

美唄市住生活基本計画

美唄市

1章 はじめに	1
1 計画の目的	1
2 計画期間	1
3 計画の位置づけ	1
4 美唄市の概況	2
2章 現状と課題	4
1 前計画の振り返り	4
2 住生活を取り巻く現況と課題	7
(1) 居住ニーズの変化への対応	7
(2) さらなる少子高齢化への対応	14
(3) 市営住宅の有効活用	19
(4) 空き家の適正管理に向けた対応	21
(5) 良質な住宅ストックの形成	24
(6) 住宅における脱炭素化への対応	30
(7) 自然災害などへの対応	32
(8) コンパクトなまちづくり	34
(9) 地域特性に応じた住宅・住環境づくりへの対応	38
3章 理念と目標	41
1 理念	41
2 目標	41
4章 施策の展開方向	43
1 基本目標1 魅力があり、誰もが安心して住み続けられる住まい	44
(1) 若い世代にとって魅力があり、永く住み続けられる住まいづくり	44
(2) 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいづくり	48
(3) 計画的・効率的な市営住宅の維持・更新と適正な入居者管理	51
2 基本目標2 良質で長く有効に使える住宅ストックの形成	52
(1) 住宅ストックの有効活用	52
(2) 住まいの質の向上	54
(3) 住宅における脱炭素化への対応	57
3 コンパクトなまちづくりの方向性に対応した住環境づくり	58
(1) 自然災害などへの対応	58
(2) コンパクトなまちづくりの促進	59
(3) 地域特性に応じた住宅・住環境づくり	60
5章 計画の推進に向けて	61
1 市民・民間事業者との連携	61
2 国・北海道・関係機関との連携	61
3 計画の進行管理	62
4 成果指標	62

1章 はじめに

1 計画の目的

本市では、平成 27 年度に「美唄市住生活基本計画」を策定し、本市のまちづくり課題に対する住宅施策を展開しています。

令和 7 年度には計画期間が満了するとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、本市を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。

本市は、こうした背景を踏まえ、住生活基本計画を見直し策定します。

2 計画期間

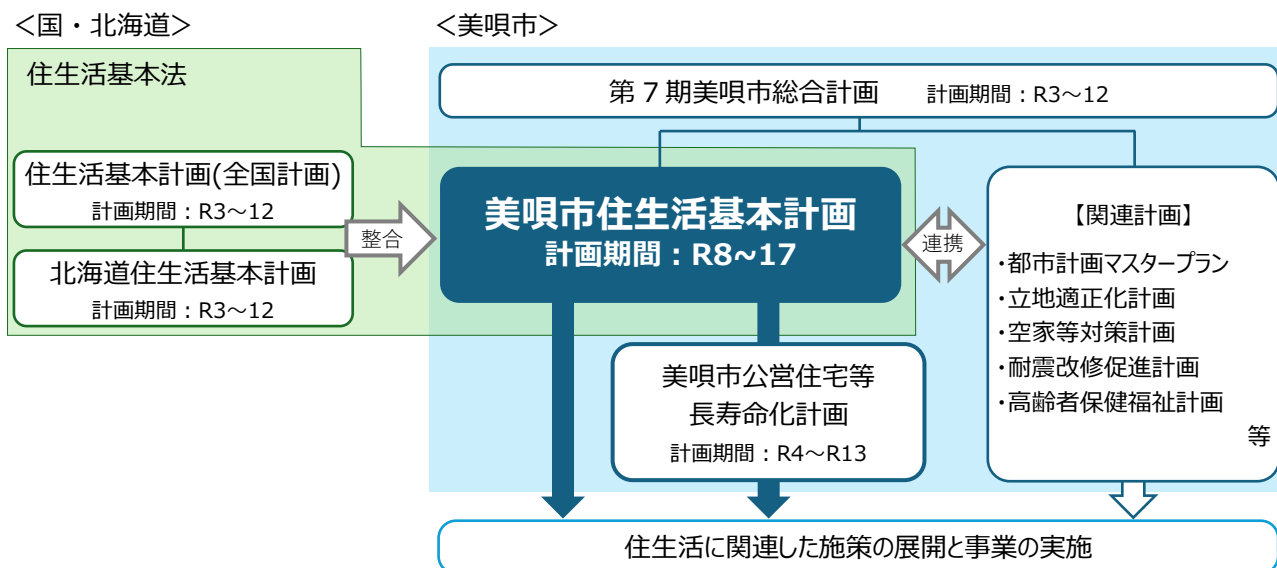
計画期間は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

3 計画の位置づけ

本計画は、『第 7 期美唄市総合計画』を上位計画とする、住宅施策の基本計画であり、本市の住宅施策、市営住宅施策は、本計画に基づき展開します。

『住生活基本計画（全国計画）』及び『北海道住生活基本計画』との整合を図りつつ、都市計画、福祉部門などの関連計画と連携を図ります。



4 美唄市の概況

(1) 位置

本市は札幌市と旭川市の間、石狩平野のほぼ中央に位置し、市内を南北に国道 12 号と、JR 函館本線が通る交通の要衝にあります。



図 1-1 美唄市の位置

(2) 土地利用

本市は、空知地方の中央部に位置し、市内を南北に国道 12 号と函館本線が並行して縦貫しています。地形相は国道 12 号を境に東西に分かれ、西部には石狩川東岸沿いに発達した石狩平野、石狩川の河跡湖群^{かせきこくろ}である湖沼が点在するほか、泥炭と呼ばれる寒冷地特有の湿地帯が多く、東部は夕張山地につづく丘陵・山岳地であり、かつては石狩炭田の一部で豊富な石炭を産出し、道内有数の採炭地でありました。また、光珠内地区の山岳部ではアンモナイトの化石が多数発掘されています。

土地利用をみると、総面積 277.67 km²のうち、田が 31.3%、山林が 36.4%であり、宅地は 4.0%です。

表 1-1 地目別面積

(単位 : km²)

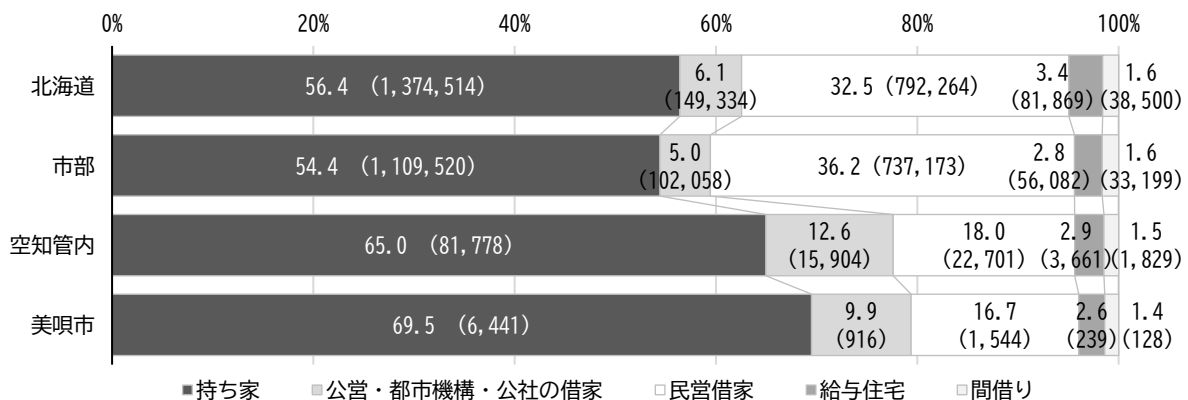
	田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	86.91	6.77	11.12	0.25	101.03	0.53	1.24	9.12	60.69	277.67
	31.3%	2.4%	4.0%	0.1%	36.4%	0.2%	0.4%	3.3%	21.9%	100.0%

資料：令和 7 年北海道統計書

(3) 住宅所有関係別世帯数

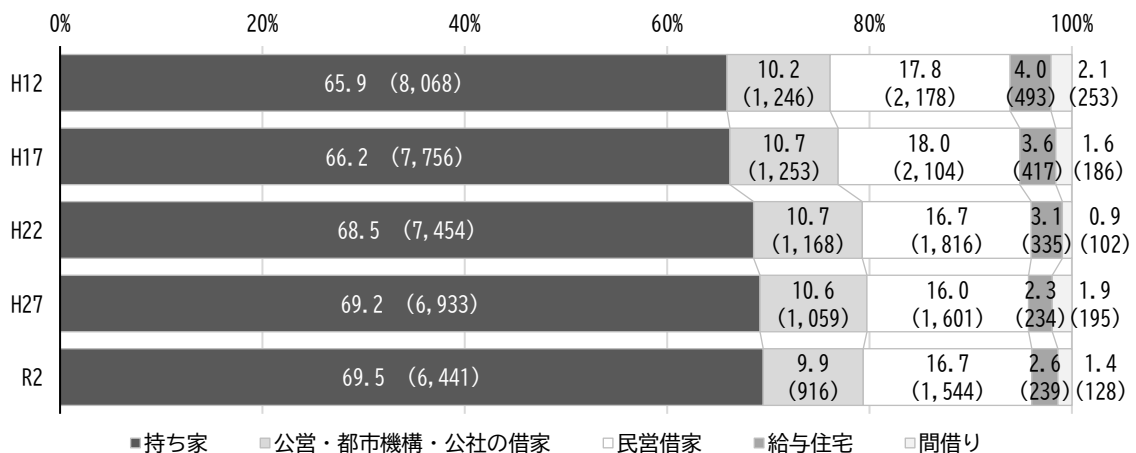
住宅所有関係別世帯数は、令和2年国勢調査で、持ち家 69.5%、公営借家 9.9%、民営借家 16.7%、給与住宅、2.6%となっています。全道、市部、空知管内と比較すると、持ち家率は最も高く、公営借家率は全道、市部より高く、空知管内より低くなっており、民営借家率は、最も低くなっています。

図 1-2 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 1-3 住宅所有関係別世帯構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

2章 現状と課題

1 前計画の振り返り

平成28年3月策定の前回計画は、「美唄市の活力を^{はぐく}む豊かな住生活」を基本理念に掲げ、3つの目標をもとに取り組む住宅施策を示しています。

以下に、前回計画の施策体系と主な取り組みについて示します。

(1) 基本目標1 魅力があり、誰もが安心して住み続けられる住まい

a. 前回計画の施策体系

方向性	施策	具体策
【1】高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいづくり	1) 高齢期の住み替え支援 2) 高齢者や障がい者等が安心して健康に暮らせる住宅の供給・活用	・美唄市住宅バンクの拡充 ・高齢者の住み替え支援制度の活用検討 ・シルバーハウジングの活用 ・既存の高齢者向け住宅の有効活用 ・住宅バリアフリー改修促進助成の継続 ・生活支援に関わる既存事業の活用
【2】若い世代にとって魅力があり、永く住み続けられる住まいづくり	1) 若い世帯や移住者の定住促進 2) 子育て世帯に適した居住環境の形成	・美唄市住宅バンクの拡充 ・移住・定住促進助成制度の継続・拡充の検討 ・高齢者の住み替え支援制度の活用検討【再掲】 ・安心・安全な居住環境の形成（住宅地の防犯対策、地域活動など）
【3】誰もが安心して快適に暮らせる住まいづくり	1) 安心して入居できる賃貸住宅の供給促進 2) 安心して健康に暮らせる住宅の供給推進 3) 住宅セーフティネットの強化 4) 地域コミュニティの形成	・地域優良賃貸住宅制度の活用 ・北海道あんしん賃貸支援事業の活用 ・スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の活用推進 ・市営住宅の適正な入居者管理の実施 ・既存施設等を活用した交流空間づくり

b. 主な取り組み

シルバーハウジングについては、一定の応募倍率を維持し継続して管理していますが、近年では応募のないケースも散見されています。

住宅バリアフリー改修促進助成についても継続中です。

既存施設等を活用した交流空間づくりについては、道営であえーる中央公園団地集会所において、育児に関する勉強会、子育て関連の会議や育児中の孤独感・閉塞感を互いに共感したり情報交換をする集いの場等、子育て支援を目的とした団体・サークルへの使用を許可しています。

(2) 基本目標2 良質で長く有効に使える住宅ストック

a. 前回計画の施策体系

方向性	施策	具体策
【4】住宅ストックの有効活用	1) 空き家の有効活用 2) 中古住宅の流通促進 3) 住宅改修の促進	・美唄市住宅バンクの拡充 ・空き家実態調査の実施等 ・北海道住宅履歴システム（きた住まいる・北海道R住宅）の活用 ・住宅バリアフリー改修促進助成の継続【再掲】 ・美唄市耐震改修促進計画の推進（耐震診断、耐震改修の促進）
【5】住宅ストックを活用するための環境づくり	1) 住宅情報の充実 2) 住宅関連産業の活性化 3) 住まいの質向上 4) ユニバーサルデザインの普及・推進	・総合的な住宅情報の提供 ・技術者の育成、技術習得のための研修等の実施 ・民間事業者や関連分野との連携体制構築（情報提供、住宅相談等） ・住宅性能表示制度の普及促進 ・北方型住宅の普及促進 ・長期優良住宅認定制度の活用 ・市営住宅の建て替え時のユニバーサルデザイン導入 ・住宅のユニバーサルデザインの普及
【6】市営住宅の計画的な整備・維持管理	1) 公的住宅の適切な維持管理と活用	・公営住宅等長寿命化計画の推進

b. 主な取り組み

空き家バンクについて、令和7年3月31日時点で登録件数24件、これまでに21件が成約に至っています。

空き家については、空き家実態調査を実施するとともに、「美唄市空き家等対策計画」を策定、計画に基づき空き家対策を実施しています。また、危険空き家解体に対する支援制度を設けています。

民間住宅の耐震改修助成金については、利用実績がなく令和5年で廃止しています。

本市における「長期優良住宅」の認定件数は平成28年度～令和6年度の9年間で34件となっています。

(3) 基本目標3 人口減少・高齢化の影響やコンパクトなまちづくりの方向性に対応した住環境づくり

a. 前回計画の施策体系

方向性	施策	具体策
【7】コンパクトなまちづくりの促進	1) まちなか居住の推進 2) 住宅市街地の再編	<ul style="list-style-type: none"> ・民間住宅の誘導 ・公営住宅の整備推進 ・コンパクトなまちづくりに向けた住宅市街地のあり方検討 ・都市計画と連携した計画的な土地利用の推進
【8】地域特性に応じた住宅・住環境づくり	1) 地域特性に適した住環境の整備 2) 住宅地の魅力向上 3) 環境にやさしい住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・地区ごとの住宅・住環境のあり方の検討 ・優良田園住宅制度の活用 ・住宅地の魅力ある景観づくり ・住民による住環境のマネジメント活動の普及 ・北方型住宅の普及促進【再掲】 ・長期優良住宅認定制度の活用【再掲】

b. 主な取り組み

コンパクトなまちづくりに関しては、平成30年度に「美唄市立地適正化計画」を策定し（令和4年9月部分見直し）、居住誘導区域を定めています。また、公営住宅については、老朽化している3団地について、新たにまちなかへの移転建て替えによる集約化に取り組んでいるところです。

2 住生活を取り巻く現況と課題

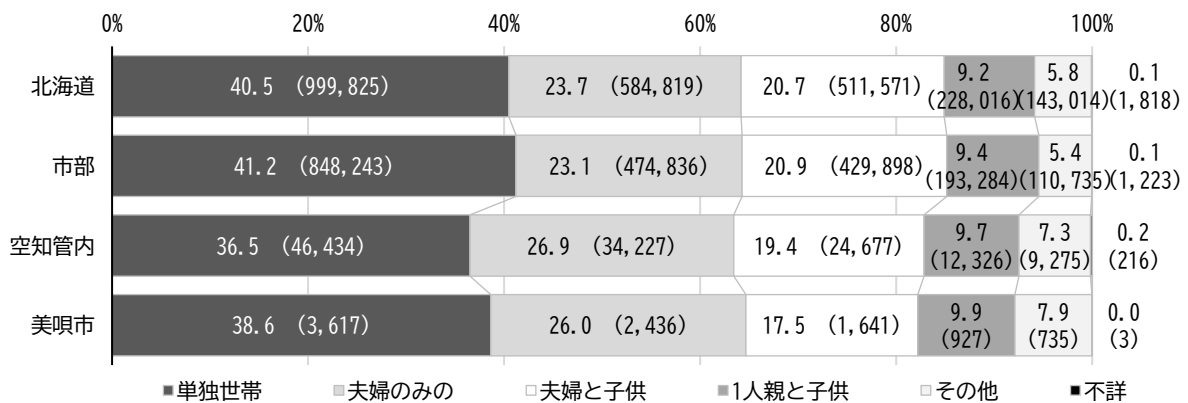
(1) 居住ニーズの変化への対応

a. 特性

① 家族類型別世帯数

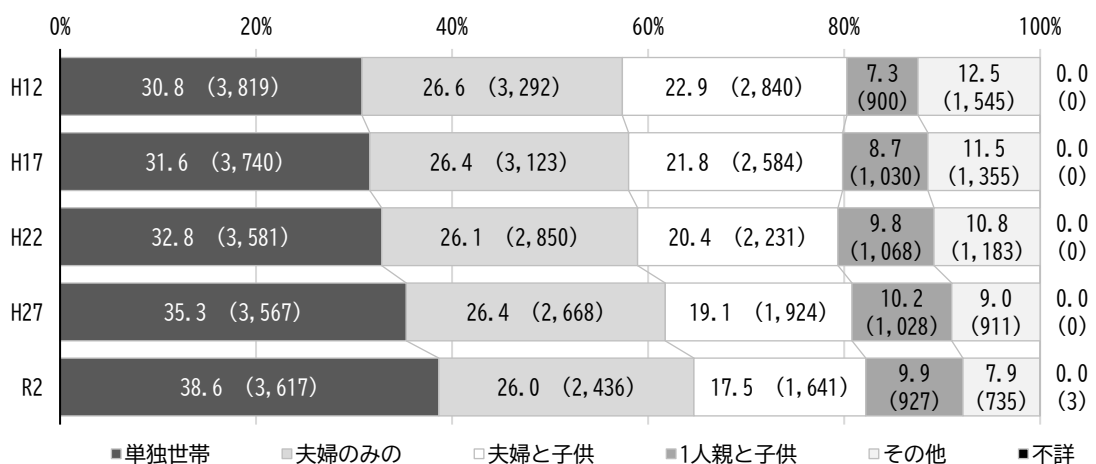
家族類型別世帯数をみると、令和2年国勢調査で、多い順に「単独世帯」38.6%、「夫婦のみ世帯」26.0%、「夫婦と子どもの世帯」17.5%となっています。20年間（平成12年～令和2年）の推移をみると、単独世帯及び1人親と子どもの世帯の割合が増加、夫婦のみの世帯は横ばい、夫婦と子どもの世帯は減少となっています。

図 2-1 家族類型別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-2 家族類型別世帯構成比の推移

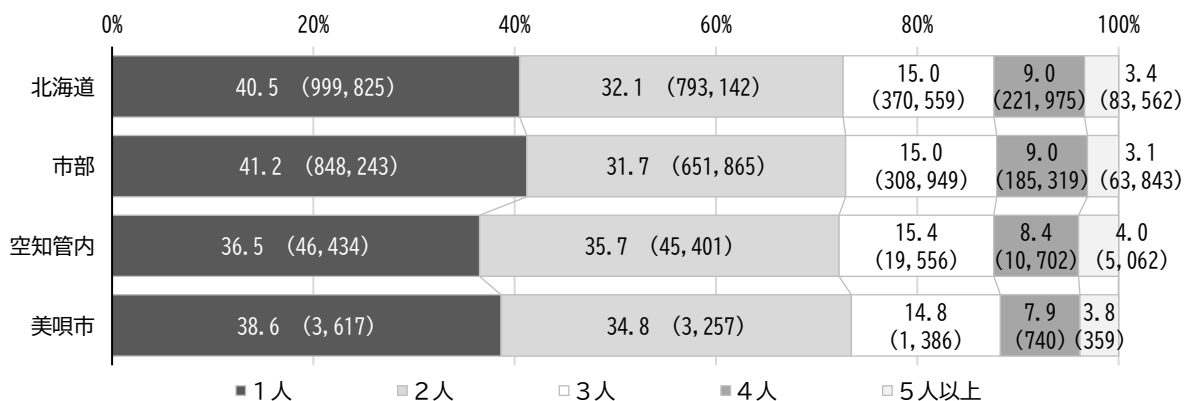


資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

②世帯人員別世帯数

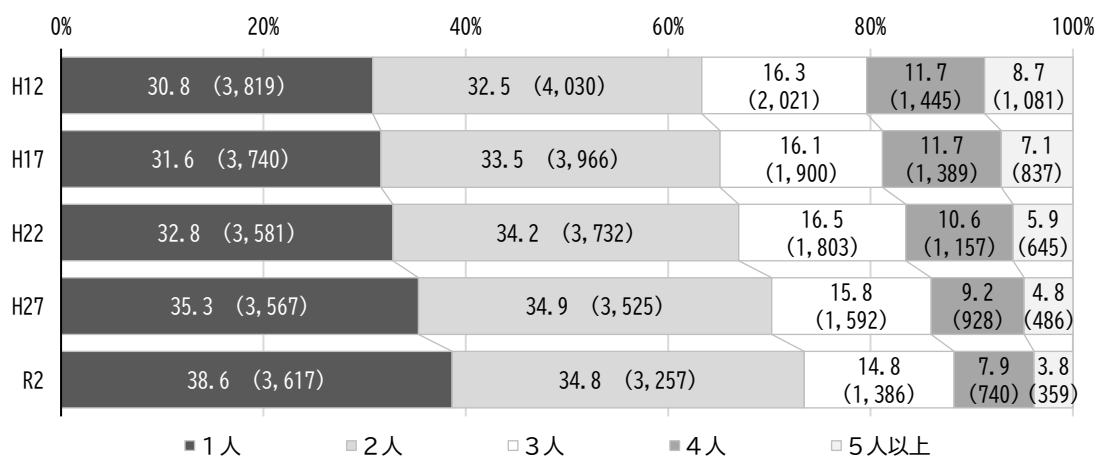
世帯人員別世帯数をみると、令和2年国勢調査で、多い順に「1人世帯」38.6%、「2人世帯」34.8%、「3人世帯」14.8%となっています。1～2人の小規模世帯が約7割を占めています。20年間（平成12～令和2年）の推移をみると、1人世帯、2人世帯の割合が増加、3人以上の世帯は減少となっています。

図 2-3 世帯人員別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-4 世帯人員別世帯構成比の推移



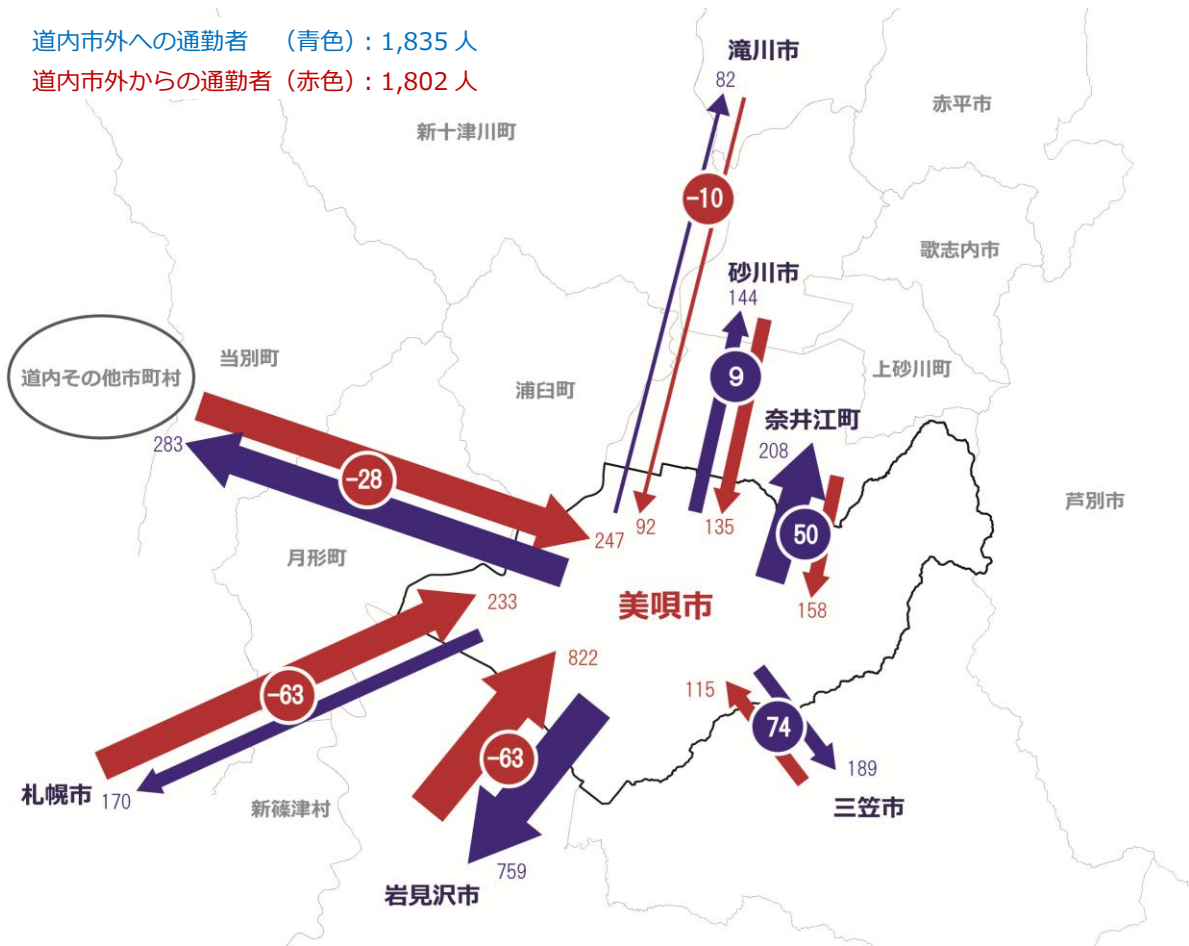
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

③通勤

市民の市外への通勤先としては、岩見沢市 759 人、奈井江町 208 人、三笠市 189 人などとなっています。一方、市外からの通勤は、岩見沢市 822 人、札幌市 233 人、奈井江町 158 人などとなっています。

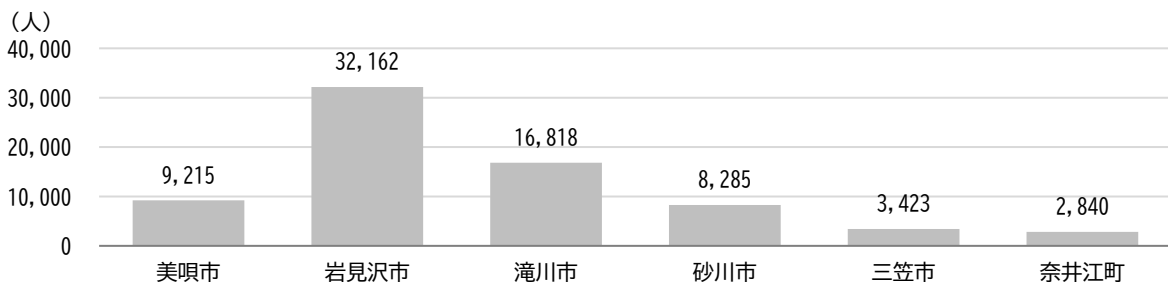
市民の市外への通勤者の方が、市外からの通勤者より 33 人多くなっています。

図 2-5 他都市との通勤の状況



資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-6 美幌市・隣接市町の従業者数



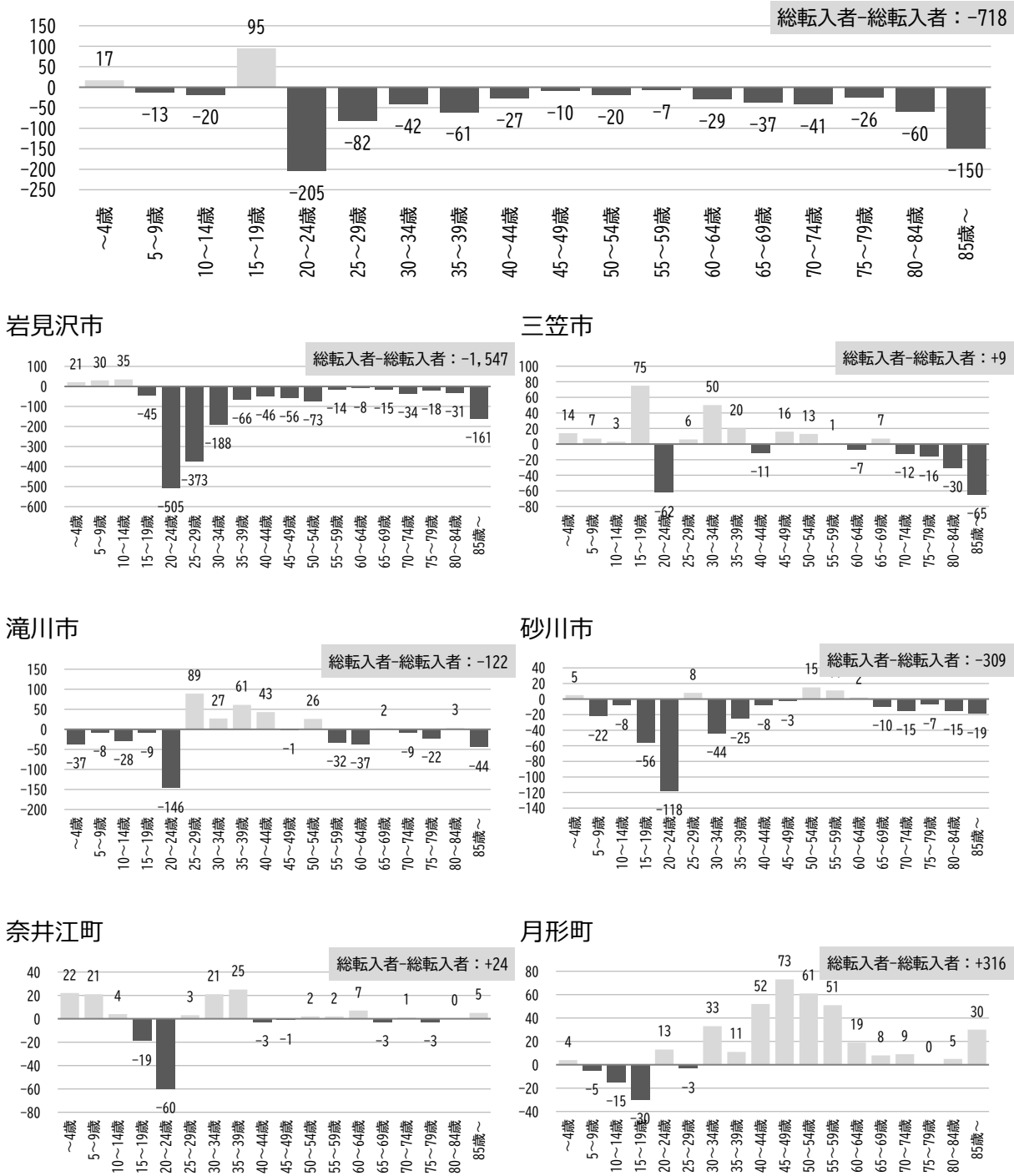
資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

④転入・転出

平成27年から令和2年の5年間ににおける5歳階級別転入転出状況では、4歳以下、15～19歳を除く全世代で転出超過となっています。

近隣市町村と比較すると、各都市で特性があります。岩見沢市は14歳以下を除くすべての世代で転出超過、三笠市は概ね20～24歳、70歳以上を除く世代で転入超過、滝川市は、概ね25～54歳を除く世代で転出超過、砂川市はほぼ全ての世代で転出超過、奈井江町は概ね15～24歳を除く世代で転入超過、月形町は概ね19歳以下を除く世代で転入超過となっています。

図 2-7 美幌市・近隣市町の5歳階級別転入転出状況（H27-R2）

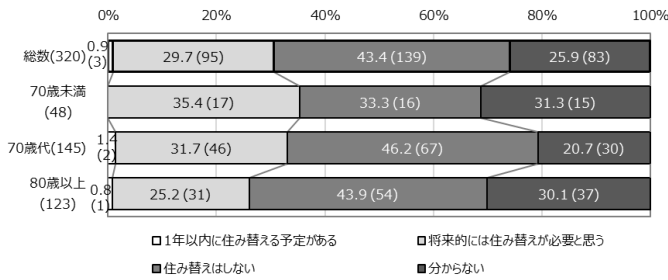


資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

⑤ 住み替え希望

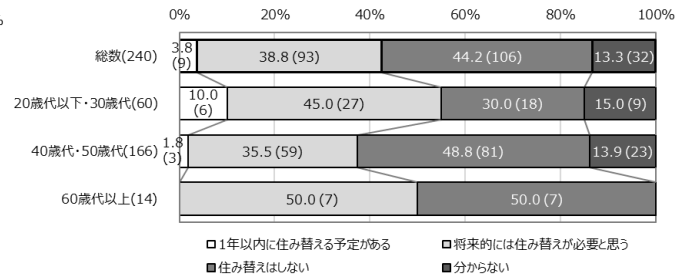
現在の住まいから今後の住み替え意向は、高齢世帯では 30.6%、子育て世帯では 42.6% が、「1年以内に住み替える予定がある」又は「将来的に住み替えたい・住み替えが必要と思う」と回答しています。

図 2-8 今後の住み替え希望



(持ち家に居住する高齢世帯)

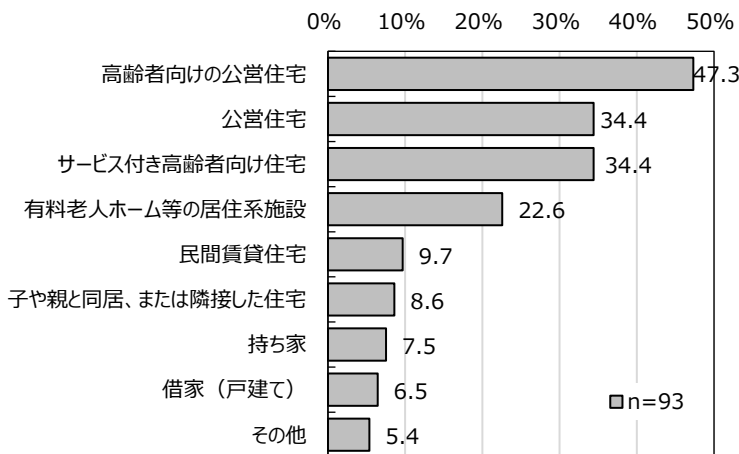
資料：令和7年アンケート調査



(高校生以下の子どもがいる世帯)

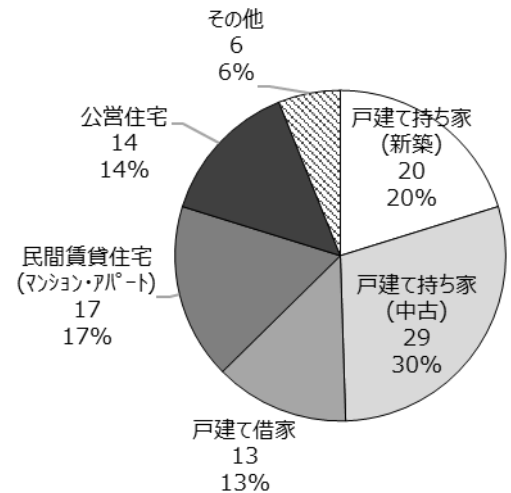
住み替えで希望する住宅の種類は、高齢世帯では「高齢者向けの公営住宅」47.3%、「公営住宅」及び「サービス付き高齢者向け住宅」34.4%、「有料老人ホーム等の居住系施設」22.6%の順に高く、子育て世帯では「戸建て持ち家(中古)」29.3%、「戸建て持ち家(新築)」20.2%、「民間賃貸住宅(マンション・アパート)」17.2%の順になっています。

図 2-9 住み替え希望の住宅の種類



(持ち家に居住する高齢世帯)

資料：令和7年アンケート調査



(高校生以下の子どもがいる世帯)

⑥周辺地価

令和7年現在、本市の住宅地の地価公示は平均4,300円/㎡となっています。これは令和2年と比較すると967円/㎡、18%ほど下がっています。周辺の4市の地価公示と比較すると、最も安くなっています。

表 2-1 美唄市と近隣市の地価公示

美唄市

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価		増減 (円)	R7/R2
				R2	R7		
1	美唄市西3条北2丁目1257番83	二中高	300	5,900	4,600	-1,300	78.0%
2	美唄市東6条南2丁目1451番439	一低	326	4,400	3,500	-900	79.5%
3	美唄市東3条北6丁目1105番37	一中高	327	5,500	4,800	-700	87.3%
			平均	5,267	4,300	-967	81.6%

岩見沢市

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価		増減 (円)	R7/R2
				R2	R7		
1	岩見沢市6条西7丁目2番30	二住	217	20,000	21,000	1,000	105.0%
2	岩見沢市春日町4丁目23番	一低	274	12,700	12,300	-400	96.9%
3	岩見沢市緑が丘3丁目196番17	一低	330	11,100	9,000	-2,100	81.1%
4	岩見沢市栗沢町南本町18番62	一中高	261	6,600	5,300	-1,300	80.3%
			平均	12,600	11,900	-700	90.8%

三笠市

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価		増減 (円)	R7/R2
				R2	R7		
1	三笠市幸町18番9	一住	396	6,500	5,450	-1,050	83.8%
2	三笠市美園町70番38	一中高	268	4,200	3,300	-900	78.6%
3	三笠市岡山52番27	一中高	264	6,000	5,000	-1,000	83.3%
			平均	5,567	4,583	-983	81.9%

滝川市

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価		増減 (円)	R7/R2
				R2	R7		
1	滝川市明神町4丁目276番15	一住	208	11,400	11,300	-100	99.1%
2	滝川市江部乙町西11丁目795番17	一住	420	2,500	2,000	-500	80.0%
3	滝川市中島町5丁目44番38	一住	250	7,100	6,100	-1,000	85.9%
			平均	7,000	6,467	-533	88.3%

砂川市

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価		増減 (円)	R7/R2
				R2	R7		
1	砂川市西1条南13丁目35番19	二中高	282	7,900	6,700	-1,200	84.8%
2	砂川市吉野3条南8丁目324番38	一低	260	6,800	5,900	-900	86.8%
			平均	7,350	6,300	-1,050	85.8%

資料：国土交通省地価公示（不動産情報ライブラリ）

b. 課題

- 本市への転出入の状況や居住の意向を踏まえ、子育て世代をはじめ、各世代に対応した定住策の展開が必要です。
- 周辺都市に比べて安価な地価であることを生かした多角的な展開による移住・定住対策が必要です。とりわけ、札幌市に近接する地域においては、今後も社会増が見込まれることから、宅地などの安定的な供給が必要です。

(2) さらなる少子高齢化への対応

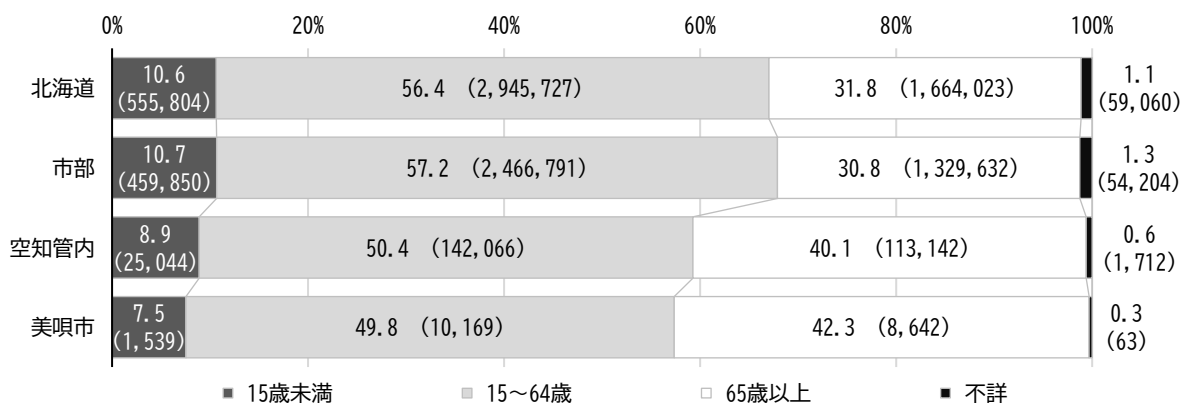
a. 特性

①年齢別人口

年齢別人口構成比をみると、令和2年国勢調査で、年少人口（15歳未満）7.5%、生産年齢人口（15～64歳）49.8%、高齢人口（65歳以上）42.3%となっています。高齢人口率は、全道、市部、空知管内の中で最も高くなっています。

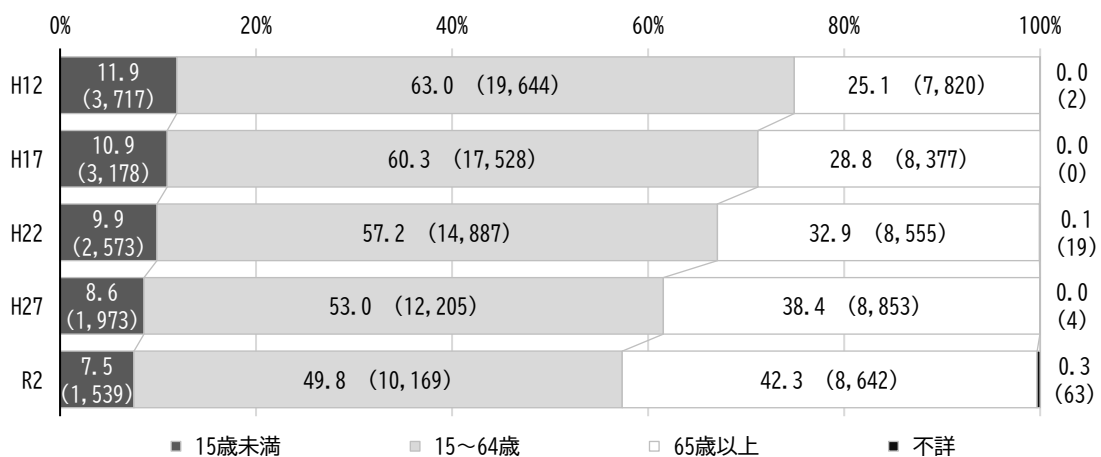
20年間（平成12～令和2年）の推移をみると、年少人口と生産年齢人口は、実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は増加傾向にあります。

図 2-10 年齢別人口構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-11 年齢別人口構成比の推移

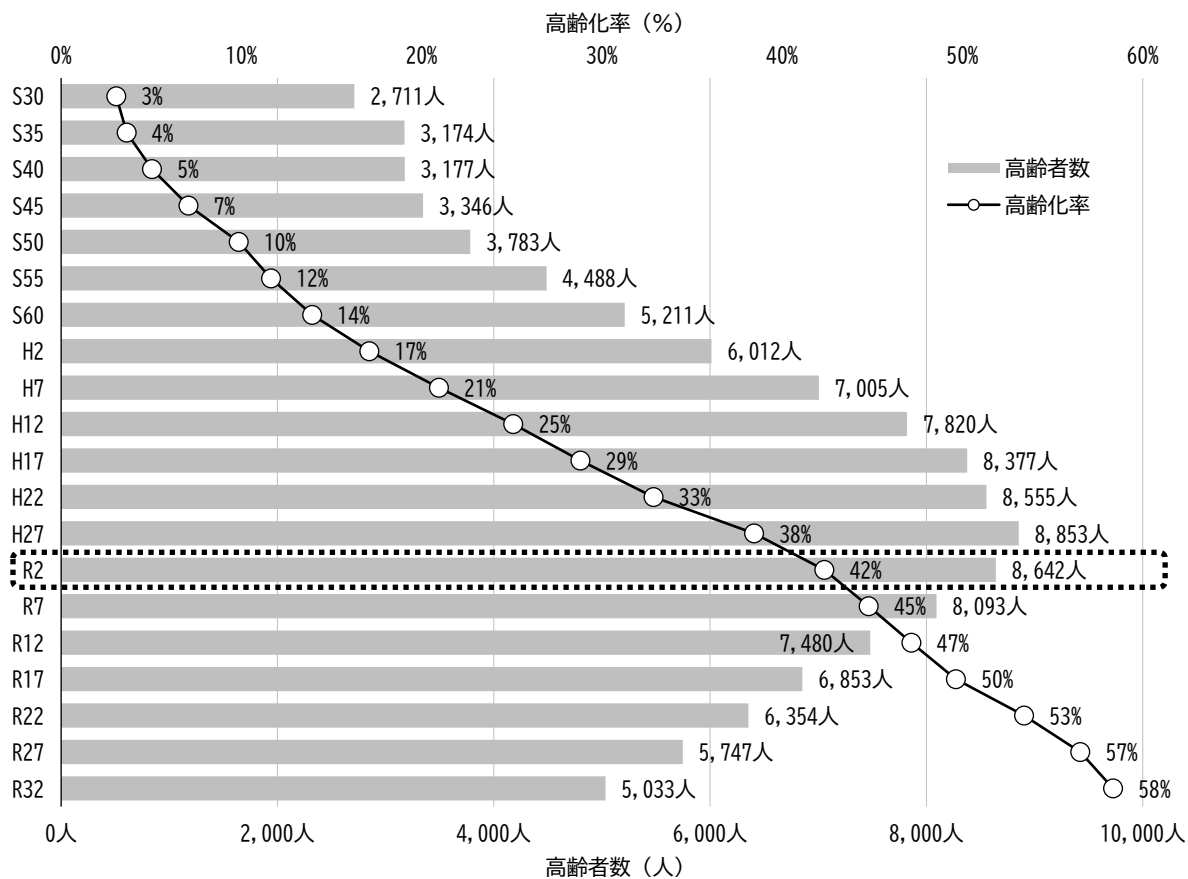


資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

65歳以上の高齢者人口は、今後減少する見込みですが、高齢化率は増加する見込みであり、令和32年に58%と推計されています。

小地域別では、高齢化率が30%未満の地域がある一方で、60%以上の地域もみられ、地域ごとに高齢化率が異なっています。

図 2-12 高齢者数・高齢化率

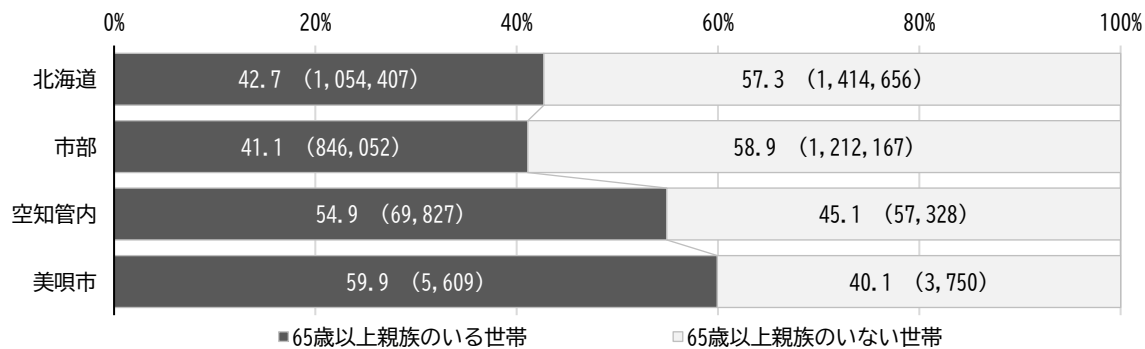


資料：昭和30～令和2年は国勢調査、令和7～32年は国立社会保障・人口問題研究所（令和5年推計）

②高齢者親族のいる世帯

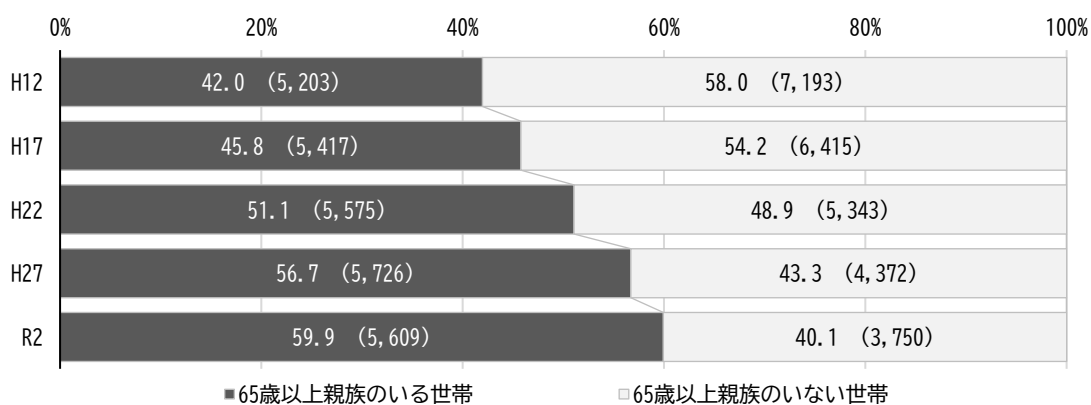
一般世帯 9,359 世帯のうち、65 歳以上の高齢者親族のいる世帯は、5,609 世帯で 59.9% を占めています。この構成比は全道、市部、空知管内と比較して最も高くなっています。20 年間（平成 12 年～令和 2 年）推移をみると、高齢者親族のいる世帯は実数、構成比とも増加傾向にあります。

図 2-13 高齢親族のいる世帯構成比の推移



資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-14 高齢親族のいる世帯構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

③高齢者向け住宅と施設ストックの現状

市内の高齢者向け住宅は、6施設 350人で高齢者人口（令和2年）の4.0%となっています。

住生活基本計画（全国計画）（令和3年策定）では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を令和12年までに4%とすることを成果指標として示しています。

表 2-2 美唄市の高齢者向け住宅と施設ストックの現状

	施設	収容 (人・戸・室)	構成比	備考
高齢者の 賃貸住宅 (戸)	シルバーハウジング	69	9.0%	市営ゆたかニュータウン 60戸 道営であえる美唄中央 9戸
	公営住宅 高齢者特定目的住宅	74	9.7%	管理特目「老人」R6年度未管理戸数
	サービス付き高齢者向け住宅	47	6.2%	シニアスペクト 12
	小計	190	24.9%	
介護保険 施設 (人)	特別養護老人ホーム	131	17.2%	美唄市恵祥園、モエズヴィラ美唄、かなで ～る、東明かなで～る
	老人保健施設	147	19.3%	コミュニティホーム美唄
	介護療養型医療施設	1	0.1%	
	介護医療院	98	12.8%	花田病院、しりした病院
	小計	377	49.4%	
その他の施設・居住系 サービス (人)	認知症高齢者グループホーム	36	4.7%	ななかまど美唄館、あさひの家美唄
	有料老人ホーム	0	0.0%	
	軽費老人ホーム	50	6.6%	ケアハウスハーモニー
	養護老人ホーム	110	14.4%	美唄市恵風園
	小計	196	25.7%	
	合計	763	100.0%	
	うち 高齢者向け住宅※ 計	350	45.9%	

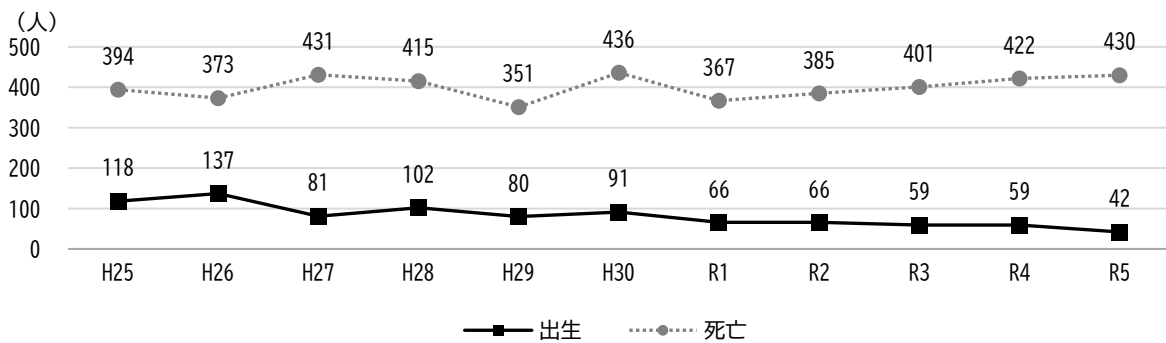
※高齢者向け住宅：高齢者の賃貸住宅及びその他の施設・居住系サービスのうち、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、養護老人ホームの合計

④自然動態（出生と死亡）

直近 10 年間の自然動態は、出生は緩やかに減少、死亡は緩やかに増加しており、死亡が大きく出生を上回っています。

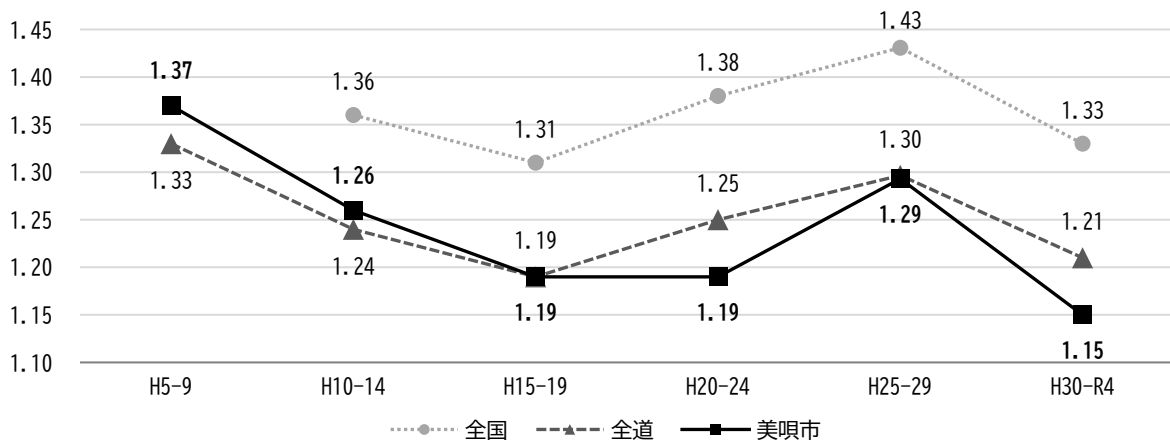
本市の合計特殊出生率¹（平成 30 年～令和 5 年）は 1.15 と、全道、全国値を下回っており、経年的にも減少傾向となっています。

図 2-15 自然動態の推移



資料：住民基本台帳（各年 12 月 31 日）

図 2-16 合計特殊出生率の比較



資料：厚生労働省「人口動態保健所・市区町村別統計」

b. 課題

- 高齢者、障がい者等については、それぞれのニーズに合った住み替えが行えるよう、高齢者・障がい者向け住宅の確保や生活支援の仕組みづくりが必要です。

¹ 合計特殊出生率

「15～49 歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの」で、一人の女性とその年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子ども数に相当する。

(3) 市営住宅の有効活用

a. 特性

①住宅困窮世帯への対応

「美唄市公営住宅等長寿命化計画」（令和4年3月）では、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計しています。これらの世帯に対して、公営住宅（市営住宅・道営住宅）で対応することが示されています。

表 2-3 「美唄市公営住宅等長寿命化計画」における著しい困窮年収未満の世帯数等の推計

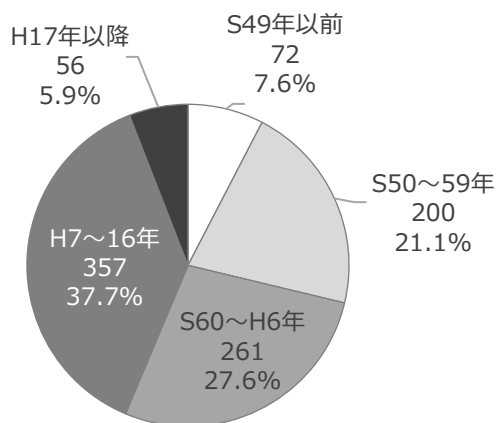
	R2	R7	R12	R17	R22	R27
公営住宅の入居資格世帯数	1,200	1,046	911	777	651	540
著しい困窮年収未満の世帯数	468	402	346	292	242	200

②公営住宅の管理戸数と建設年度

公営住宅（道営・市営）は、令和3年度の1,237戸を境に減少しており、令和7年度で1,155戸であり、市営946戸、道営209戸となっています。

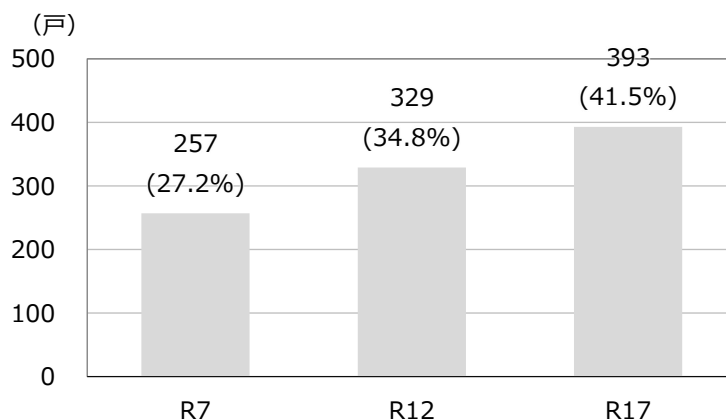
市営住宅は、耐用年数を経過する老朽ストック²が約30%を占めています。仮にこのまま更新をしないと10年後には約42%まで増加します。

図 2-17 市営住宅の建設年度



資料：美唄市調べ（令和7年10月末現在）

図 2-18 耐用年数経過戸数



² 老朽ストック：築年数が経過し、老朽化が進んだ既存の建物等

表 2-4 公営住宅管理戸数と建設年度

区分	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数
公営住宅	進徳団地	耐二	H13~16	4	32
	南美唄団地	簡平	S40,43,45	5	20
	ゆたかニュータウン	中耐,高耐	H6~8,10,11	9	277
	いなほ団地	簡平	S48~50	24	96
	進徳東団地	簡平	S53~56	25	92
	東光団地	簡平,簡二	S60~63,H2	17	88
	東明恵愛団地	簡平,耐平	H2~4	5	17
	有明団地	中耐	H3~5	3	56
	峰延東陽光団地	簡二,準二	H4,5	4	24
	東雲団地	耐平,耐二	H6,7	4	18
	美の里団地	簡二	S60~63	4	32
	公営住宅 計				104
改良住宅	共練団地	簡二	S57~59	8	64
	有為団地	高耐	H13,15,17	2	118
改良住宅 計				10	182
特公賃	ゆたかニュータウン	中耐	H11	1	12
	特公賃 計				1
市営住宅等 計				115	946
道営住宅	ゆたかニュータウン	中耐	H6~8	3	141
	コスモス団地	中耐	H16	1	29
	であえる中央公園団地	中耐	H21,23	2	39
道営住宅等 計				6	209

資料：美唄市調べ（令和7年10月末現在）

b. 課題

○住宅セーフティネットの根幹となる市営住宅について、老朽ストックの計画的な更新が必要と見込まれます。

(4) 空き家の適正管理に向けた対応

a. 特性

①住宅数、空き家数

本市の住宅数は、令和5年住宅・土地統計調査で8,600戸、空き家率は21.4%となっています。20年間（平成15年～令和5年）の空き家率の推移をみると、増加傾向にあります。

表 2-5 住宅数、空き家率の比較

	a.主世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空き家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空き家率 (%)
北海道	2,423,200	2,888,500	451,900	465,300	119.2%	15.6
美唄市	8,600	10,970	2,350	2,370	127.6%	21.4

資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

表 2-6 美唄市の住宅数、空き家率の推移

	a.主世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空き家数 (戸)	d=b-a 住宅の過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空き家率 (%)
H15	12,270	14,050	1,740	1,780	114.5%	12.4
H20	11,340	14,090	2,690	2,750	124.3%	19.1
H25	9,940	12,260	2,300	2,320	123.3%	18.8
H30	9,320	11,470	2,120	2,150	123.1%	18.5
R5	8,600	10,970	2,350	2,370	127.6%	21.4

資料：各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

②空き家実態調査

令和元年11月～令和2年7月に市が実施した空き家実態調査では、調査対象849件のうち689件の空き家が確認されました。

表 2-7 空き家実態調査結果

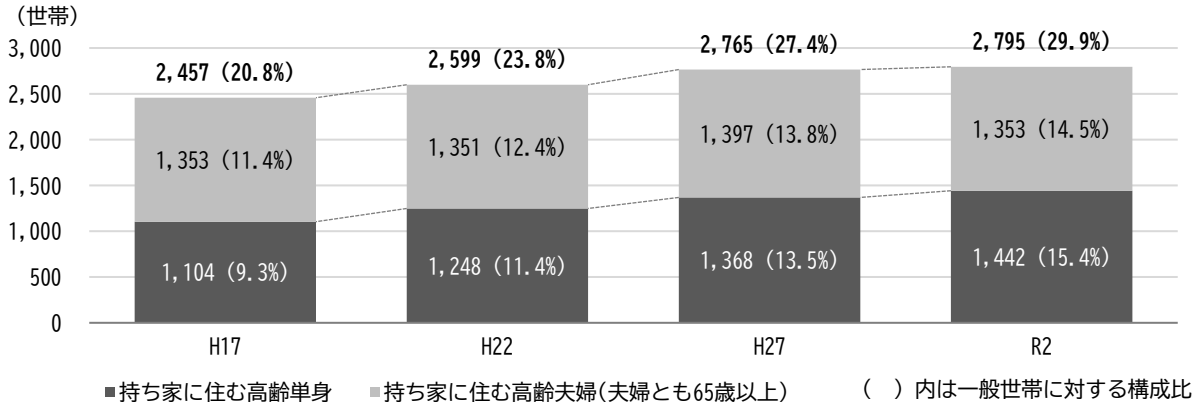
	調査件数	空き家	使用中	解体	不明	がれき
条丁目地区	404	313	64	7	19	1
東明町	53	46	3	1	3	0
南美唄町	183	160	7	1	4	11
落合町	46	40	1	1	0	4
峰延・光珠内	56	48	4	1	3	0
茶志内・日東	61	43	6	4	5	3
その他	46	39	6	0	1	0
合計	849	689	91	15	35	19

資料：「美唄市空家等対策計画」令和3年3月

③空き家予備軍

令和2年国勢調査で、持ち家に居住する高齢単身世帯は1,442世帯、高齢夫婦世帯は1,353世帯、合わせて2,795世帯であり、経年的には増加しているとともに、これらの住宅は今後、空き家となる可能性があります。

図 2-19 持ち家に居住する高齢単身・高齢夫婦世帯の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

④持ち家取得の状況

持ち家の新規取得の状況を見ると、「注文住宅」（新築（建替を除く））が最も高く32.5%、次いで「中古住宅を購入」が23.1%、となっています。

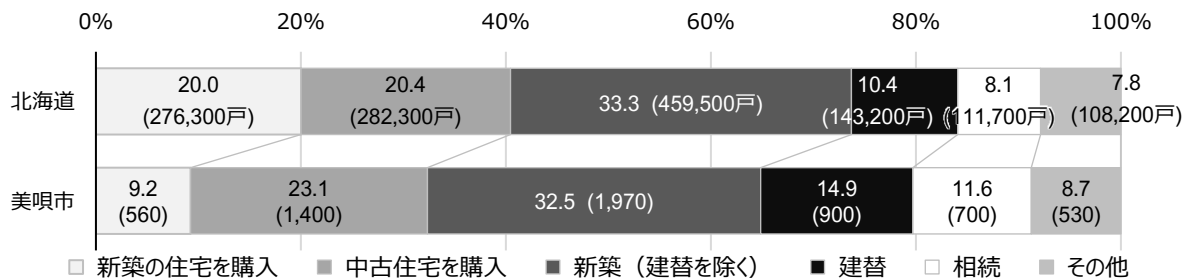
北海道と比較すると、「中古住宅を購入」及び「建替」の割合が高くなっています。

表 2-8 持ち家取得の状況の比較

	新築の住宅を購入	中古住宅を購入	新築 (建替を除く)	建替	相続	その他	総数
北海道	276300 20.0%	282300 20.4%	459500 33.3%	143200 10.4%	111700 8.1%	108200 7.8%	1381200
美唄市	560 9.2%	1400 23.1%	1970 32.5%	900 14.9%	700 11.6%	530 8.7%	6060

資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-20 持ち家取得の状況の比較

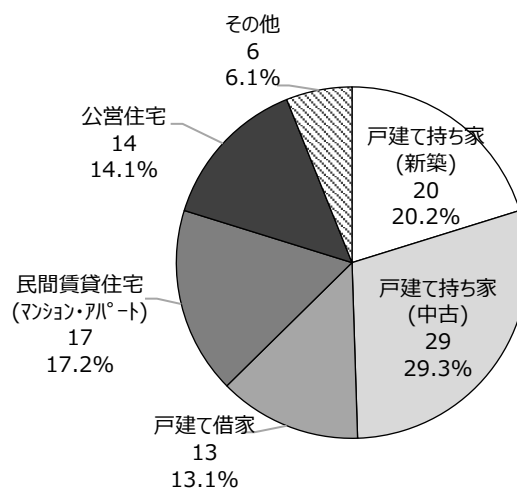


資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

⑤ 住み替え時における住宅種別

子育て世帯アンケート調査では、住み替え検討する場合の希望する住宅の種類の割合は、「戸建て持ち家（中古）」が29.3%で最も高く、以下、「戸建て持ち家（新築）」が20.2%、「民間賃貸住宅（マンション・アパート）」が17.2%となっています。

図 2-21 住み替え時希望する住宅



b. 課題

- 人口減少や世帯減少により、空き家や空き地が発生し、管理の行き届いていない空き家の増加を防ぐため、所有者等には適正な管理を促し、意識の醸成を図るなど、多角的な対策の実施が必要です。
- 中古住宅の需要は一定程度あることから、空き家の所有者やその家族等が所有物件を円滑に譲渡できるような支援体制の構築が必要です。

(5) 良質な住宅ストックの形成

a. 特性

①新築住宅の供給状況

新設住宅の建設戸数は、直近 10 年間（平成 25 年度～令和 5 年度）で平均 35.9 戸/年です。

内訳は、持ち家が 20.8 戸/年、貸家が 15.0 戸/年であり、持ち家の方が多くなっています。

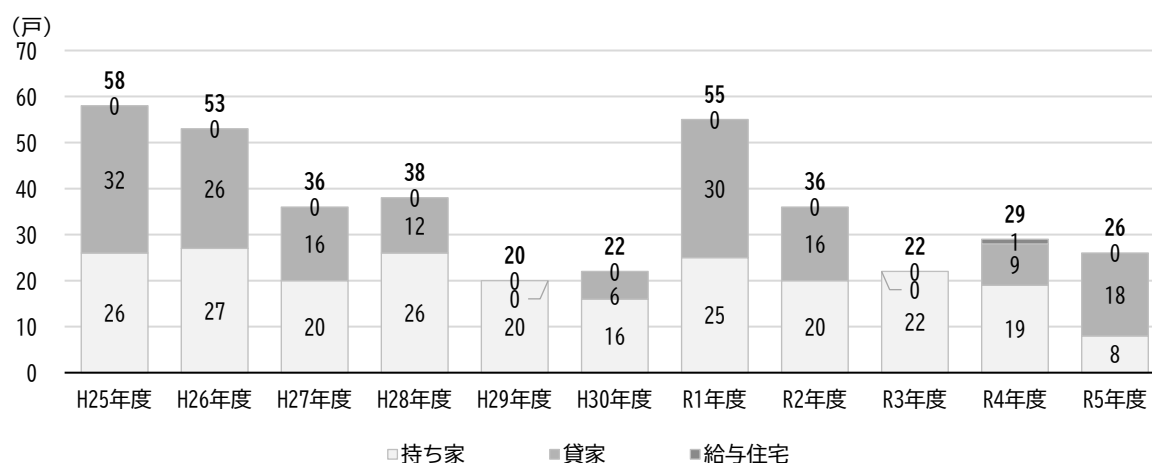
平成 15～25 年度の 10 年間における新設住宅戸数平均は 29.4 戸/年であり、持ち家が 7.3 戸、貸家が 23.9 戸であることから、新設住宅戸数は増加傾向であるといえます。

表 2-9 年度別新設住宅の建設状況

年度	総数	持ち家	貸家	給与住宅
H25 年度	58	26	32	0
H26 年度	53	27	26	0
H27 年度	36	20	16	0
H28 年度	38	26	12	0
H29 年度	20	20	0	0
H30 年度	22	16	6	0
R1 年度	55	25	30	0
R2 年度	36	20	16	0
R3 年度	22	22	0	0
R4 年度	29	19	9	1
R5 年度	26	8	18	0
平均	35.9	20.8	15.0	0.1
(参考) H15～25 年度平均	29.4	7.3	23.9	1.5

資料：各年住宅着工統計

図 2-22 年度別新設住宅の建設状況



資料：各年住宅着工統計

②借家（専用住宅）の家賃

借家（専用住宅）の1ヶ月当たりの平均家賃（共益費・管理費含まず、家賃0円を含む）は令和5年が30,901円であり、10年間で家賃が約1,500円上昇しています。1畳当たりでは1,267円となっています。

表 2-10 平均家賃の比較（共益費・管理費含まず、家賃0円を含む）

		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	H25	40,361	33	1,935
	H30	41,715	33	2,016
	R5	44,800	33	2,205
札幌市	H25	47,913	30	2,531
	H30	48,887	30	2,601
	R5	52,008	30	2,762
美唄市	H25	29,362	38	1,182
	H30	29,183	37	1,190
	R5	30,901	38	1,267

資料：各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

③居住面積水準

最低居住面積水準*達成状況は 94.5%であり、全道の 92.4%を上回っています。所有関係別にみると、最低居住面積水準が確保されていない世帯数は公営借家が約 10 世帯、民間借家が約 280 世帯となっています。

また誘導居住面積水準*達成状況は 71.2%であり、全道の 66.3%を上回っています。所有関係別にみると、持ち家が 80.9%であるのに対して、民間借家が 34.7%で他に比べ低くなっています。

		世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）			
		単身	2人	3人	4人
※ 最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（すべての世帯の達成を目指す）	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
※ 誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準		<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定		
		40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合の面積

表 2-11 最低居住面積水準達成状況の比較

		主世帯総数	持ち家	借家 計	借家 計			
					公営借家	公団・公社	民間借家	給与住宅
北海道	総数	2,423,200 100.0%	1,381,200 100.0%	961,400 100.0%	131,900 100.0%	6,200 100.0%	758,100 100.0%	65,200 100.0%
	最低居住面積水準以上	2,240,200 92.4%	1,373,100 99.4%	867,100 90.2%	127,300 96.5%	6,000 96.8%	674,500 89.0%	59,300 91.0%
美唄市	総数	8,600 100.0%	6,070 100.0%	2,450 100.0%	870 100.0%	— —	1,470 100.0%	100 100.0%
	最低居住面積水準以上	8,130 94.5%	5,990 98.7%	2,130 86.9%	860 98.9%	— —	1,190 81.0%	80 80.0%

資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

表 2-12 誘導居住面積水準達成状況の比較

		主世帯総数	持ち家	借家 計	借家 計			
					公営借家	公団・公社	民間借家	給与住宅
北海道	総数	2,423,200 100.0%	1,381,200 100.0%	961,400 100.0%	131,900 100.0%	6,200 100.0%	758,100 100.0%	65,200 100.0%
	誘導居住面積水準以上	1,605,900 66.3%	1,154,400 83.6%	451,500 47.0%	82,900 62.9%	3,500 56.5%	328,700 43.4%	36,400 55.8%
美唄市	総数	8,600 100.0%	6,070 100.0%	2,450 100.0%	870 100.0%	— —	1,470 100.0%	100 100.0%
	誘導居住面積水準以上	6,120 71.2%	4,910 80.9%	1,210 49.4%	640 73.6%	— —	510 34.7%	70 70.0%

資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

④高齢者などのための設備設置状況

既存住宅における高齢者等のための設備状況をみると、高齢者等のための設備が全くない住宅が37.0%を占めています。持ち家ではその割合が約30.0%であるのに対し、借家では約50.0%の住宅に設備が全くない状況にあります。

表 2-13 美唄市における高齢者等のための設備設置状況

		高齢者のための設備がある							高齢者等のための設備は全くない	総数
		総数	手摺がある	またぎやすい高さの浴槽	浴室暖房乾燥機	廊下等が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関までの車椅子での通行可能		
H25	専用住宅	5,800 60.2%	4,770 49.5%	2,710 28.1%	－ －	1,480 15.4%	2,280 23.7%	2,040 21.2%	3,800 39.5%	9,630
	持ち家	4,480 67.7%	3,740 56.5%	2,180 32.9%	－ －	810 12.2%	1,400 21.1%	1,210 18.3%	2,140 32.3%	6,620
	借家	1,330 44.5%	1,030 34.4%	530 17.7%	－ －	660 22.1%	880 29.4%	840 28.1%	1,660 55.5%	2,990
H30	専用住宅	5,320 58.6%	4,900 54.0%	1,970 21.7%	－ －	1,380 15.2%	1,840 20.3%	1,220 13.4%	3,680 40.5%	9,080
	持ち家	3,880 63.9%	3,630 59.8%	1,390 22.9%	－ －	630 10.4%	1,070 17.6%	510 8.4%	2,190 36.1%	6,070
	借家	1,440 49.1%	1,260 43.0%	580 19.8%	－ －	750 25.6%	780 26.6%	710 24.2%	1,490 50.9%	2,930
R5	専用住宅	5,270 62.1%	4,790 56.4%	1,730 20.4%	440 5.2%	1,170 13.8%	1,770 20.8%	920 10.8%	3,140 37.0%	8,490
	持ち家	4,020 67.3%	3,660 61.3%	1,440 24.1%	320 5.4%	770 12.9%	1,120 18.8%	490 8.2%	1,950 32.7%	5,970
	借家	1,250 51.2%	1,130 46.3%	290 11.9%	110 4.5%	410 16.8%	640 26.2%	430 17.6%	1,190 48.8%	2,440

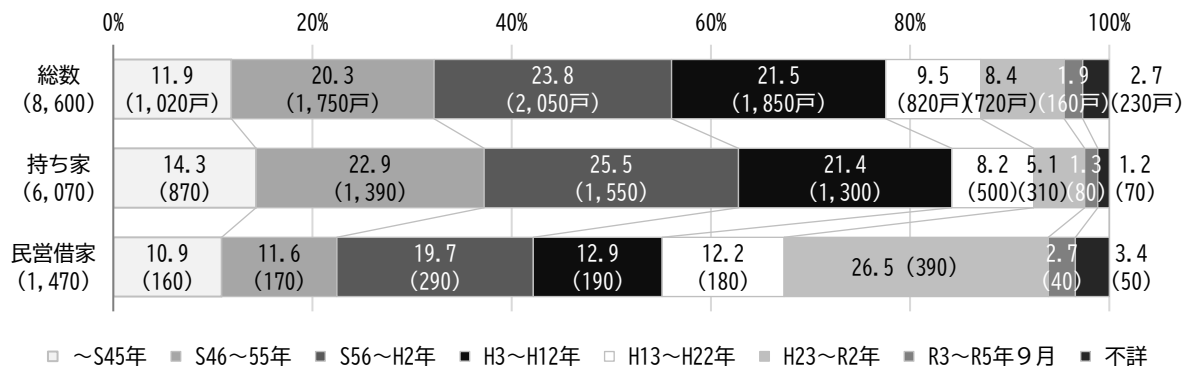
資料：各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

⑤住宅の所有関係と建築年

令和5年住宅・土地統計調査における、持ち家の建築時期をみると、建築後40年以上（現時点では45年）を経過している昭和55年までの住宅が37.2%であり、これらについては、大規模な性能向上リフォーム等が必要となってくる可能性があります。

また、建築後20年以上40年未満（現時点では25年以上45年未満）を経過している、昭和56から平成12年までの持ち家が46.9%と約50.0%を占めています。これらの住宅については今後、リフォームが必要となる可能性があります。

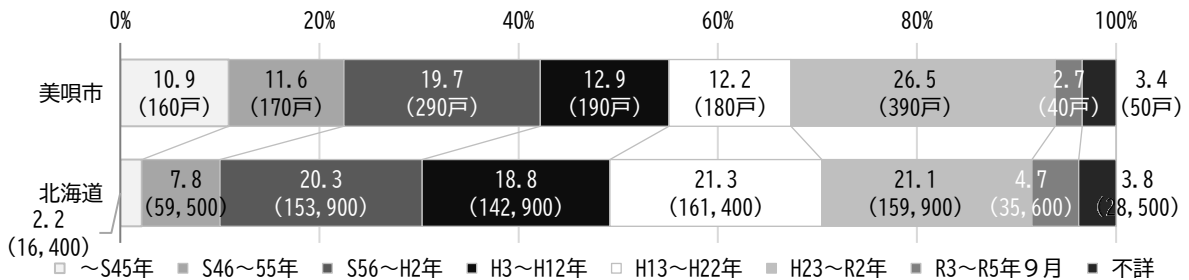
図 2-23 所有関係別建築年の比較



資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

令和5年住宅・土地統計調査における、民営借家の建築時期をみると、建築後40年以上（現時点では45年）を経過している昭和55年までの住宅が22.5%であり、北海道の10.0%を大きく上回っています。

図 2-24 民営借家の建築年の比較

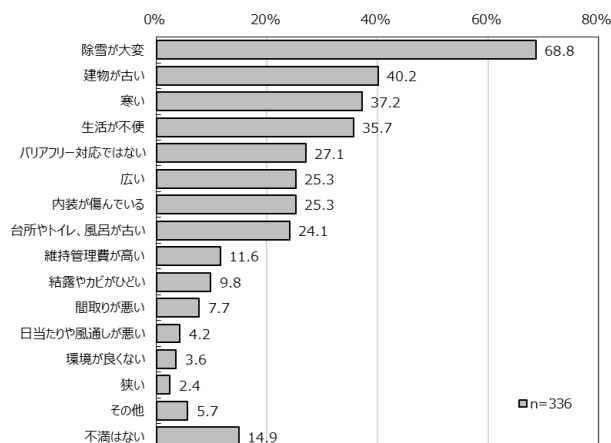


資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

⑥住宅で不満なところ

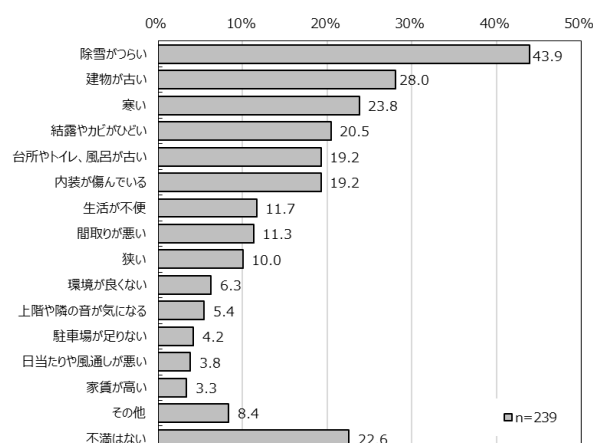
アンケート調査における住宅で不満なところは、上位3項目の「除雪」、「建物が古い」、「寒い」は高齢世帯と子育て世帯で変わりなく、それ以下の項目で高齢世帯では「生活が不便」、「バリアフリー対応ではない」、「広い」等が挙がり、子育て世帯では「結露やカビ」、「台所やトイレ、風呂が古い」、「内装の傷み」等が挙がっています。

図 2-25 住宅で不満なところ



(持ち家に居住する高齢世帯)

資料：令和7年アンケート調査



(高校生以下の子どもがいる世帯)

b. 課題

- 住宅のバリアフリー対応については、一定程度対応は進んできていますが、築年数の古い住宅が多いことから、住宅所有者にとって適切な時期に適切な改修方法を選択できるよう、情報提供や相談体制の充実が必要です。
- 近年、資材高騰などにより、新築の購入が難しくなっていることから、質の高い中古住宅ストックを確保する上でも、既存住宅の良質化・長寿命化を促進することが必要です。

(6) 住宅における脱炭素化への対応

a. 特性

①気候

本市は寒暖の差が大きく気温の年較差、日較差が大きい顕著な大陸性気候です。降雪量が多く、周辺の自治体と同様に特別豪雪地帯に指定されています。

表 2-14 月別気象概要（令和6年）

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
1月	48.0	-5.4	4.1	-19.7	2.6	66.2	134	103
2月	25.5	-5.3	11.7	-21.8	2.8	109.0	90	121
3月	39.0	-2.4	9.6	-18.3	2.6	160.7	69	92
4月	49.0	8.8	25.6	-4.1	3.0	181.2	2	34
5月	85.5	13.1	23.5	0.3	3.6	211.4	0	0
6月	60.5	18.3	30.7	8.4	3.1	184.9	0	0
7月	97.5	22.7	33.5	12.2	3.0	181.6	0	0
8月	174.0	23.8	34.6	16.5	2.6	155.3	0	0
9月	102.5	17.7	29.5	5.1	2.7	207.5	0	0
10月	140.0	11.8	24.5	0.0	2.6	161.3	0	0
11月	92.0	3.8	16.4	-7.3	2.5	76.1	33	21
12月	99.5	-5.4	6.3	-19.0	2.6	45.8	269	88
全年	1,013.0	8.5	34.6	-21.8	2.8	1,741.0	597.0	121.0

資料：気象庁ホームページ

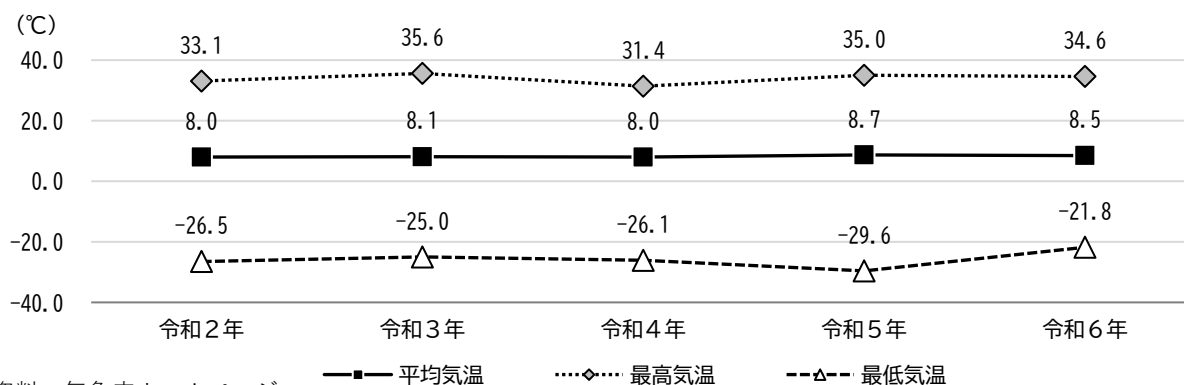
表 2-15 年次別気象概要

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間日照 時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
令和2年	1,096.0	8.0	33.1	-26.5	2.8	1,601.5	484	63
令和3年	1,099.0	8.1	35.6	-25.0	2.9	1,596.1	779	156
令和4年	1,245.5	8.0	31.4	-26.1	2.8	1,642.8	657	126
令和5年	1,406.0	8.7	35.0	-29.6	2.8	1,569.6	681	142
令和6年	1,013.0	8.5	34.6	-21.8	2.8	1,741.0	692	125
平均	800.4	6.7	27.9	-19.7	2.7	1,130.6	466	94

資料：気象庁ホームページ

※降雪量、最深積雪の年間データは気象庁の統計上、前年の8月から当年の7月までの1年間となる

図 2-26 年次別気温概要



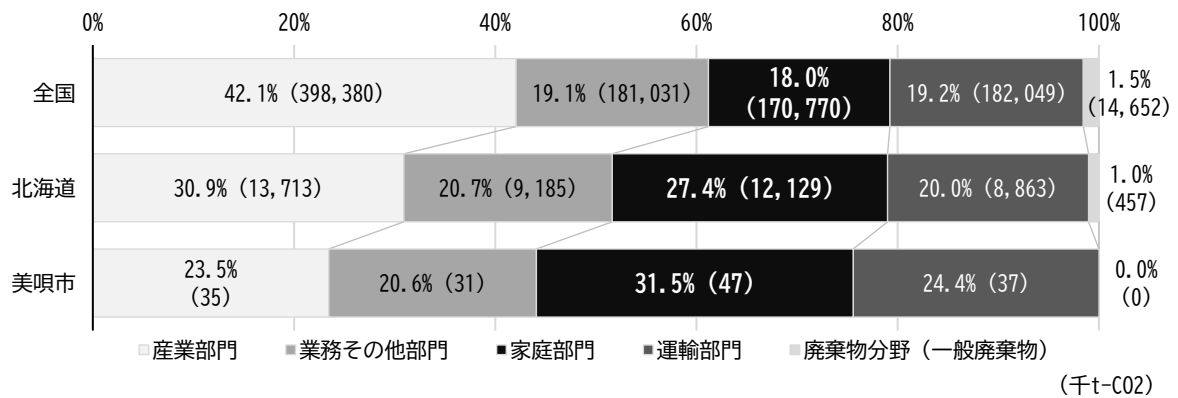
資料：気象庁ホームページ

②温室効果ガス排出量

温室効果ガス排出量は、全国、北海道に比べて家庭部門の割合が高く、令和4年度は31.5%となっています。

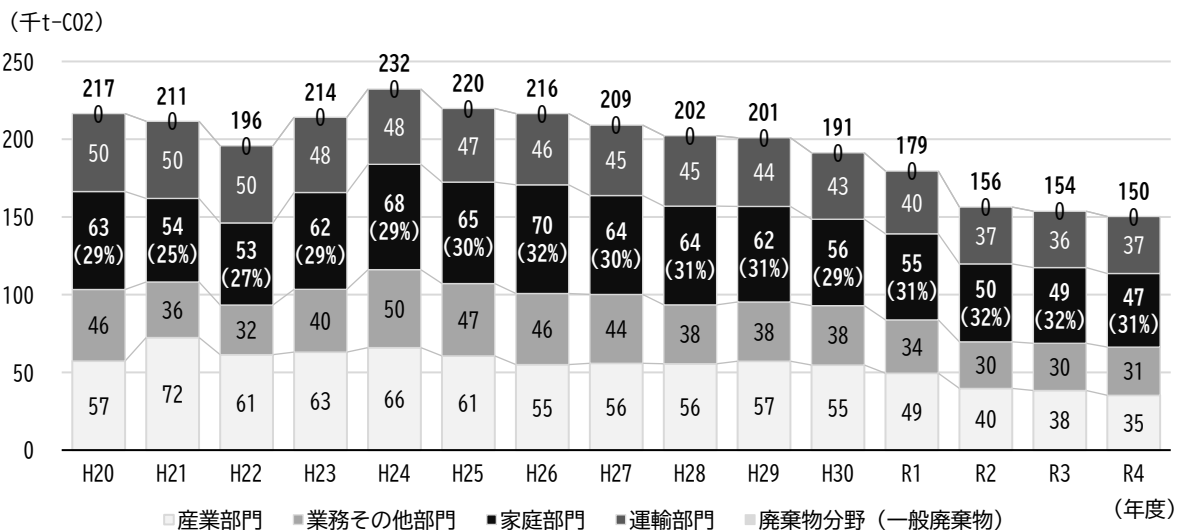
平成30年度以降、家庭部門の排出量は減少傾向であり、令和4年度の家庭部門の排出量は、平成20年以降で最も少なくなっています。

図 2-27 令和4年度の部門・分野別二酸化炭素排出量の比較



資料：自治体排出量カルテ（環境省）

図 2-28 部門・分野別二酸化炭素排出量の推移



資料：自治体排出量カルテ（環境省）

b. 課題

- 脱炭素社会の実現のため、気候条件に対応した住宅の省エネ化を推進し、住まいに関する環境負荷を低減することが必要です。

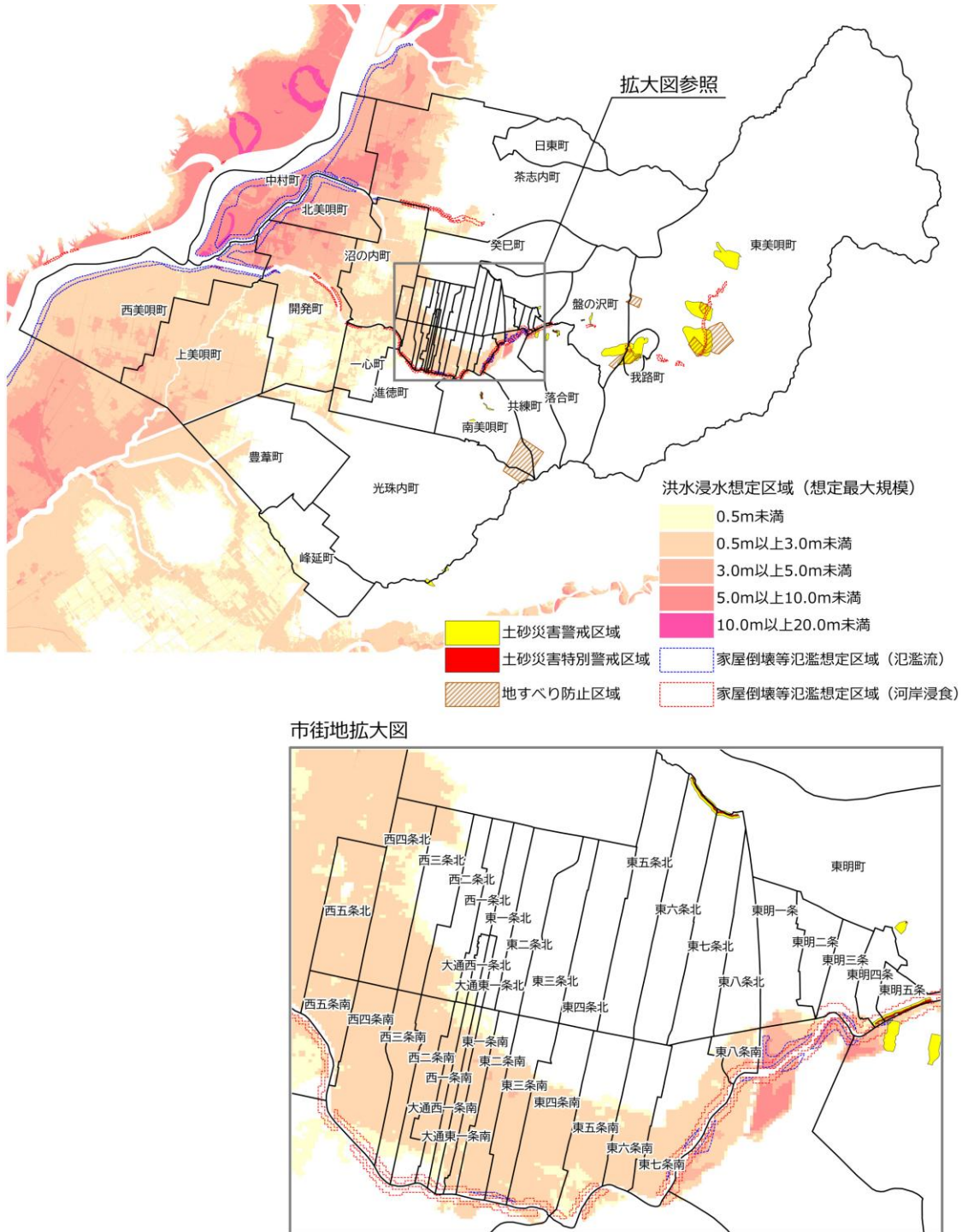
(7) 自然災害などへの対応

a. 特性

①災害リスク

市内には、自然災害の想定として、土砂災害、地すべりのほか、洪水浸水が示されています。

図 2-29 美唄市の自然災害想定



資料：国土数値情報

②住宅の構造と建築年

既存住宅の構造別割合をみると、木造住宅が82.3%を占めています。建築時期をみると、建築後40年以上を経過している昭和55年までの住宅が全体の32.2%となっており、全道平均の17.9%と比較して高い割合となっています。

表 2-16 建築時期別構造別住宅数の比較

	北海道			美唄市		
	木造	非木造	総数	木造	非木造	総数
～S45年	83,200 5.2%	17,300 2.1%	100,500 4.1%	960 13.6%	60 3.9%	1,020 11.9%
S46～55	248,800 15.6%	85,000 10.2%	333,800 13.8%	1,530 21.6%	220 14.5%	1,750 20.3%
建築後40年以上 (～S55)経過戸数	332,000 20.9%	102,300 12.3%	434,300 17.9%	2,490 35.2%	280 18.4%	2,770 32.2%
S56～H2年	305,000 19.2%	178,300 21.4%	483,300 19.9%	1,730 24.4%	330 21.7%	2,060 24.0%
H3～H12年	318,400 20.0%	184,300 22.2%	502,700 20.7%	1,400 19.8%	450 29.6%	1,850 21.5%
H13～H22年	242,700 15.3%	158,000 19.0%	400,700 16.5%	510 7.2%	310 20.4%	820 9.5%
H23～R2年	233,900 14.7%	150,200 18.1%	384,100 15.9%	650 9.2%	70 4.6%	720 8.4%
R3～R5.9月	51,400 3.2%	32,900 4.0%	84,300 3.5%	120 1.7%	50 3.3%	170 2.0%
不詳	107,900 6.8%	25,900 3.1%	133,800 5.5%	180 2.5%	30 2.0%	210 2.4%
合計	1,591,300 100.0%	831,900 100.0%	2,423,200 100.0%	7,080 100.0%	1,520 100.0%	8,600 100.0%

資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

b. 課題

- 土砂災害、地すべりのほか、洪水浸水など災害想定区域についての情報を市内外へ向けて発信することや、地震災害に備えた対策の検討が必要です。

(8) コンパクトなまちづくり

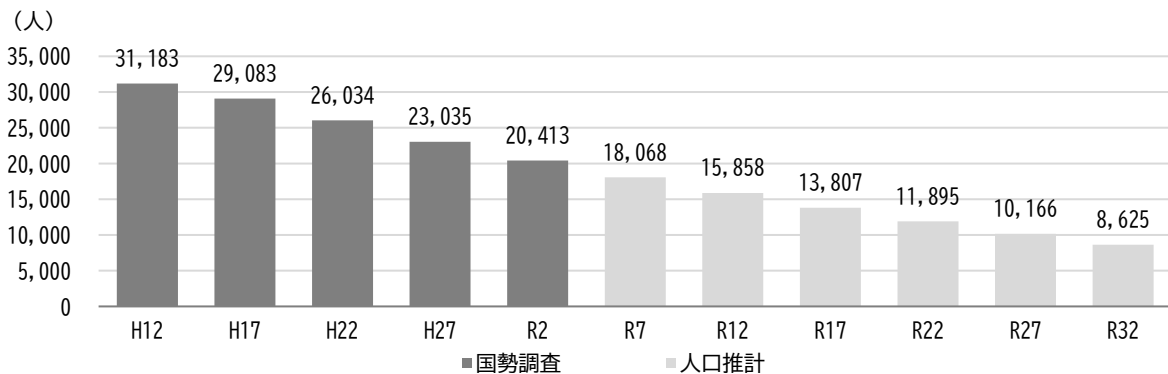
a. 特性

①人口

本市の人口は令和2年国勢調査で20,413人、20年間（平成12年～令和2年）の推移をみると、35%の減少となっています。国立社会保障・人口問題研究所では、令和2年国勢調査に基づき、本市の人口は令和12年で15,858人、令和17年で13,807人まで減少すると推計しています。

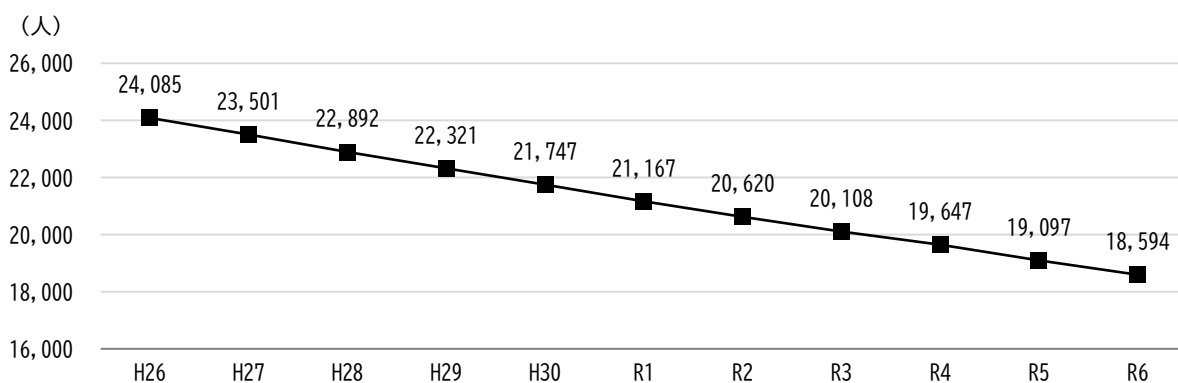
住民基本台帳人口は令和6年9月末で18,594人、10年間（平成26年～令和6年）で23%減少となっています。

図 2-30 美唄市の人口の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）、国立社会保障・人口問題研究所推計値

図 2-31 美唄市の人口推移（住民基本台帳）



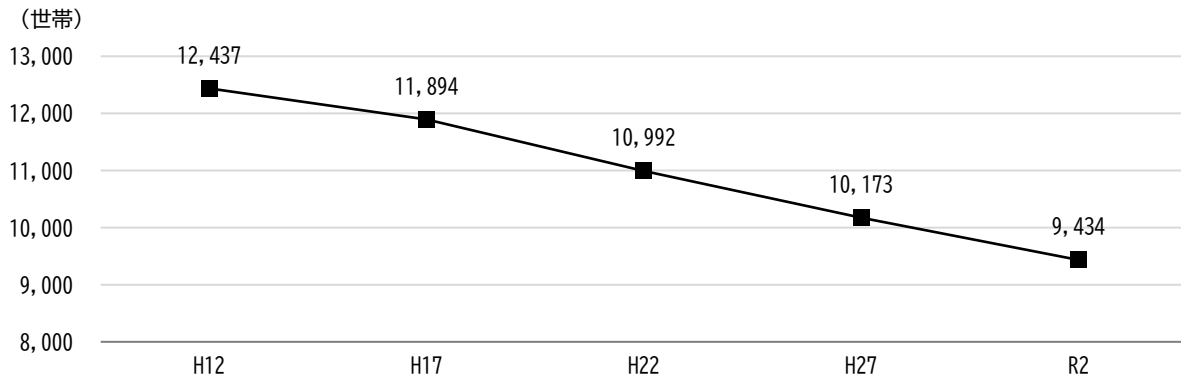
資料：令和6年美唄市統計書（各年9月30日現在）

②総世帯数

本市の世帯数は、令和2年国勢調査で9,434世帯です。20年間で（平成12年～令和2年）の推移をみると、24%の減少となっています。

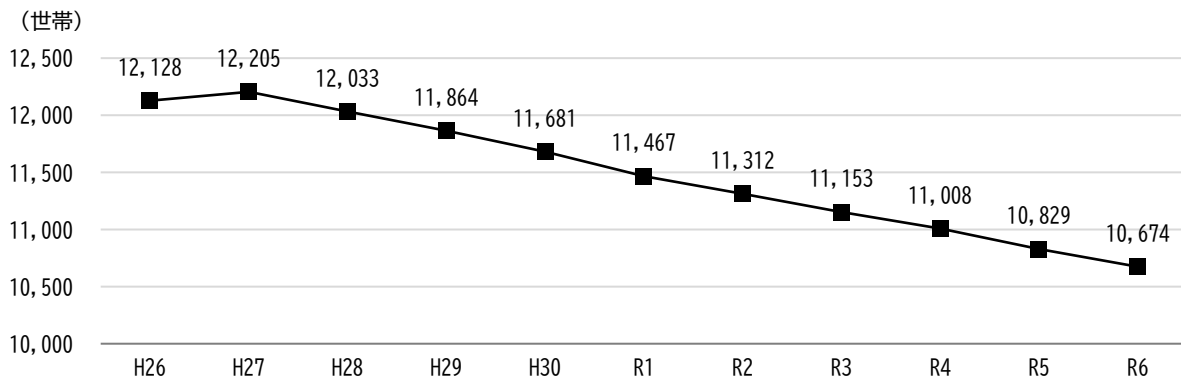
住民基本台帳世帯数は、令和6年9月末で10,674世帯、10年間（平成26年～令和6年）で12%の減少となっています。

図 2-32 美唄市の世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-33 美唄市の世帯数の推移（住民基本台帳）



資料：令和6年美唄市統計書（各年9月30日現在）

③市街地の変遷

人口・世帯減少のスピードに対して、人口集中地区（DID）³面積は拡大しており、人口ピーク時より約3倍に拡大しています。

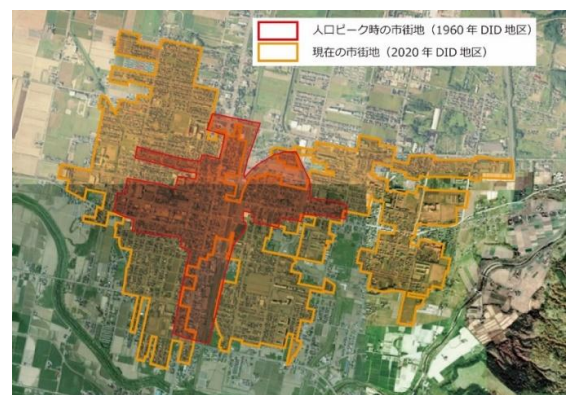


図 2-34 DID 地区の変遷

³ 人口集中地区（DID）

国勢調査において設定される統計上の地域区分で、原則として、人口密度が1km²あたり4,000人以上の基本単位区が隣接し、それらの合計人口が5,000人以上となる地域を指します。

④都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランは、市の都市計画の現状と背景を踏まえ、市の目指すべき長期的なビジョンを市民と行政が一体となって構築するとともに、将来的な街づくりの基本方針を示すものです。

美唄市都市計画マスタープランは、目指す都市像「ともに支え合い 分かち合う 田園文化創造都市 びばい」のもと、まちづくりの基本姿勢として、「うるおいのあるまちづくり」「集約型のまちづくり」「交通体系の充実化」「緑豊かなまちづくり」「魅力あるまちづくり」「市民が主役のまちづくり」の6項目を掲げています。

そのうち「集約型のまちづくり」において、集約化に向けた土地利用の考え方として以下を掲げています。

① まちなか居住を図る先駆け的な取組として、市内各地に点在する老朽化した公営住宅については、市街地中心部への集約化を進めていきます。

② 市役所及び市立美唄病院を基本とする区域については、これらの他にも必要とされる各種の公共施設を集約し、一体化することでコンパクトシティ化を推進し、利便性の向上した中心拠点区域の形成に努めていきます。このために必要な用途地域変更の検討を進めていきます。

③ まちなかへ集約する公営住宅についても高齢化社会への適合性を考慮し、市立美唄病院との連携が図りやすい位置関係に集約していきます。

④ JR 美唄駅から西側の区域については、日常生活に必要な商業施設の立地誘導を進めていきます。このことにより、東西の住居系商業施設の配置上の均衡性を確保していきます。

図 2-35 集約型都市構造のイメージ

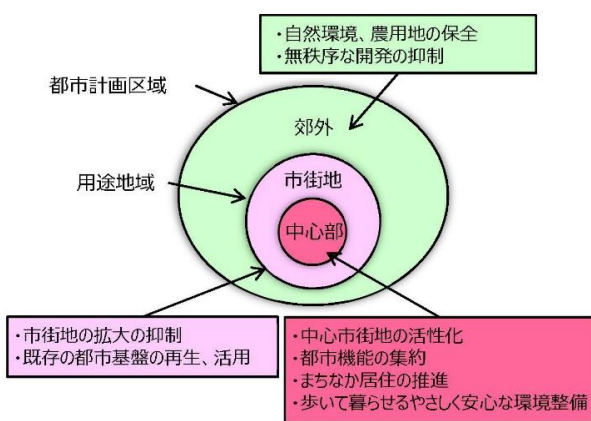
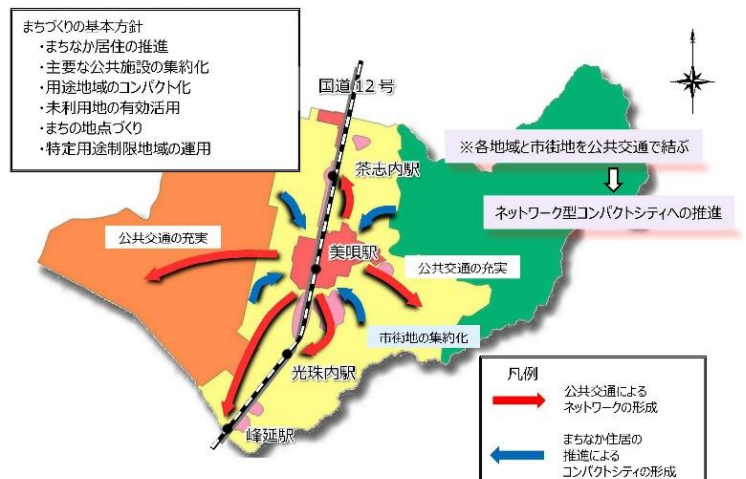


図 2-36 集約型のまちづくり



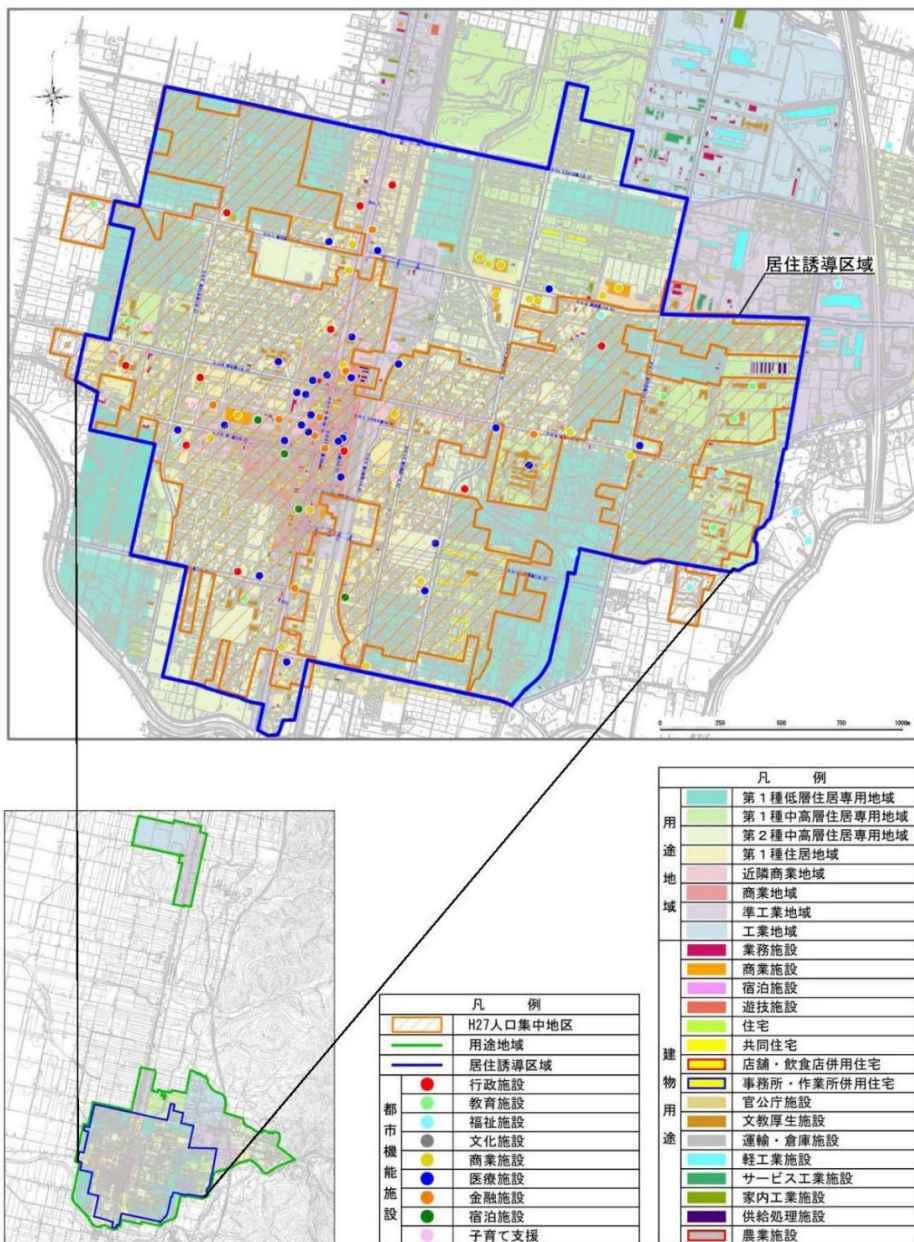
資料：「美唄市都市計画マスタープラン」

⑤立地適正化計画

立地適正化計画は、今後の理想的な都市のあり方として、人々の住まいや公共施設、医療施設、商業施設等を一定の範囲に納め、市街地の空洞化を防止しようとするものです。公共交通等も含め都市全体の構造を見直そうとするもので、都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられます。

美咲市立地適正化計画では、人口減少の中にあっても、一定のエリアに居住誘導区域を以下のように定めています。

図 2-37 居住誘導区域



b. 課題

- 人口・世帯減少下において、上位計画に基づき、市街地の集約化と都市機能の誘致を進める必要があります。

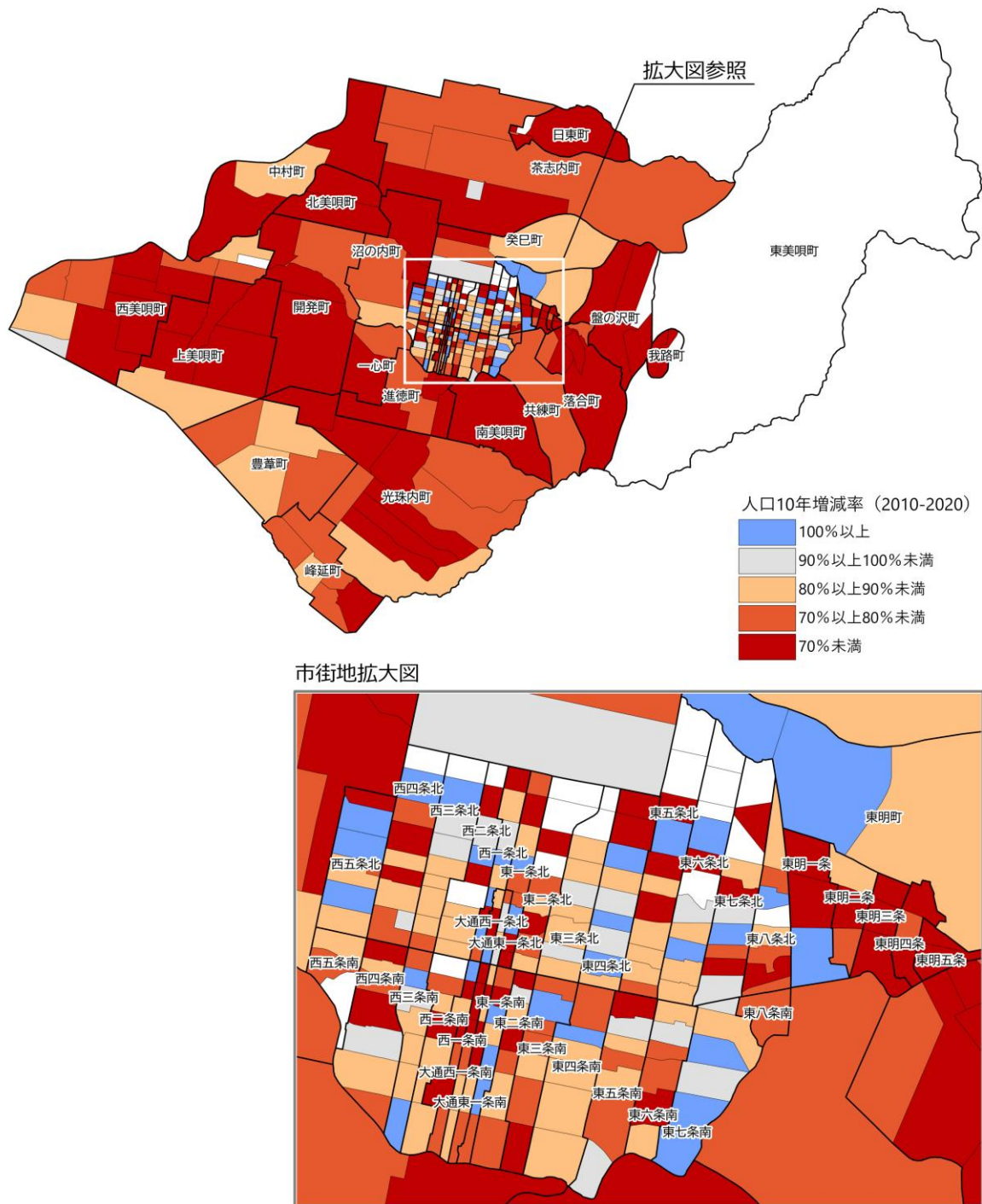
(9) 地域特性に応じた住宅・住環境づくりへの対応

a. 特性

①地区別人口・高齢化率の推移

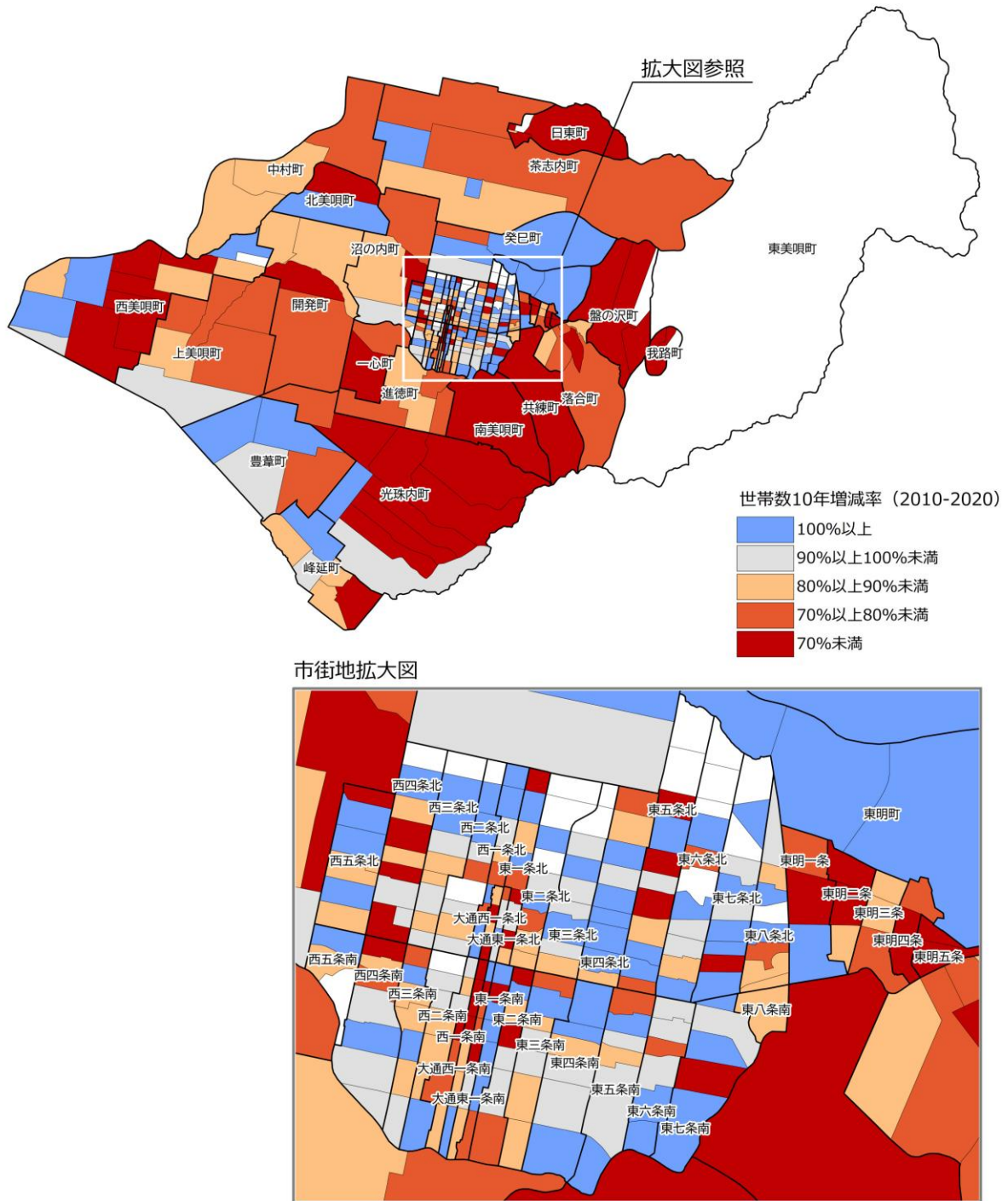
小地域別にみると、西側市街地の方が、人口減少、高齢化がより進むと想定されます。

図 2-38 小地域別 10 年間の人口増減



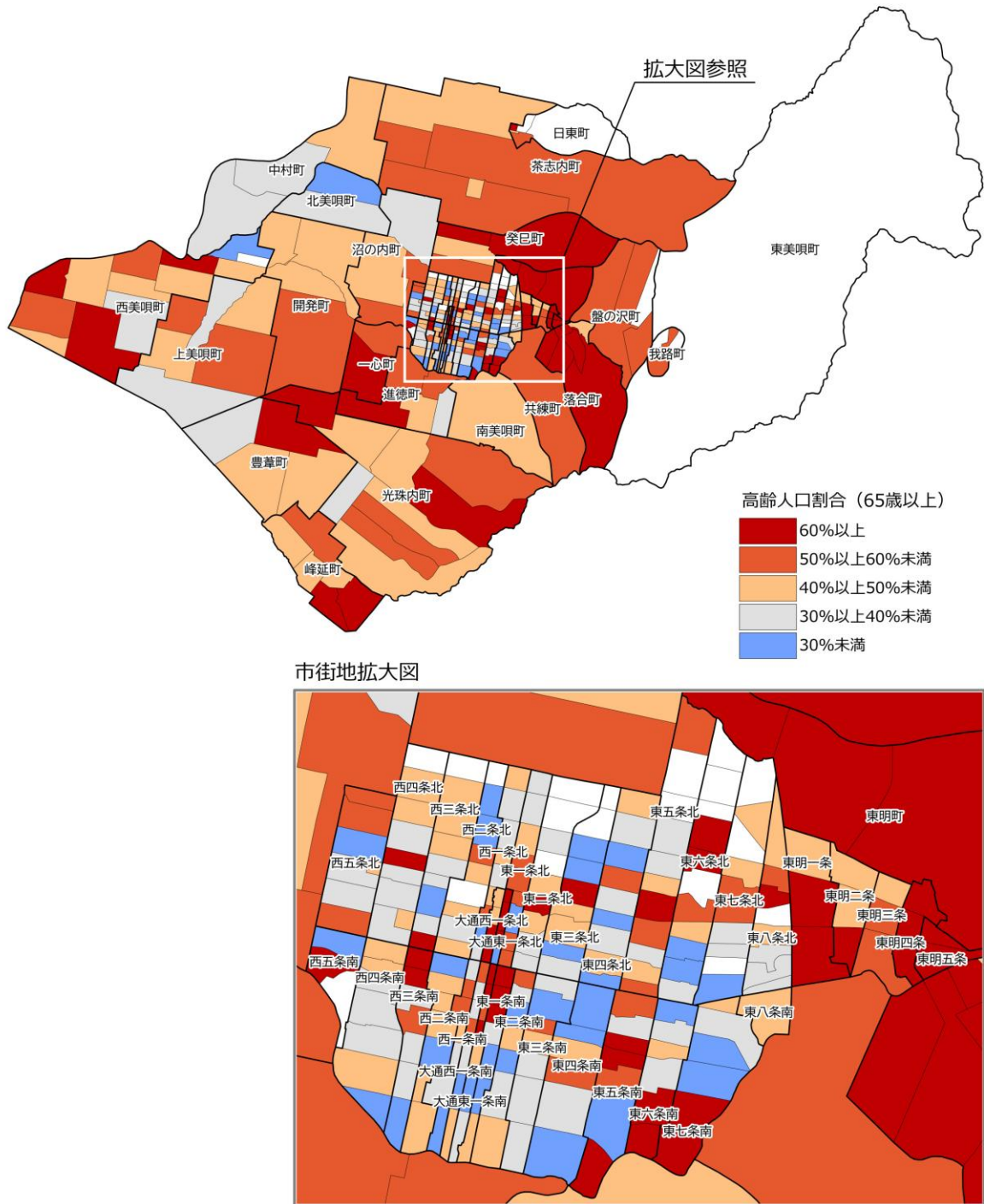
資料：平成 22 年、令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-39 小地域別 10 年間の世帯数増減



資料：平成 22 年、令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-40 小地域別高齢化率（65 歳以上）



資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

b. 課題

- 市全体の住宅・住環境づくりの方向性を踏まえつつ、市民が住み慣れた地域でより豊かに暮らしていくために、特性に応じ、多様な暮らし方が選択できる居住環境の必要となっています。

3章 理念と目標

1 理念

平成 27 年度に策定した前計画の基本理念は、市民がまちの活力創出につながる生き生きとした豊かな住生活を実現し、さらに愛着を持って長く住み続けられるよう、美唄らしい魅力ある住生活の実現を目指し、「美唄市の活力を育む豊かな住生活」と定めて住宅施策を展開してきました。

上位計画である『第 7 期美唄市総合計画』においては、目指す都市像として、美唄まちづくり基本条例に掲げる「市民主体のまちづくり」、「情報の共有」、「協働のまちづくり」の 3 つの基本原則に基づき、どんなに人口減少や高齢化が進んでも、誰ひとり置き去りにしない「ともに支え合い 分かち合う 田園文化創造都市 びばい」を掲げています。

『美唄市住生活基本計画』の基本理念は、これまでの住宅施策の基本理念を踏襲し、人口減少・少子高齢化に対応しながら、安全・安心・快適な居住環境の形成によって、総合計画の都市像である「ともに支え合い 分かち合う 田園文化創造都市 びばい」の実現を目指すこととして、次のとおり定めます。

基本理念

美唄市の活力を育む豊かな住生活

2 目標

基本理念の追求に向けては、幅広い視点で多角的な施策の展開が求められます。

これまでの課題を踏まえ、「居住者」「住宅ストック」「防災・環境などまちづくり」の 3 つの視点で基目標を設定します。

<居住者からの視点>

基本目標 1 魅力があり、誰もが安心して住み続けられる住まい

少子高齢化の進行を踏まえ、高齢者や障がい者などが安心して暮らせる居住環境、若い世代が住みたくなる魅力ある居住環境、子ども達が安心して暮らせる居住環境の形成を目指します。

また、住宅に困窮している世帯の暮らしの安定確保や地域コミュニティの形成などを通じて、誰もが安心して暮らせる住生活の実現を目指します。

<住宅ストックからの視点>

基本目標 2 良質で長く有効に使える住宅ストックの形成

市民が本市で豊かに住み続けることができるよう、民間住宅、公的住宅ともに耐震化、バリアフリー化や脱炭素化の実現に向けた取り組みなどの推進により住宅の質を高めます。

また、市民のニーズに対応した住宅供給、既存住宅の円滑な流通などが実現できる環境を目指します。

<防災・環境などまちづくりからの視点>

基本目標 3 コンパクトなまちづくりの方向性に対応した住環境づくり

本市のコンパクトなまちづくりの実現に向けて、まちなか居住を中心とした住環境づくりを進めるとともに、想定される自然災害を踏まえ、安全な住環境の形成を目指します。

また、これまでの市街地形成や歴史を踏まえ、地域特性に応じた他よなライフスタイルを選択できる居住環境を目指します。

4章 施策の展開方向

基本理念：美唄市の活力を育む豊かな住生活

目標	方向性	具体策	
【基本目標1】 魅力があり、誰もが安心して住み続けられる住まい	【1】若い世代にとって魅力があり、永く住み続けられる住まいづくり	1	・移住・定住促進助成制度の継続・拡充の検討
		2	・既存施設等を活用した交流空間づくり
		3	・公営住宅の目的外使用の検討
	【2】高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいづくり	4	・シルバーハウジングの活用
		5	・既存の高齢者向け住宅の有効活用
		6	・生活支援に関わる既存事業の活用
		7	・「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」の普及促進
	【3】計画的・効率的な市営住宅の維持・更新と適正な入居者管理	8	・公営住宅等長寿命化計画の推進
		9	・市営住宅の適正な入居者管理の実施
【基本目標2】 良質で長く有効に使える住宅ストック	【4】住宅ストックの有効活用	10	・びばい空き家バンクの拡充
		11	・美唄市空家等対策計画の推進
		12	・危険空家の撤去促進
	【5】住まいの質の向上	13	・住宅バリアフリー改修促進助成の継続
		14	・長期優良住宅認定制度の活用
		15	・市営住宅の建て替え時のユニバーサルデザイン導入
	【6】住宅における脱炭素化への対応	16	・低炭素建築物認定制度の活用
		17	・市営住宅の建て替え時のZEH水準の導入
	【基本目標3】 人口減少・高齢化の影響やコンパクトなまちづくりの方向性に対応した住環境づくり	【7】自然災害などへの対応	18
19			・災害時における居住の安定の確保
【8】コンパクトなまちづくりの促進		20	・郊外の老朽公営住宅のまちなかへの移転
		21	・立地適正化計画に基づく市街地のコンパクト化
		22	・都市計画と連携した計画的な土地利用の推進
【9】地域特性に応じた住宅・住環境づくり		23	・地区ごとの住宅・住環境のあり方の検討
		24	・住民による住環境のマネジメント活動の普及

1 基本目標1 魅力があり、誰もが安心して住み続けられる住まい

(1) 若い世代にとって魅力があり、永く住み続けられる住まいづくり

人口減少、少子化が進み、将来のまちの担い手である若い世代の人口を確保し、まちの活力を維持することが重要であるため、移住者を含めた若い世代が住宅を確保しやすい仕組みづくりや安心して子供を育てられる居住環境づくりを進めます。

■推進する施策

a. 移住・定住促進助成制度の継続・拡充の検討

本市では、現在、移住者・定住者への助成制度として、「住宅助成」「市所有分譲地購入助成」「通勤費助成」「若者定着移住促進助成」を実施しています。

これらの制度について、今後も継続していくとともに、今後、重視すべき課題と考えられる「中古住宅の利活用促進」、「子育て世帯への支援」、「市街地のコンパクト化」等を考慮した内容の拡充について検討します。

図 4-1 住宅助成の助成額

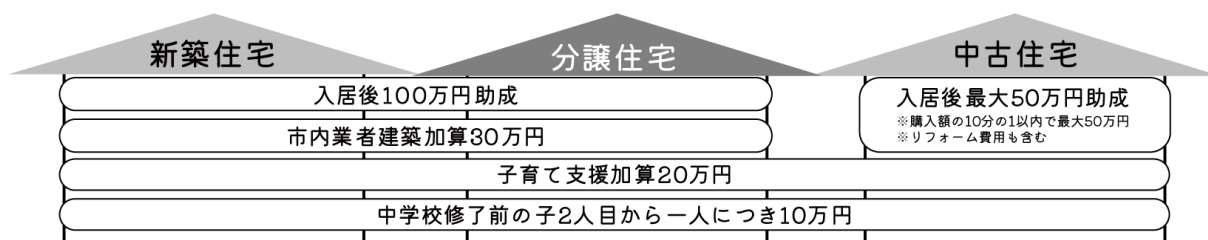


図 4-2 市所有分譲地購入助成の助成額

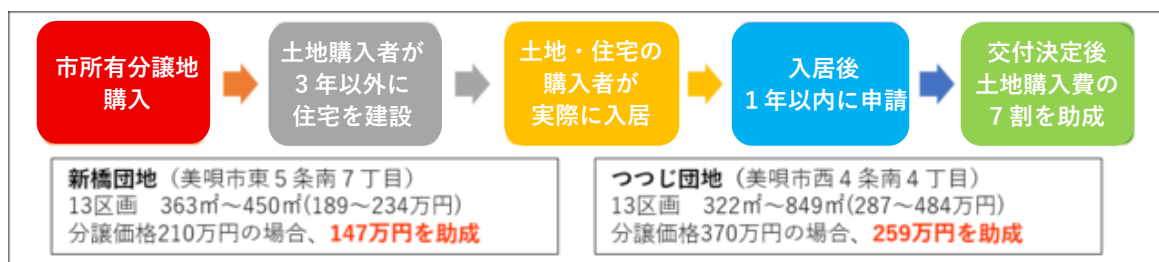


図 4-3 通勤費助成の助成額

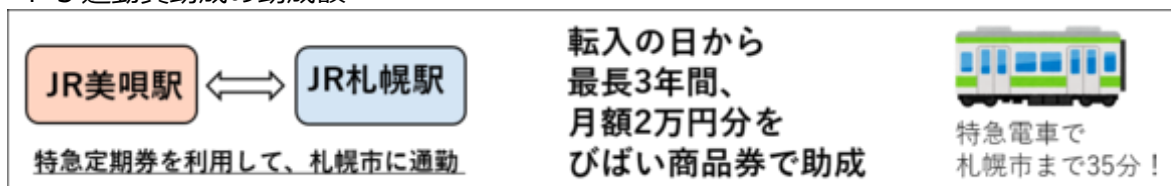


表 4-1 移住者・定住者への助成制度の概要

	住宅助成	市所有分譲地購入助成	通勤費助成	若者定着移住促進助成
対象者	<p>1.移住者：申請日以前3年間に市外から市内に住民票を異動させ転入した方</p> <p>2.子育て世帯：住宅への入居を開始した日または売買契約を締結した日のいずれか遅い日において中学校修了前の子がいる世帯</p> <p>3.若者夫婦世帯：住宅への入居を開始した日または売買契約を締結した日のいずれか遅い日において夫婦のうちどちらかが40歳未満の世帯</p>	<p>・市外から移住された方、または、美唄市内に在住されている方</p> <p>・市所有分譲地を購入後3年以内に住宅を建設し、居住される方</p>	<p>・申請日以前3年間に市外から市内に住民票を異動させ転入した方</p> <p>・JR美唄駅からJR札幌駅間の特急定期券を利用し、札幌市内の勤務地まで通う方</p>	<p>以下のいずれの項目にも該当する方が対象</p> <p>・申請時において40歳未満の方</p> <p>・市内もしくは市外の事業所に勤務(正規雇用)されている方または事業を営んでいる方(公務員は除く)</p> <p>・一時的な居住ではなく、引き続き3年以上定住する意思がある方</p> <p>・転入日の以前1年間に於いて市内に住所を有していない方</p> <p>対象となる住宅</p> <p>市内の民間賃貸住宅でアパートや戸建住宅。ただし以下の住宅は対象外</p> <p>・市営住宅その他公的な賃貸住宅</p> <p>・社宅、寮その他雇用主から貸与されている住宅</p> <p>・三親等以内の親族が所有している住宅</p>
要件	<p>・対象住宅の居住面積が60㎡以上で、助成対象者が所有権保存登記上の本人であること。</p> <p>・申請者は土地登記名義人及び建物登記名義人であり実際に居住すること。</p> <p>・中古住宅は昭和56(1981)年6月1日以降建築のもの又は耐震性能が建築基準法、その他関係法令の規定に適合しているものであること。</p> <p>・対象住宅に居住する全ての者が本市に納入すべき税、使用料等を滞納していないこと。</p> <p>・助成対象者は、本市の住民基本台帳に登録されている方で、入居日から3年以上美唄市に定住する意思を有する方であること。</p> <p>・対象となる住宅に入居した日から1年以内の申請であること。</p>	<p>・新橋団地及びつつじ団地を購入し、購入後3年以内に住宅を建設し入居後1年以内に申請すること。</p> <p>・居住が原則であるため工場・店舗等は対象外。ただし店舗等と住居の併設の場合は、住居の床面積が店舗等の床面積の1/2以上であること。また、アパート等の集合住宅も対象外とする。</p> <p>・分譲地を購入した者は、その後建設する住宅に3年以上居住(住民票も異動)することとし、土地の購入者(契約者)と土地登記名義人及び建物登記名義人は実際に居住すること(共有名義含む)。</p> <p>・新築する住宅の居住面積は60㎡以上であること。</p> <p>・対象住宅に居住するすべての者が本市に納入すべき税、使用料等を滞納していないこと。</p>	<p>・申請者が本市に納入すべき税、使用料等を滞納していないこと。</p> <p>・助成金の交付申請日において、本市の住民基本台帳に登録されている方で、転入した日から3年以上定住する意思を有する方であること。</p>	<p>・助成金の交付申請年度の申請時において、入居者が市内の民間賃貸住宅に居住及び当該所在地に住民登録していること。</p> <p>・本市に転入した翌月6か月以内に、この助成金の初回の交付申請を行うこと。</p> <p>・入居者が民間賃貸住宅の賃貸契約の名義人となり、家賃を支払っていること。</p> <p>・入居者が公的制度(生活保護等)による補助を受けていないこと。</p> <p>・入居者が市内にほかの住宅を所有または借用していないこと。</p>
補助金額	図参照	図参照	図参照	<p>単身世帯 20,000円/月</p> <p>複数世帯 30,000円/月</p> <p>※「びばい商品券」で助成</p>

美唄市宅地分譲情報

■分譲区画図

新橋団地(9区画)



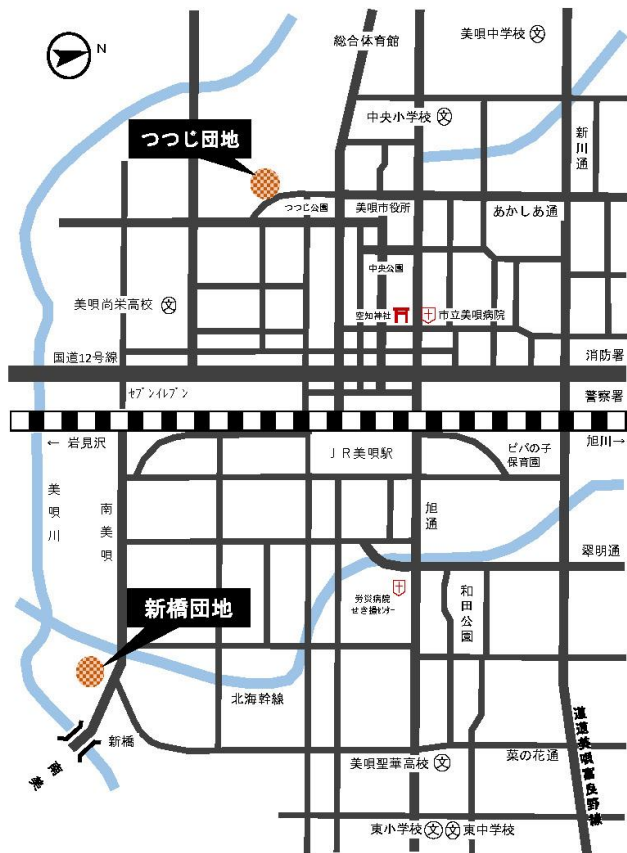
◎団地の概要

- ・ 位置 美唄市東5条南7丁目
- ・ 交通 美自校観光バス南美唄線
土地改良区前
バス停まで徒歩1分
- ・ 道路 団地内道路はアスファルト舗装
- ・ 上水道 美唄市上水道
- ・ 下水道 美唄市下水道（建築と同時に使用できます。）
- ・ ガス プロパンガス集中供給
- ・ 用途地域外 建ぺい率70%、容積率200%

■分譲価格一覧表

区画 番号	分譲面積		単 価		分譲価格 (円)
	m	坪	m当り	坪当り	
5	売却済				
6	397.11	120.12	5,300	17,482	2,100,000
7	397.24	120.16	5,300	17,559	2,110,000
8	397.35	120.19	5,300	17,554	2,110,000
9	397.02	120.09	5,100	16,820	2,020,000
11	379.48	114.79	5,100	16,900	1,940,000
12	売却済				
13	370.39	112.04	5,100	16,869	1,890,000
14	363.93	110.08	5,400	17,895	1,970,000
15	売却済				
16	370.47	112.06	5,200	17,222	1,930,000
43	売却済				
44	446.31	135.00	5,000	16,517	2,230,000

■位置図



◆申込受付等(全団地共通)

- ◎ 申込受付
先着順に随時受付
閉庁日(土曜・日曜、祝日、年末年始の休日)を除いて
午前9時から午後5時まで行っております。
- ◎ 申込資格
美唄市税に滞納がないことや暴力団員等ではないことなど。
- ◎ 契約締結日
売却決定日の翌日から起算して14日以内に契約を締結します。
契約保証金(分譲価格の10%以上の額)の納付が必要です。
(例)分譲価格210万円の場合の契約保証金は21万円以上
- ◎ 売買代金の納付
契約締結日の翌日から起算して30日以内です。(契約保証金を充当できます。)
- ◎ 分譲の条件
ダンプその他住環境を害する車両等の定置場所としないことなど。
※広告に掲載の宅地に建築する建物の基礎については、専門家と充分協議願います。

b. 既存施設等を活用した交流空間づくり

地域の交流・活動拠点として、団地集会所、子育て施設等の既存施設の活用や空き家の活用により、高齢者等子育て世帯のサロン、世代間交流の場など、市民のコミュニティ形成の基盤となる交流空間づくりを進めていきます。

c. 公営住宅の目的外使用の検討

公営住宅は、空き家が増加してきており、公営住宅として需要が見込めない住棟について、移住者向け、市内労働者向け、外国人向け等の住宅への改修等、用途転用について検討を進めます（公営住宅の地域対応活用）。

■（参考）公営住宅の地域対応活用について

公営住宅の地域対応活用について

国土交通省

平成21年2月27日付け国住備第117号「公営住宅の地域対応活用について」を踏出

概要

地方分権改革推進委員会の勧告の趣旨を踏まえ、各地方公共団体が地域の実情を勘案し、若年単身世帯、UJ1ターンにより地域に居住しようとする者等に対して公営住宅ストックを弾力的に活用できるような措置する。【地域対応活用】

地域対応活用の内容

<手続>

- 地域対応活用の対象予定団地等を記載した地域対応活用計画を予め地方整備局等へ提出する。
- 地域対応活用を実施した時から1ヶ月以内に、地方整備局等へ報告する。

<地域対応活用の対象>

- ①公営住宅の空家を使用すること。
- ②地域対応活用に係る期間については、原則として1年以内で設定すること。
ただし、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害しない等一定の条件のもと、更新可能。
- ③地域対応活用によって入居を認められる者は、当該地域において現に住宅に困窮していることが明らかなること。
- ④地域対応活用の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で公営住宅の入居者家賃の決定に準じて、適切に設定すること。

関連記述の抜粋

- 地方分権改革推進委員会「第1次勧告」（平成20年5月28日同委員会決定）
【公営住宅】
公営住宅については、入居者資格要件を緩和するとともに、整備基準については国は標準を示すにとどめ、具体的な基準は地方自治体が地域ごとに条例により独自に決定し得ることとする。
- 地方分権改革推進条例（第1次）（平成20年6月20日地方分権改革推進本部決定）
【公営住宅】
公営住宅については、入居者資格要件を緩和するとともに、整備基準については国は標準を示すにとどめ地方公共団体が条例により決定し得るなど、地方公共団体が制度改正を生かせるようの方策を平成20年度中に講じる。

43

(2) 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいづくり

高齢者や障がい者が望む地域で住宅を確保し、安心して暮らし続けられる環境づくりを進めます。また、若年層世帯・子育て世帯が安心して結婚や子育てができる住生活の実現に向けた取組を進めます。

また、入居に当たって制限を受けやすい住宅確保要配慮者や世帯規模と住宅規模にミスマッチが生じている世帯等が、それぞれの状況に応じて希望する住宅を確保できるように、民間住宅へ円滑に入居できる支援策の推進を図ります。

■ 推進する施策

a. シルバーハウジングの活用

ゆたかニュータウン 1-1 棟、1-2 棟（市営住宅）及び、であえーる美唄中央団地（道営住宅）では、高齢者世話付住宅生活援助員派遣事業を活用し、シルバーハウジング⁴を供給しています。

公営住宅入居者には高齢者が多いことから、既存のシルバーハウジングを適切に活用し、入居者が安心して暮らせる環境を維持します。



ゆたかニュータウン外観（1-1、1-2号棟）

b. 既存の高齢者向け住宅の有効活用

高齢者が夫婦のみや単身世帯になっても、見守りサービスなどの一定の生活支援を受けながら安心して生活できるよう、一般住宅、サービス付き高齢者向け住宅やその他の介護付き住宅など、高齢者や障がい者が安心して暮らせる既存住宅を有効に活用します。

サービス付き高齢者向け住宅については、令和7年8月現在、美唄市内において1件47戸が登録されています。今後も運営を検討する事業者に対して制度紹介等を行っていきます。

⁴ シルバーハウジングとは、住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者や障がい者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業

c. 生活支援に関わる既存事業の活用

本市では、緊急通報システム管理運営事業、間口除雪事業、福祉灯油事業など、高齢者や障がい者等の日常生活上の不安を軽減するための生活支援を実施しています。

今後も、高齢者や障がい者等が安心して暮らせるようにするため、これらの事業を継続し、有効に活用されることを推進していきます。

	緊急通報システム管理運営事業	間口除雪事業	福祉灯油事業															
制度概要	高齢者や重度の身体障がいがある方などに対して、急病等の緊急時に迅速かつ適切な対応が図られるよう、自宅に設置する緊急通報システム一式（本機、ガスセンサー、熱センサー、ペンダント型緊急ボタン）を貸し出す。	高齢者及び身体障がい者で構成される世帯が居住する住宅において、道路除雪作業後の間口の残雪処理が困難な世帯を支援する間口除雪事業を実施する。	在宅の高齢者・障がい者・ひとり親世帯を対象に、冬期間の暖房用に使用する灯油の一部を支給する福祉灯油事業を、美唄市共同募金委員会(歳末たすけあい募金)の協力を得て、美唄市社会福祉協議会と美唄市の協働により実施する。															
対象者	美唄市にお住まいの方で、固定電話回線を契約している次のいずれかに該当する方 1.65歳以上のひとり暮らし及び75歳以上のみで構成される世帯 2.重度身体障害者のひとり暮らし及び75歳以上と同居する世帯 3.家族とは同居しているが、日中は独居状態となる75歳以上の世帯	間口除雪事業の対象世帯は、本市が実施する除雪路線(歩道除雪路線は除く。)に面する一戸建て住宅又はこれに準じた住宅に居住している世帯で、自力で除雪作業が困難と認められる世帯のうち、次のいずれかに該当する世帯 (1) 70歳以上で構成されている世帯 (2) 身体障害者福祉法(昭和24年法律第283号)第15条の規定により身体障害者手帳の交付を受けている者で、その障がいの等級が1級又は2級の者(以下この条において「重度身体障がい者」という。)のみで構成されている世帯 (3) 70歳以上の者及び重度身体障がい者で構成されている世帯 (4) 市長が特に間口除雪が必要と認めた世帯	住民基本台帳登録世帯で、つぎの(1)(2)の要件の両方に該当する世帯 (1)世帯要件 つぎのA～ウのいずれかに該当する世帯 ア 70歳以上の方のみの世帯 イ 身体障害者手帳1級か2級、精神障害者保健福祉手帳1級、療育手帳A判定のいずれかをお持ちの方がいる世帯 ウ 18歳に達する日以後、最初の3月31日までの児童のみと構成されるひとり親世帯 (2)所得要件 非課税世帯かつ令和6年中の課税年金収入額と所得金額の合計が93万円以下の方のみで構成されている世帯であり、すべての世帯員のその合計の合算額が、下記に定める額以下である世帯。 2人：141万円、3人：173万円、 4人：197万円、5人：212万円、 6人：245万円															
要件等	次の費用については利用者の負担となる。 1.設置手数料(非課税世帯:10,000円、課税世帯:18,800円) 2.電話の利用料金 3.通報装置本体に内蔵されている蓄電池交換費用(蓄電池耐用年数約6年) 4.利用者の都合で通報装置を移設するための費用(15,800円(税別)) 5.定期保守点検費用(負担区分に応じた金額) 6.不具合が生じた場合の随時保守点検費用(5,500円(税別)～)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>間口除雪負担金額</th> <th>歩道除雪路線排雪負担金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)生活保護法による被保護世帯</td> <td>0円</td> <td>0円</td> </tr> <tr> <td>(2)介護保険法施行令第38条第1項第1号ハに規定する額以下に該当する者のみで構成されている市民税非課税世帯</td> <td>10,000円</td> <td>24,000円</td> </tr> <tr> <td>(3)(2)以外の市民税非課税世帯</td> <td>12,000円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(4)市民税課税世帯</td> <td>24,000円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		間口除雪負担金額	歩道除雪路線排雪負担金額	(1)生活保護法による被保護世帯	0円	0円	(2)介護保険法施行令第38条第1項第1号ハに規定する額以下に該当する者のみで構成されている市民税非課税世帯	10,000円	24,000円	(3)(2)以外の市民税非課税世帯	12,000円		(4)市民税課税世帯	24,000円		1世帯あたり6,400円(50リットル相当)の福祉灯油券を支給。
	間口除雪負担金額	歩道除雪路線排雪負担金額																
(1)生活保護法による被保護世帯	0円	0円																
(2)介護保険法施行令第38条第1項第1号ハに規定する額以下に該当する者のみで構成されている市民税非課税世帯	10,000円	24,000円																
(3)(2)以外の市民税非課税世帯	12,000円																	
(4)市民税課税世帯	24,000円																	

d. 「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」の普及促進

高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の民間住宅への入居支援として、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」の普及について、北海道や民間事業者等と連携した取り組みを進めます。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅として、規模や構造、設備等について一定の基準に適合し、都道府県（道）、政令市、中核市の登録を受けた住宅をいいます。住宅の登録・検索・閲覧については、国が運用する「セーフティネット住宅情報提供システム」を利用することができます。

セーフティネット登録住宅⁵については、令和7年8月現在、美唄市内において8棟31戸が登録されています。今後も運営を検討する事業者に対して制度紹介等を行っていきます。

一方で、本市においても、保証人の不在、孤独死の場合の残置物の取り扱いなど、民間賃貸住宅オーナーの不安からくる、身寄りのない方への入居拒否、近隣トラブルなど、住宅確保要配慮者の居住に関する様々な課題が想定されます。

国は、住宅確保要配慮者に対して入居前や入居後の支援を行う居住支援法人⁶などの地域の担い手の協力を得ながら、住宅確保要配慮者が安心して居住できる環境を整備するため、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（住宅セーフティネット法）等を改正しました（令和6年6月5日公布、令和7年10月1日施行）。

法改正に伴い、本市も、これまでのセーフティネット登録住宅のほか、上記の課題の解消を目指すべく、新たな「居住サポート住宅」の普及促進、居住支援協議会⁷の設立等について検討を進めます。

⁵ 「住宅セーフティネット制度」に基づき登録され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のこと

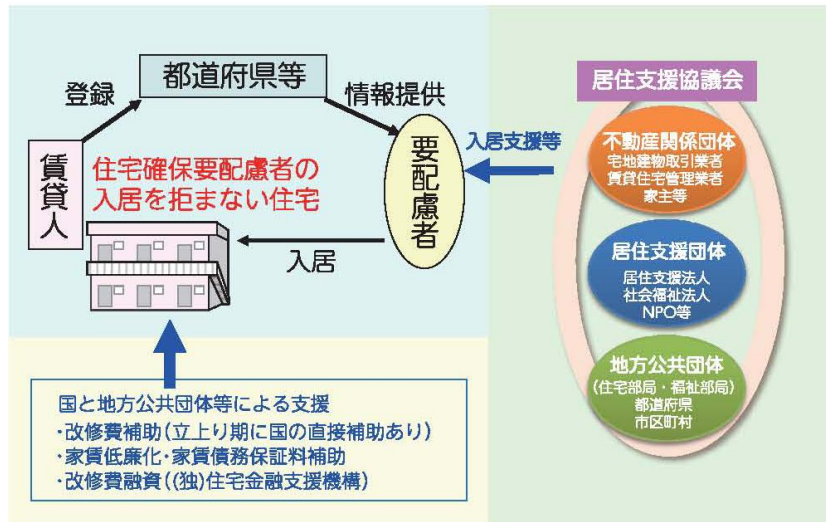
⁶ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの

⁷ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第51条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの

■（参考）新たな住宅セーフティネット制度の全体像

国では、「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」（いわゆる住宅セーフティネット法）に基づき、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、被災者世帯、低所得世帯、外国人世帯などの住宅確保要配慮者の居住確保に向けて、民間賃貸や空き家を活用した賃貸住宅として都道府県に登録する新たな住宅セーフティネット制度を平成29年2月に閣議決定、4月に法律を成立させました。この制度では、住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等の支援を行うとともに、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための活動などを行うことが規定されています。

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



(3) 計画的・効率的な市営住宅の維持・更新と適正な入居者管理

住宅セーフティネットの中核的な役割を担っている市営住宅は、限られたストックの有効活用に向けた取組を進めます。

■ 推進する施策

a. 公営住宅等長寿命化計画の推進

既存の市営住宅等を、適切な維持管理により長期間にわたり有効に活用するため、「美唄市公営住宅等長寿命化計画」を推進し、計画的な整備、供給や維持管理を行います。

b. 市営住宅の適正な入居者管理の実施

現在の市営住宅入居世帯の住宅困窮状況を適宜把握し、収入超過世帯、高額所得世帯に対する適切な対応を行うことにより、適正な入居者の管理を実施し、住宅困窮世帯への入居機会の拡充を図ります。

2 基本目標2 良質で長く有効に使える住宅ストックの形成

(1) 住宅ストックの有効活用

人口減少が進むなか、今後は空き家や中古住宅などの増加が想定され、既存住宅の有効活用の必要性やニーズが高まっています。

そのため、「美唄市空家等対策計画」に基づく空き家対策、中古住宅の流通促進など、既存住宅の活用を図るための様々な仕組みづくり、支援を重点的に進めます。

■推進する施策

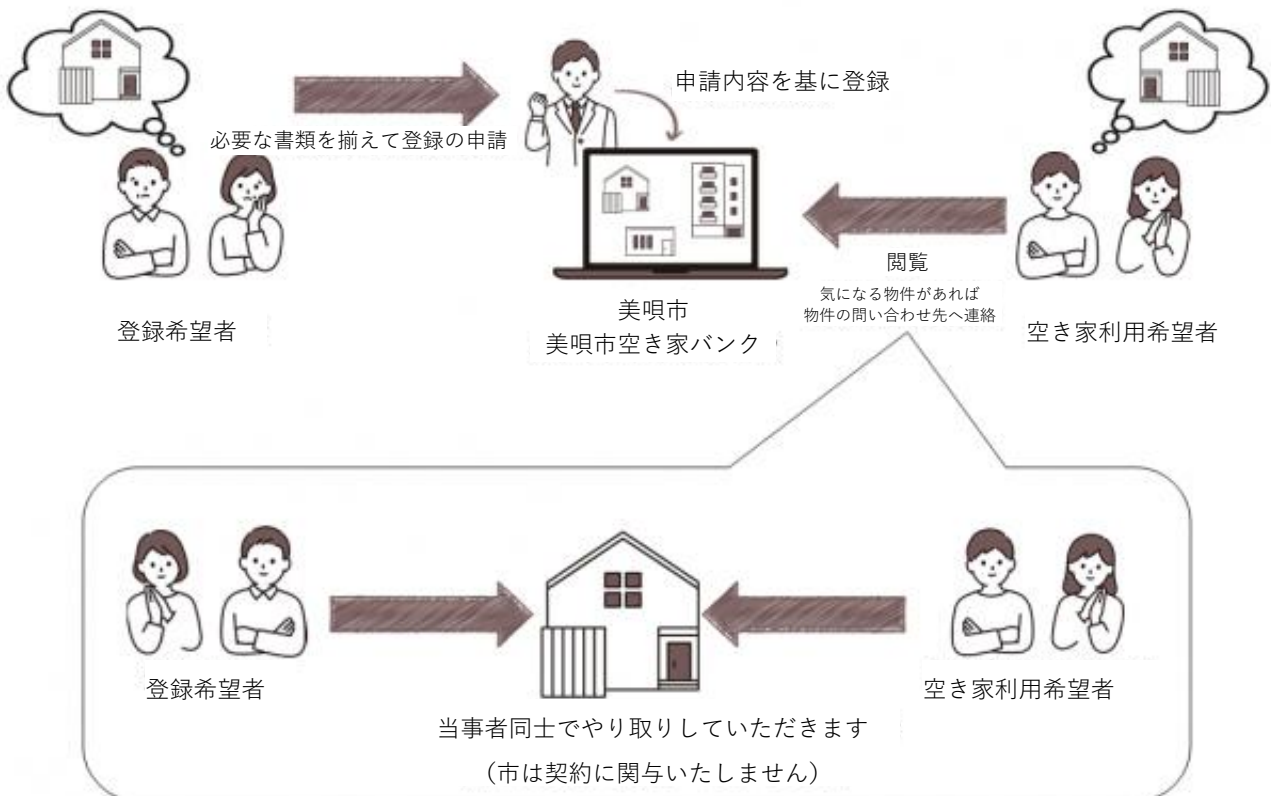
a. びばい空き家バンクの拡充

市では、空き家の有効活用を通して移住・定住の促進や地域の活性化を図るため、「びばい空き家バンク」の運用をしています。

市民等のニーズに沿った住み替え支援と連携しながら、引き続き物件の登録情報を蓄積するとともに、これらの情報を幅広く提供し、利用希望者の増加に繋がるよう、市のホームページだけでなく「北海道空き家情報バンク」等幅広い情報発信に努めます。

また、空き家バンクでは、実際に本市に移住した方や2拠点生活の方のインタビューを掲載するなど、空き家に関する情報提供のみならず、美唄ならではのライフスタイルや美唄の魅力と関連付けたPRを行っています。

びばい空き家バンクの流れ



b. 美唄市空家等対策計画の推進

人口減少等に伴い今後も空き家等の増加が見込まれることから、「美唄市空家等対策計画」に基づき、所有者に対して空き家等の適切な管理の促進を図ります。

また、統計資料では把握できない空き家の実態を把握することが重要であるため、定期的に空き家の実態調査を実施し、空き家等及びその跡地の活用方策について検討を進めます。

c. 危険空家の撤去促進

老朽化した空き家等の解体撤去を推進するため、個人が所有する空き家等の解体撤去に対する支援を行うとともに、周辺に悪影響を及ぼすおそれがある空き家等については、美唄市空家等対策計画に基づき、適切な措置を講じます。

表 4-2 令和 7 年度 美唄市空家住宅等解体助成金の概要

助成対象となる物件	(1)「空家住宅等」であること。 空家住宅等とは、建築物またはこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいいます。 (2)解体する空き家等が美唄市内にあること。 (3)所有権以外の権利が設定されていないこと。 (4)この助成金を受ける目的で故意に破損させたと認められるものでないこと。 (5)他の建築物の解体工事に関する国、地方公共団体等による補助金等を受けていないもの。
助成対象となる工事	(1)空家住宅等を解体し、撤去及び処分する工事。 ※車庫、倉庫、樹木、塀等も撤去対象です。 (2)空知管内に主たる事業所(本店及び支店等)があり、建設業法に基づく解体工事業の許可、または建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく北海道知事の登録を受けた解体工事業者が施工する解体工事であること。 (3)令和 8 年 1 月 31 日(土曜日)までに工事を完了すること。
助成の対象となる者	(1)解体する物件の登記簿（未登記の場合は、固定資産税課税台帳）に記載されている所有者、またはその相続人等であること。 ※相続人である場合は、その相続人全員の同意を得ること。 ※申請者以外にこの助成対象物件の所有権を有する者がいる場合、その全員の同意を得ること。 (2)市税の滞納がないこと。 (3)美唄市暴力団の排除の推進に関する条例に規定する暴力団員でないこと。
助成内容	(1)助成金額 解体工事に要した額の 2 分の 1 相当額 ※家財道具、機械、車両等の動産の処分及び解体工事に伴う修繕等は助成対象外 ※諸経費及び消費税ほか、助成対象外工事額を除く。 (2)助成金の額 解体工事に要した額の 2 分の 1 相当額 (限度額 住宅：100 万円 店舗：200 万円) (3)募集戸数 20 戸程度 ※助成金の交付申請は、同一会計年度内において、1 人につき 1 戸

(2) 住まいの質の向上

性能を確保した質の高い住宅が供給されるよう努めるとともに、既存住宅ストックの改善と有効活用に向けて、バリアフリー化、省エネルギー化、耐震化など、住宅性能の維持・向上に向けた取組を推進します。

また、市営住宅についても建て替え等に併せてユニバーサルデザインの導入、維持更新費用の抑制を意識した性能向上や長寿命化に向けた取組を進めます。

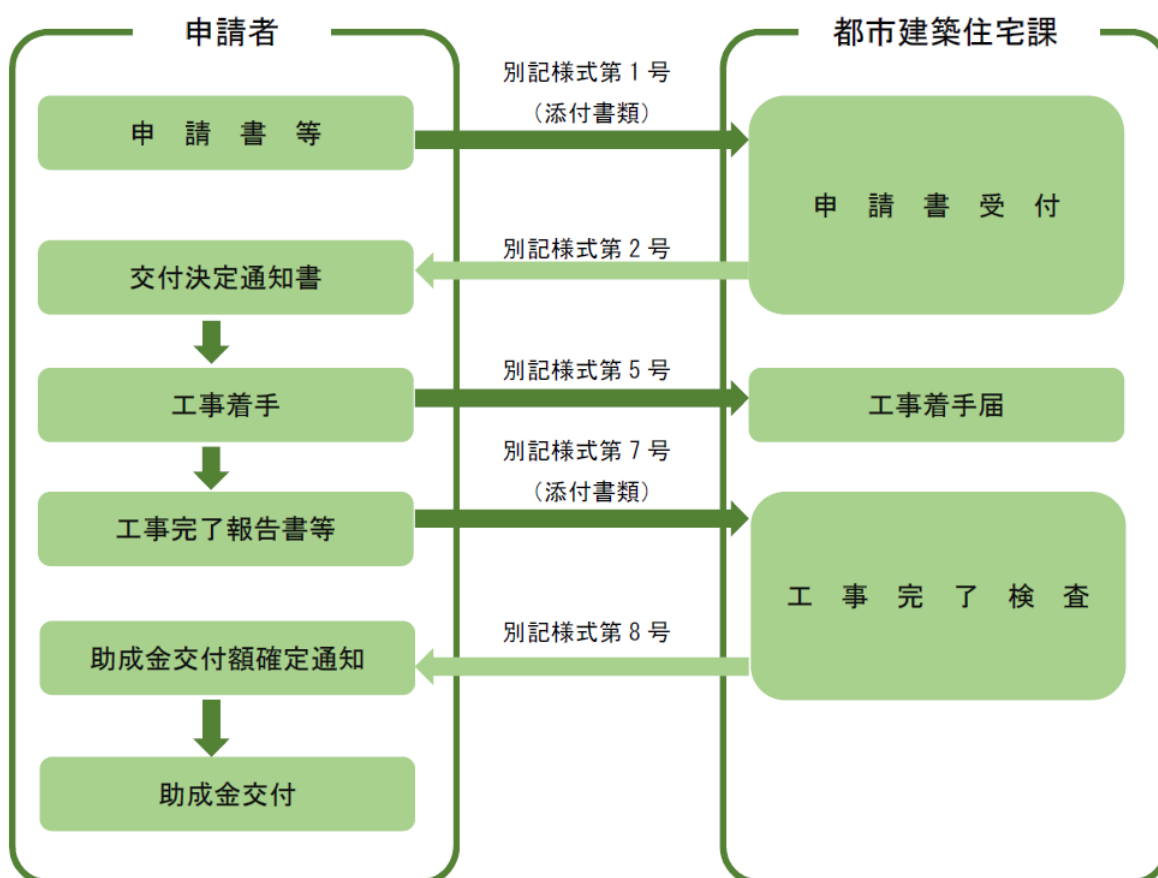
■ 推進する施策

a. 住宅バリアフリー改修促進助成の継続

本市では、「美唄市住宅バリアフリー改修促進助成」を実施し、市民のニーズが高く、実績も多くなっています。高齢期に自宅で長く暮らしたい市民が比較的多く、そのためには今後もバリアフリー改修の需要がみられることが考えられます。

そのため、現行の助成制度の実施状況を確認して検証を行い、社会動向を踏まえながら、制度の改善や事業の継続などを行います。

【住宅バリアフリー改修促進助成金 手続きフロー】



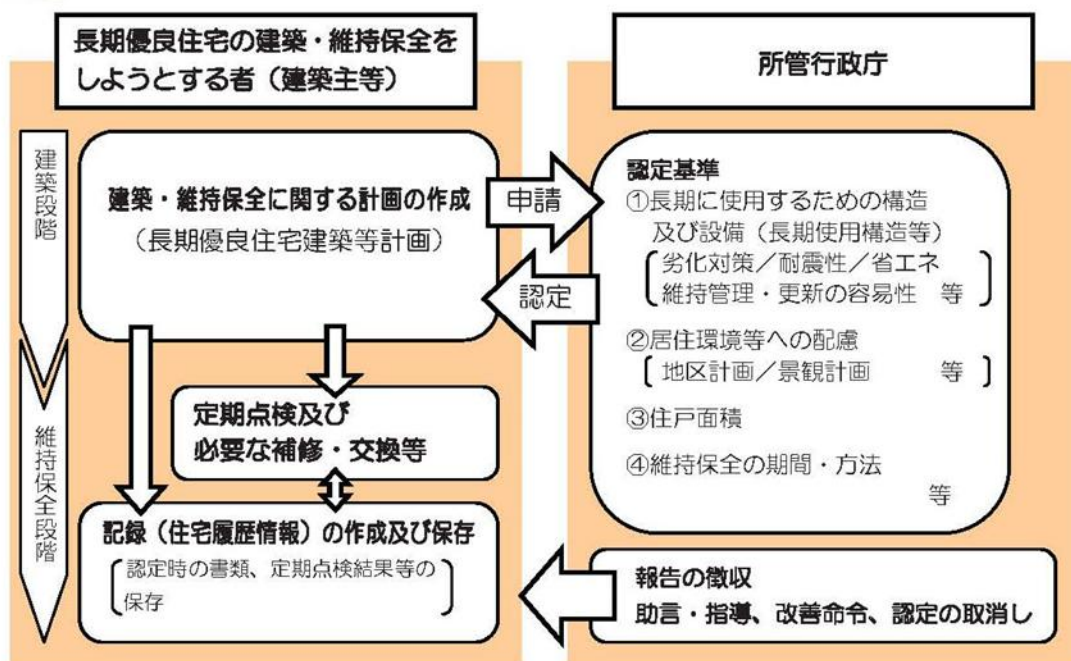
b. 長期優良住宅認定制度の活用

長期優良住宅とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）が定める、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のことをいいます。長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする方は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁へ認定を申請することができます。なお、計画の認定を受けた住宅は、税の減免を受けることができます。

本市は、良質で長持ちする住宅の建設を促進するため、本制度の啓発普及を図ります。

■（参考）長期優良住宅の制度概要

長期優良住宅とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）が定める、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のことをいいます。長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする方は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁へ認定を申請することができます。なお、計画の認定を受けた住宅は、税の減免を受けることができます。



c. 市営住宅の建て替え時のユニバーサルデザイン導入

北海道では、平成 17 年 1 月に「ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅整備の手引き」を策定しており、ユニバーサルデザイン⁸の普及に取り組んでいます。特に道営住宅の新規整備については全戸、手引きに準拠した仕様とすることとしており、本市においても、近年整備された団地は同様の仕様となっています。

今後も引き続き、公営住宅の整備に当たっては、道の指針（北海道ユニバーサルデザイン公営住宅設計指針（改訂版））に準拠した住宅の整備を促進し、誰もが安心して暮らせる住まいを提供します。

⁸ ユニバーサルデザイン

「バリアフリー」は、高齢者が自由に行動し生活できることを目指し行動を妨げる障壁（バリア）を取り除く考え方です。これに対し「ユニバーサルデザイン」は、年齢や性別、障害の有無など様々な理由によって利用者を差別しない、「すべての人のためのデザイン」といえ、次の7つの原則により成り立ちます。①誰もが公平に使えること、②使う上での自由度が高いこと、③簡単で直感的にわかる使用方法となっていること、④必要な情報がすぐに理解できること、⑤うっかり間違った操作などをしても危険につながらないデザインであること、⑥無理な姿勢や強い力なしに楽に使用できること、⑦接近して使えるような寸法・空間になっていること。

(3) 住宅における脱炭素化への対応

2050年までに二酸化炭素排出量の実質ゼロを目指す、「ゼロカーボンシティ美幌市」の実現に向け、新築住宅のZEH化などを推し進めるとともに、低炭素建築物の認定制度などの情報発信に努め、住宅の省エネ化を推進し、住まいに関する環境負荷の低減に取り組めます。

■ 推進する施策

a. 低炭素建築物認定制度の活用

低炭素建築物とは、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第54条第1項の基準に適合すると所管行政庁に認められた建築物をいいます。低炭素建築物の新築等をしようとする方は、当該建築物の新築等に関する計画（低炭素建築物新築等計画）を作成し、所管行政庁へ認定を申請することができます。なお、計画の認定を受けた建築物には、国が定めた支援制度等を受けることができます。

本市は、環境にやさしい住宅の建設を促進するため、本制度の啓発普及を図ります。

■ (参考) 低炭素建築物の制度概要

低炭素建築物とは、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第54条第1項の基準に適合すると所管行政庁（小規模な建物（4号建築物）は陸別町、それ以外は北海道）に認められた建築物をいいます。低炭素建築物の新築等をしようとする方は、当該建築物の新築等に関する計画（低炭素建築物新築等計画）を作成し、所管行政庁（小規模な建物（4号建築物）は陸別町、それ以外は北海道）へ認定を申請することができます。なお、計画の認定を受けた建築物には、国が定めた支援制度等を受けることができます。

● 民間等の低炭素建築物の認定

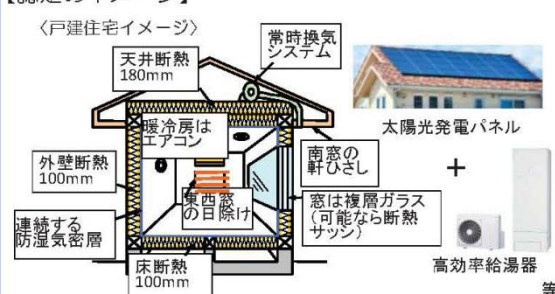
【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】

居住年	所得税最大減税額 引き上げ(10年間)		登録免許税率 引き下げ
H24年	400万円 (一般300万円)	保存 登記	0.1% (一般0.15%)
H25年	300万円 (一般200万円)	移転 登記	0.1% (一般0.3%)

【容積率の不算入】

低炭素化に資する設備（蓄電池、蓄熱槽等）について通常の建築物の床面積を超える部分

【認定のイメージ】



b. 市営住宅の建て替え時のZEH水準導入

北海道では令和6年3月に「ZEH水準（建築物省エネ法に基づく省エネ誘導基準）適合に係る公営住宅整備ガイドライン」を策定し、その普及を図っています。本市においても、今後の公営住宅等の整備にあたっては、本指針に準拠した環境共生型の団地づくりを目指します。

3 コンパクトなまちづくりの方向性に対応した住環境づくり

(1) 自然災害などへの対応

自然災害に対する住環境づくりを促進するため、防災意識の向上や今後想定される自然災害などに対する災害リスクについての意識啓発、災害時の居住の安定の確保に努めます。住宅の耐震化について、普及啓発及びその支援に継続して取り組みます。

■ 推進する施策

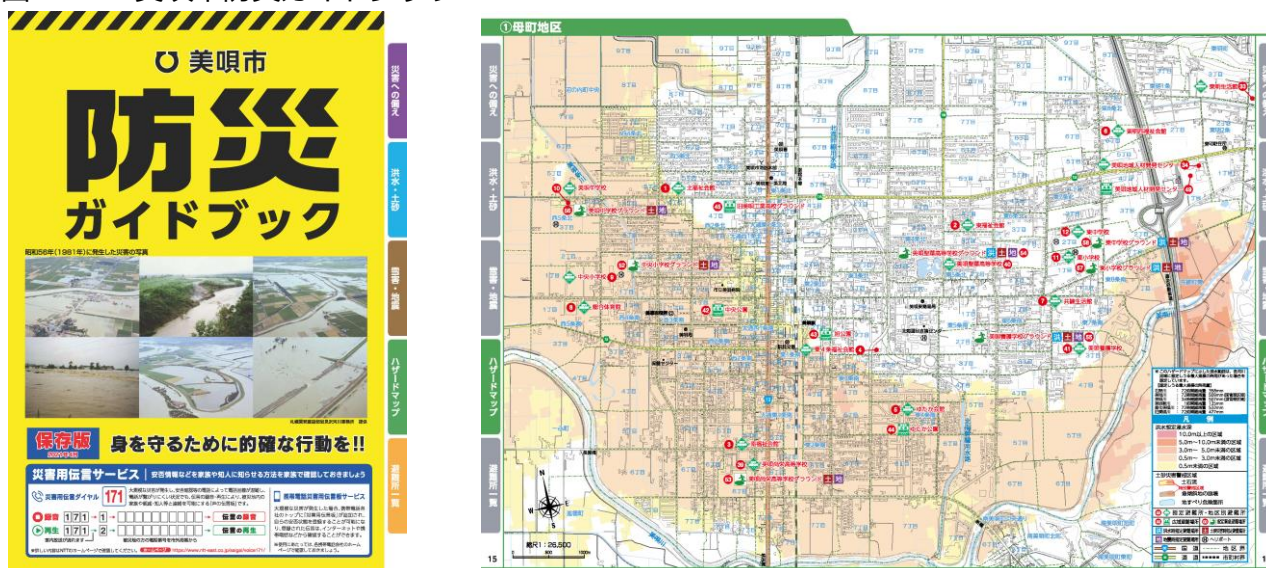
a. 美唄市耐震改修促進計画策定の推進

本市では、「美唄市耐震改修促進計画」（平成30年度から令和2年度の3カ年計画）を策定し、住宅の耐震化を促進してきましたが、計画期間の満了により、次期計画の策定が必要となっています。

b. 災害時における居住の安定の確保

住宅の被害想定等の周知等により市民の防災意識を高めるとともに、災害時における住宅困窮者の居住の安定の確保に向けて、応急仮設住宅の提供や公営住宅の活用に向けた体制整備、北海道や関係団体との連携強化を図ります。

図 4-4 美唄市防災ガイドブック



(2) コンパクトなまちづくりの促進

本市では、人口減少を背景として、中心市街地の疲弊による空洞化が進むとともに、急速な高齢化の進展などにより、郊外の放置住宅や中心街の低密度化が進むなど、空き家や廃屋の発生が課題となっています。

こうした人口減少や高齢化に起因した課題に対応するため、「美唄市都市計画マスタープラン」、「美唄市立地適正化計画」に基づき、将来に渡って地域の活力を維持し、誰もが安全で、安心して暮らせるコンパクトシティの形成に向けた取り組みを進めます。

■ 推進する施策

a. 都市計画と連携した計画的な土地利用の推進

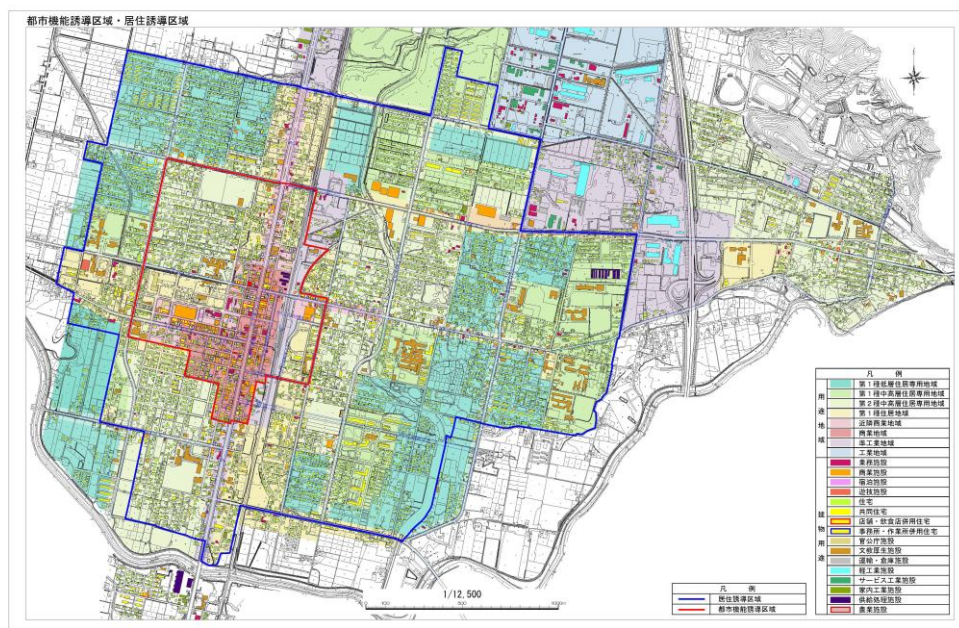
人口減少や高齢化を見据え、人口規模に見合ったコンパクトな市街地の形成に向けて、「美唄市都市計画マスタープラン」に基づき、用途地域の見直しを行うなど、秩序ある都市空間のあり方について検討を進めます。

b. 立地適正化計画に基づく市街地のコンパクト化

コンパクトなまちづくりの実現に向けて、「美唄市立地適正化計画」に基づき、居住誘導区域への居住誘導を推進します。

居住誘導区域への居住の誘導は、インフラの集約による維持管理コストの縮減、災害時の避難等のメリットがあることから、居住誘導区域外の市営住宅の区域内への移転を促進するとともに、民間住宅についても、既存の住宅助成の助成額の上乗せなど、居住誘導区域への移転促進方策を検討します。

図 4-5 美唄市の居住誘導区域



c. 郊外の老朽公営住宅のまちなかへの移転

市営住宅については、「美唄市立地適正化計画」に基づき、郊外の老朽化した団地のまちなか移転（旧美唄工業高校跡地への移転建て替え）を推進します。

(3) 地域特性に応じた住宅・住環境づくり

本市の住宅市街地は、大きく6つの地区で構成されており、人口、世帯の動向などの住宅事情が異なっています。また、まちなかでの利便性の高い暮らし、郊外での自然にふれあう暮らしなど、市民の居住ニーズも様々となっています。

そのため、地域特性を活かして多様な市民の居住ニーズに応える住宅・住環境づくりを進めるとともに、住宅地の魅力向上を進め、環境にやさしい住宅づくりを推進します。

■ 推進する施策

a. 地区ごとの住宅・住環境のあり方の検討

住宅市街地の各地区の特性に応じて良好な住宅や住環境を形成する必要性から各地区の特性を把握、分析し、地区特有の課題の解決策、また、特性を活かした住まい・住環境の形成に向けた方向性などを検討します。

b. 住民による住環境のマネジメント活動の普及

空き家・空地の維持管理、住宅地の景観形成のためのルールづくり、緑空間の創出など、都市計画分野との連携を図りながら、住民自身が居住する住宅をより暮らしやすくするための住環境マネジメント⁹の取り組みの普及、推進を図ります。

⁹ 住環境マネジメント：

人口減少や建物の老朽化が進む中で、良好な住環境（安全性、利便性、快適性など）を維持・向上させるための計画的・継続的な取り組み

5章 計画の推進に向けて

1 市民・民間事業者との連携

本計画の推進にあたっては、「市民」「民間事業者」「行政」が、以下に示すそれぞれの役割に応じて、連携して取り組むことが重要となります。

(1) 市民

まちづくりや住まいづくりについて関心を持ち、理解を深め、情報収集や住まいづくりに関する活動に積極的に取り組んでいくことが重要です。また、住まいを社会的財産として認識して質の向上に努めるとともに、地域コミュニティの形成を通じて地域と協働で安心して住み続けられる居住環境づくりを進めます。

(2) 民間事業者

住宅関連の民間事業者は、市民への住まいの提供に関して重要な役割を担っています。

良質な住宅や良好な居住環境を市民に提供するため、適切なアドバイスや技術を提供するとともに、市民との信頼関係の構築や技術の向上に努めるなど、豊かな暮らしの実現に積極的に取り組む必要があります。また、行政と連携して、既存の住宅を有効に活用して住宅市場の活性化を進めていくほか、医療・福祉等の関連分野とも連携し、地域に密着したまちづくりに主体的にかかわることが重要です。

(3) 行政

行政は、本計画に基づいて、これから目指すべき住まい・居住環境と暮らし方を提示し、本計画で定めた事項を実現するための取り組みを福祉・まちづくり・環境などの暮らしに密接にかかわる分野と連携して積極的に支援します。

適切な情報提供、技術等の普及・啓発など、市民や民間事業者の取り組みに対する必要な支援を行うとともに、連携体制をとりながら総合的な住宅政策を進めます。

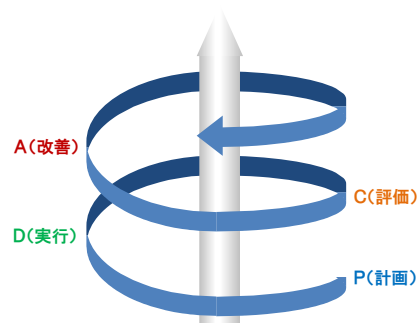
2 国・北海道・関係機関との連携

本計画の円滑な推進にあたっては、住宅政策の基本的方向性を示す国の「住生活基本計画（全国計画）」、北海道の住宅政策の指針となる「北海道住生活基本計画」を基本とし、国、北海道、その他関係機関などと連携を図りながら、本市の地域事情に応じた住宅政策を進めていきます。

また、住宅政策は、様々な分野とかわりを持って進めていく必要があるため、情報の共有や事業の進め方について、福祉・まちづくり・環境やその他の関連分野と十分な連携を図ります。

3 計画の進行管理

計画見直し時において各施策の進行状況等検証を行い、その結果を踏まえた施策の見直しによって、さらなる施策推進に繋げるスパイラルアップを図ります。



4 成果指標

本計画の基本理念を実現するため、各施策の進捗状況を把握・評価する成果指標を設定します。

基本目標	項目	基準値 (基準年)	目標値	備考
(1) 魅力があり、誰もが安心して住み続けられる住まい	市営住宅の延床面積	83,010 m ² (R2)	30%削減 (R32)	美唄市 公共施設等総合 管理計画 (R3~32)
(2) 良質で長く有効に使える住宅ストックの形成	空き家等の除却件数・空き家バンクに登録した物件の成約件数	—	10 戸/年 2 戸/年 (R8~12)	美唄市 空き家等対策計画 (R8~R12)
(3) コンパクトなまちづくりの方向性に対応した住環境づくり	居住誘導区域内人口の総人口に対する割合	61 % (H30)	79 % (R22)	美唄市 立地適正化計画 (H31~R22)