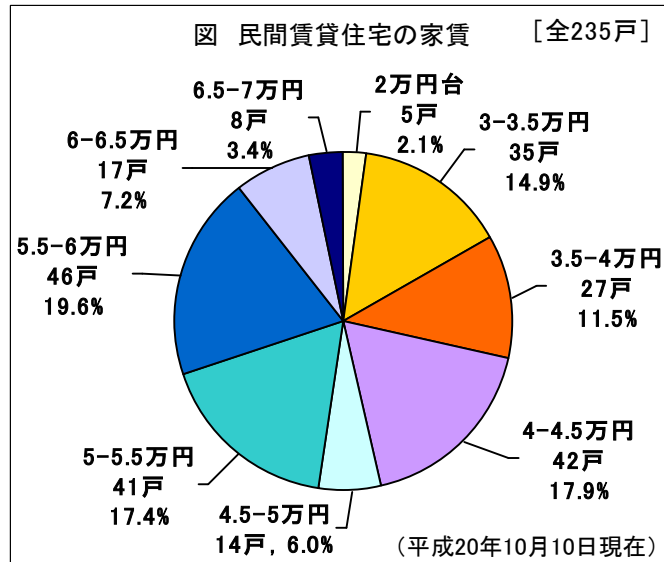
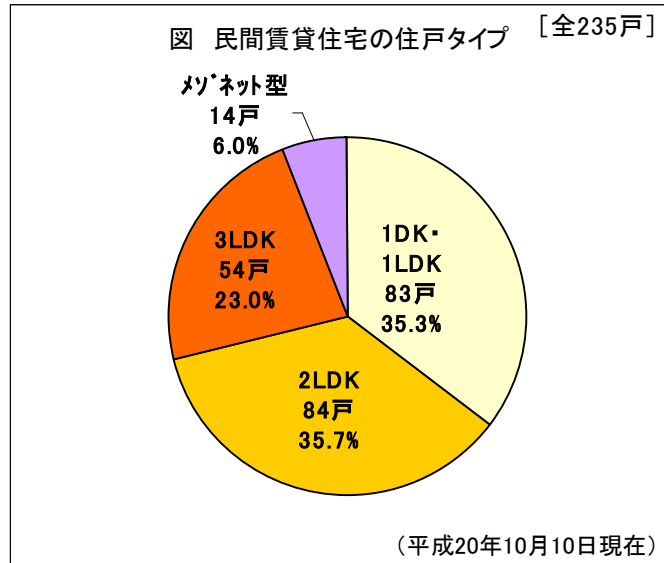


表 新築住宅の着工状況(戸あたり延べ床面積)

単位:戸

家賃	1DK・1LDK	2LDK	3LDK	メゾネット型 (2,3LDK)	計	構成比
～3万円		5			5	2.1%
3～3.5万円	28	7			35	14.9%
3.5～4万円	22	5			27	11.5%
4～4.5万円	33	9			42	17.9%
4.5～5万円		14			14	6.0%
5～5.5万円		26	15		41	17.4%
5.5～6万円		18	26	2	46	19.6%
6～6.5万円			13	4	17	7.2%
6.5～7万円				8	8	3.4%
計	83	84	54	14	235	100.0%
構成比	35.3%	35.7%	23.0%	6.0%	100.0%	

資料: 企画総務課(平成20年10月10日現在)

(6) 公的賃貸住宅

- ・東川町の公的賃貸住宅の内、公営住宅、地域優良賃貸住宅など法令に基づく公営住宅等は、平成21年3月末現在、12団地350戸あります。
- ・その内訳は、公営住宅が8団地317戸、地域優良賃貸住宅等（特定公共賃貸住宅を含む）が5団地33戸（ただし、南団地は公営住宅との混在）です。
- ・住宅で最も古いものは、昭和47年～48年に建設され、35～36年を経過した清流団地（36戸）、新しいものは、平成20年建設の西町2丁目団地（2戸）、西町5丁目団地（3戸）です。
- ・地域優良賃貸住宅等には、地域優良賃貸住宅（一般型2戸）、同（子育て型3戸）、特定公共賃貸住宅（世帯向け12戸）、同（単身向け16戸）があります。
- ・現時点で耐用年数を超過した住戸は、簡易耐火構造の建物のみで、清流団地の一部（36戸）、公園団地（36戸）の計2団地72戸です。10年後の平成30年には南団地の16戸が加わり、3団地88戸、20年後の平成40年には清流団地の12戸が加わり、3団地100戸となります。
- ・耐火構造建物は、新しいものが多いため、耐用年数の1/2超過は、現在はありません。平成30年でも超過するものはなく、20年後の平成40年で60戸となります。
- ・そのため、この20年間は、簡易耐火構造の解体を進めるとともに、耐火構造建物については、計画的な維持保全と修繕により、既存住戸の維持活用を図ることが望まれます。

表 公共賃貸住宅の団地別概要

平成21年3月末現在							
地区名	団地名	種別	建設年度	構造	棟数	戸数	敷地面積
東町	公園	公営	S50～53	簡平	9棟	36戸	7,380.06 m ²
	東町4丁目	公営(買い取り型)	H19・20	木平	8	16	
西町	清流	公営	S47～49	簡平	10	36	9,854.14
	清流東	公営	S59～H元	簡2・耐2	4	32	5,526.03
	西8号	公営	S60～63	簡2(縦割)・耐3	3	24	4,444.94
	西町	特公(単身向)	H6・11	簡2・耐2	2	16	1,534.22
	清流中央	公営	H12～13	耐2	2	30	6,166.77
	西町2丁目	地優賃(一般型)	H19	木造	2	2	
	西町5丁目	地優賃(子育て型)	H19	木造	3	3	
南町	南	公営	S54～H10	簡平・耐2	7	34	14,776.96
		特公(世帯向)	H8～10	耐2		12	
北町	西	公営	H15～18	耐2	4	57	12,903.10
	北	公営	H2～6	耐2	6	52	7,468.90
合計					60棟	350戸	27,526.10 m ²

種別	棟数	戸数
公営住宅	60棟	317戸
特定公共賃貸住宅(世帯向け)	3	12
特定公共賃貸住宅(単身者向け)	2	16
地域優良賃貸住宅(一般型)	2	2
地域優良賃貸(子育て型)	3	3

2. 東川町の住宅

表 公共賃貸住宅の建設年度状況(地区別・住宅区分別、建設年次別戸数)

平成21年3月末現在

(単位：戸)

地区名	団地名	経過年数	東町		西町					南町		北町		合計	累計	年別別	
			公園	東町4丁目	清流	清流東	西8号	西町	清流中央	西町2丁目	西町5丁目	南	西				北
住宅区分			公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	特公賃	公営住宅	地優賃	地優賃	公営住宅	特公賃	公営住宅	公営住宅			
昭和47年度	36				16										16	16	48
48	35			20											20	36	
49	34														0	36	
50	33	12													12	48	
51	32	8													8	56	
52	31	8													8	64	
53	30	8													8	72	
54	29									8					8	80	
55	28														0	80	
56	27									8					8	88	
57	26														0	88	
58	25														0	88	
59	24				8										8	96	
60	23					6									6	102	
61	22				8	6									14	116	
62	21				8										8	124	
63	20					12									12	136	
平成元年度	19				8										8	144	
2	18												8		8	152	
3	17												8		8	160	
4	16												8		8	168	
5	15												16		16	184	
6	14					8							12		20	204	
7	13														0	204	
8	12									6	4				10	214	
9	11									6	4				10	224	
10	10									6	4				10	234	
11	9					8									8	242	
12	8							15							15	257	
13	7							15							15	272	
14	6														0	272	
15	5												15		15	287	
16	4												15		15	302	
17	3												15		15	317	
18	2												12		12	329	
19	1		8						2	3					13	342	
20			8												8	350	
合計			36	16	36	32	24	16	30	2	3	34	12	57	52	350	126

木造(耐用年数30年)	5戸
簡易耐火構造平屋建(耐用年数30年)	88戸
簡易耐火構造2階建(耐用年数45年)	2階建 44戸
耐火構造(耐用年数70年)	3階建 213戸
合計	350戸

表 公共賃貸住宅の建設年度状況(構造別・団地別・建設年次別戸数)

平成21年3月末現在
(単位:戸)

構造区分		木造(30年)			簡易耐火構造平屋建て(30年)			簡易耐火構造二階建て(45年)			耐火構造(70年)						合計	累計	年代別	
地区名	経過年数	西町		東町	西町	東町	南町	西町			西町		北町	南町	西町					北町
団地名	経過年数	西町 2丁目	西町 5丁目	東町 4丁目	清流	公園	南	清流東	西8号	西町	西8号	清流東	北	南	西町	清流中央	西			
昭和47年度	36				16													16	16	36
48	35				20			↑計画期間で耐年超過										20	36	
49	34																	0	36	
50	33																	12	48	
51	32																	8	56	
52	31																	8	64	
53	30	↑現時点で耐年超過																8	72	
54	29																	8	80	
55	28																	0	80	
56	27																	8	88	
57	26																	0	88	
58	25							↑構想期間で耐年超過			↑計画期間で1/2超過						0	88	60	
59	24							8										8		96
60	23								6									6		102
61	22							8	6									14		116
62	21							8										8		124
63	20				↑計画期間で耐年超過							12						12		136
平成元年度	19											8						8		144
2	18												8					8		152
3	17												8					8		160
4	16												8					8		168
5	15												16		↑構想期間で1/2超過		16	184		
6	14								8				12					20		204
7	13																	0	204	
8	12													10				10	214	
9	11													10				10	224	
10	10				↑構想期間で耐年超過									10				10	234	
11	9														8			8	242	
12	8															15		15	257	
13	7															15		15	272	
14	6																	0	272	
15	5																	15	287	
16	4																	15	302	
17	3																	15	317	
18	2																	12	329	
19	1			8														8	337	
20		2	3	8														13	350	
合計		2	3	16	36	36	16	24	12	8	12	8	52	30	8	30	57	350		350
構造別計		21			88			44			197						350			

木造(耐用年数30年)	平屋建	21戸	合計	350戸
簡易耐火構造平屋建(耐用年数30年)	平屋建	88戸		
簡易耐火構造2階建(耐用年数45年)	2階建	44戸		
耐火構造(耐用年数70年)	2, 3階建	197戸		

3. 関連計画

(1) 上位計画

① 住生活基本法

平成15年9月、国土交通省 社会資本整備審議会（住宅宅地分科会）が策定した「新たな住宅施策のあり方について（建議）」においては、新たな住宅施策の基本理念の第1として、「公的直接供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視へ」をかかげており、高齢社会において、高齢者が安心して居住できる環境への住み替えや住宅資源の有効活用の観点から、リフォーム住宅の適切な管理と住宅に質の維持・向上、利用権主義から利用権重視への転換が指摘されています。

ちなみに平成20年2月には、「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策」として質の高い住宅の建て替え、住宅の維持管理の促進、既存住宅の流通の促進が答申されています。

以上の流れを受け、平成18年6月に住生活基本法が制定されました。この法律の目的は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することとしています（第1条）。

基本的施策として、住宅の品質又は性能の維持並びに住宅の管理の合理化又は適正化（第11条）、地域における居住環境の維持及び向上（第12条）、住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備（第13条）、居住の安定化のために必要な住宅の供給の促進等（第14条）を掲げています。

国はそのために全国計画（第15条）を策定するとともに、都道府県は、全国計画に即して都道府県計画（第16条）を定めるものとしています。またこの計画は、国土交通大臣との協議、同意、厚生労働大臣との協議をしなければならないとしています。

地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずること、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない、としています（第18条）。

② 北海道住生活基本計画

平成18年度に北海道住生活基本計画が策定されています。北海道における住宅政策の基本となり、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18年度から平成27年度です。

北海道における住宅政策の視点を、以下の4点としています。

3. 関連計画

- 1) 人口の減少
- 2) これからの住宅の「質」
- 3) 住宅の持つ社会性
- 4) 地域性に対応したきめの細やかさ

また、住宅政策の目標を、以下の3点とし、住宅性能水準、居住環境水準、居住面積水準などを設定しています。

- 1) 「安全で安心な暮らし」の創造
- 2) 「北海道らしさ」の創造
- 3) 「活力ある住宅関連産業」の創造

施策推進の方針として、以下の4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) 誰もが良質な住宅を確保できる仕組みづくり
- 3) 豊かな自然環境を保全・活用する住まいづくり、まちなかにぎわいを創出する住まいづくり
- 4) 北海道経済や地域の活性化を支える住宅関連産業の振興

③ 北海道まちなか居住推進計画

平成15年度に、まちなか居住推進計画（まちなか居住推進の手引き）が策定されています。このなかで、空洞化の進んだまちなかを、賑わいがあり、魅力ある快適な空間とするよう、中心市街地活性化基本計画や都市計画などと連携を図りながら、「まちなか居住推進プロジェクト」を重点的に推進するとしています。

まちなか居住とは、少子高齢時代に対応する安心・便利な住宅・住環境づくり、コンパクトな都市づくり、活力ある地域づくりを目標とするものであり、これら目標を実現する方策として、以下の3点の必要性が指摘されています。

- 1) 魅力ある住宅・住環境の整備（民間による住宅整備・民間住宅の誘導・住宅ストックの利活用・公共賃貸住宅の整備・住環境の整備）
- 2) 安心して暮らせるサービスの供給
- 3) ハードとソフトを結ぶ仕組みの構築（推進組織）

これら施策の具体化を通じ、以下の4点を目指します。

- 1) 少子高齢社会の先鞭となる住まいづくり
- 2) 地域産業の活性化
- 3) 地域コミュニティの再生
- 4) 中心市街地の空洞化の抑制

④ プライムタウンづくり計画 21-1

東川町の総合計画は、プライムタウンづくり計画 21-1 と称しており、計画期間は平成 20 年度から 24 年度です。

人口、世帯数は、平成 24 年の想定人口が 7,850 人、3,435 世帯、平成 29 年では、8,000 人、3,700 世帯としています。

この計画では、東川町の住宅施策は、以下のように定めています。

<まちづくりの基本目標>

3 「人と自然が共生するまちづくり」

<基本計画における施策の方向>

3-1 美しい風景を守り育てる

(1) 美しい東川づくり

(2) 景観形成総合支援事業の実施

3-2 人と自然が調和する土地利用

(1) 土地利用の推進

3-4 緑あふれる美しい住環境

<住環境>

(1) 公営住宅の整備

(2) 公営住宅等の修繕

(3) 子育て支援住宅の建設

(4) 住宅地景観の整備

(5) 耐震改修の促進・啓蒙

<宅地>

(1) 景観に配慮した街並みの形成

(2) 地域の実情にあった宅地開発の推進

⑤ 町独自の都市計画指定

東川町の市街地は、都市計画法の指定を受けず、町独自の都市計画を進めています。

市街地地域は、商店街地区、住宅地区、工場地区に区分し、建物の混在の抑制と道路等基盤施設の計画的な確保により災害に強いまちづくりを進めています。

3. 関連計画

(2) 関連計画

① 美しい東川の風景を守り育てる基本計画

平成14年3月に美しい東川の風景を守り育てる基本計画が策定されています。

この計画は、旭川市に隣接する北海道を代表する水田地帯、大雪山国立公園、旭岳温泉、天人峡温泉を持ち、旭川空港にも近いという東川町の立地特性や自然景観をいかし、豊かな自然を守り、美しい風景を育て、次代に継承するための基本的な方向と手だてを示すものとして定めるものであり、同年4月には、自然環境保全、景観形成、土地利用計画を網羅した「美しい東川の風景を守り育てる基本計画及び条例」を制定しています。

基本目標4として、「田園風景と調和する個性的な市街地景観」を目指し、施策の基本方針として、4-3. 田園風景と調和したゆとりと秩序のある住宅地をつくる 5-3-1. 大雪の山並みと調和するゆとりとうるおいのある住宅地環境の形成を定めています。

② 東川町耐震改修促進計画

平成20年3月に策定された東川町耐震改修促進計画（計画期間平成21年度から29年度）は、東川町において大規模地震が発生した場合に備え、東川町に存在する新耐震基準導入以前の既存建築物について、建築物の地震に対する安全性の向上を計画的に推進することにより、東川町の安全なまちづくりを目指すとしています。

基本目標2として、地震に強い住宅・建築物の確保を定め、住民の耐震改修に関する相談の場の確保、情報提供、意識の向上を図り、平成19年度で耐震性能のない住宅542戸を平成29年度で370戸（全住宅の90%）まで誘導することとしています。

③ (参考) 東川町第2期住宅マスタープラン

平成16年3月に策定された東川町第2期住宅マスタープランは、「～人と自然がおりなす 輝きの大地 ひがしかわ～の構築を目指す総合的な住宅施策の展開」を計画理念とし、3つの住宅施策の目標を掲げ、住宅施策の推進を行っています。

具体的には、町民の生活の基本となる住宅について、新築時におけるバリアフリー設計の普及と既設住宅のリフォームの促進を図り、長寿社会における良質な住宅ストックの形成を進め、高齢者が在宅で生活できる環境づくりに努めます。

<施策例>

- 「東川町長寿社会対応住宅設計指針」に基づく、新築やリフォームを促進
- バリアフリー住宅の新築やリフォームを予定する町民が気楽に相談できる環境づくり
- 各種リフォーム融資について、窓口等を通じて情報提供
- 住宅改修費を含めた介護保険の適正な運用とサービス提供
- 高齢者住宅改修助成事業、身体障がい者住宅改修助成事業について利用の促進

④ （参考）東川町公共賃貸住宅ストック総合活用計画

平成16年3月に策定された東川町公共賃貸住宅ストック総合活用計画は、東川町の公共賃貸住宅（公営住宅及び特定公共賃貸住宅）の整備、管理の基本理念を、「人と自然がおりなす 輝きの大地 東川」を目指した公共賃貸住宅とし、その施策目標として、（目標1）自立可能な地域の創造を目指した住宅・住環境づくり、（目標2）美しい東川の風景を守り育てる住宅・住環境づくり、（目標3）長寿社会における安全・安心な住宅・住環境づくりと定め、平成16年度から25年度までの期間で、公共賃貸住宅の建て替え・新規建設を58戸、用途廃止を60戸計画しています。さらに、平成26年度から35年度までの期間で、建て替え・新規建設を48戸、用途廃止を76戸計画しています。

この計画が完了すると、昭和56年以前に旧基準で建設された住宅は全て用途廃止・解体されることとなります。

4. 住宅施策の課題

(1) 住宅・住宅施策の問題

① 人口、世帯数の増加

■人口増加傾向の頭打ち

- ・東川町の人口（国勢調査）は、平成7年以降増加しています。平成12年から17年の5か年では、全道市町村の大半が人口減少する中で、30人増加しています。
- ・内訳は、14歳以下の年少人口が増減なし、65歳以上の老年人口が184人増、生活や経済を支える生産年齢人口が154人減少したことによるものです。
- ・平成17年以降、住民基本台帳では人口、世帯数ともに、順調に増加しており、平成20年9月末では、総人口は7,802人、総世帯数は3,182世帯となっています。

■世帯数の増加

- ・東川町の既存住民の世帯は、核家族化、少子化、子弟の世帯分離、直系親族の三世帯居住の減少など既存住民のライフスタイルの変化から、平均世帯人員の減少と世帯数の着実な増加が進行しています。
- ・また、町の積極的な住宅供給施策の効果により、町外に転出した子弟のUターンや新しい世帯の転入もあり、この結果として総世帯数は増加しています。

② 高齢化の進行

■75歳以上の高齢者の増加

- ・東川町の高齢者は、総人口が安定化する中で、以前として増加しています。階層として多いのは65～74歳の階層ですが、近年の主な増加は、75～84歳の階層となっています。
- ・これは、高齢者の長寿化（死亡率の低下）と定住（転出の減少）によるものと考えられ、東川町においても、どここの家庭にも高齢者がいて当たり前の社会へと移行しています。

■単身高齢者、高齢者夫婦の増加

- ・高齢者の単身世帯は、各年齢階層で増加していますが、とくに75～84歳の階層は67世帯が108世帯（1.6倍）、85歳以上は13世帯が36世帯（2.8倍）と伸びが著しく、75歳以上の高齢者の一人暮らしが増えており、この方にふさわしい住宅の確保が求められます。

- ・夫婦のみの世帯は、町民の各階層で増加していますが、とりわけ75～84歳の夫婦世帯の増加が著しくなっています。今後、一層の高齢化に伴い、夫婦のみで暮らしたり、自宅で介護を受けながら暮らすことが予想され、介護する子弟の宿泊スペースやトイレ、風呂など介護作業に空間的余裕のある住宅の確保が求められます。

③ 少子化の進行

■学齢期の子どもの減少

- ・現在、5～9歳の子どもは、347人います。平成12年の4歳以下の子どもは318人でしたので、この階層の子ども（約30人）は、親の転入などで移動してきたものと思われます。同じく10～14歳の子どもは368人いますが、平成12年が362人でしたので、この間で6人の増加となっており、ほとんど増加していません。また、現在、15～19歳の方は、385人いますが、平成12年では352人でしたので33人の増加となっています。
- ・人口増加は、平成7年と12年の間では子どもの転入を伴っていましたが、平成12年と17年の間では、子どもの転入は、平成7年から12年の半数程度に落ち着いています。
- ・子育て世代の支援として、子育て世帯の年齢、家族構成、所得等、ライフスタイルに適した住宅供給が求められます。
- ・東川町で従業（勤務）している人の居住地をみると、自宅が972人、東川町内（自宅を除く）が1,501人です。一方、旭川市から通う人は1,243人、東神楽町からは89人です。
- ・とくに旭川市から通う人は、今後、東川町へ転居する可能性を持っており、この階層は、子どもを伴って移動してきたり、転入後に子供を産む可能性が高いものと思われます。

④ 持ち家、借家の増加

■持ち家居住の増加

- ・持ち家は、平成2年までは1,500世帯程度でしたが、平成7年以降、増加し、平成17年では2,033戸となっています。
- ・また、平成7年から18年までの間に新築された住宅の建物戸数（着工統計）のうち、持家（国勢調査、住宅所有という持ち家のこと）は524戸、分譲住宅（分譲マンション、分譲戸建て住宅等：建築確認申請時に事業者が建て主であり、完成後譲渡を予定したもの）は、24戸あります。
- ・持家住宅は、従来、年間50～70戸程度ありましたが、平成18年で28戸と落ち着いてきています。

4. 住宅施策の課題

■ 民間借家居住の増加

- ・借家居住は、平成12年まで500世帯程度で安定していましたが、平成17年では、708世帯と増加しています。
- ・借家の内訳をみると、公的住宅（＝町営住宅居住）は299世帯、民営借家（＝民間アパート）320世帯、給与住宅は89世帯です。公的借家居住は、300～330世帯で安定していますが、民営借家は平成12年で123世帯だったのが、平成17年で200世帯増（2.6倍）となりました。給与住宅は減少する傾向にあります。
- ・平成7年から18年までの間に新築された住宅の建物戸数（着工統計）のうち、貸家（国勢調査の民営借家、公的住宅）は313戸、給与住宅は31戸です。
- ・貸家の着工は、平成15年で91戸、16年で71戸ありましたが、これは、東川町が独自の政策として行った「賃貸共同住宅建設等支援事業（平成15年度から17年度）」の効果と推測されます

⑤ 新築住宅の着工の減少

- ・新築住宅を全体でみると、平成15年、16年で120戸程度ありましたが、平成17年で76戸、18年で46戸と減少してきています。

(2) 住宅・住宅施策の課題

① 現行計画で指摘されている課題

平成15年度策定の東川町第2期住宅マスタープランで設定された住宅施策の課題は、以下のとおりです。

(課題1) 活力ある「自立」可能な地域社会の形成に向けた定住対策

旭川市に隣接する立地環境をいかし、良質な賃貸住宅供給や計画的な宅地分譲を進め、人口の定着や転入を促進し、地域の活力維持を目指した住宅施策の展開を図る必要があります。

(課題2) 美しい風景づくりを推進する住宅地の景観対策

大雪山国立公園の自然景観や市街地周辺の田園景観など豊かな自然環境との調和に配慮した秩序と個性のある住宅・住環境の整備を進め、「写真の町」にふさわしい、美しい風景づくりを目指した住宅施策を展開する必要があります。

(課題3) 地域の将来像に対応する住宅市街地の形成対策

町民の日常生活の利便性、農業や木工業など産業振興、観光客へのサービス、周辺の自然環境との調和などの視点から将来の市街地像を描き、その実現を目指した計画的な住宅地の整備を進める必要があります。

(課題4) 長寿社会にふさわしい良質な住宅ストックの形成対策

老朽不良住宅の更新や新築住宅におけるバリアフリー設計の普及、高齢者が居住する既設住宅の改善を進めるとともに、高齢世帯の居住手段の充実を進め、高齢になっても安全で快適に生活できる住宅を確保し、高齢者の居住の安定を目指した住宅施策を展開する必要があります。

(課題5) 生活利便性、在宅福祉などを含めた総合的な定住対策

住宅・宅地のストック対策に合わせ、利便性の高い市街地の整備や保健・医療・福祉サービスの充実など生活関連施策を推進し、町民が東川町に住み続けたいと思える総合的な住環境づくりを目指した施策を展開する必要があります。

② 関連計画から要請される課題

■住生活基本法など国の動き

- 公的 direct 供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視へ転換
- 高齢社会において、高齢者が安心して居住できる環境への住み替えや住宅資源の有効活用の観点から、リフォーム住宅の適切な管理と住宅に質の維持・向上、利用権主義から利用権重視への転換
- 住宅の品質又は性能の維持並びに住宅の管理の合理化又は適正化
- 地域における居住環境の維持及び向上
- 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- 居住の安定化のために必要な住宅の供給の促進等（第14条）

4. 住宅施策の課題

■北海道住生活基本計画

- 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
- 誰もが良質な住宅を確保できる仕組みづくり
- 豊かな自然環境を保全・活用する住まいづくり、まちのにぎわいを創出する住まいづくり
- 北海道経済や地域の活性化を支える住宅関連産業の振興、の4点を定めています。

■北海道まちなか居住推進計画

- 少子高齢社会の先鞭となる住まいづくり
- 地域産業の活性化
- 地域コミュニティの再生
- 中心市街地の空洞化の抑制

■（東川町総合計画）プライムタウンづくり計画21-1

東川町の総合計画は、プライムタウンづくり計画21-1と呼んでおり、計画期間は平成20年度から24年度です。

- 人口、世帯数：（平成24年）7,850人、3,435世帯
（平成29年）8,000人、3,700世帯

○まちづくりの基本目標 3 「人と自然が共生するまちづくり」

○基本計画における施策の方向

3-1 美しい風景を守り育てる

- (1) 美しい東川づくり
- (2) 景観形成総合支援事業の実施

3-2 人と自然が調和する土地利用

- (1) 土地利用の推進

3-4 緑あふれる美しい住環境

<住環境>

- (1) 公営住宅の整備
- (2) 公営住宅等の修繕
- (3) 子育て支援住宅の建設
- (4) 住宅地景観の整備
- (5) 耐震改修の促進・啓蒙

<宅地>

- (1) 景観に配慮した街並みの形成
- (2) 地域の実情にあった宅地開発の推進

■町独自の都市計画指定

- 東川町の市街地は、都市計画法の指定を受けず、町独自の都市計画を進める
- 市街地地域は、商店街地区、住宅地区、工場地区に区分
- 建物の混在の抑制と道路等基盤施設の計画的な確保

■美しい東川の風景を守り育てる基本計画

- 基本目標4：田園風景と調和する個性的な市街地景観
- 施策の基本方針
 - 4-3. 田園風景と調和したゆとりと秩序のある住宅地をつくる
 - 5-3-1. 大雪の山並みと調和するゆとりとうるおいのある住宅地環境の形成

■東川町耐震改修促進計画

平成20年3月に策定された東川町耐震改修促進計画は、東川町において大規模地震が発生した場合に備え、東川町に存在する新耐震基準導入以前の既存建築物について、建築物の地震に対する安全性の向上を計画的に推進することにより、東川町の安全なまちづくりを目指しています。

- 基本目標 地震に強い住宅・建築物の確保
 - 住民の耐震改修に関する相談の場の確保、情報提供、意識の向上
- 耐震性能のない住宅（平成29年度）370戸（全住宅の10%相当）まで誘導

■（参考）東川町第2期住宅マスタープラン

町民の生活の基本となる住宅について、新築時におけるバリアフリー設計の普及と既設住宅のリフォームの促進を図り、長寿社会における良質な住宅ストックの形成を進め、高齢者が在宅で生活できる環境づくりに努めます。

<施策例>

- 「東川町長寿社会対応住宅設計指針」に基づく、新築やリフォームを促進
- バリアフリー住宅の新築やリフォームを予定する町民が気楽に相談できる環境づくり
- 各種リフォーム融資について、窓口等を通じて情報提供
- 住宅改修費を含めた介護保険の適正な運用とサービス提供
- 高齢者住宅改修助成事業、身体障がい者住宅改修助成事業について利用の促進

■（参考）東川町公共賃貸住宅ストック総合活用計画

- 平成16年度から25年度までの期間で、公共賃貸住宅の建て替え・新規建設を58戸、用途廃止を60戸計画
- 平成26年度から35年度までの期間で、建て替え・新規建設を48戸、用途廃止を76戸計画
- この計画で昭和56年以前に旧基準で建設された住宅は全て用途廃止・解体

4. 住宅施策の課題

③ 本計画の現況調査分析から指摘される課題

- 高齢者、高齢者世帯の増加に対応し、高齢者が住む既存住宅のバリアフリー化の充実
- 中堅層の住み替え・定住を促す、低廉な宅地、家族向け借家の確保
- 若年世帯の流入と人口世帯増を促す、低廉な借家の確保
- 高齢者の定住を支える福祉サービスとの連携
- 老朽化している町営住宅の計画的な解消と既存住宅の維持活用

(3) 本計画で設定する課題と見直しの方向性

① 北海道住生活基本計画との整合

平成18年制定の住生活基本法、平成19年策定の北海道住生活基本計画を踏まえ、従来の東川町第2期住宅マスタープランの理念、目標、施策等を継承しつつ、新たに東川町住生活基本計画を策定します。

国、北海道の住宅関連施策と連携をとりつつ、東川町における住宅施策の充実と住宅の居住水準の向上を目指します。

- すべての人が安全に安心して暮らせる住まいづくり
- 誰もが良質な住宅を確保できる仕組みづくり
- 豊かな自然環境を保全・活用する住まいづくり、まちのにぎわいを創出する住まいづくり
- 経済や地域の活性化を支える住宅関連産業の振興

② 人口、世帯の増加に対応した住宅ストックの確保

目標人口8,000人、世帯数3,700世帯を目指し、まちづくりを進めていますが、近年人口、世帯数の増加、新規の住宅建設戸数が停滞傾向にあります。

総合計画が目指す人口フレームの実現に対応した必要住宅戸数の目標設定と目標実現のために必要となる住宅施策の導入を図ります。

③ 住宅の利用状況に応じたバリアフリー住宅の確保

住民の高齢化、高齢者の増加に対応し、住民が現在利用している利用可能な既存住宅について、バリアフリー化の推進を図ります

④ 町内における住み替えと持ち家取得の促進

平成15年以降、町外から転入し、現在町内の借家に居住している、子どものいる若い階層の世帯に対し、子育てに適した借家への住み替えや宅地・持ち家の取得を促進します。

⑤ 子育て世帯に住みやすい総合的な居住施策の推進

子育て世帯は、年齢が若く、母親の社会参加意欲も強いことから、地域や子育て経験者による子どもや家庭の見守り、母親の就労や社会参加を支援する託児サービス、母親同士の交流の場の確保による子育て不安の解消、定住意向の増進と既存住民との交流により、将来の東川町を担う中堅世帯の育成を図ります。

4. 住宅施策の課題

⑥ 本計画の見直しの方向性

本計画で設定する課題を踏まえ、見直し計画の施策の方向性は、以下のとおりとします。

- 北海道住生活基本計画の基本方針（住まい、住宅・住環境、まちづくりとの連携、民間活力の活用）の施策の体系と整合をとる。
- 東川町の住民誰もが、その家族構成、年齢構成、身体特性、ライフスタイル、収入など、家族の意向にふさわしい住まいづくり
- 東川町の自然環境にふさわしく、暖かくて安全な住宅、住環境づくり
- 東川のまちづくりや美しい風景を守り育てる住宅づくり
- 住宅建設、住宅関連サービスや福祉サービス等、民間活力を活用した住宅づくり
- 老朽化した公共賃貸住宅の解消と安全に安心して暮らせる公的賃貸住宅づくり

⑦ <参考>目標値指標の設定の扱い方

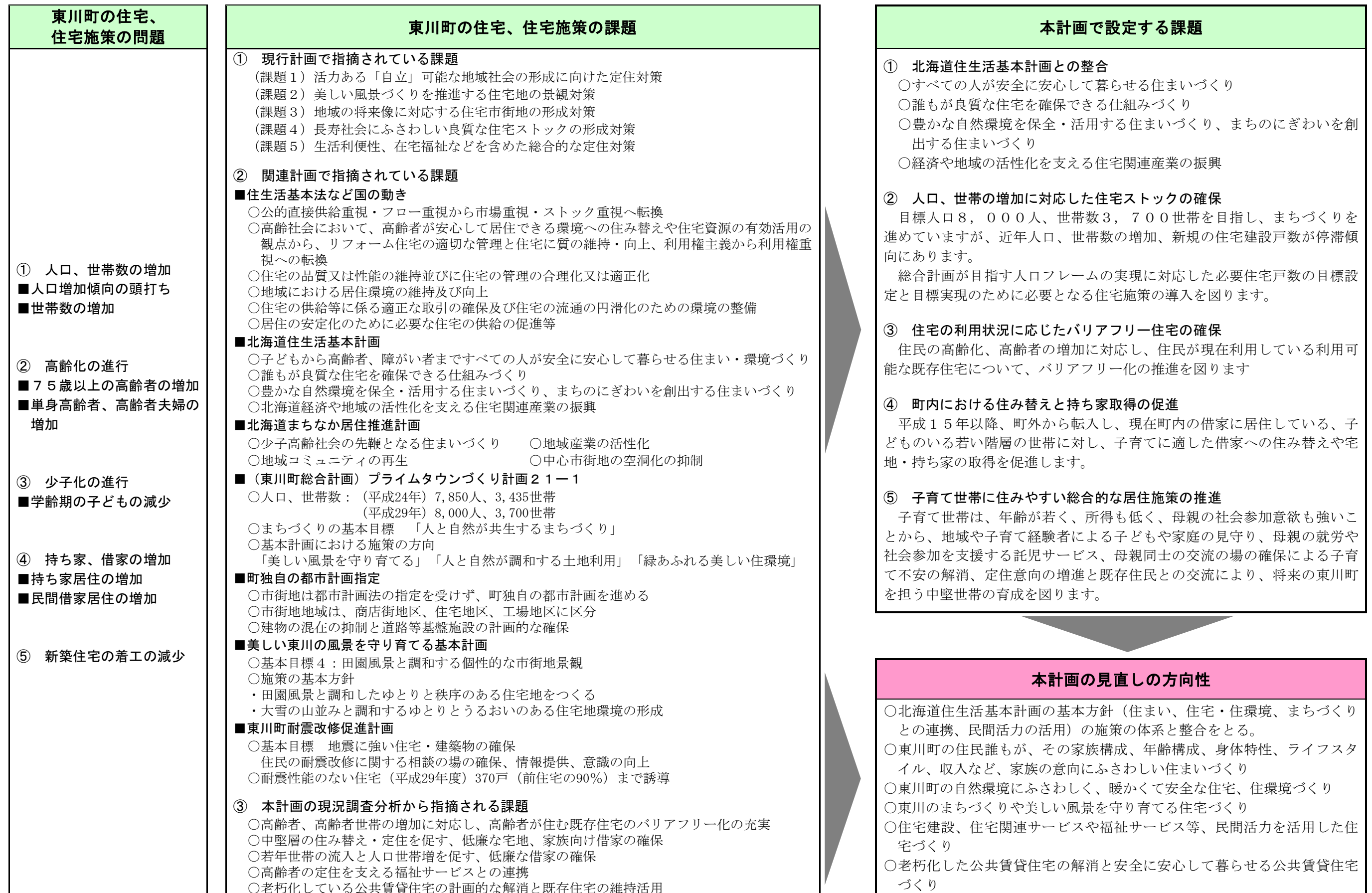
北海道住生活基本計画では、住宅施策に関する数値目標が設定され、その進行管理が図られています。

東川町の将来の総人口、総世帯数は、東川町プライムタウン21-1（他市町における総合計画）において、すでに明記されていることから、本計画においても定めることとします。

また、町が事業主体となる公的賃貸住宅については、ストック計画において、目標戸数、整備戸数、整備水準の目標値を定め、確実な達成を目指すこととします。

一方、民間住宅を含む住宅の居住水準、性能水準等については、住宅の多様性として様々な考えがあり、具体的には、目標の実現に向け、民間住宅所有者に働きかける部分が多いこと、住環境や施策の効果を検証、評価する手段が限られることから、今回の計画策定では、必要な施策を明記するにとどめ、当面は、東川町住生活基本計画の理念や目標像について、町民との共有に努めることとします。

(4) 住宅課題と施策の方向性



5. 住生活基本計画

(1) 基本方針

① 基本理念

東川町住生活基本計画が掲げる東川町の住宅づくりの理念（目指す方向）は、住生活基本法の主旨、北海道住生活基本計画及び東川町プライムタウン21-1（町の総合計画）とまちづくり、住宅づくりの目標を共有するものとし、以下のとおりとします。

東川町住生活基本計画の理念（目指す方向）

人と自然が共生するまち、東川の住宅づくり

注：

<住生活基本法の目的>

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的に促進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図る

<北海道住生活基本計画の目標>

安全で安心な暮らしの創造、北海道らしさの創造、活力ある住宅関連産業の創造

<東川町プライムタウン21-1の目標>

人と自然が共生するまちづくり

② 基本目標・基本施策

基本目標を支える住宅施策の具体的な柱として、4つの基本目標を設定します。これら基本目標は、東川町の今後の住宅づくりの理念を具体的に示すものであり、この目標の実現を通じ、基本理念の達成を図ります。

基本目標1

自立し持続可能な地域づくりの基盤となる住宅・住環境づくり

東川町が、上川盆地の農業を基盤とした田園都市として今後も自立し、発展が持続可能な地域づくりを図るため、自立可能な定住人口、世帯数を確保するとともに、高齢者と若年層、農村地域と市街地地域、農業と木材加工業など製造業が均衡ある発展を遂げ、活力ある東川町を目指します。

そのため、若年層を主体とする新しい住民の流入や定着、町内での持ち家への住み替

5. 住生活基本計画

えを促進するため、良質な住宅・宅地の供給や町民が日常生活、地域活動に不便を感じることのない、快適に生活できる居住環境の確保により、自立、持続が可能な地域づくりの基盤となる住宅・住環境づくりを目指します。

そのための基本となる施策は、以下のとおりです。

- ◇ 基本施策 1-1 計画的な宅地開発と持ち家住宅の供給促進
- 基本施策 1-2 良質で低廉な賃貸住宅の供給促進
- 基本施策 1-3 快適な住環境の保全、整備

基本目標2

東川の美しい風景を守り育てる住宅・住環境づくり

東川町は、国立公園である大雪山を仰ぎ見るまちであり、この雄大な大雪山の風景や上川盆地の水田風景と調和する美しい景観を守り育てるまちづくり、地域づくり活動に取り組んできました。

東川町民が東川の風景とまちづくりに誇りと愛着を持ち、文化の薫りみなぎる形成社会を形成していくため、今後とも、東川の風景になじむ個性的な住宅・住環境づくりを目指します。

そのための基本となる施策は、以下のとおりです。

- ◇ 基本施策 2-1 東川風住宅（民間）の建設促進
- 基本施策 2-2 東川の魅力をいかしたゆとりある土地利用、住環境の形成
- 基本施策 2-3 自然と共生共存する安全な住宅の確保

基本目標3

少子高齢社会に対応する安全で安心な住宅、住環境づくり

近年、東川町においても本格的な高齢社会の到来に加え、少子化の時代を迎え、高齢者や高齢者世帯の安心できる暮らしと安定的な地域活動の確保、若年世帯が安心して子どもを産み育てられる地域社会の形成が求められています。

そのため、高齢者や若年層にとって良質な住宅ストックの確保、誰にでも安全で利用しやすい公共空間の形成や高齢者が将来に不安を抱くことなく安心して生活できる環境づくりなど、少子高齢社会に適格に対応可能な、安全で安心な住宅、住環境づくりを目指します。

そのための基本となる施策は、以下のとおりです。

- ◇ 基本施策 3-1 高齢者が安全に安心して暮らせる住宅、住環境の確保
- 基本施策 3-2 安心して子育てのできる住宅、住環境の確保
- 基本施策 3-3 地域の安定化と安心を育む住宅地構成

重点プロジェクト

基本理念の具体化及び基本目標の明確な達成を目指し、重点的に推進する施策として、以下のプロジェクトの展開を図ります。

- ◇ プロジェクト1 活力ある地域社会を形成する総合的な定住支援事業の推進
 プロジェクト2 美しい風景を守り育てる東川風住宅の建設推進
 プロジェクト3 少子高齢社会に対応した公的賃貸住宅ストックの活用

③ 将来の住宅戸数

東川町の将来人口は、平成30年度で8,000人とします。

平成40年度は、全国的な人口減少の中で7,600人とします。

表 住生活基本計画における将来人口、世帯数の設定

単位:人、世帯、人/世帯

	実勢				住生活基本計画	
	(推定)				設定値	
	平成7年	平成12年	平成17年	平成20年	平成30年	平成40年
総人口	7,211	7,671	7,701	7,760	8,000	7,600
総世帯数	2,380	2,702	2,927	3,140	3,700	3,450
平均世帯人員	3.03	2.84	2.63	2.47	2.16	2.20

※ 住生活基本計画の基準年:平成20年度、計画期間:平成30年度、構想期間:平成40年度

<参考> 表 将来人口、世帯数の推計

単位:人、世帯、人/世帯

	実勢				プライムタウン計画		住生活基本計画			
	(推定)				目標値	想定値	設定値			
	平成7年	平成12年	平成17年	平成20年	平成24年	平成29年	平成30年	平成32年	平成40年	平成42年
総人口	7,211	7,671	7,701	7,760	7,850	8,000	8,000	7,900	7,600	7,550
総世帯数	2,380	2,702	2,927	3,140	3,435	3,700	3,700	3,650	3,450	3,400
平均世帯人員	3.03	2.84	2.63	2.47	2.28	2.16	2.16	2.16	2.20	2.22

実勢:各年国勢調査

平成24年、29年はプライムタウン計画の設定値、平成42年は、給水計画の推計値

平均世帯人員(推計値)の平成24年、29年は、プライムタウン計画の設定値

平均世帯人員(平成42年)は、多項式(最小二乗法)による推計値(相関係数が最大)

※ 推計法

将来人口については、現況(平成20年9月末)の7,802人、3,182世帯を踏まえ、実勢のトレンド、関連計画における施策効果等を総合的に勘案し、平成30年度は、町の総合計画である「プライムタウン計画21-1」が想定する値(平成29年度8,000人、3,700世帯)が達成できるものとして採用しました。

平成40年度については、全国的な人口減少や世帯の少子化、核家族化の傾向から7,600人、3,400世帯と想定しました。

5. 住生活基本計画

<参考>人口・世帯数の推計

表【ケース1】人口、世帯数、平均世帯人員の実勢

	実勢				推計				
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
総人口	7,418	7,211	7,671	7,701	7,889	8,004	8,063	7,818	7,565
総世帯数	2,243	2,380	2,702	2,927	3,177	3,385	3,535	3,503	3,412
平均世帯人員	3.31	3.03	2.84	2.63	2.48	2.36	2.28	2.23	2.22

資料:各年国勢調査

人口(推計値)は、プライムタウンづくり21-1検討時の資料

平均世帯人員(推計値)は、多項式(最小二乗法)による推計値

世帯数(推計値)は、総人口/平均世帯人員で推計

表【ケース2】人口、世帯数、平均世帯人員の実勢 ～世帯人員が安定

	実勢				推計				
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
総人口	7,418	7,211	7,671	7,701	7,889	8,004	8,063	7,818	7,565
総世帯数	2,243	2,380	2,702	2,927	2,998	3,042	3,065	2,971	2,875
平均世帯人員	3.31	3.03	2.84	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63

資料:各年国勢調査

人口(推計値)は、プライムタウンづくり21-1検討時の資料、ただし、平成37年以降は定常

平均世帯人員(推計値)は、流入世帯が若年層であり、町全体としては平成17年値で一定と設定

世帯数(推計値)は、総人口/平均世帯人員で推計

表【ケース3】人口、世帯数、平均世帯人員の実勢 ～世帯人員が安定的に縮小

	実勢				推計				
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
総人口	7,418	7,211	7,671	7,701	7,889	8,004	8,063	8,063	8,063
総世帯数	2,243	2,380	2,702	2,927	3,094	3,202	3,278	3,318	3,318
平均世帯人員	3.31	3.03	2.84	2.63	2.55	2.50	2.46	2.43	2.43

資料:各年国勢調査

人口(推計値)は、プライムタウンづくり21-1検討時の資料

平均世帯人員(推計値)は、流入世帯が若年層であり、町全体としては現況と推計値の中間で推移と設定

世帯数(推計値)は、総人口/平均世帯人員で推計

④ <参考>人口推計

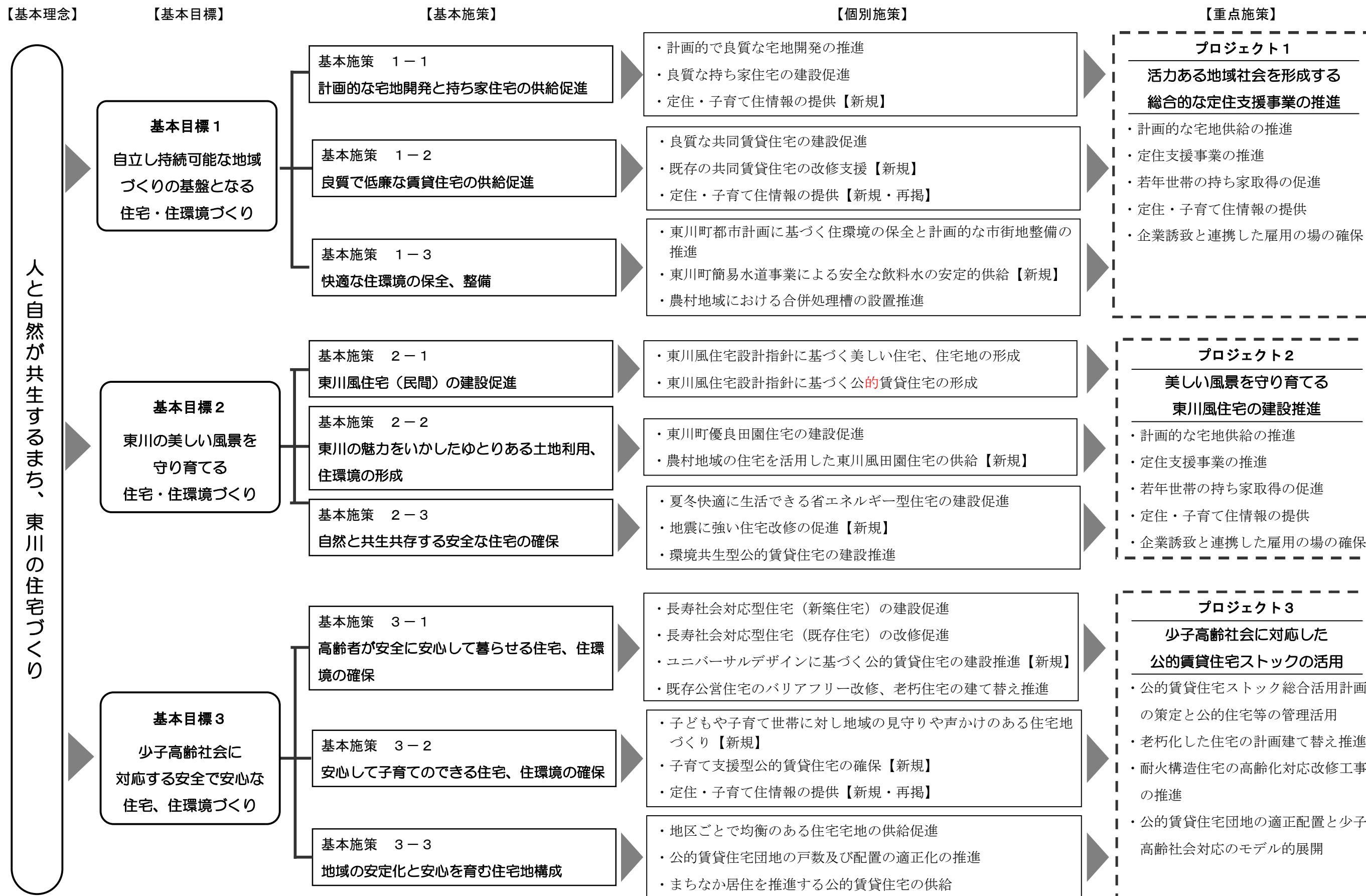
平成20年度に策定したプライムタウン21-1の人口、世帯数は、平成24年、同29年の人口、世帯数を定めています。

現在、町は、この計画に基づき、住民、事業者、行政一丸となって8,000人、3,700世帯の都市規模を目指し、町づくりに取り組んでいます。

そのため、住宅施策についても、この目標の達成に向け施策展開を図ることとします。

一方、構想期間(平成31年～40年)は、現時点で目標人口の設定がないことから、各種推計結果を踏まえ、人口減、世帯減を想定し、住宅困窮者のための住宅確保、人口流出の抑制など、各種住宅施策の展開を想定することとします。

⑤ 施策の体系



(2) 施策の展開方針

① 基本目標 1 自立し持続可能な地域の基盤となる住宅・住環境づくり

基本施策 1-1 計画的な宅地開発と持ち家住宅の供給促進

東川町の各地区（行政区）で長期的安定的に人口、世帯を確保し、子ども、若者世帯、高齢者がバランスよく居住し、賑わいのある持続可能な地域づくりを目指し、戸建て住宅用地の確保と持ち家住宅の供給を促進します。

また、子育て世帯が安心して居住し、子育てができるよう、生活圏にある生活利便施設、子育て施設、子育て支援活動や住民の相互交流の事例、ごみ処理など、環境美化、街並みの緑化、除排雪ルール等の住情報についても提供を図ります。

○計画的で良質な宅地開発の推進

- ・町土地開発公社による宅地造成・宅地分譲の推進。
- ・民間開発事業者による計画的で良質な宅地造成・宅地分譲の促進。
- ・美しい東川の風景を守り育てる条例に基づく開発指導と良質な宅地開発、住環境の確保。

○良質な持ち家住宅の建設促進

- ・北海道が推進する北方型住宅施策の推奨による、北国にふさわしい良質な戸建て住宅の建設促進。
- ・北海道が推進する住宅リフォーム施策、マンション管理施策、環境共生型住宅施策、ユニバーサル住宅施策の推奨による、いつまでも安心して住み続けられる良質な住宅の建設促進。
- ・北海道建築士会、北海道宅地建物取引業協会、北海道消費者協会、北海道（建築指導課、上川支庁建設指導課）等との連携による、安心できる住宅流通や住宅関連業者の育成。

○定住・子育て住情報の提供

- ・全国の中の東川町、上川圏の中の東川町の視点に立ち、U J I ターン世帯に必要な住情報、生活情報の提供。
- ・地域でいつまでも安心して暮らすための、地域福祉、高齢者福祉、障がい者福祉や環境美化、生活利便情報の一元的な提供。
- ・子育て世帯が地域で安心して子育てできるように、地域の保健、医療、子育て支援、教育・住宅に係わる情報、地域資源、サービス、連絡方法等についての総合的な情報提供。

基本施策1-2 良質で低廉な賃貸住宅の供給促進

東川町は、大雪山国立公園の麓にあり、人口36万人を擁する旭川市の郊外にある、自然に恵まれ、ゆとりある田園環境をもつ町です。

旭川市の都市的利便性を享受しつつ、子育て期など、一時期を東川町に住んでみたいと考える世帯に対し、良質で低廉な賃貸住宅の提供を図るとともに、地域コミュニティの活性化や交流の促進、潜在的な戸建て住宅階層の育成、幹線沿道の利便性の高い地区の市街化、土地の利活用を目指します。

○良質な共同賃貸住宅の建設促進

- ・東川町の民間賃貸住宅の空戸状況や物件情報など、賃貸住宅市況の情報発信による住替需要の拡大と円滑化や家賃の適正化、建設やリフォームの推進。

○既存の共同賃貸住宅の改修支援

- ・平成15、16、17年頃に多数建設された民間の共同賃貸住宅が、今後改修時期を迎え、一方で東川町の民間共同住宅は入居率が高く、改修のための一時空戸を確保しづらい。
- ・これら既存の共同賃貸住宅について、建主の改修相談に応じ、バリアフリー化、環境改修など、社会環境に応じた適切な住情報を提供。

○定住・子育て住情報の提供

- ・東川町の民間賃貸住宅に入居してくる方は、旭川市等の都市部に住む若い世帯が主体。
- ・これら若い夫婦世帯、子どもが小さい世帯に対し、東川町の地理、生活情報、子育て情報など、東川町に転居しても安心な定住・子育て情報を提供。

基本施策1-3 快適な住環境の保全、整備

市街地や農村地区の中心地区など、それぞれの地区特性を踏まえ、道路、公園、上水（地下水利用を含む）、下水など、生活基盤施設の整備や維持管理、清掃を計画的に進めます。

また、冬期においても、安全で快適な生活のできるよう、生活環境の確保に努めます。

○東川町都市計画に基づく住環境の保全と計画的な市街地整備の推進

- ・東川町は都市計画法に基づく都市計画を持っていませんが、町独自の施策として東川町都市計画を実施しています。
- ・この東川町都市計画に基づき、市街地の土地利用、道路配置を定め、住民の協力で

道路用地の確保、住環境の保全を推進。

- ・工業地の混在や隣接により、住宅地の環境を阻害しないよう、工業地に緩衝緑地を確保するなど共存対策の推進。
- ・宅地造成にあわせ、生活道路の整備など、周辺住民の住環境向上につながる環境整備の推進。
- ・町道の計画的な整備とネットワーク化により、地域内交通の円滑化を推進。
- ・公園緑地の整備、管理に努め、遊具の設置や更新の推進。

○安全な飲料水（地下水）の確保

- ・東川町の財産、大雪山の銘水である地下水、安全性を確認しつつ、飲料水として活用。

○下水処理区域外における合併処理槽の設置

- ・農村地域など、下水処理区域外において、合併処理槽を定期的に検査し、清掃等、適正な維持管理を推進。

② 基本目標2 東川の美しい風景を守り育てる住宅・住環境づくり

基本施策2-1 東川風住宅の建設推進

大雪山の山並みと調和する、ゆとりとうるおいのある住宅景観の形成を目指し、東川町は、「東川町景観計画」、「美しい東川町の風景を守り育てる基本計画」と「東川風住宅設計指針」に基づき、民間住宅、公的賃貸住宅の景観形成を目指しています。

○東川町風住宅設計指針に基づく美しい住宅、住宅地の形成

- ・住宅は、その内部空間は居住者の私的な空間ですが、一方で外観は「まち」を構成する社会性をもつ。
- ・そのため、設定指針を定め、住民の協力のもとで、周囲と調和する東川風の住宅景観を形成。

【東川風住宅設計指針(概要)】

分類	項目	基本的な考え方	基準
ポイント1	1. 植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・我が家のシンボルツリーなど、道路からの景観に配慮した植栽を行う ・敷地の道路に面した部分は緑地とし、植樹工作物の設置を行わない 	<ul style="list-style-type: none"> ・2本以上の植栽 ・緑地率20%以上
ポイント2 (2. 住宅本体)	2-1. 屋根の形	<ul style="list-style-type: none"> ・大雪山の山並みと調和した街並みを創出できるよう勾配屋根とする 	<ul style="list-style-type: none"> ・5/10～10/10勾配

5. 住生活基本計画

	2-2. 木材の利用	・ 森林資源と木工業の町にふさわしい街並みを創出できるよう住宅を木材で装飾する	・ 壁面の木材利用
	2-3. 屋根の色	・ 住宅の存在感を表す重みのある色とする	・ 濃い色のみ (濃緑・濃茶・濃紺・黒系)
	2-4. 外壁の色	・ 着色を伴う外壁材は、自然の風景に馴染むよう周囲の緑よりも派手さを押さえた色とする	・ 素材色を尊重し、模造建材は原則不可 (白・グレー・ベージュ・クリーム・茶)
(3. 住宅調り)	3-1. 車庫、物置	・ 車庫、物置を設置する場合は、住宅本体との調和に配慮する	・ 最高の高さ4.5m以下 ・ 最高の軒高3.0m以下
	3-2. 囲いの制限	・ 塀を設ける場合は極力木塀や生け垣とする	・ 木柵等は1.2m以下 ・ 石、レンガは0.6m以下
	3-3. その他付属物	・ オイルタンクなどは、木塀などで隠蔽する	・ 遮蔽
(4. 配置と規模)	4-1. 敷地の面積	・ 生活空間、堆雪空間、街並みにゆとりを確保できる敷地規模とする	
	4-2. 住宅の面積	・ 敷地規模に見合う住宅面積とし、庭空間を創出できる面積とする	・ 建ぺい率40%以下 ・ 容積率60%以下
	4-3. 住宅の高さ	・ 低層の街並みを創出するとともに、周辺的环境へ影響を与えない高さとする	・ 地上2階建て以下 ・ 最高の高さ10m以下
	4-4. 壁面の位置	・ 開放感のある街並み創出できるよう壁面と敷地境界の距離をとる	・ 道路境界から2m以上後退 ・ 最高の軒高3m以下の付属建物の場合は1m以上後退
ポイント3	5. 周囲との調和	・ 周囲の住宅との調和に配慮する ・ 近隣住民でルールを決め、それに沿った街並みを形成する	

○東川町風住宅設計指針に基づく公的賃貸住宅の形成

- ・ 指針を考慮し、公営住宅、町営住宅の建設、改修を推進し、東川風住宅を設計、供給。

基本施策2-2 東川の魅力を活かした、ゆとりある土地利用、住環境の形成

市街地及び農村地区の生活利便性の高い地区において、住宅団地、住宅用地の確保が図られています。

住宅地の開発整備にあたっては、今後とも、宅地、公共空間にゆとりのある環境づくりと、日当たり、街並み、緑化など住環境の形成と保全に努めます。

○緑とともに育む街、グリーンビレッジの分譲

- ・ 緑地緑化協定、100坪～140坪のゆとりの宅地、1,300㎡を超える緑地公園、住宅の壁面、約2m指定のグリーンゾーン、表札、門灯のついたハウスサイン

を設置し、緑とともに育む街づくりを目指す。

○都市と隣接するスローな我が家、新築団地の分譲

- ・旭川市の環状線まで車で15分の位置に住宅団地を造成し、430～450㎡の敷地、旭岳の雪解け水によるミネラルウォーターの地下水、1,200㎡以上の公園と多くの生活利便施設が車で10～20分の立地を活かし、子育て世代に優しい住環境の街づくりを目指す。
- ・妊婦さん、母子手帳が交付されている方から、高校生までの子どもの同居している世帯については、宅地価格の割引を行い、子育て世代の定住を促進。

○農村地域の住宅を活用した東川風田園住宅の供給

- ・農村地域の空き家で所有者に利用計画がなく、賃貸や譲渡意向のある住宅建物については、田園地帯に居住してみたいと考える世帯への情報提供に努め、農業と調和した居住を促進。

基本施策2-3 自然と共生生存する安全な住宅の確保

美しい東川の風景を守り育てる基本計画の目標の一つである「地球規模の環境問題に配慮した生活の習慣」や「町民生活と産業活動が共存する社会」を具体化するため、省エネルギー、耐震、環境共生など、自然と共生、共存できる、安全な住宅の確保を目指します。

○夏冬快適に生活できる省エネルギー型住宅の建設促進

- ・北海道住生活基本計画及び北海道が推奨している北方型住宅について、住民、住宅建設事業者等に啓発を推進。

○地震に強い住宅改修の促進

- ・昭和56年5月末以前に建築された住宅の大半は、震度5以上の地震に対し、倒壊の危険性があると指摘されており、東川町では約540戸の住宅が該当。
- ・これら住宅については、東川町耐震改修促進計画に基づき、平成29年度までに耐震性のない住宅の耐震改修を促進。

○環境共生型公共賃貸住宅の建設促進

- ・北海道は、住生活基本計画に基づき、北方型住宅の供給促進、北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針に基づき、市町村の公的賃貸住宅について環境共生対応を促進。
- ・東川町も、北海道と連携し、公営住宅の省エネルギー化を推進し、環境共生型公共賃貸住宅の建設を推進。

5. 住生活基本計画

③ 基本目標3 少子高齢社会に対応する安全で安心な住宅、住環境づくり

基本施策3-1 高齢者が安心して暮らせる住宅、住環境の確保

東川町においても、高齢化が進行しており、高齢者のみの夫婦世帯、一人暮らし世帯の増加が予想されます。

今後、建設される住宅はもとより、既存の住宅においても、バリアフリーの改修工事、耐震改修工事、断熱改修工事の導入など、高齢化に対応した安全で安心な住宅づくりが必要です。

○長寿社会対応型住宅（新築住宅）の建設促進

- ・住宅の新築、建て替えや購入を予定している人に対し、東川町長寿社会対応住宅設計指針の紹介と高齢化対応の住宅建設を促進。

○長寿社会対応型住宅（既存住宅）の改修促進

- ・現在、居住している住宅、賃貸利用している住宅の改修を検討している人に対し、東川町長寿社会対応住宅設計指針の紹介と高齢化対応の住宅改修を促進。

○ユニバーサルデザインに基づく公的賃貸住宅の建設推進

- ・北海道住生活基本計画のユニバーサルデザインの考え方にに基づき、新築もしくは改築する公的賃貸住宅については、ユニバーサルデザインの導入を推進。

○既存公営住宅のバリアフリー改修、老朽住宅の建て替え推進

- ・既存の公的賃貸住宅の改修においては、可能な場合、バリアフリー改修を推進。
- ・また、公的賃貸住宅ストック活用計画に位置づけられた住宅については、計画的な用途廃止、建て替えを推進。

基本施策3-2 安心して子育てのできる住宅、住環境の確保

子どもが減少するなかで、子どもが安心して生活できる環境への配慮、子育て世帯が安心して子育てできる環境に対する関心が高まっています。

子どもが安全に育ち、若い世帯が安心して子育てできる住環境の確保を目指します。

○子どもや子育て世帯に対し、地域の見守りや声かけのある住宅地づくり

- ・住宅団地の開発や公的賃貸住宅の建設にあたっては、高齢者から若い人、日中、地域で生活する、多様な年齢構成、世帯構成の住民が居住する住宅地を供給することにより、地域住民による子どもや若い母親、子育て世帯に対する見守りや声かけのできる住宅地づくりを推進。

○子育て支援型公的賃貸住宅の確保

- ・東川町内の豊かな自然とゆとりある住環境のもとで子育てを考えている若い世帯に対し、市街地、農業地域の特性を踏まえつつ、子育て支援型公的賃貸住宅の確保を推進。

○定住、子育て住情報の提供（1-1，1-2に再掲）**基本施策3-3 地域の安定と安心を育む住宅地構成**

若い人、子育て世帯、高齢者が住みやすい地域、住み慣れた住宅地や住宅で住み続けるためには、保健・医療・福祉サービスが利用しやすいこと、地域活動への参加が可能なこと、地域の受け入れがあることが大切です。

また、多様な住民がバランスよく住むことにより、地域の安定と安心を育む住環境づくりが求められます。

○地区毎で均衡のある住宅地地の供給促進

- ・市街地や農業地域の地域社会が安定し、住む人の安心を育む住環境づくりとして、地区ごとで均衡のある住宅地供給や公的賃貸住宅の確保。

○公的賃貸住宅の戸数及び配置の適正化の推進

- ・東川町は田園地帯の農業を基幹とする町でありながら、旭川市に隣接し、大雪山国立公園があり、旭川空港にも近いという立地。
- ・そのため、人口、世帯が増加し、若年層の流入、親元へ帰ってくる若者も少なくない。
- ・このような住民を受け止めるために、今後も公的賃貸住宅の確保が必要であり、その戸数、配置について、立地特性や居住者ニーズを見据えつつ、適正な対応を推進。

○まちなか居住を推進する公的賃貸住宅の供給

- ・東川町は田園地帯の農業を基幹とする町であり、役場周辺地区、西8号周辺地区、小学校周辺地区に公共施設、商店、公的賃貸住宅、集会施設などを集約した市街地、集落が形成されている。
- ・これら市街地、集落は、都市的サービスや利便サービスの確保を図るとともに、コンパクトなまちなか地区の形成により、農地の保全、農業生産性を確保。
- ・また、これら市街地、集落は、公民の宅地開発や公的賃貸住宅を計画的に開発整備し、あわせて建て替えなど、まちなか居住を推進。

5. 住生活基本計画

(3) 重点施策

① 定住支援事業

東川町に居住を希望する世帯、東川町の賃貸住宅に居住していて、戸建て住宅用地探している世帯、東川町民で世帯分離と戸建て住宅用地を探している世帯等に対し、市街地内や農業地域で、良質で低廉な戸建て住宅用地を供給します。

近年、町公社7団地、民間1団地の計8団地で270区分が分譲され、現在48区画が分譲中です。

表 東川町に分譲住宅用地 (平成21年3月末)

団地名 [所在地]		総区 画数	売却済	分譲中	規模	価格
公 共	①グリーンビレッジ(第2期) [南町3、4丁目]	19	11	7	439㎡ ～512㎡	395万円 ～511万円
	②イーストタウン [東町4丁目4、6、7街区]	40	38	2	393㎡ ～434㎡	328万円 ～369万円
	③新栄団地(第3次) [西10号北34番地]	19	19	-	375㎡	329万円
	④新栄団地(第4次) [西10号北34番地]	25	4	1	413㎡ ～450㎡	376万円 ～449万円
	⑤エポック102団地(第1次) [西町5丁目1～4番地]	46	42	4	313㎡ ～344㎡	446万円 ～489万円
	⑥エポック102団地(第2次) [西町5丁目5～8番地]	47	42	5	331㎡ ～356㎡	356万円 ～496万円
	⑦エポック102団地(第3次) [西町4丁目4～6番地]	51	42	9	340㎡ ～375㎡	488万円 ～551万円
民間	⑧リベラルファーム東川 優良田園住宅(民間)	23	23	0	901㎡ ～902㎡	545万円
計		270	122	48	313㎡ ～902㎡	329万円 ～551万円

宅地供給は、用地取得、設計、造成、関連工事と、その後の建設工事に多くの手間と時間を必要とし、実際に住宅に住民が居住するまで3～5年かかります。

公共事業者、地権者の連携により、迅速な宅地造成、住宅建設を目指します。

また、住宅建設にあたっては、美しい風景を守り育てる東川風住宅の建設や景観法に基づく建築緑化協定の導入を検討します。

② 美しい風景を守り育てる東川風住宅の建設推進

東川町は、「美しい東川の風景を守り育てる基本計画（平成14年度～）」に基づき、大雪の山並みと調和するゆとりとうるおいのある住宅景観の形成を行ってきました。

町民や住宅建設事業者等に奨励する住宅のあり方について、「東川風住宅設計指針」を定めており、その内容は以下のものです。

<東川風住宅設計指針>

（考え方）

東川風住宅とは、美しい東川の風景を守り育てるため、大雪の山並みと調和するゆとりとうるおいのある住宅景観をつくることを「基本理念」とし、うるおい・地域に馴染む・ゆとりと秩序のある住宅景観と調和した街並みをめざす「住宅景観ビジョン」に基づく住宅のあり方として奨励しているものです。

（補助基準）

- *用途：原則1戸建専用住宅（一部営業部分可）とする。
- *建ぺい率：40%以下とする。
- *容積率：60%以下とする。
- *建物の構造及び階数：原則木造、2階以下（一部3階可）とする。
- *建物の高さ：10m以下とする。
- *屋根の形状：切妻、三角屋根、寄せ棟、片流れ、切妻2層を原則とする。無落雪も一部可（屋根全体の1/2以内）とする。勾配は5/10～10/10とする。
- *壁面の位置：隣接地境界から1m以上空け、十分な落雪スペースを確保すること。車庫・物置等軒高が3m以下のものは50cm以上空けること。
- *色及びデザイン：屋根・壁面の色彩は別に定める指定色を基本として使用すること。
- *外観への木材使用：玄関ドア・ベランダ・ウッドデッキ・破風等外観には木材を概ね5㎡以上使用すること（延焼のおそれのある部分の使用は不可）。
- *囲い：設置しないことが望ましいが、設ける場合は1.2m以下の生垣又は木柵とし、道路境界から1m以上後退させる。
（石・レンガ・コンクリートの場合は高さ60cm以下、ただし優良田園住宅は使用不可）
- *附属建物：車庫・カーポート・物置等は木造を原則とし、住宅とのデザインの調和を図ること。
- *緑地及び植栽：緑通路・駐車スペースを除き、道路境界から幅1m以上の緑地又は花畑等の配置すること。樹木・芝・草花等緑地空間を創出すること。
- *オイルタンク等：オイルタンクやガスボンベは、道路から見える場所に配置する場合は木製囲い等で遮蔽するなど配慮すること。
- *その他：建物に関しては、建築関係法令を遵守すること。

また、その導入にあたっては、段階的な目標設定を行っています。

＜東川風住宅のめざすもの＞

レベル1：緑豊かな住宅景観をつくる

- ・東川町の住宅地においては、まだ新しい住宅地が多いことから緑が少なく、庭づくりが見られない住宅や庭があまり管理されていない住宅がみられます。
- ・庭空間の積極的な緑化と緑の適切な管理により、東川の豊かな自然環境と調和したうおいのある住宅景観を目指します。



レベル2：木材による住宅景観をつくる

- ・東川町は、豊富な森林資源に恵まれ木工業も盛んであり、また商店街における木彫看板や工芸家による木作品などは、東川町ならではの文化となっています。
- ・この町民に親しみがあり、日曜大工などにより加工しやすい木材を住宅周りに使用することにより、東川の文化を生かした個性的な住宅景観の形成を目指します。



レベル3：東川風の住宅景観を考える

- ・東川町の新しい住宅地は、一見新築の住宅地が建ち並び、きれいな街並みに見えますが、建てられている住宅は、他の町と同様で特徴がないものとなっています。
- ・豊かな自然環境と調和し大雪山が映える東川風の住宅の配置の仕方や外観のあり方を定め、地域景観に馴染む住宅景観の形成を目指します。



レベル4：周囲と調和する住宅景観を考える

- ・住宅一戸一戸が優れた建築であっても、それぞれが自己主張をした場合、街並みとしてみるとばらばらで雑多な印象を受けます。
- ・住民が住宅の外観が持つ社会性を理解し、近隣住民が共同意識を持った住宅づくりを行うことにより、街並みとしても優れた住宅景観の形成を目指します。

今後、建設の行われる住宅については、立地条件、家族構成に応じた支援策（建て主への補助金）の導入を図ります。

③ 少子高齢社会に対応した公的賃貸住宅ストックの活用

■公的賃貸住宅ストック活用計画に基づく住宅建設の推進

東川町公的賃貸住宅ストック活用計画（平成21～40年）に基づき、公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅及び町有住宅の計画的な建設、改修及び維持管理を推進します。

■高齢化対応工事の導入

既存の公的住宅で、今後、大規模な改修を図る住戸住棟については、床段差の解消、手すり設置、機器類の操作性の向上など、バリアフリー改修を導入し、合わせて台所、洗面所、浴室への温水の配管など3箇所給湯について、個々の住戸プランを見極めつつ、導入を図ります。

■ユニバーサルプランの視点に立った少子化対策の導入

今後、建築する住宅で、団地特性や地域特性の観点から、子育て世帯の居住を図るものについては、子どもの視点、母親の育況、子育ての視点、地域の見守りの視点を加味した子育て支援住宅の導入を図ります。