

厚真町特定居住促進計画(案)

2026(令和 8)年 3 月

町まちづくり推進課政策推進グループ

目次

1. はじめに	1
(1)計画の位置づけ	1
(2)計画期間	1
2. 町の現状と課題	2
(1)人口・社会情勢の変化	2
(2)地域が抱える課題	3
(3)町の地域特性と優位性	4
3. 特定居住促進区域	7
4. 特定居住の促進に関する基本的な方針	9
(1)めざす姿	9
(2)基本的な方針	9
(3)二地域居住者に期待すること	12
(4)目標	14
5. 特定居住拠点施設の整備に関する事項	16
(1)特定居住拠点施設	16
(2)用途特例適用要件に関する事項	16
6. 特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の 創出に資するため必要な施設の整備に関する事項	17
(1)関連施設	17
(2)用途特例適用要件に関する事項	17
7. 施設の整備に関する事業と一体となってその効果を 一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項	19
8. 施設の整備に関する事業と 拠点施設関連基盤施設整備事業との連携に関する事項	23
9. その他	24
(1)都道府県知事への意見聴取	24
(2)特定居住促進区域内の住民の意見を反映するために必要な措置に関する事項	24
(3)都市計画との調和に関する事項	25

1. はじめに

(1)計画の位置づけ

計画策定の趣旨

本計画は、人口減少・高齢化が進行する中で、厚真町が持続可能な地域社会を実現するため、二地域居住を通じた「活躍人口」の最大化を図ることを目的として策定するものである。移住・定住人口の増加のみに依存しない、新たな地域づくりのアプローチとして、町外に居住する人材が継続的に町に関わり、労働・消費・投資を通じて地域に貢献する仕組みを構築する。

本計画は、町の最上位計画である「第 4 次町総合計画」と整合性を図り、二地域居住推進の面から地域振興を下支えするものである。特に、総合計画で掲げる「持続可能なまちづくり」の実現に向けて、外部人材の活用と地域資源の有効活用を推進する。また、本計画は、北海道の「二地域居住に係る広域的地域活性化基盤整備計画」を踏まえた計画とする。

(2)計画期間

本計画の期間は、2024(令和 6)年度から 2028(令和 10)年度までの 5 箇年とする。ただし、社会情勢の変化や計画の進捗状況など必要に応じて見直しを行うものとする。

2. 町の現状と課題

(1)人口・社会情勢の変化

①人口減少と高齢化の進行

町の人口は、2018(平成 30)年 9 月発生 of 北海道胆振東部地震以降、減少傾向が加速している。震災前の 2015(平成 27)年国勢調査では 4,776 人であった人口が、2020(令和 2)年国勢調査では 4,265 人となり、5 年間で約 11%(511 人)減少した。さらに、2024(令和 6)年時点の住民基本台帳人口は約 4,000 人となっており、人口減少が継続している。高齢化率(65 歳以上人口の割合)も上昇を続けており、2020 年国勢調査時点で約 35%に達している。一方で、生産年齢人口(15~64 歳)の減少が著しく、地域の担い手不足が深刻化している。

②地域おこし協力隊の定住実績

町では、これまで 100 名の地域おこし協力隊を委嘱し世帯人数で 182 名が移住した。現役者が 25 名、退任者が 75 名おり、退任者のうち 45 名(世帯人数 100 名)が町内に定住している(令和 7 年 4 月 1 日時点)。この実績は、外部人材の受け入れと定着に一定の成果を上げている一方で、さらなる人材確保の必要性を示している。

③新たな働き方の広がり

コロナ禍を契機としたテレワークの普及や働き方の多様化により、場所に縛られない働き方を求める人材が増加している。また、副業・複業を希望する都市部の専門人材や、週末を地方で過ごすライフスタイルを志向する層が拡大しており、二地域居住に対するニーズが高まっている。

このような状況下において、従来の移住・定住促進だけでは限界があり、より柔軟で多様な人材確保の仕組みとして、二地域居住の推進が求められている。

(2)地域が抱える課題

①専門人材の不足

人口減少と高齢化により、生産年齢人口(15~64 歳)が減少し地域の担い手不足が深刻化している。特に、行政のデジタル化推進、地域企業のマーケティング強化、新規事業の企画立案等においては、専門的な知識・経験を有する人材の確保が困難な状況にある。地域おこし協力隊制度により一定の成果は上げているものの(定住率約 60%)、必要とされる専門性の多様化と人材需要の増加に対して、定住型の人材確保だけでは限界がある。

二地域居住の推進により、都市部に拠点を持つ専門人材が継続的に関わる仕組みを構築することで、多様な専門性を持つ人材プールの確保が可能となり、地域課題の解決や新たな事業創出を促進できる。

②空き家・遊休施設の増加

人口減少に伴い、空き家や低利用の公的施設が増加している。特に、2018 年の胆振東部地震以降、人口流出が加速し空き家率は上昇傾向にある。また、用途廃止された公営住宅(旧本郷かしわ団地等)や、利用率が低下した公的施設の有効活用が急務となっている。これらの遊休資産は、維持管理コストの増加や地域景観の悪化、防犯・防災上のリスクを生じさせている。

二地域居住者向けの住宅やサテライトオフィスとして活用することで、遊休資産を地域資源に転換し、新たな滞在・就労拠点として整備することが可能となる。これにより、維持管理コストの削減と地域活性化の両立を図ることができる。

③地域経済の縮小

人口減少により、地域内の消費人口が減少し地域経済が縮小傾向にある。2015年から2024年にかけて人口が約4,700人から約4,200人へ減少したことで、小売業や飲食業、サービス業等の地域内需要が減少し事業継続が困難となる事業者も出現している。また、地域内での経済循環が縮小することで、雇用機会の減少や若年層の流出といった悪循環が生じている。

二地域居住者による継続的な消費(宿泊,飲食,地場産品購入等)や投資(ふるさと納税,地域企業への出資等)を促進することで、外貨獲得と地域内経済循環の拡大が期待できる。さらに、二地域居住者が地域で起業や複業を行うことで、新たな雇用機会の創出と地域経済の多様化が図られる。

(3)町の地域特性と優位性

①地理的優位性

町は、道央圏南部に位置し多方面からのアクセスに優れた地理的優位性を有している。

■都市部とのアクセス

札幌市中心部から車で約90分、苫小牧市中心部から約40分の距離にあり、都市機能へのアクセスと自然環境の両立が可能

■ 空港とのアクセス

新千歳空港から車で約 30 分の近接性により、首都圏をはじめとする道外からの人材受け入れに適している

■ 高速道路網

道央自動車道厚真 IC を有し道内各地への移動が容易である

■ 港湾へのアクセス

苫小牧東港まで約 15 分、苫小牧西港まで約 30 分の距離にあり物流拠点へのアクセスも良好

■ 気候条件

道内でも比較的積雪が少なく、冬季間の移動・生活のハードルが低い

② 豊かな自然環境と多様な地域資源

町は太平洋に面した豊かな自然環境を有しており、二地域居住者にとって魅力的な地域資源が多数存在する。

■ 浜厚真海岸(サーフィンスポット)

浜厚真海岸は道内有数のサーフスポットとして知られ、年間を通じて多くのサーファーが訪れている

■ 一次産業

米やハスカップなどの特産品を生産する農業、豊かな森林資源を活用した林業、多魚種が採れる漁業など一次産業が盛んである

③ 住民の受け入れ意識

2024(令和 6)年に 15 歳以上の町民 1,000 人を対象に、Well-Being 指標の個別調査を実施し 404 名が回答している。設問で、「この町内(集落)には、どんな人の意見でも受け入れる雰囲気がある」の問いに対し「非常にあてはまる・ある程度あてはまる・どちらとも言えない」と答え

た人は 293 名(76%)、「私は、見知らぬ他者であっても信頼する。」の問いに対し同様に答えた人は 187 名(49%)で、多くの町民から二地域居住者の受け入れに対し理解を得られると想定される。

3. 特定居住促進区域

特定居住促進区域は、都市計画区域の市街化区域(工業専用地域を除く)、及び市街化調整区域の一部とする。

なお、市街化調整区域における特定居住促進区域の設定については、以下の3点を基準とする。

【市街化調整区域における対象施設】

各地区のコミュニティ拠点である生活会館等の集落拠点施設

【市街化調整区域における集落拠点地区の選定】

生活会館等の集落拠点施設を活用し、コミュニティ維持・再興を検討・実施している地区

【市街化調整区域における区域の範囲】

立地適正化計画の徒歩圏域の考え方を準用し、徒歩で集落拠点施設を利活用できるように、集落拠点施設から半径 800m の範囲

また、市街化調整区域における特定居住拠点施設等の整備については、以下の3点を基準とする。

【市街化調整区域における集落拠点地区】

No.	施設名称	所在地
1	上野生活会館	町字上野 279 番地の 3、4
2	豊丘マナビィハウス	町字豊丘 264 番地の 5

【市街化調整区域における施設整備の基準】

①新たな公共施設整備がないもの

(道路,上水道が整備済みである宅地のみが対象)

②適法な既存宅地のみが対象

(都市計画法や建築基準法に違反していないこと)

③増改築規模は 1.5 倍までのもの

【※北海道との市街化調整区域に関する協議状況】

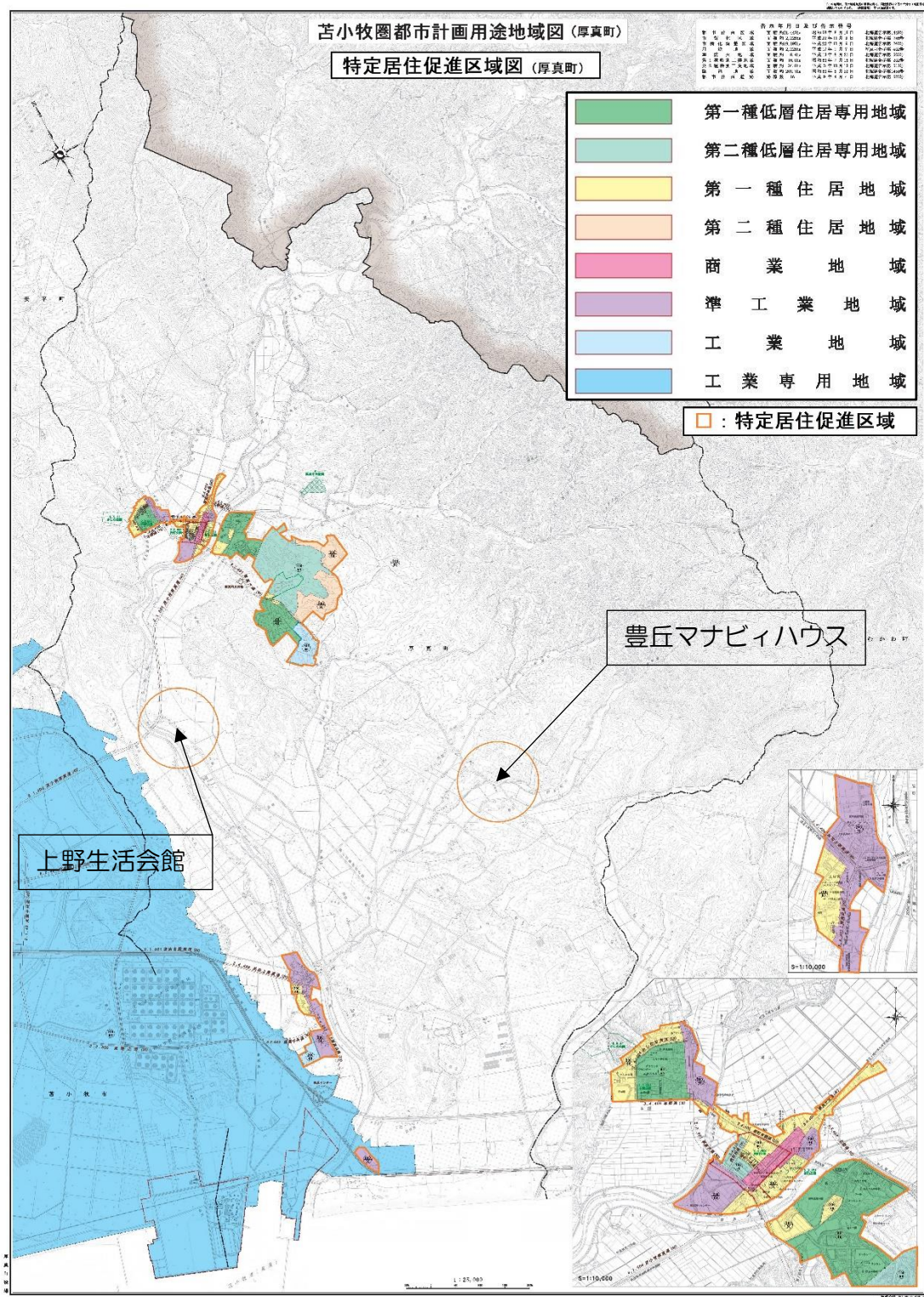
■令和 6 年度

・第 1 回 特定居住促進計画 特定居住拠点施設・関連施設協議(2024 年 12 月 26 日)

・第 2 回 特定居住促進計画 特定居住拠点施設・関連施設協議(2025 年 2 月 3 日)

■令和 7 年度

・第 1 回 特定居住促進計画 特定居住促進区域変更協議(2025 年 11 月 10 日)



4. 特定居住の促進に関する基本的な方針

(1)めざす姿

あつまる、つながる、まとまる

活躍のあつまるまち あつま

町と中長期的に関わりながら、町に貢献している「活躍人口」を最大化することで、経済的・環境的・文化的に持続可能なまちとして町の価値を向上し、「活躍のあつまるまち あつま」を目指す。



(2)基本的な方針

本計画では、「活躍人口」の最大化を通じて、経済的・環境的・文化的に持続可能なまちを実現するため、二地域居住者による「労働・消費・投資」の貢献を促進する3つの基本方針を設定する。

基本方針 1「労働参画を促進する多様な働き方の環境整備」

二地域居住者が町で労働力として貢献できる環境を整備し地域の担い手不足を解決するとともに、経済的持続可能性の向上を図る。

■ 起業支援の強化

ローカルベンチャースクールや起業化支援事業補助金により、二地域居住者による新規事業創出を促進し新たな雇用機会を創出する

■ 副業・複業の促進

地域活性化起業人制度や人材マッチングシステムを活用し都市部の専門人材が地域企業や行政の課題解決に継続的に関わる仕組みを構築する

■ 就労環境の提供

シェアオフィスやサテライトオフィスを整備し場所に縛られない働き方を実現するワークスペースを提供する

■ 一次産業の担い手確保

農業体験プログラムやサーフィンを活かした季節滞在を通じて、一次産業の繁忙期における労働力を確保する

基本方針 2「消費・投資を促進する魅力的な滞在環境の創出」

二地域居住者が継続的に町を訪れ、地域内で消費・投資を行う動機を高める滞在環境と体験コンテンツを創出し地域経済の活性化を図る。

■ 多様な滞在拠点の整備

労働参画型向けの長期滞在住宅(本郷かしわ団地)、週末居住型向けの短期滞在住宅(マルチハビテーション住宅)、季節滞在型向けの宿泊施設など、ペルソナに応じた住まいの選択肢を提供する

■ 体験コンテンツの充実

サーフィン体験、農業体験、探求型自然体験スクールなど、地域資源を活用した魅力的なコンテンツを開発し、継続的な来訪と地場消費を促進する

■ ふるさと納税・地域投資の促進

ふるさと町民制度の特典として地域サービスの優待利用を提供しふるさと納税や地域企業への出資など、地域への投資を促進する

■ 地域資源のブランド化

ハスカップなどの特産品や、浜厚真サーフスポットなどの魅力を発信し消費行動を喚起する

基本方針 3「地域との関係性を深化させるコミュニティ基盤の構築」

二地域居住者と地域住民の交流を促進し相互理解と信頼関係を構築することで、持続的な労働・消費・投資の貢献を実現するとともに、文化的持続可能性を高める。

■ 関係人口の可視化

ふるさと町民登録制度と ATSUMA LOVERS アプリにより、二地域居住者を可視化し継続的なコミュニケーションとサービス提供の基盤とする

■ 地域交流拠点の活用

コミュニティスペースイチカラ、新町コミュニティオフィス、真鹿などを活用し二地域居住者と地域住民の交流機会を創出する

■ 地域活動への参画促進

地域イベントへのボランティア参加や、地域コミュニティとの協働

プロジェクトを通じて、二地域居住者の地域への帰属意識を醸成する

■まちづくり会社準備室の設置

地域プロデューサーが二地域居住者と地域をつなぐ役割を果たし困りごとコンシェルジュやサービス開発を通じて、継続的な関係性を構築する

これら 3 つの基本方針により、労働参画型・週末居住型・季節滞在型の各ペルソナが、それぞれの形で労働・消費・投資を通じて地域に貢献する仕組みを構築し、「活躍のあつまるまち あつま」を実現する。

(3)二地域居住者に期待すること

活躍人口の定義

町の居住有無を問わず、町で労働・消費・投資を促進させることで町に貢献する人材を「活躍人口」と定義する。

地域資産であるヒト・モノ・カネと連動し労働(ヒト)、消費(モノ)、投資(カネ)の 3 つを継続的に拡大することに貢献する人材が、未来の町をつくる二地域居住者として期待される。

町の二地域居住者の類型

①労働参画型

概要:町での起業や地域の複業人材として活躍する二地域居住

想定ターゲット:

- 首都圏(札幌経済圏含む)居住の 20~30 代のビジネスマン
- 地域活性化起業人制度を活用する複業人材

■ローカルベンチャースクール参加層の起業家予備軍

活躍人口として期待する貢献:

- 労働:地域で複業人材として活躍、地域イベントでのボランティア
- 消費:継続的な地場消費、地域イベントの参加
- 投資:ふるさと納税、地域企業への出資

②週末居住型

概要:近郊の地域に拠点をもち、週末に地域で過ごす二地域居住

想定ターゲット:

- 札幌近郊居住のファミリー層
- 親子体験を求める家族

活躍人口として期待する貢献:

- 労働:地域イベントでのボランティア
- 消費:体験コンテンツの利用、地域イベントの参加
- 投資:ふるさと納税

③季節滞在型

概要:まとまった期間を地域で滞在する二地域居住

想定ターゲット:

- 札幌近郊居住のマリンスポーツ愛好者
- 首都圏(札幌経済圏含む)居住の移住潜在層
- サーフィン・農業体験を目的とする滞在者

活躍人口として期待する貢献:

- 労働:一次産業の担い手
- 消費:サーフィン、継続的な地場消費

■投資:ふるさと納税

(4)目標

年度	累計二地域居住者数(ふるさと町民登録者数)	増加数
2025(令和 7)年度	20 名	-
2026(令和 8)年度	30 名	+10 名
2027(令和 9)年度	60 名	+30 名
2028(令和 10)年度	120 名	+60 名
2029(令和 11)年度	200 名	+80 名(町人口の 5%)

目標の考え方

ふるさと町民登録制度の活用

町では、活躍人口を管理するための施策として「ふるさと町民登録制度」を 2025 年 7 月に施行した。本制度は、国の「ふるさと住民登録制度」と連動し関係人口アプリ「ATSUMA LOVERS」を通じて申請・認定を行う。

本計画における「二地域居住者(活躍人口)」は、ふるさと町民登録制度の要件に準じ、以下の要件をすべて満たした者を指す

- 町以外に住民登録があること
- ふるさと町民登録制度による認定を受けていること
- 関係人口アプリ「ATSUMA LOVERS」の登録者であること
- 1 年に複数回、町の施設を利用または地域活動に参加していること

施設とは、後述する「特定居住拠点施設」、「関連施設」のことを指す。
ただし、町内宿泊用施設はその例外とする。

5. 特定居住拠点施設の整備に関する事項

(1) 特定居住拠点施設

No.	区分	名称	所在地	都市計画等の状況	整備内容	整備主体	整備期間
1	住宅施設	旧本郷かしわ団地 A~C 棟	本郷 280-1	第 1 種低層住居専用地域	改修	町	2026~ 2028 年度
2	サテライトオフィス	新町シアサテライトオフィス	新町 105	第 1 種低層住居専用地域	改修	町	2021 年度
3	住宅施設	マルチビルディング住宅 A~B 棟	新町 105	第 1 種低層住居専用地域	改修	町	2024 年度
4	サテライトオフィス	上厚真シアサテライトオフィス	上厚真 18-1	準工業地域	改修	町	2017 年度
5	コミュニティハウス	文化交流施設	京町 120	第 1 種住居地域	新築	町	2027 年度 完成予定

※改修については必要に応じて事前に関係行政機関と協議のうえ検討する

(2) 用途特例適用要件に関する事項(特定行政庁の同意:)

※2025(令和 7)年 11 月 10 日から協議開始

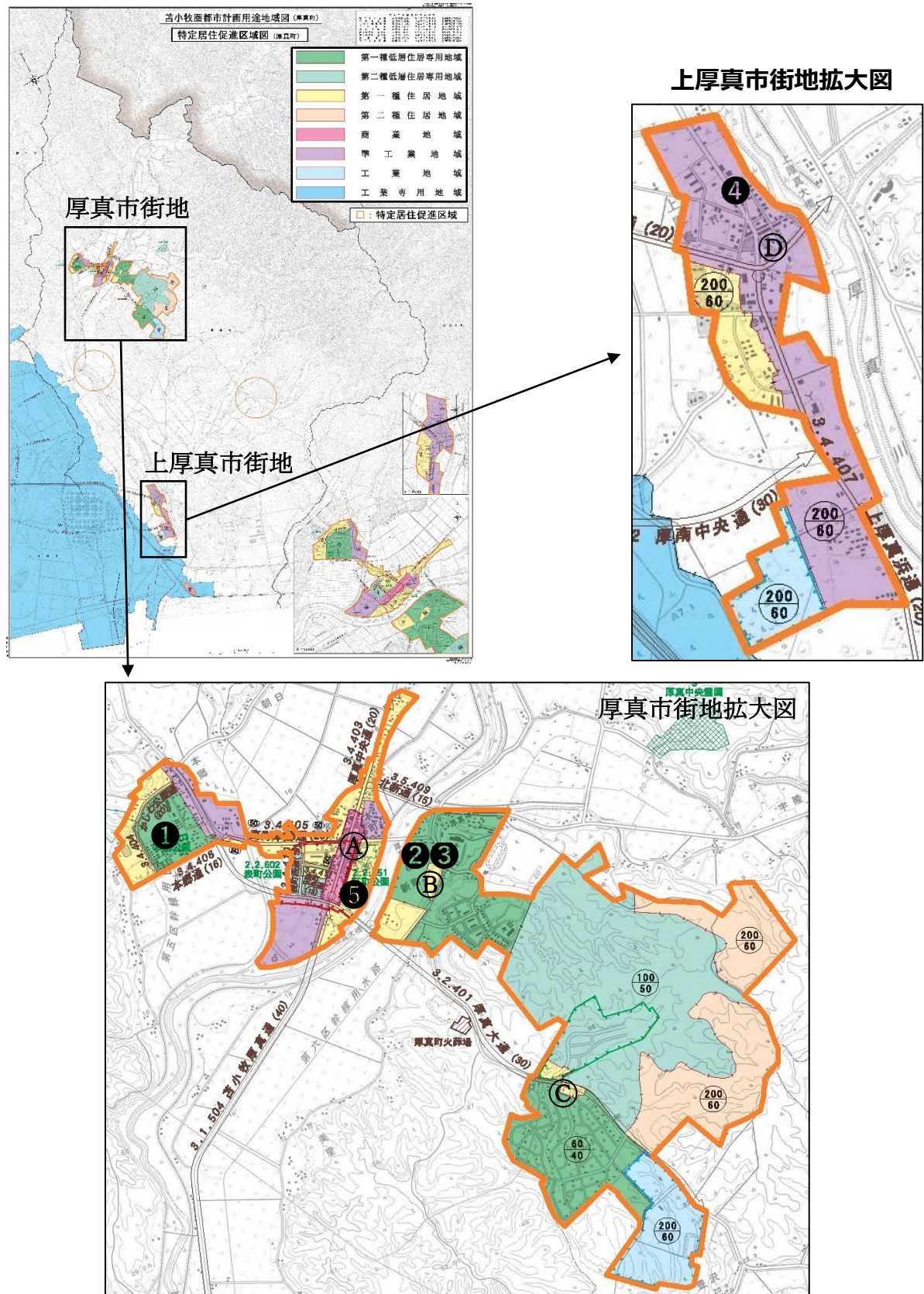
6.特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設の整備に関する事項

(1)関連施設

No.	施設の用途・名称	所在地	都市計画等の状況	整備内容	整備主体	整備期間
A	事務所・店舗 コミュニティスペースイカワ	京町 1	商業地域	-	民間	2020 年度
B	住宅 新町コミュニティオフィス (マルチバケーション住宅 C 棟)	新町 105	第 1 種低層住居 専用地域	-	町	2022 年度
C	店舗 真鹿 - MAJIKAI -	豊沢 240-79	第 1 種住居地域	-	町	2021 年度
D	店舗 ローソ上厚真店	上厚真 246	準工業地域	-	町	2023 年度

※今後、北海道庁と必要に応じて協議の上で適宜修正する

特定居住促進区域内の特定居住促進施設と関連施設（厚真町）



7.施設の整備に関する事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項

二地域居住者を町に貢献する「活躍人口」として最大化するため、二地域居住者と地域の人・資源を橋渡しする「地域プロデューサー」の役割を果たす「まちづくり会社準備室」を設置する。

まちづくり会社準備室の主要機能

①二地域居住者の可視化

ふるさと町民制度のディレクション

- ATSUMA LOVERS アプリのディレクション
- LINE への移行も含めた登録媒体の検討
- 登録者データの分析と活用方針の策定

困りごとコンシェルジュ

- LINE オープンチャットを活用した相談対応窓口の設置
- 二地域居住するにあたっての不安や疑問などへのリアルタイム対応
- ふるさと町民向けサービスとしての展開
- コンシェルジュ体制による継続的なコミュニケーション活性化

②二地域居住者へのサービス開発・提供

パブリックサービス開発

- 行政と連携したサービスの企画・開発
- マルチハビテーション住宅利用者の生活ごみの受入れ

- 公共施設の優待利用制度

民間サービス開発

- 地域課題の掘り起こしと解決策の企画
- 人材マッチングサービスの構築
- 不動産情報の一元化と提供
- ネイチャースクール会員制度(ツアー割引制度)
- 農業支援プログラムの開発

二地域居住者用施設管理・運営

- マルチハビテーション住宅
- サテライトオフィス
- 二地域居住者住宅

③二地域居住者呼び込みのための促進施策の展開

二地域居住促進ツアー

- DUAL STAY ATSUMA ツアー

年 2 回開催、二地域居住に興味がある人を対象

- 探求型自然体験スクール

札幌中心の富裕層親子を対象、月 1 回程度開催

- 企業研修

人材育成企業向け、町での仕事造成・複業人材掘り起こし

- 視察受入れ

町施策の PR、受入れコーディネート

デュアルスクール導入調査

地域資源のサーフィンを活かした「町サーフィン・エリートアカデミー構想」の調査を実施する。プロサーファーを目指す小中学生を

対象とし、ふるさと町民制度の区域外就学特典を活用した教育プログラムの検討を行う。

空き家の利活用

空き家や遊休施設を活用し、二地域居住者が活躍できる場や地域と交流ができる場を作る。

具体的な施設整備・管理

住まいの確保

施設名	棟数・規模	用途	管理体制
シェアハウス	2 棟 (新町・上厚真)	ワーキングスペース、交流拠点	まちづくり会社準備室が運営管理
リモートワークハウス	4 棟 (新町 2・上厚真 2)	短期滞在向け住宅	整備予定
マルチ世代シニア住宅	3 棟(A・B・C)	中長期滞在向け住宅 ※C 棟はハウス使用	予約システム整備、清掃・施設管理
本郷かしわ団地	3 棟(A・B・C)	二地域居住者向け住宅	用途廃止済み公営住宅を改修・活用
公営住宅		二地域居住者向け住宅	目的外使用により町が管理

働く環境の提供

複業・専門スキル活用

- 地域活性化起業人向けフィールドワーク講座の実施
- ローカルベンチャースクール参加者との交流会開催
- 人材マッチングシステムの構築
- 事業者の課題掘り起こし調査

起業支援体制の強化

- ローカルベンチャースクールの継続開催
- 起業後のアフターフォロー体制の充実
- 地域資源を活用した事業創出の支援
- 起業化支援事業補助金の活用

その他の既存事業との連携

現在実施している以下の事業と連携し、相乗効果を図る。

事業名	事業内容	二地域居住施策との連携
ローカルベンチャー等推進事業	地域での起業支援、メンタリング	二地域居住者の起業支援、地域おこし協力隊審査
地域活性化起業人交流事業	外部副業人材の活用促進	複業型二地域居住者の主要な受け入れ制度
区域外就学	区域外就学制度の活用	ふるさと町民の教育特典として提供
地域みらい留学	高校生向け留学プログラム	将来的な二地域居住者候補の育成
豊沢地区森林エリア整備	森林内拠点施設の提供	二地域居住者の滞在・就労フィールド

8. 施設の整備に関する事業と拠点施設関連基盤施設 整備事業との連携に関する事項

(今後の検討事項として記載する予定)

9. その他

(1)都道府県知事への意見聴取

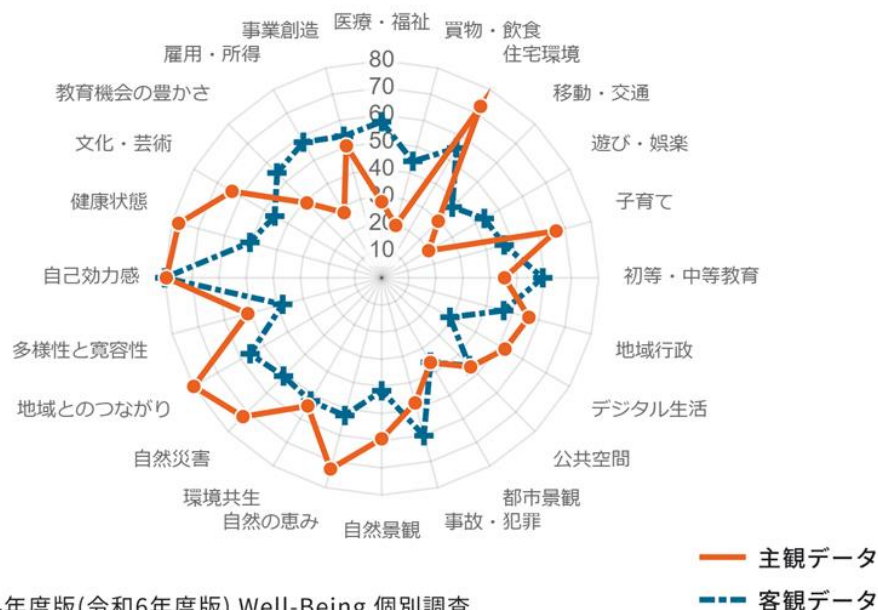
※令和 7 年 2 月以降に協議する予定である。

(2)特定居住促進区域内の住民の意見を反映するために必要な措置に関する事項

2024(令和 6)年に 15 歳以上の町民 1,000 人を対象に、Well-Being 指標の個別調査を実施し 404 名が回答しています。設問で、「この町内(集落)には、どんな人の意見でも受け入れる雰囲気がある」の問いに対し「非常にあてはまる・ある程度あてはまる・どちらとも言えない」と答えた人は 293 名(76%)、「私は、見知らぬ他者であっても信頼する。」の問いに対し同様に答えた人は 187 名(49%)で、多くの町民から二地域居住者の受入れに対し理解を得られると想定される。

また、住宅環境・子育て・デジタル生活・自然の恵み・地域とのつながりは、客観データ(オープンデータ)より主観データ(アンケート)の方が幸福度が高く二地域居住者の受皿として強みになりますが、逆に買物・飲食・移動・交通・初等・中等教育・雇用・所得は地域幸福度が低いことから、二地域居住者に期待するものとなる。

カテゴリー別



(3)都市計画との調和に関する事項

苫小牧圏都市計画区域マスタープランで、秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針で、人口減少・高齢化の進行等により市街化調整区域において空き家が多数発生し地域活力の低下等の課題が生じていることから、地域の実情に応じて都市計画法の規定による既存建築物の用途変更や許可制度を活用することで観光振興等による地域再生や既存コミュニティの維持を図るとしており、町都市計画マスタープランで、まちづくりの目標で魅力ある住環境の整備や雇用の場の創出のために、若年人口や家族形成期人口の定着化を図るために町の豊かな自然とゆとりある土地を有効活用し誰もが安心して暮らせる住宅地や、テレワーク施設など利便性を活かした業務地の整備によって、暮らしてみたい・暮らしていきたいと思えるような魅力あるまちづくりを進めるとしており、都市計画との調和は図られている。