
千歳市住宅マスタープラン

(改訂版)

平成 2 4 年 3 月

千 歳 市

はじめに

千歳市では、多くの市民の皆さまの参画をいただきながら、平成23年3月に「千歳市第6期総合計画」を策定し、市民や各種団体・企業等による活動が更なる活力と勢いを創り出す「みんなで生き生き 活力創造都市 ちとせ」を将来都市像として定め、その実現に向けて、都市計画や保健福祉のほか、商業や農業など、各分野別に個別計画などを策定し、具体化を図りながら取り組んでおります。



「千歳市住宅マスタープラン」は、平成16年3月に初版を策定し、千歳市が住みよいまちとして発展を続け、生活の基盤である住宅や住環境をさらに良好なものにしていくために、進むべき方向を示したものであり、これまで、計画に基づき各種住宅施策に取り組んできたところであります。

この間、少子高齢化や核家族化の確実な進行、ライフスタイルの多様化など、住宅を取り巻く環境は大きく変化しております。

また、国においては、平成18年6月に制定した「住生活基本法」に基づき「住生活基本計画（全国計画）」を策定するとともに、全国計画に即した都道府県や市町村における住生活基本計画（住宅マスタープラン）の策定や見直しを推進しているところでもあります。

千歳市では、こうした社会状況の変化や住宅施策の動向に対応し、新たな市民ニーズを踏まえた効果的な住宅施策の展開を図るため、このたび「千歳市住宅マスタープラン（改訂版）」を策定いたしました。

今後は、本計画を基本として、市民、企業、行政が適切な役割分担のもと連携・協働し、誰もが健康でいきいきと輝き暮らせる住まいづくりの実現に向け取り組んでまいりますので、ご支援とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、各種アンケートなどを通じて、貴重なご意見・ご提言をお寄せいただきました市民の皆さまをはじめ、「千歳市営住宅審議会」の委員の皆さま、並びに多くの関係者の皆さまに対し、心からお礼を申し上げます。

平成24年3月

千歳市長 山口 幸太郎

目 次

1	計画策定の目的と位置づけ	1
1-1	計画策定の目的と位置づけ	1
2	住宅事情の現状分析	3
2-1	人口と世帯数の状況	3
2-2	住宅の状況	8
2-3	高齢者の住宅の状況	14
3	意向調査	18
3-1	市民アンケート調査	18
3-2	入居者意向調査	29
3-3	事業者ヒアリング調査	34
4	住宅対策の課題整理	35
4-1	上位・関連計画の整理	35
4-2	住宅・住環境整備上の課題	43
5	住宅対策の基本方向	51
5-1	基本理念と目標	51
5-2	基本的方向	55
6	総合的な高齢者住宅対策	72
6-1	高齢者向け公営住宅の整備	72
6-2	サービス付き高齢者向け住宅の普及	74
6-3	高齢者向け住宅への改善に向けた支援	75
7	まちなか居住の推進	76
7-1	住まいの情報センターの整備	76
7-2	公営住宅の整備と生活支援機能の充実	79
8	定住支援対策	81
8-1	移住・定住の促進	81
8-2	質の高い住宅・宅地の供給と魅力的な住宅・住環境の整備	84
8-3	良好な公営住宅の維持・保全	86
9	計画の実現に向けて	88
	資料編	90
	用語の解説	91

1 計画策定の目的と位置づけ

1-1 計画策定の目的と位置づけ

(1) 計画策定の目的

千歳市では、平成 16 年 3 月に千歳市の住宅施策の目標や基本方向を定めて、総合的な住宅行政の指針を示すことを目的として「千歳市住宅マスタープラン」を策定して、様々な施策に取り組んできました。

その後、国においては、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が制定されて、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図るという方針が打ち出されました。

国は、このような方針に基づき従来の「住宅建設五箇年計画」に変わり、平成 18 年 9 月に「住生活基本計画（全国計画）」を策定するとともに、平成 23 年 3 月に計画の改訂を行い、北海道においても、平成 19 年 2 月に「北海道住生活基本計画」を策定して、現在は平成 23 年度末を目標に改訂作業が進められるなど、千歳市の計画が策定されて以降、住宅施策に関する国や北海道の新たな方向性が示されました。

また、千歳市においても現行計画の策定から 8 年余りが経過して、少子高齢化の一層の進展や環境に対する市民意識の高まりなど、住宅や住環境を取り巻く社会経済状況も変化しています。

さらに、「千歳市第 6 期総合計画」が平成 23 年 3 月に策定されたほか、関連する計画も見直しなどが行われていることから、これら上位・関連計画との整合を図るとともに、千歳市を取り巻く新たな変化に対応して、市民ニーズを踏まえた効果的な施策の展開を図っていくために、現行計画を見直して、「千歳市住宅マスタープラン（改訂版）」を策定しました。

(2) 計画の期間

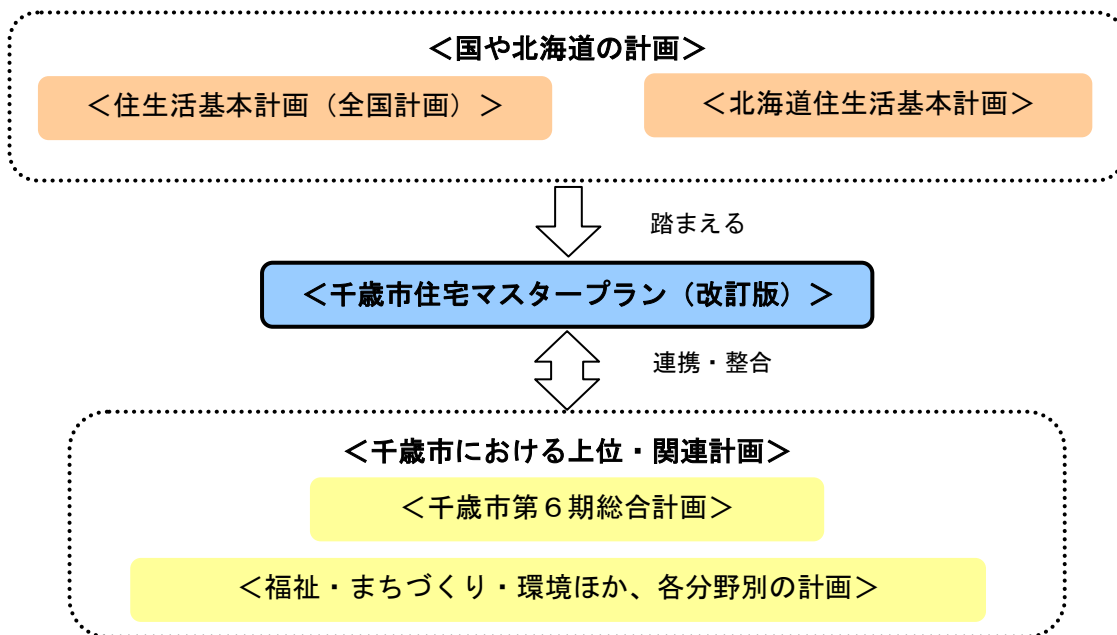
本計画は、平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間を計画期間とします。

なお、計画期間中においても、住宅・住環境を取り巻く情勢の変化に伴い、住宅施策の変更を必要とする場合には、適宜計画の見直しを行います。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、国および北海道の住生活基本計画を踏まえて、千歳市第6期総合計画やその他福祉・まちづくりなどの上位・関連計画との連携や整合を図りながら、総合的な住宅施策の推進をめざします。

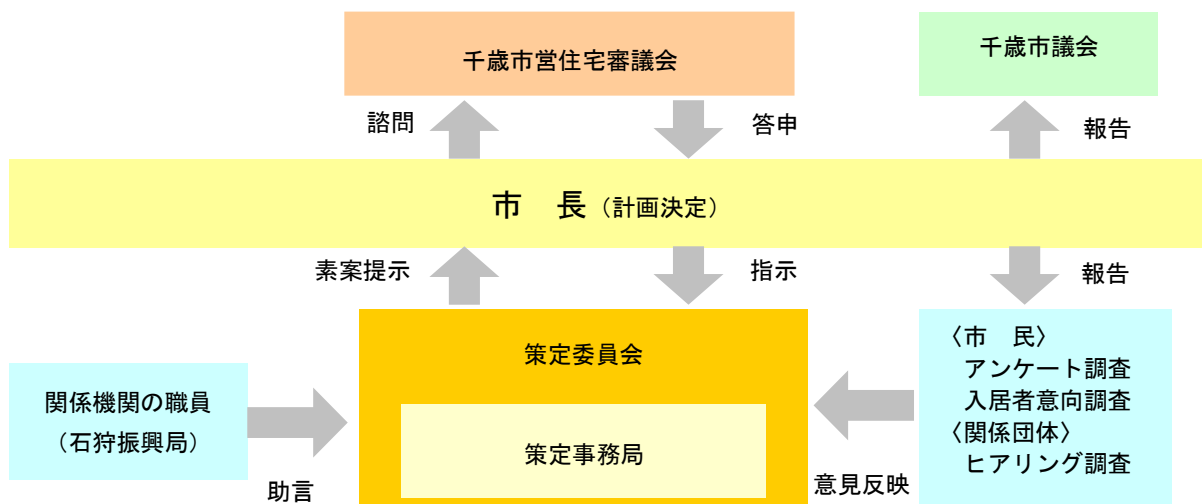
【千歳市住宅マスタープラン（改訂版）の位置づけ】



(4) 計画の策定体制

本計画は、学識経験者と行政からなる策定委員会で審議を行ったほか、アンケート調査やヒアリング調査により市民や関係団体の意見を反映して、策定しました。

【計画の策定体制】



2 住宅事情の現状分析

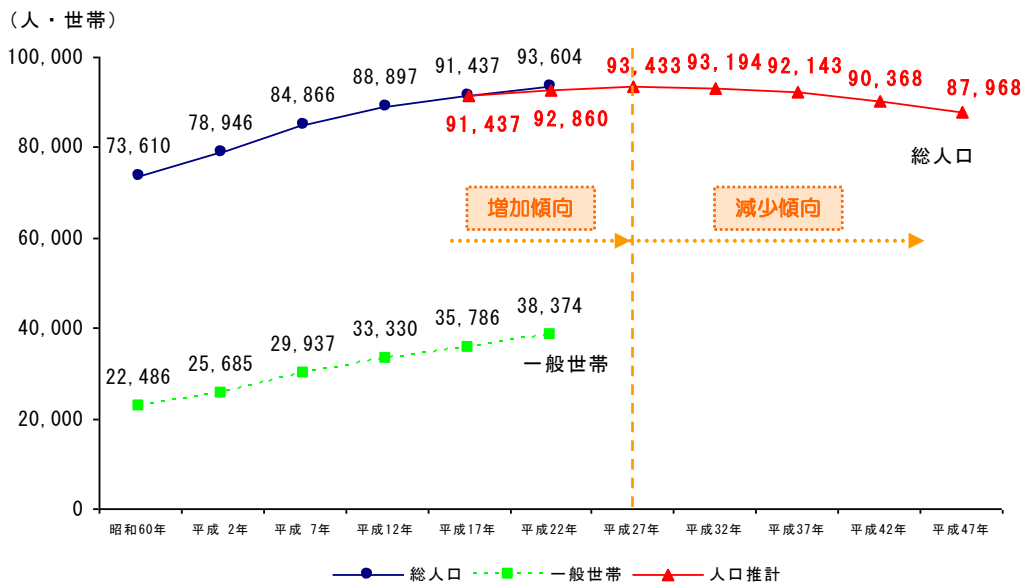
2-1 人口と世帯数の状況

(1) 人口と世帯数

千歳市の人口は、これまで約 30 年間着実に増加しており、当面はこの傾向が続くものと推測されます。

しかし、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計では、長期的には人口が減少に転じると予想されています。

【総人口・一般世帯数の推移と推計】

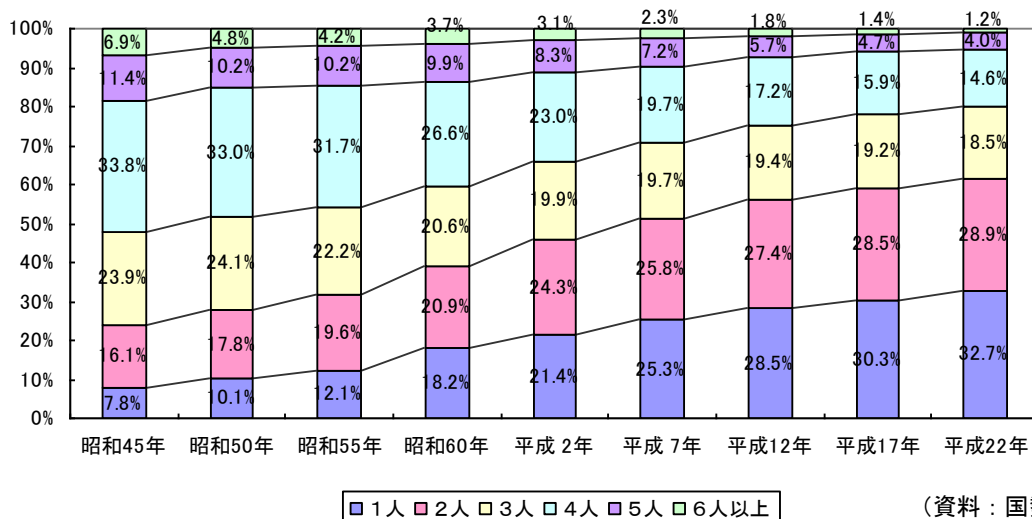


(資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所)

世帯数の総数はこれまで増加していますが、平成22年には1～2人世帯の割合が約6割を占めており、昭和60年以降急速に世帯人員の減少が進んでいます。

また、単身者世帯及び高齢者単身世帯が増加しており、平成22年の高齢単身世帯は平成17年から29.1%増加して、世帯数全体の伸び率(7.2%)に比べて極めて高くなっています。

【世帯人員別世帯数構成比の推移】



(資料：国勢調査)

【単身世帯等の推移】

	平成12年 (世帯)	平成17年 (世帯)	平成22年 (世帯)	増減率(H22/H17)
一般世帯数	33,330	35,786	38,374	107.2%
単身者世帯	9,371	10,856	12,567	115.8%
高齢者単身世帯	1,554	2,209	2,852	129.1%
単身者世帯に占める 高齢者単身世帯の割合	16.6%	20.3%	22.7%	

(資料：国勢調査)

(2) 年齢別人口

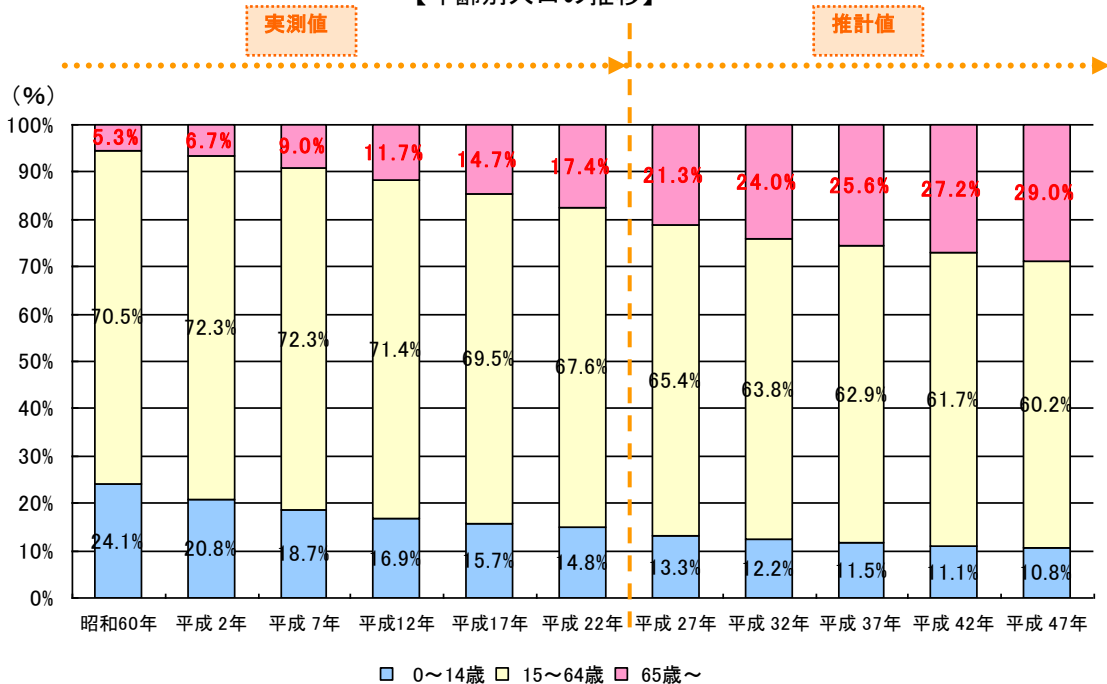
年齢別人口の推移をみると、65歳以上の高齢者の比率は、平成22年には昭和60年の約3.3倍の17.4%となり、高齢化が着実に進んでいます。

14歳以下の年少人口は年々減少しており、生産年齢人口(15~64歳)の割合も緩やかに減少しています。

平成22年の千歳市の高齢者の比率(17.4%)と北海道全体(24.7%)とを比べると、千歳市の高齢化率は低くなっています。

しかし、長期的には高齢者数が着実に増加するとともに、年少人口・生産年齢人口が減少して、人口の減少と少子高齢化が同時に進むことが想定されます。

【年齢別人口の推移】



(資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所)

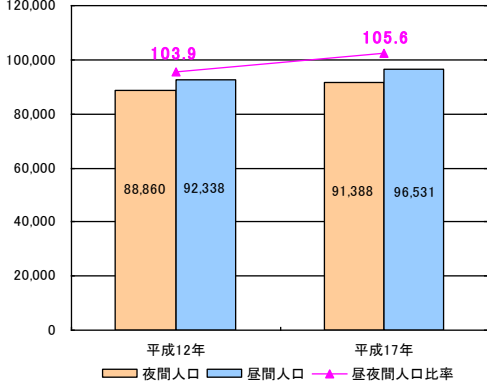
(3) 人口動態

昼夜間人口比率は、平成12年の103.9%から平成17年には105.6%に増加しています。

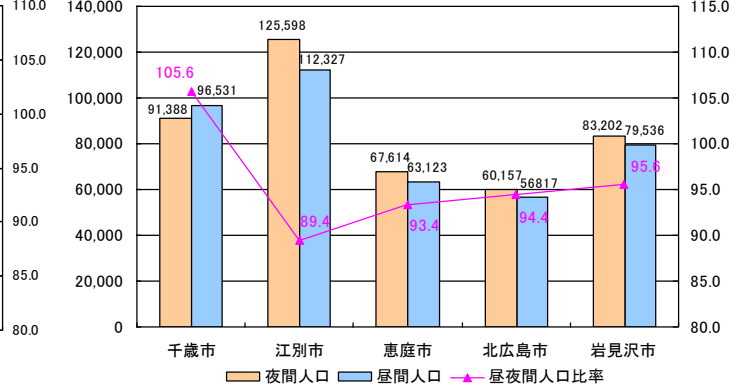
千歳市内からの通勤・通学者の増加数よりも千歳市外からの通勤・通学者の増加数が多くなっており、平成17年の昼間人口比率は、周辺他都市と比較しても最も高い値となっています。

2 住宅事情の現状分析

【夜間人口・昼間人口の推移】



【周辺都市の夜間人口・昼間人口 (平成17年)】



(資料：国勢調査)

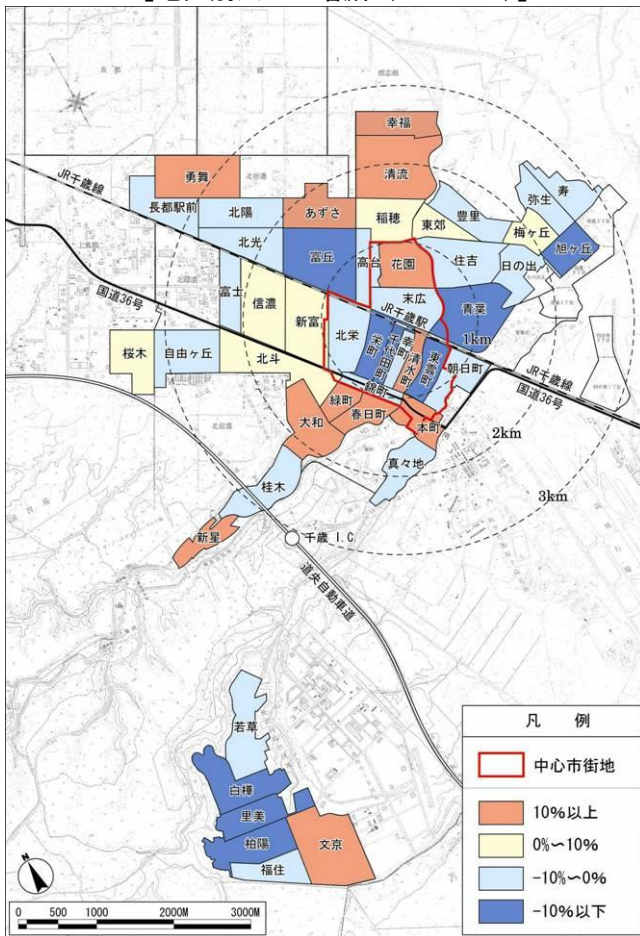
(4) 地区別人口と世帯数

地区別の状況では、総じて中心市街地やその周辺の地区及び向陽台で人口・世帯数の減少が進む地区がある一方、郊外部で人口の増加する地区がみられます。

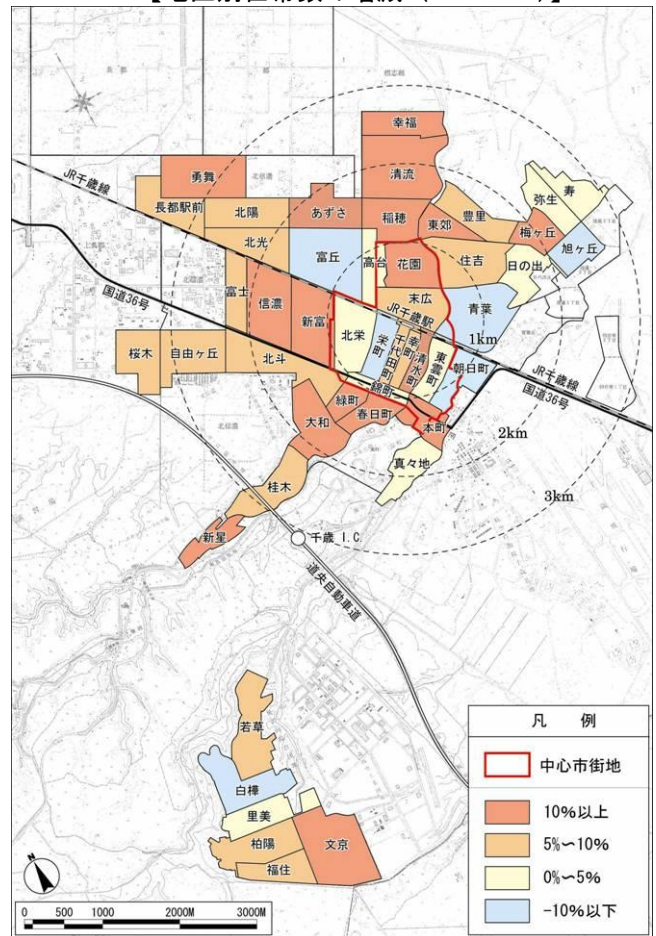
また、近年宅地開発が進行している勇舞、幸福、清流、あずさ、新星などの地区では、人口、世帯数ともに10%以上増加しています。

これに対して、東雲町、栄町など中心市街地の多くや、その周りに位置する富丘、青葉などの地区では10%を超える人口減少がみられます。

【地区別人口の増減 (H15～H23)】



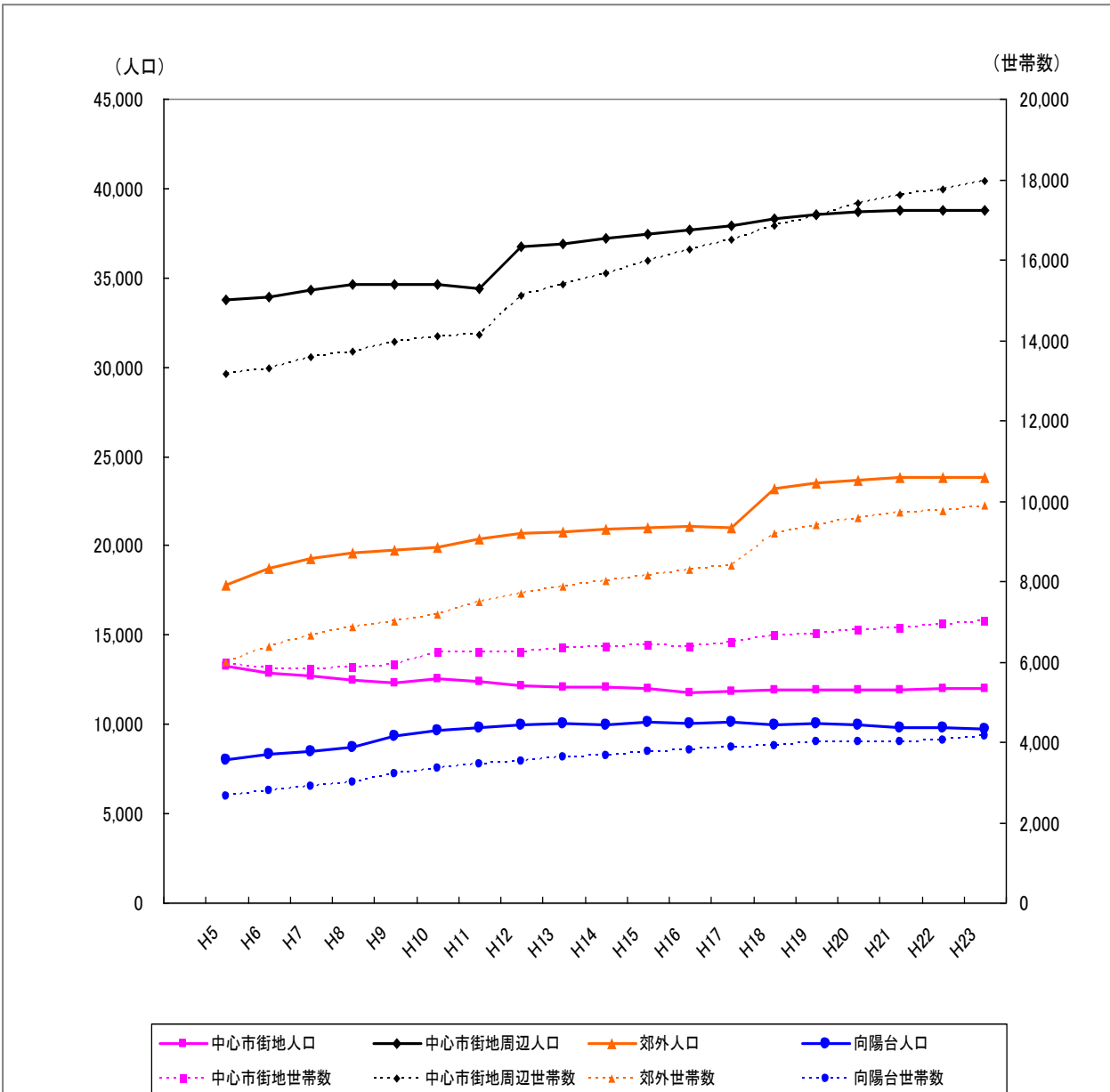
【地区別世帯数の増減 (H15～H23)】



(資料：住民基本台帳(平成15年・23年4月1日))

※ 中心市街地：平成12年3月に策定された中心市街地活性化基本計画で設定された「中心市街地の区域」を指します。

【地域別人口・世帯数の推移】



		H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14
中心市街地	人口	13,212	12,825	12,648	12,428	12,280	12,504	12,330	12,149	12,086	12,040
	世帯数	5,965	5,796	5,819	5,859	5,912	6,224	6,212	6,217	6,318	6,353
中心市街地周辺	人口	33,719	33,858	34,316	34,559	34,556	34,553	34,358	36,734	36,864	37,195
	世帯数	13,138	13,275	13,570	13,705	13,954	14,096	14,118	15,113	15,384	15,636
郊外	人口	17,774	18,702	19,267	19,541	19,709	19,898	20,351	20,640	20,762	20,878
	世帯数	5,991	6,372	6,644	6,849	6,990	7,166	7,461	7,702	7,863	7,990
向陽台	人口	7,949	8,257	8,475	8,667	9,282	9,597	9,810	9,911	10,006	9,964
	世帯数	2,642	2,795	2,880	2,991	3,215	3,334	3,436	3,520	3,605	3,645
地域		H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	
中心市街地	人口	11,984	11,753	11,796	11,900	11,907	11,931	11,933	11,969	12,005	
	世帯数	6,393	6,355	6,480	6,629	6,694	6,791	6,813	6,924	6,987	
中心市街地周辺	人口	37,432	37,662	37,840	38,268	38,483	38,622	38,719	38,706	38,750	
	世帯数	15,965	16,233	16,497	16,846	17,070	17,378	17,602	17,726	17,954	
郊外	人口	20,953	21,060	21,008	23,177	23,505	23,604	23,825	23,784	23,797	
	世帯数	8,127	8,265	8,371	9,178	9,387	9,560	9,717	9,752	9,867	
向陽台	人口	10,062	10,045	10,068	9,962	10,013	9,916	9,820	9,766	9,736	
	世帯数	3,756	3,779	3,845	3,881	3,983	4,005	4,016	4,049	4,146	

(資料：住民基本台帳(各年4月1日現在))

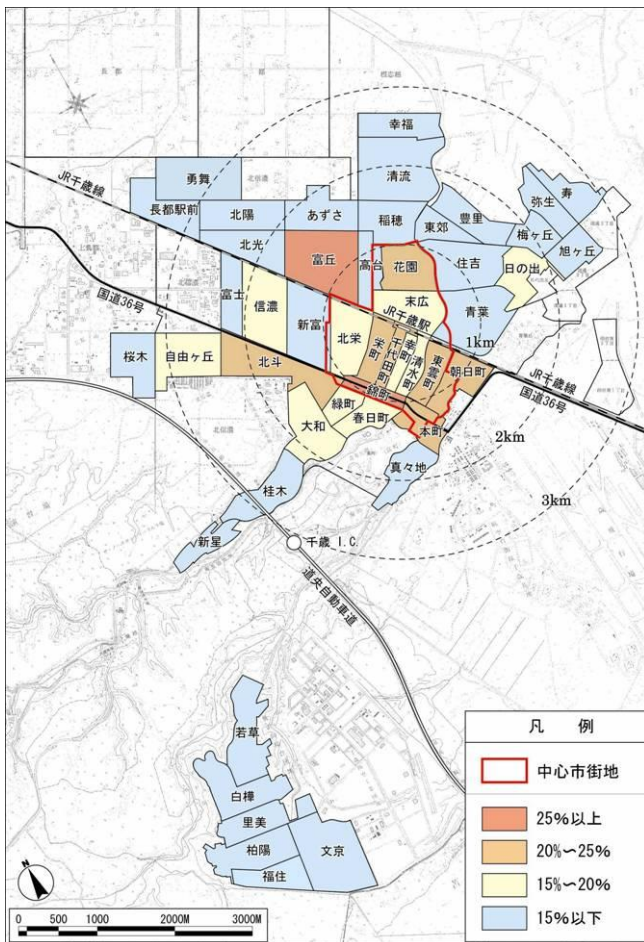
(5) 地区別高齢化率

地区別に高齢化率をみると、総じて中心市街地に近くなるほど高齢化率が高くなる傾向がうかがえます。

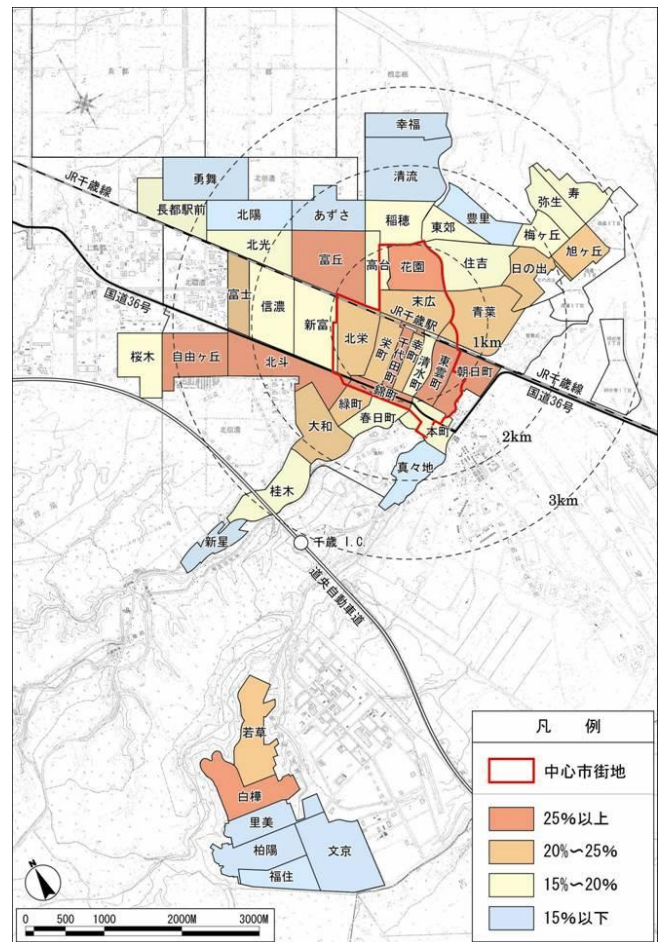
また、平成15年と平成23年の高齢化率を比較すると、全体として高齢化率が高くなっているとともに、中心市街地やその周辺の地区に加え、郊外部でも高齢化率が25%を上回る地区がみられ始めています。

高齢単身世帯が増えていることと合わせて考えると、今後、身体機能の低下により日常生活に支障のある世帯の増加が危惧される状況です。

【地区別高齢化率の状況 (H15)】



【地区別高齢化率の状況 (H23)】



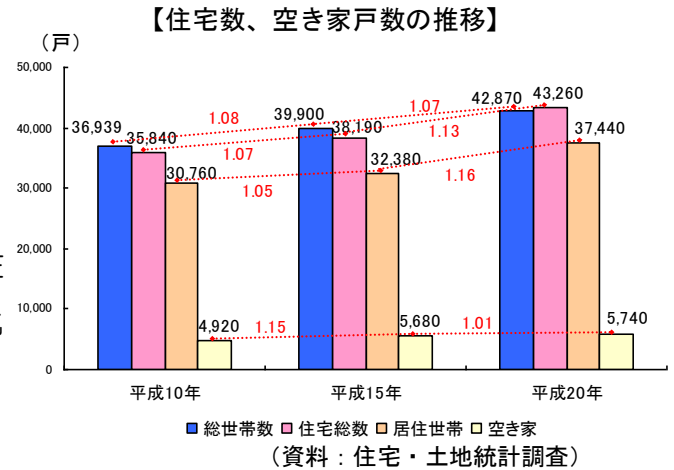
(資料：住民基本台帳(平成15年・23年4月1日))

2-2 住宅の状況

(1) 住宅数と居住世帯数

千歳市の住宅総数は、平成20年現在43,260戸あり、平成15年以降世帯数を上回る増加率となっており、住宅の量的な充足はほぼ満たされた状況です。

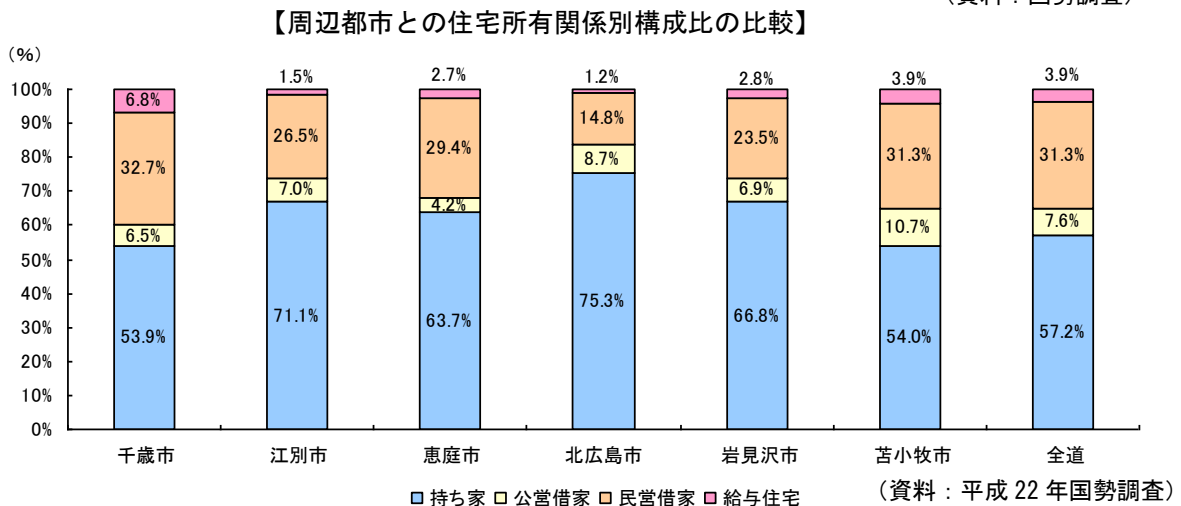
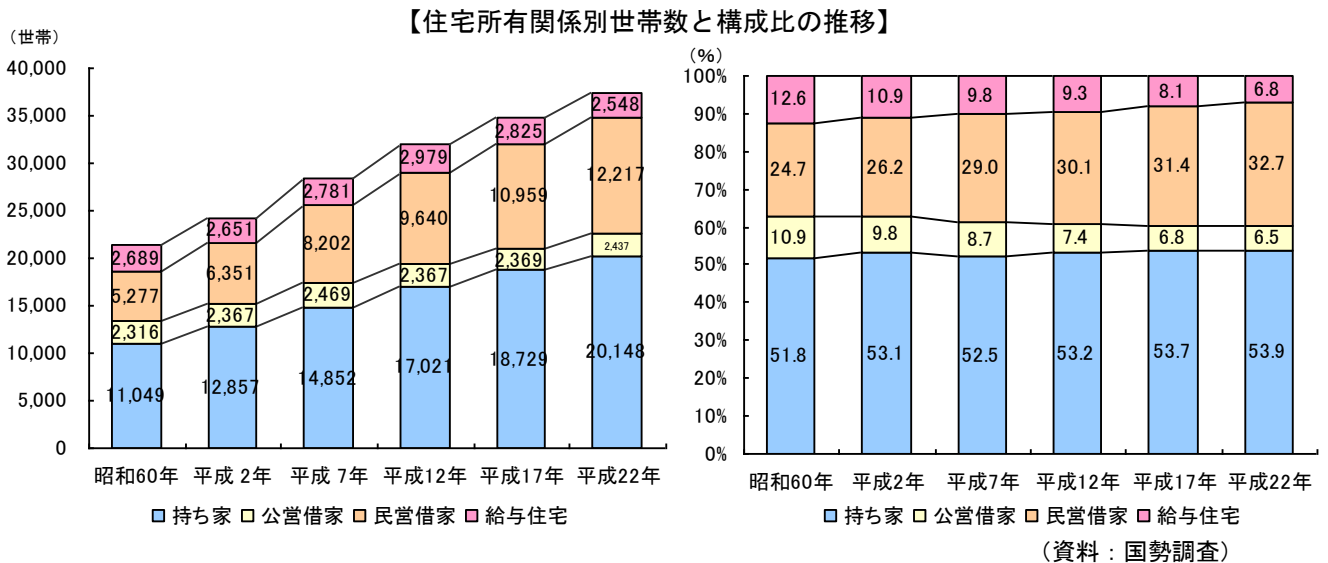
また、空き家戸数は平成20年現在5,740戸あり、平成10年の4,920戸と比べると、大幅に増加しています。



(2) 住宅所有関係別世帯数

住宅の所有関係別世帯数の推移をみると、持ち家、民営借家の世帯数は着実に増加していますが、構成比では持ち家はほぼ横ばい、民営借家は増加する傾向にあります。

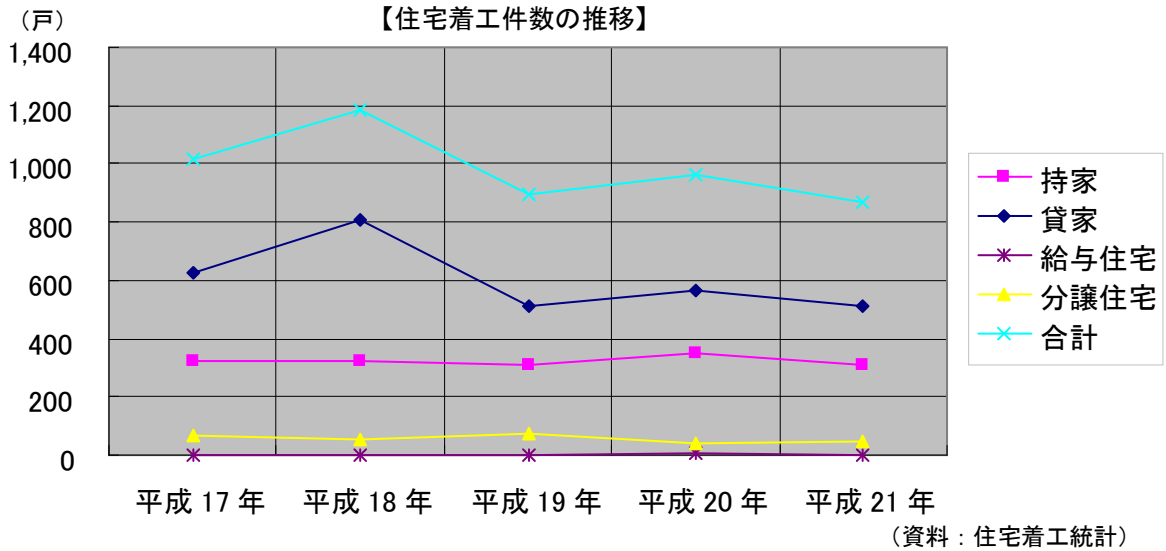
住宅の所有関係を全道及び周辺他都市と比較すると、千歳市は持ち家率が低い反面、借家率が高く、特に、民間借家と給与住宅の比率が高くなっています。



(3) 住宅の建設状況

住宅の着工件数は、年間 1,000 戸前後になっています。

そのうち、貸家の着工件数が最も多く、ここ 5 年間では全体の約 6 割を占めており、分譲住宅を含めた持家が残りの約 4 割となっています。

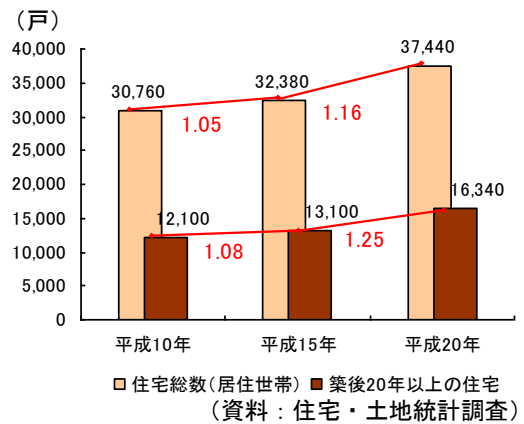


(4) 居住水準

① 住宅の建築時期

建築の時期から住宅の老朽度をみると、平成 10 年以降の住宅総数の増加率に比べて、築後 20 年以上経過した住宅の増加率が高くなっており、平成 20 年現在では、築後 20 年以上経過した住宅の数が 16,340 戸に達しており、住宅総数の 43.6%を占めています。

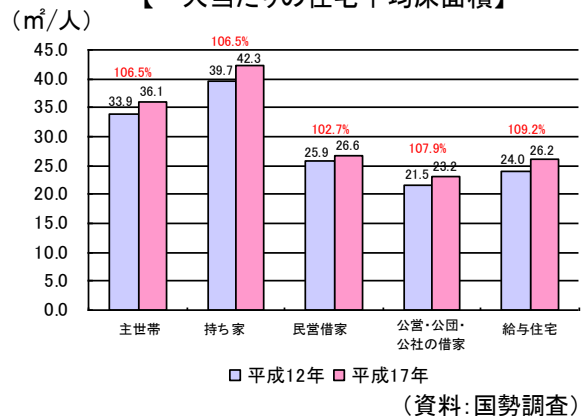
【住宅総数と老朽家屋の推移】



② 住宅の床面積

千歳市の各住宅における一人当たりの平均床面積は、平成17年で持ち家が42.3㎡/人と最も高い一方、公営・公団・公社の借家が23.2㎡/人と最も低く、平成12年以降同様の傾向で推移しています。

【一人当たりの住宅平均床面積】



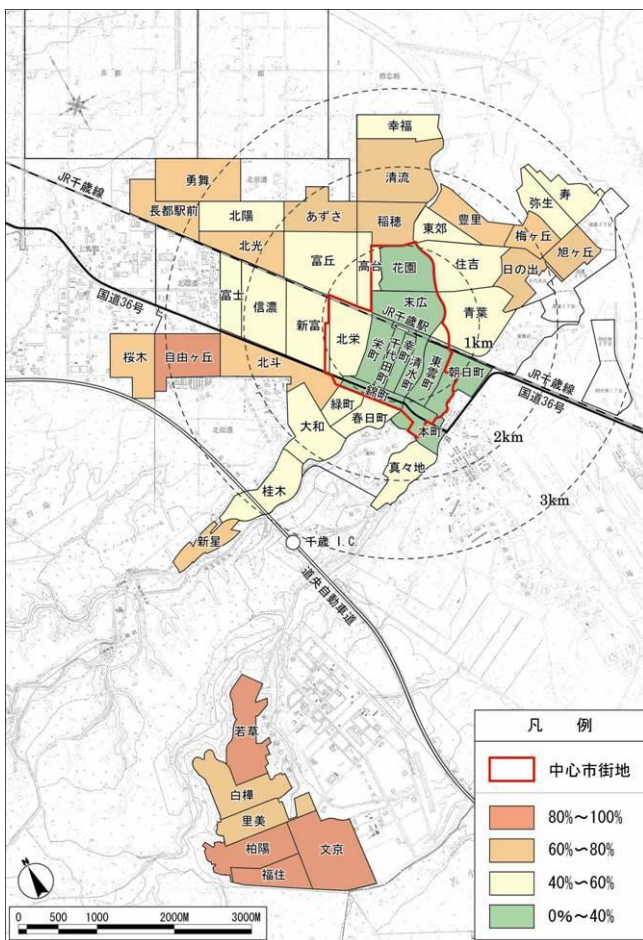
(5) 住宅、宅地の供給状況

① 住宅の分布状況

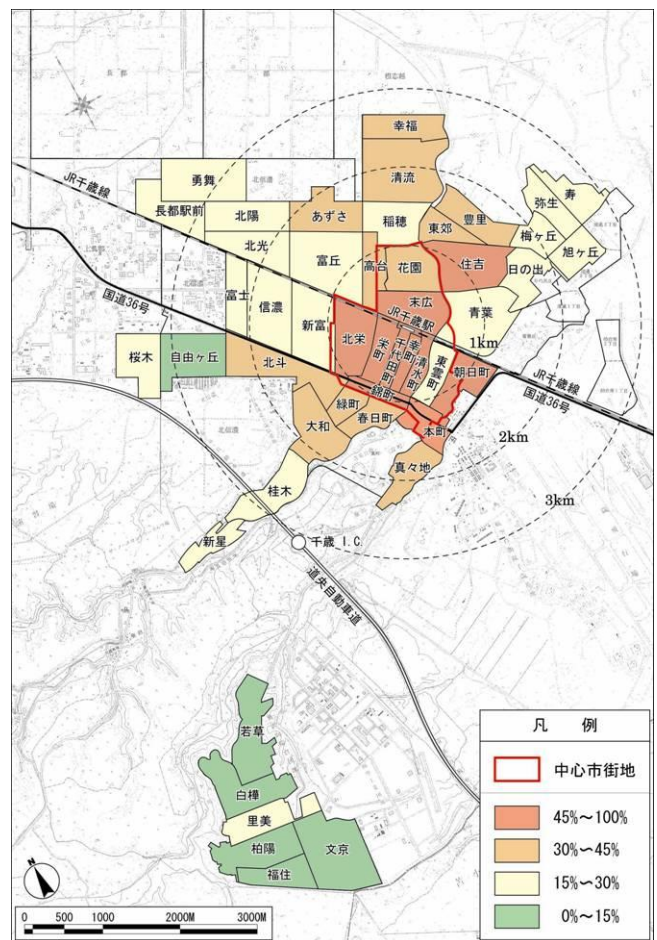
千歳市における住宅所有関係別の分布状況をみると、持ち家率は、宅地開発が進められてきた郊外部や向陽台において60%以上と高いのに対して、古くから市街地が形成されてきた中心市街地では、40%以下と低くなっています。

その反対に、民営借家率では中心市街地で45%以上と高い割合を占めているのに対して、郊外部では30%以下、向陽台で15%以下の低い割合の地区がみられます。

【地区別持ち家率の状況】



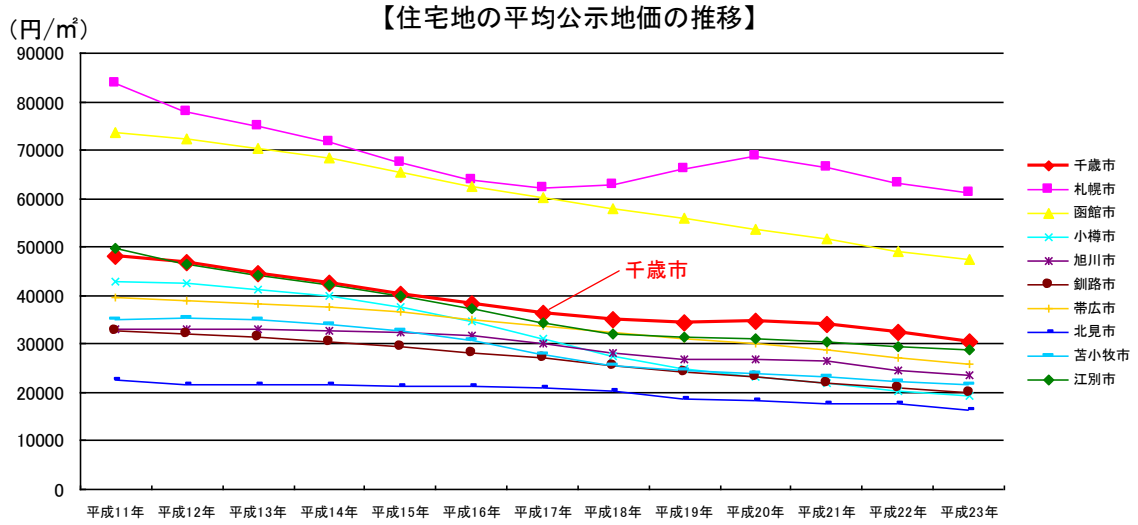
【地区別民営借家率の状況】



(資料：平成 22 年国勢調査)

② 地価の状況

平成23年の千歳市の住宅地の平均公示地価は30,600円/㎡であり、平成11年以降下落し続けていますが、道内主要都市の中では札幌市と函館市に次ぐ地価水準にあります。

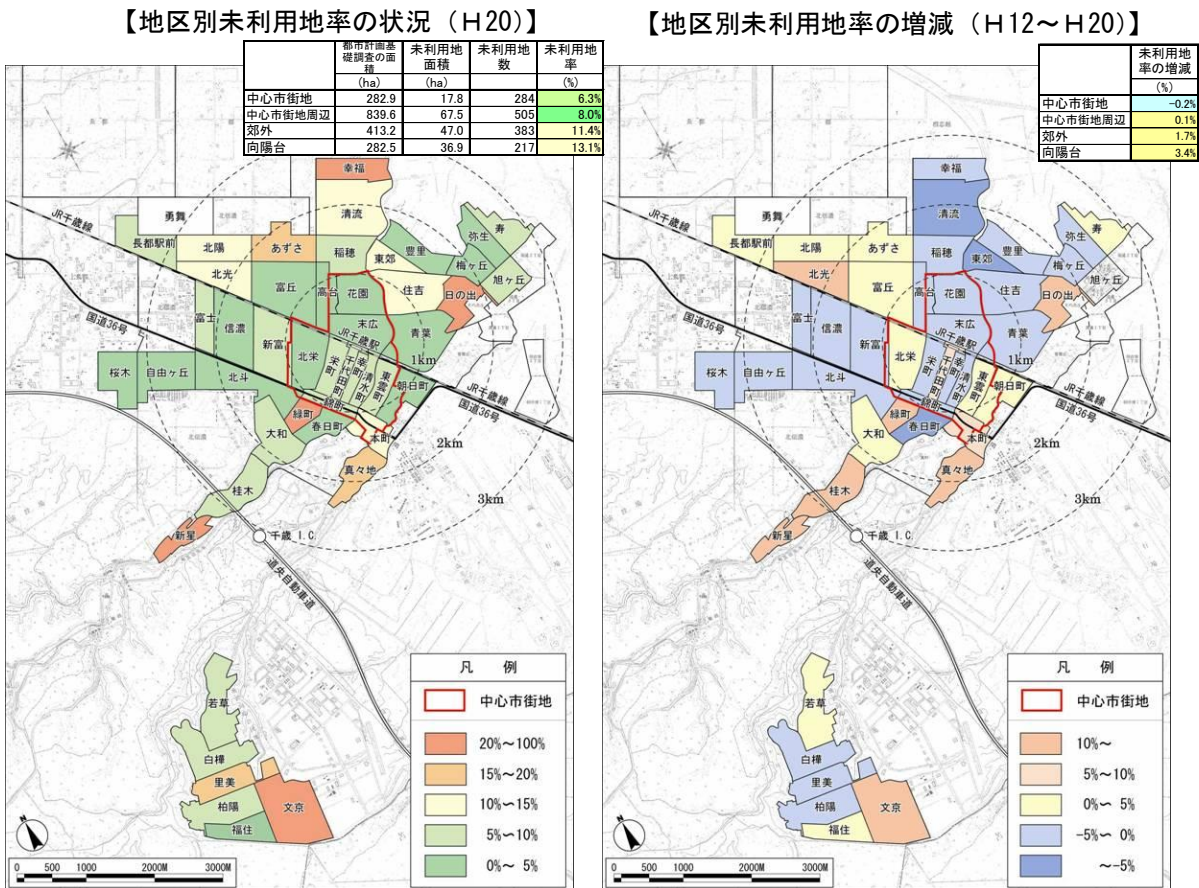


(資料：千歳市資料、国土交通省地価公示)

③ 未利用宅地の分布状況

未利用宅地(整備済未利用宅地)は、郊外部の土地区画整理事業の実施区域内などで未利用地率が高くなっています。

平成12年以降、住宅地供給の進む郊外部や向陽台で未利用地率が上昇しているほか、中心市街地周辺の一部の地区で未利用地率が上昇しています。



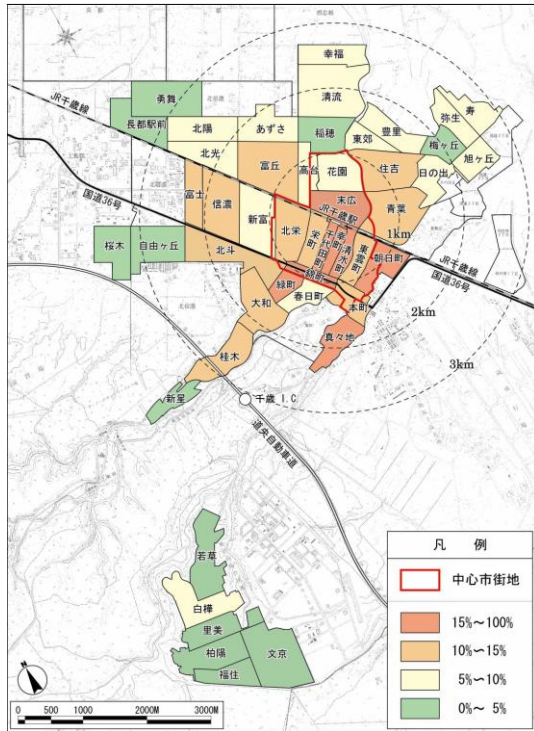
(資料：都市計画基礎調査)

④ 空き家の分布状況

水道の契約データからみた建物の空き家率（水道契約件数のうち水道閉栓中の建物が占める割合）は9.6%で約1割を空き家が占めています。そのうち、住宅が9.3%であるのに対して、店舗では15.4%と高くなっています。

また、向陽台⇒郊外⇒中心市街地周辺⇒中心市街地へと、中心市街地に近くなるほど空き家率が高くなり、特に中心市街地における空き家率は15.0%と高くなっています。

【地区別空き家率の状況（H23）】



（資料：千歳市調べ）

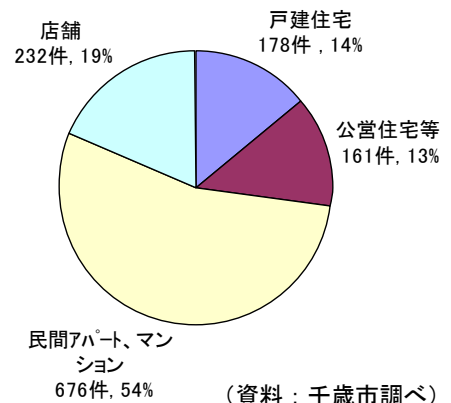
	A.地区別契約数(戸)			B.地区別空き家数(戸)			C.地区別空き家率(%) C=B÷(A+B)		
	(住宅)	(店舗)	合計	(住宅)	(店舗)	合計	(住宅)	(店舗)	合計
中心市街地	6,141	928	7,069	1,015	232	1,247	14.2%	20.0%	15.0%
中心市街地周辺	16,507	421	16,928	1,891	33	1,924	10.3%	7.3%	10.2%
郊外	8,971	140	9,111	609	12	621	6.4%	7.9%	6.4%
向陽台	3,613	47	3,660	111	2	113	3.0%	4.1%	3.0%
総計	35,232	1,536	36,768	3,626	279	3,905	9.3%	15.4%	9.6%

⑤ 中心市街地の空き家の概要

中心市街地の空き家は約8割が住宅系、2割が店舗系になっています。

また、民間の賃貸アパートや賃貸マンションの空き家が過半数を上回る54%を占めており、次いで店舗が19%、戸建住宅が14%となっています。

【中心市街地の空き家の構成割合】



（資料：千歳市調べ）

(6) 公的住宅の状況

① 公的住宅の概況

平成23年10月末現在、千歳市内の公的住宅（雇用促進住宅を除く）の管理戸数は、道営住宅が150戸、市営住宅が2,539戸の合計2,689戸となっています。

このうち、市営住宅では耐用年数を過ぎた住宅が1,044戸、耐用年数の1/2を経過した住宅が248戸と、管理戸数の約半数を占めており、老朽化が進んでいます。

【公的住宅の管理状況】

(戸、%)

団地名	管理戸数	耐用年数経過			耐用年数1/2経過			棟数			
		簡平	簡二	耐火	簡平	簡二	耐火				
市営住宅	いずみ団地	80	0	0	0	0	0	0	0	3	
	春日団地	16	6	6	0	0	10	0	10	0	3
	向陽台団地	97	87	87	0	0	10	10	0	0	18
	湖畔団地	37	0	0	0	0	16	0	16	0	4
	祝梅団地	264	230	230	0	0	34	0	34	0	62
	大和団地	88	88	50	38	0	0	0	0	0	23
	富丘団地	673	609	597	12	0	64	0	64	0	186
	白樺団地	24	24	24	0	0	0	0	0	0	6
	真町団地	18	0	0	0	0	18	0	18	0	3
	北栄団地(A)	64	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	北栄団地(B)	216	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	北栄団地(C)	301	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	高台団地	201	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	うたり団地	254	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	みどり団地	60	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	スカイヒルズ団地	50	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	公住計	2,443	1,044	994	50	0	152	10	142	0	340
	東雲団地	96	0	0	0	0	96	0	0	96	4
	改良計	96	0	0	0	0	96	0	0	96	4
	小計	2,539	1,044	994	50	0	248	10	142	96	344
(割合)	100.0%	41.1%	39.1%	2.0%	0.0%	9.8%	0.4%	5.6%	3.8%	13.5%	
住道営	やまとの杜団地	150	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	小計	150	0	0	0	0	0	0	0	0	4
雇用促進住宅	真町宿舎	80	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	おさつ宿舎	80	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	小計	160	-	-	-	-	-	-	-	-	4
合計※	2,689	1,044	994	50	0	248	10	142	96	348	
(割合)	100.0%	38.8%	37.0%	1.9%	0.0%	9.2%	0.4%	5.3%	3.6%	12.9%	

※雇用促進住宅の「耐用年数経過」及び「耐用年数 1/2 経過」の戸数は把握していないため除いています。

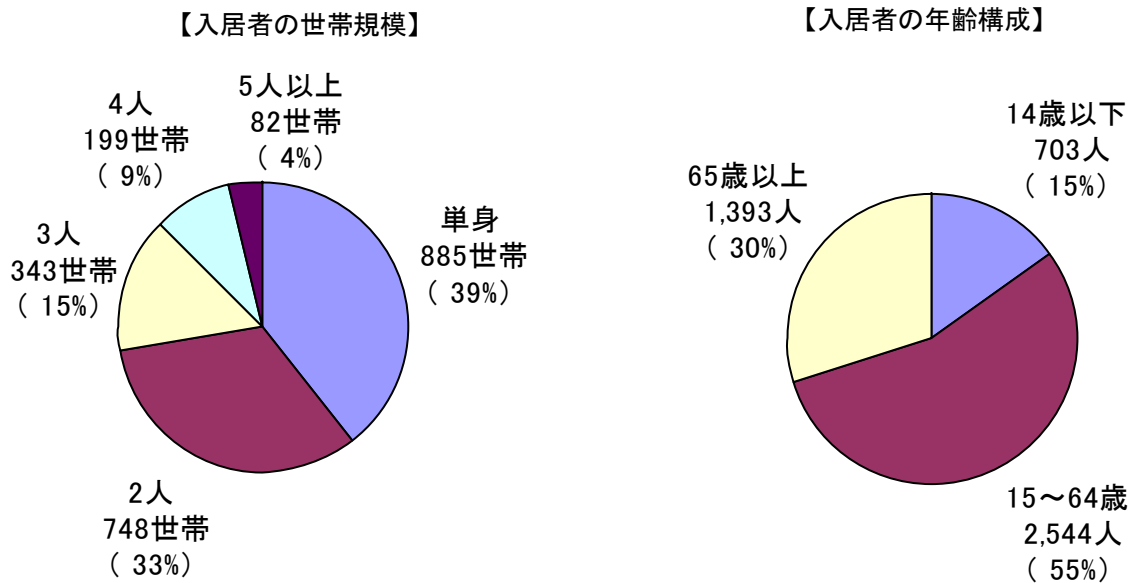
(平成 23 年 10 月末現在)

② 市営住宅入居者の世帯構成

平成 23 年 10 月末現在、市営住宅入居者の世帯人員構成は、1 人及び 2 人世帯が全体の 72%となっており、小規模な世帯が大半を占めています。

入居者の年齢構成では、65 歳以上が 30%となっており、千歳市全体と比較しても高齢者の占める割合が高く、15 歳から 64 歳までの生産年齢人口の割合が低くなっています。

また、14 歳以下の年少人口の占める割合は全市とほぼ同様になっており、高齢者世帯や子育て世帯の居住の安定にとって公営住宅が大きな役割を担っています。



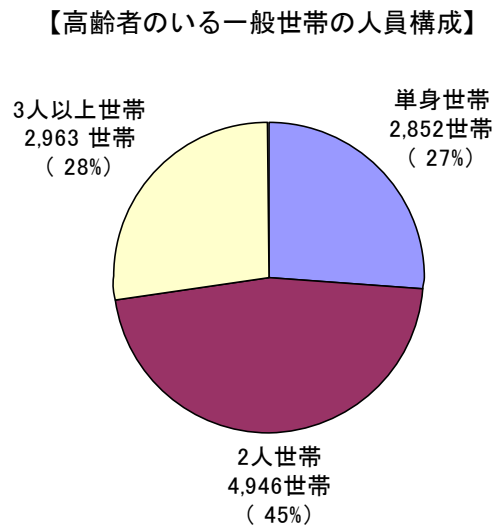
(資料：千歳市調べ)

2-3 高齢者の住宅の状況

(1) 高齢者のいる世帯の状況

平成 22 年現在、千歳市では一般世帯のうち、65 歳以上の高齢者のいる世帯は全体の 27%を占めています。

また、高齢者のいる世帯のうち、単身世帯と 2 人世帯の合計が 72%を占めており、高齢者のいる世帯の多くが小規模な世帯となっています。



(資料：平成 22 年国勢調査)

(2) 住宅の所有状況

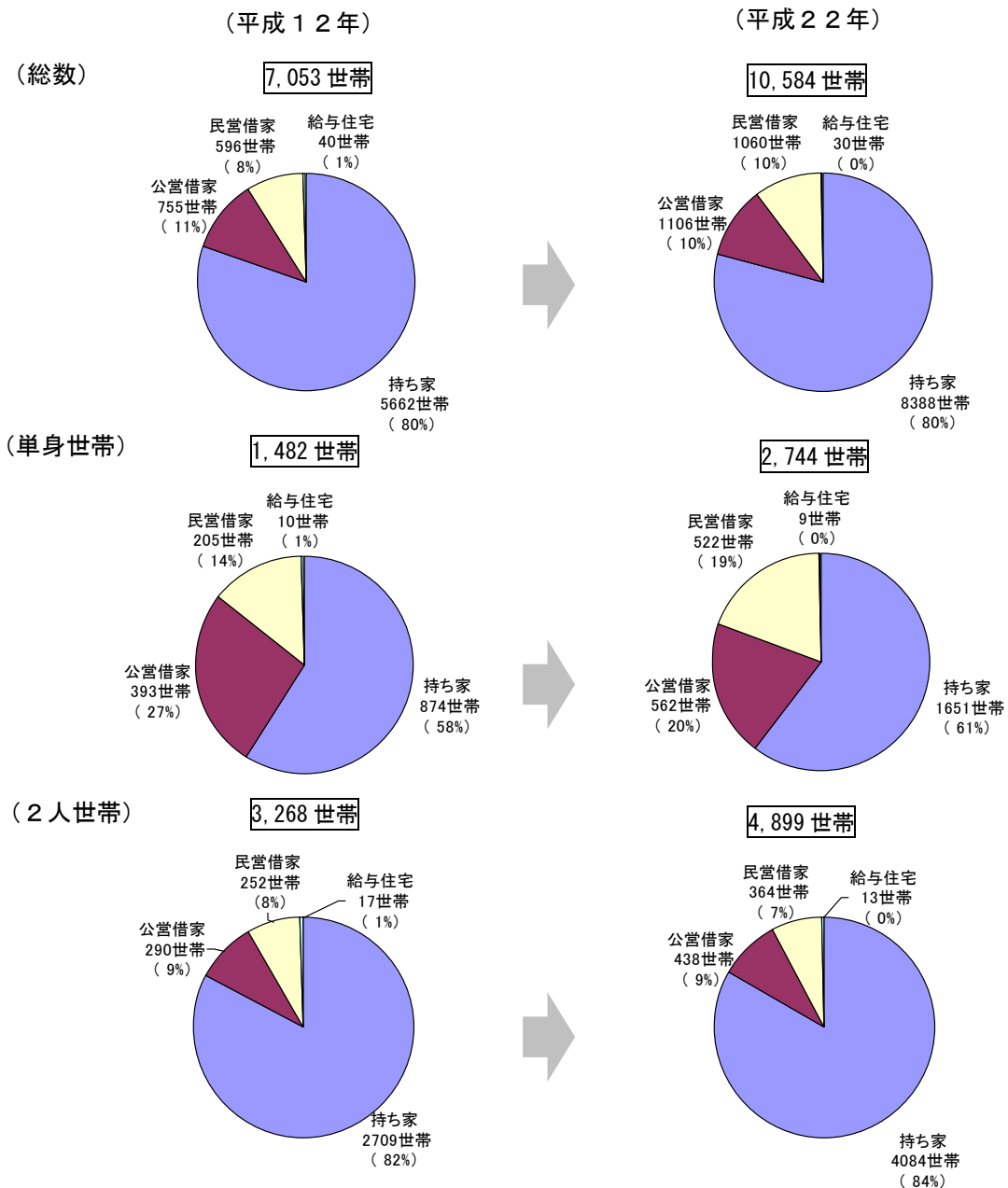
高齢者のいる世帯の住宅の所有状況をみると、平成22年現在、持ち家が約80%で大半を占めており、10年前の平成12年当時とほとんど同じ傾向にあります。

しかし、民営借家に住む単身世帯は14%から19%に増えており、世帯数自体も205世帯から522世帯へと2倍以上に増えています。

また、公営住宅などに住む単身世帯の比率はやや低下していますが、世帯数は393世帯から562世帯へと増加しています。

単身の高齢者の居住の安定にとって公営住宅とともに、民営借家の役割が大きくなっています。

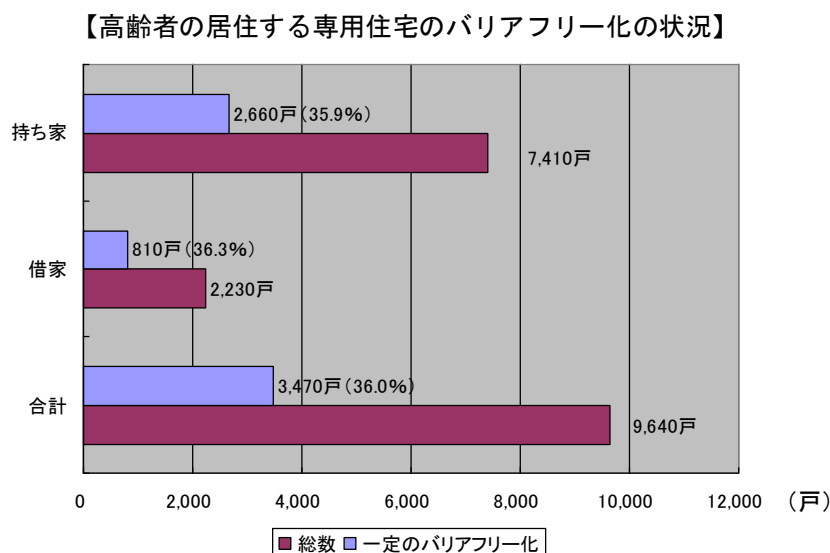
【高齢者のいる世帯の住宅の所有状況】



(資料：国勢調査)

(3) 住宅におけるバリアフリー化の状況

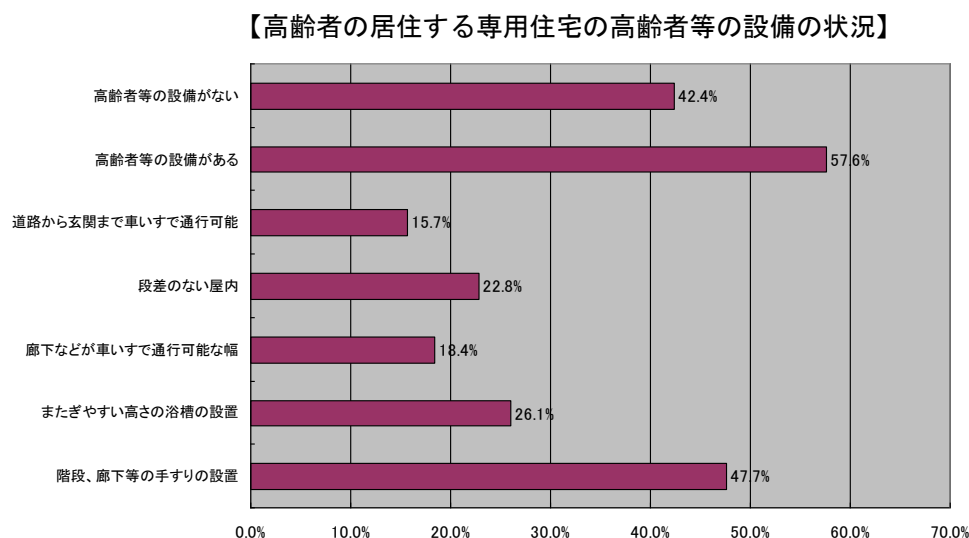
平成20年の住宅・土地統計調査によると、65歳以上の高齢者の居住する専用住宅に関しては、2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差が解消された、一定のバリアフリー化が行われている住宅は、借家で36.3%、持ち家で35.9%、合計で36.0%となっており、いずれも低い水準にとどまっています。



(資料：平成20年住宅・土地統計調査)

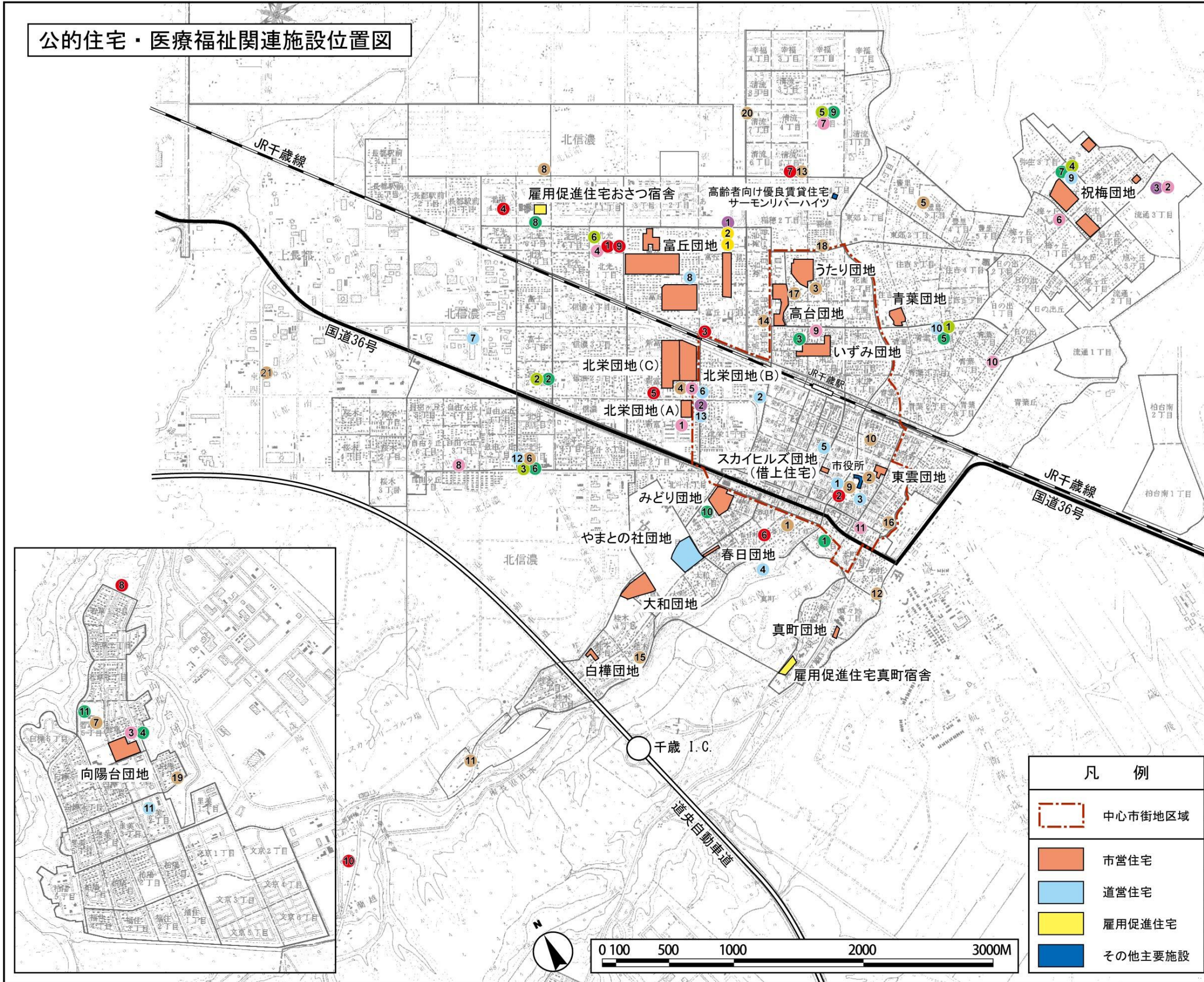
高齢者の居住する専用住宅において、手すりなど高齢者等のための設備がない住宅が42.4%となっています。

また、設備の内訳では、階段、廊下等の手すりの設置が最も多く、47.7%となっています。



(資料：平成20年住宅・土地統計調査)

公的住宅・医療福祉関連施設位置図



番号	施設名	設置	所在地	収容定員	設置年
1	市立千歳市民病院	市	北光		
2	医療法人同仁会千歳第一病院	市	東雲		
3	医療法人社団千歳豊友会病院	市	富丘		
4	医療法人資生会千歳病院	市	北陽		
5	医療法人社団尾谷病院	市	新富		
6	医療法人伊勢病院	市	春日		
7	医療法人社団いずみ会北星病院	市	清流		
8	医療法人同仁会向陽台病院	市	若草		
9	千歳市助産施設	市	北光		
10	医療法人深明会支笏湖病院	市	蘭越		
1	養護老人ホーム千歳市千寿園	市	富丘	50	S47
2	特別養護老人ホーム暢寿園	市	富丘	100	S54
1	新富在宅介護支援センター	法人	新富	-	H 9
2	祝梅在宅介護支援センター	市	流通	-	H12
3	向陽台在宅介護支援センター	市	若草	-	H11
4	北光在宅介護支援センター	市	北光	-	H14
5	千歳いずみ学園新富分場	法人	新富	19	H10
6	千歳いずみ学園祝梅分場	市	梅ヶ丘	14	H11
7	いずみワークセンター	市	清流	30	H15
8	千歳めいぶる共同作業所	市	自由ヶ丘	9	H11
9	グループホームいずみ寮	市	末広	6	H 3
10	グループホーム第二	市	青葉	4	H14
11	グループホームさくら荘	市	本町	4	H13
1	暢寿園デイサービスセンター	法人	富丘	30	H 4
2	新富デイサービスセンター	市	新富	35	H 9
3	祝梅デイサービスセンター	市	流通	35	H12
1	総合福祉センター・総合保健センター	市	東雲		
2	市民文化センター	市	北栄		
3	千歳市青少年会館	市	東雲		
4	市立千歳公民館	市	真幸		
5	千歳市中心街コミュニティセンター	市	真幸		
6	北新コミュニティセンター	市	新富		
7	北信濃コミュニティセンター	市	北信濃		
8	富丘コミュニティセンター	市	富丘		
9	祝梅コミュニティセンター	市	弥生		
10	鉄東コミュニティセンター	市	青葉		
11	泉沢向陽台コミュニティセンター	市	里美		
12	北桜コミュニティセンター	市	北斗		
13	在宅福祉総合センター（ほっとす）	市	新富		
1	千歳保育所	市	春日町	120	S29
2	真々地保育所	市	東雲町	60	S33
3	末広保育所	市	花園	90	S40
4	北栄保育所	市	新富	120	S44
5	住吉保育園	法人	豊里	90	S50
6	北斗保育園	市	北斗	90	S56
7	向陽台保育園	市	若草	75	S59
8	アリス保育園	市	北信濃	90	H11
9	千歳市こども通園センター	市	東雲町	90	S58
10	たんぼぼ夜間保育園	個人	東雲町	20	H 1
11	蘭越保育園	市	新星	30	S38
12	千歳自動車学校はまなす保育所	法人	真々地	13	S54
13	医療法人社団いずみ会いずみ保育園	市	清流	20	H 5
14	小玉家庭内保育室	個人	高台	6	S56
15	木村家庭保育室	市	桂木	6	S57
16	ありんこ家庭内保育所	市	朝日町	7	S57
17	渡辺家庭内保育室	市	花園	4	S61
18	さくら保育園	市	稲穂	8	S59
19	岩下家庭内保育室	市	白樺	4	H 5
20	ステップ赤ちゃんルーム	市	清流	5	H 9
21	ダイナックスこどもクラブ	法人	上長都	38	H14
1	ひので児童館	市	青葉	-	H 8
2	しなの児童館	市	富士	-	H10
3	ほくおう児童館	市	北斗	-	H12
4	しゅくばい児童館	市	弥生	-	H13
5	せいりゅう児童館	市	清流	-	H14
6	千歳こどもデイケアルーム	市	北光	2	H14
1	青空学童クラブ	市	本町	30	S40
2	信濃学童クラブ	市	富士	30	S52
3	つばさ学童クラブ	市	末広	30	S59
4	ひまわり学童クラブ	市	若草	30	S60
5	ふれあい学童クラブ	市	青葉	30	H 8
6	すこやか学童クラブ	市	北斗	30	H12
7	祝梅学童クラブ	市	弥生	30	H13
8	北陽学童クラブ	市	北陽	30	H13
9	清流学童クラブ	市	清流	30	H14
10	緑小学学童クラブ	市	緑町	30	H14
11	向陽台小学学童クラブ	市	若草	30	H14

凡例

- 中心市街地区域
- 市営住宅
- 道営住宅
- 雇用促進住宅
- その他主要施設

3 意向調査

3-1 市民アンケート調査

(1) 市民アンケート調査の目的

市民アンケート調査は、本計画の策定にあたり、高齢者世帯及び一般世帯について、年齢構成や世帯構成などの世帯特性とともに、現在の居住地区、住替えなどの履歴や今後の意向、将来に向けて必要と考えている住宅施策などを把握して、住宅対策に関する課題の整理や施策検討に、市民の意向を反映することを目的として実施しました。

(2) 市民アンケート調査の主な内容

- | | |
|-----------------|--|
| ① 世帯特性 | 年齢構成、世帯構成、世帯主の通勤先・通勤手段、高齢者の居住状況、自立の有無 |
| ② 居住特性 | 居住地区、住宅所有形態、居住年数、家賃とその評価 |
| ③ 従前の住宅・住替え理由 | 以前住んでいた住宅の種別、以前住んでいた場所の把握
現在の住宅への住替え理由・要因 |
| ④ 居留意向、住宅対策の考え方 | 今後の居留意向、高齢化対策について、子育て支援について、まちなか居住について、環境等への配慮と災害への備えについて、住宅施策全般について |
| ⑤ 自由回答 | |

(3) 調査方法

65歳以上の高齢者のいる世帯（以下、「高齢者世帯」という。）とそのほかの世帯（以下、「一般世帯」という。）に分けて住民基本台帳から対象者を無作為に抽出して、郵送による配布・回収により調査を行いました。

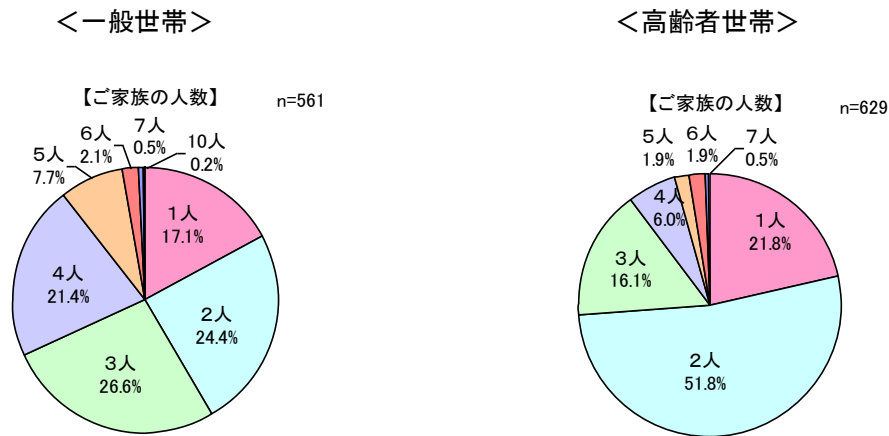
(4) 配布・回収数

配布数 3,000 票（一般世帯 1,800 票、高齢者世帯 1,200 票）に対して 1,231 票を回収しており、41%の回収率となりました。

(5) 市民アンケート調査の結果

① 世帯特性

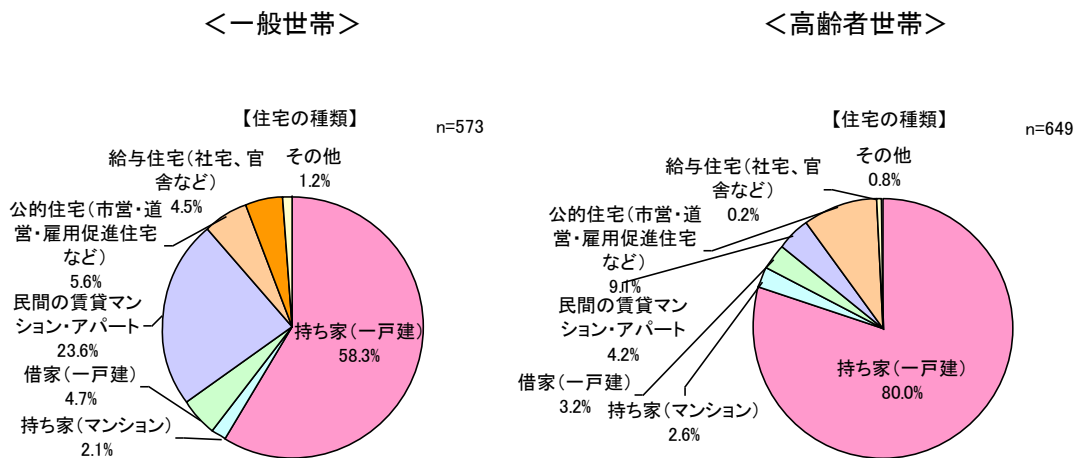
高齢者世帯では、1人及び2人世帯を合わせると73.6%を占めており、多くが小規模世帯となっています。単身のいわゆる独居老人世帯も21.8%を占めており、今後の高齢化の進行を展望すると、こうした高齢者世帯の住まいの確保や医療、買物など日常生活サービスの確保が大きな課題になるものと考えられます。



② 居住特性

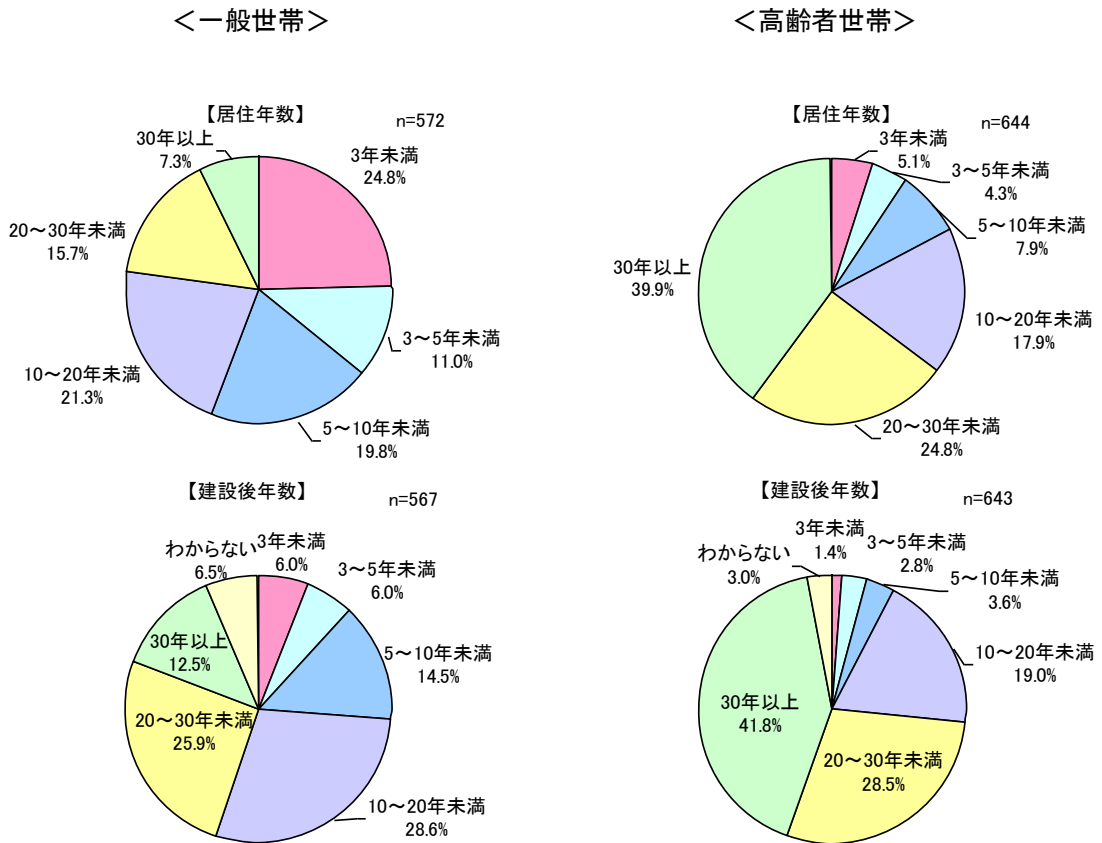
現在の住まいとして、高齢者世帯では80.0%が持ち家に住んでいるのに対して、一般世帯では58.3%になっています。

一方、一般世帯では、民間の賃貸マンション・アパートに暮らす世帯が23.6%と多く、一般世帯にとって民間の賃貸マンションや賃貸アパートが住生活上大きな役割を担っています。



高齢者世帯では、現在の住宅に20年以上住み続けている世帯が64.7%と多くなっていますが、一般世帯では23%と高齢者世帯の1/3程度になっています。

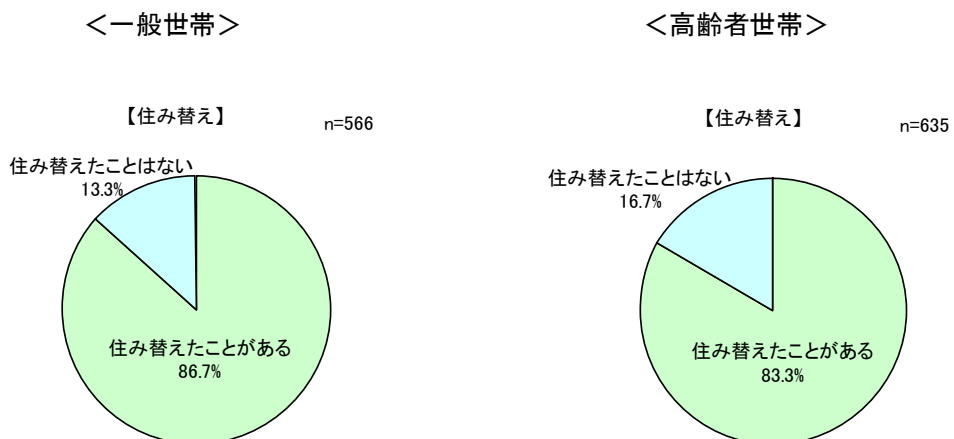
これに対応して、住宅の建設後の年数も、高齢者世帯では30年以上経過した住宅が41.8%を占めており、一般世帯の12.5%に比べて極めて多くなっています。



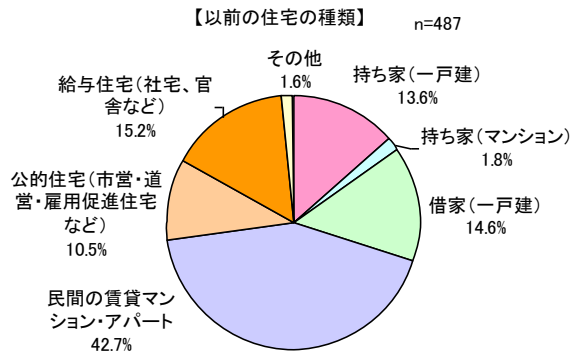
③ 従前の住宅

一般世帯、高齢者世帯とも、8割以上の世帯が住替えた経験を持っています。

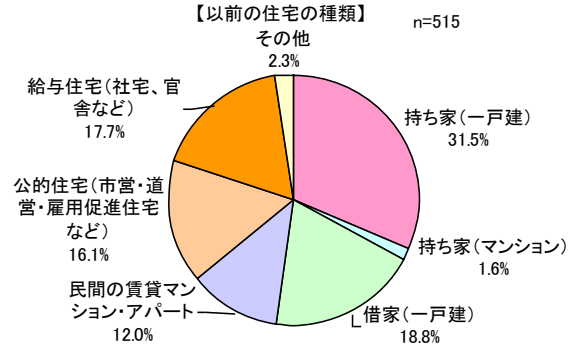
住替え以前の住宅は、持ち家を除くと民間賃貸マンション・アパートが多くなっており、特に一般世帯では42.7%を占めています。



<一般世帯>



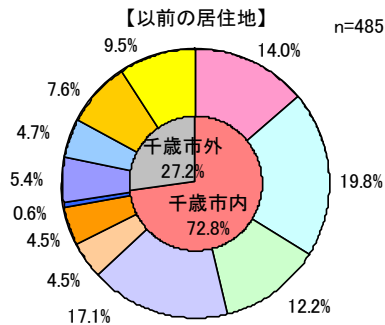
<高齢者世帯>



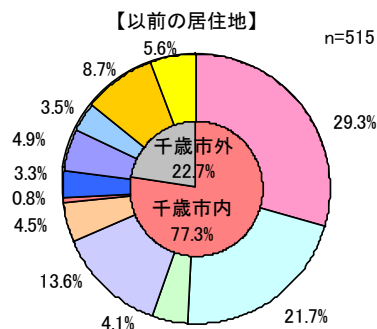
また、従前の居住地は、一般世帯で市内 72.8%、市外 27.2%であるのに対して、高齢者世帯では市内 77.3%、市外 22.7%であり、やや市内からの住替えが多くなっています。

また、従前の居住地区は、高齢者世帯では、中心市街地とその周辺部で 51.0%、郊外部で 23.0%なのに対して、一般世帯ではそれぞれ 33.8%、38.3%であり、一般世帯で郊外部から住替える世帯が多くなっています。

<一般世帯>



<高齢者世帯>



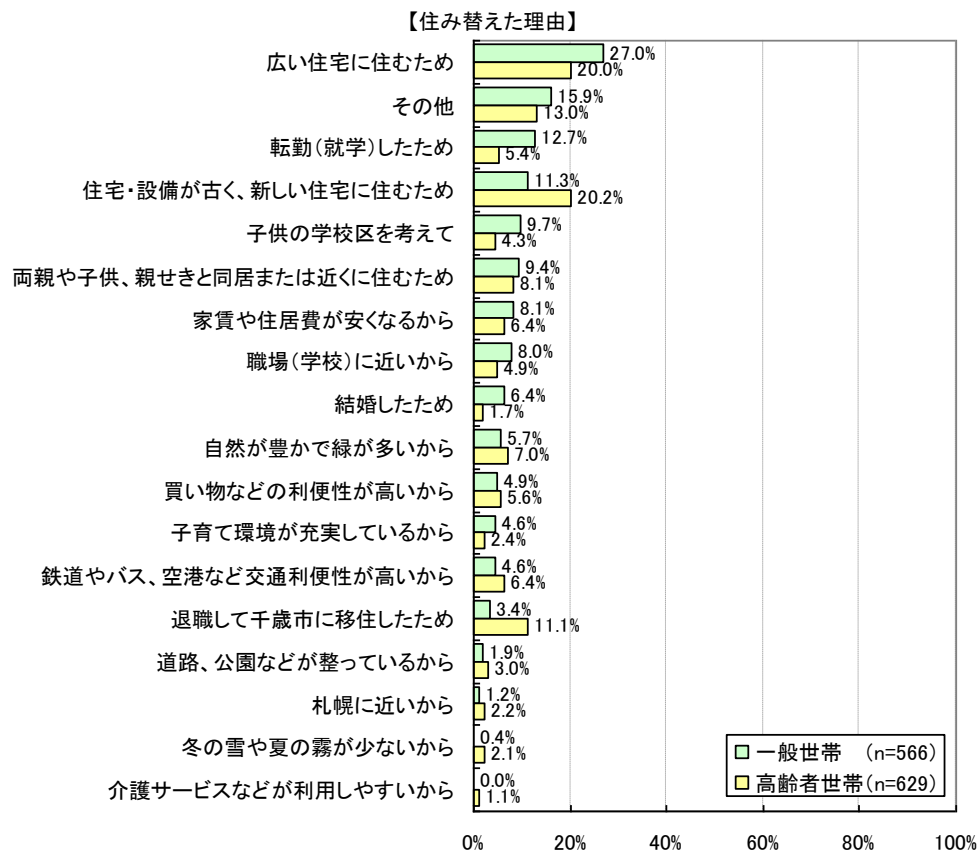
- 千歳市内(千代田町、錦町、幸町、清水町、東雲町、朝日町、本町、北栄、栄町、花園、末広)
- 千歳市内(高台、稲穂、清流、富丘、あずさ、豊里、東郊、住吉、青葉、青葉丘、日の出、日の出丘、梅ヶ丘)
- 千歳市内(幸福、北光、北陽、北信濃(鉄道北側)、長都駅前、勇舞、上長都、弥生、寿、旭ヶ丘、流通)
- 千歳市内(新富、信濃、北信濃(鉄道南側)、北斗、緑町、春日町、大和、真々地、真町)
- 千歳市内(富士、桜木、自由ヶ丘、桂木、新星)
- 千歳市内(若草、白樺、里美、柏陽、福住、文京)
- 上記以外の千歳市内の地区
- 札幌市
- 恵庭市、苫小牧市、北広島市
- 上記以外の北海道内
- 北海道外

④ 住替え理由

住替えの理由では、「広い住宅に住むため」や「住宅、設備が古く、新しい住宅に住むため」のほか、「転勤（就学）したため」などを理由としてあげる回答が多くなっています。

さらに、高齢者世帯では、「退職して千歳市に移住したため」と回答した世帯も 11.1% あります。

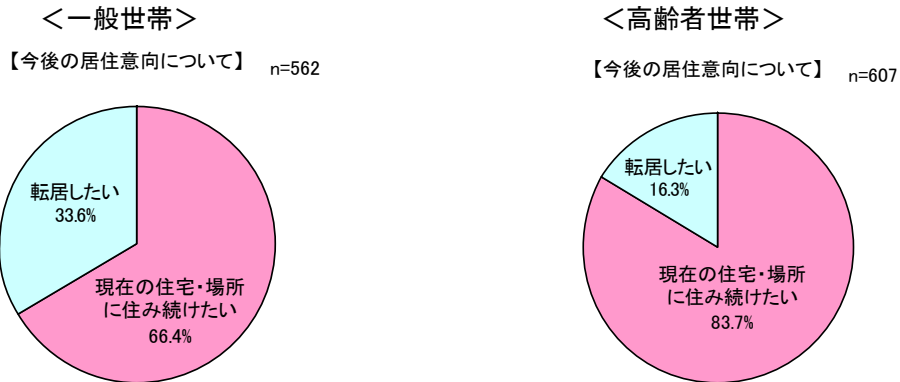
その他の回答では、「通院の便」や「騒音から避難するため」のほか、「高齢になったために体力的に除雪ができなくなった」などの理由があげられています。



⑤ 居住意向・住宅対策の考え方

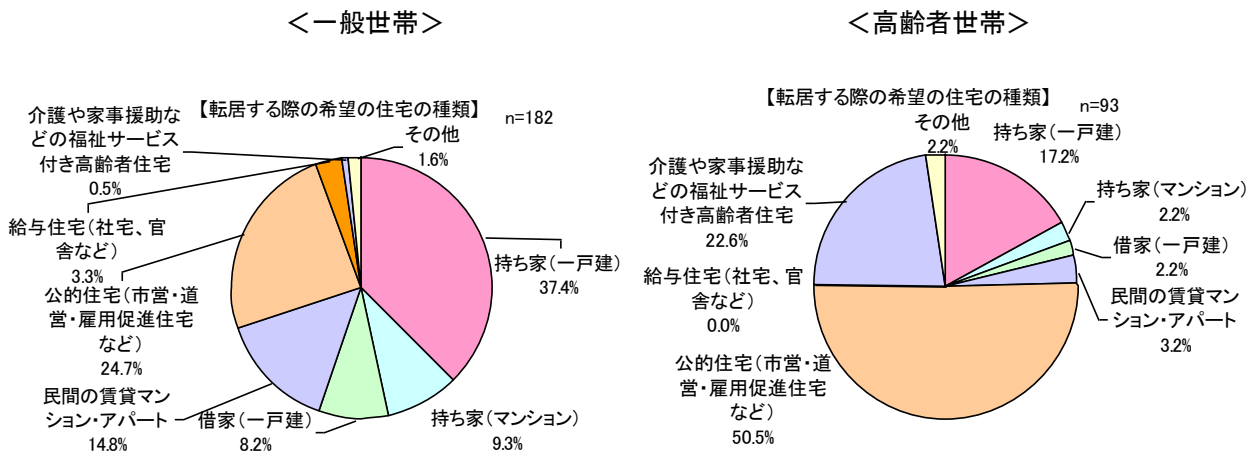
<居住意向>

「現在の住宅・場所に住み続けたい」と回答した世帯は、一般世帯では66.4%であるのに対して、高齢者世帯では83.7%であり、高齢者世帯の定住意向が強くなっています。



「転居したい」と回答した世帯のうち、一般世帯では、今後希望する住宅については「持ち家」が最も多く37.4%を占めています。

しかし、高齢者世帯では、「市営住宅など公的住宅」との回答が50.5%と半数を超え、公営住宅などへの転居を希望している傾向がみられます。



<居住したい場所>

転居したい場所に関しては、一般世帯では市内が56.4%、市外が23.2%であるのに対して、高齢者世帯では、市内が70.9%、市外が15.1%になっています。

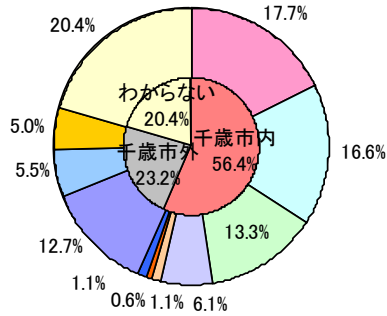
高齢者世帯では、市内への定住意識が高いのに対して、一般世帯では市外への転居を志向する世帯がおよそ1/4弱みられることから、定住人口の増加に向けて、一般世帯の定住意識を高める必要があると考えられます。

<一般世帯>

<高齢者世帯>

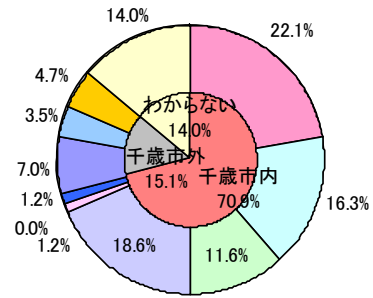
【転居したい場所】

n=181



【転居したい場所】

n=86



- 千歳市内(千代田町、錦町、幸町、清水町、東雲町、朝日町、本町、北栄、栄町、花園、末広)
- 千歳市内(高台、稲穂、清流、富丘、あずさ、豊里、東郊、住吉、青葉、青葉丘、日の出、日の出丘、梅ヶ丘)
- 千歳市内(幸福、北光、北陽、北信濃(鉄道北側)、長都駅前、勇舞、上長都、弥生、寿、旭ヶ丘、流通)
- 千歳市内(新富、信濃、北信濃(鉄道南側)、北斗、緑町、春日町、大和、真々地、真町)
- 千歳市内(富士、桜木、自由ヶ丘、桂木、新星)
- 千歳市内(若草、白樺、里美、柏陽、福住、文京)
- 千歳市内のその他の地区
- 札幌市
- 恵庭市、苫小牧市、北広島市
- 上記以外の千歳市外
- わからない

<リフォームに対する意識>

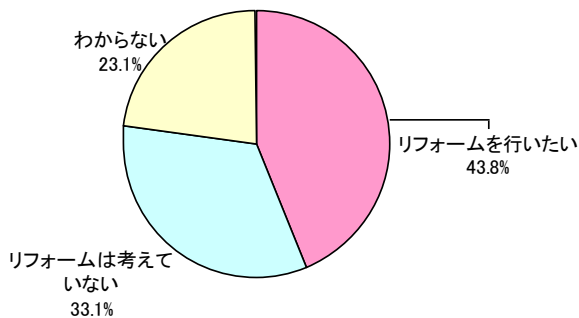
「現在の住宅・場所に住み続けたい」と回答した世帯のリフォームに関する意識をみると、「リフォームを行いたい」と回答した世帯が、一般世帯では 43.8%であるのに対して、高齢者世帯では 35.9%になっています。

居住年数が比較的長く、建設後の経過年数の長い住宅に住む割合の多い高齢者世帯においては、定住意向の高さとは反対にリフォームの実施意向が低く、定住意向と住宅の老朽化への対応の意識が一致していない状況がみられます。

<一般世帯>

【リフォームについて】

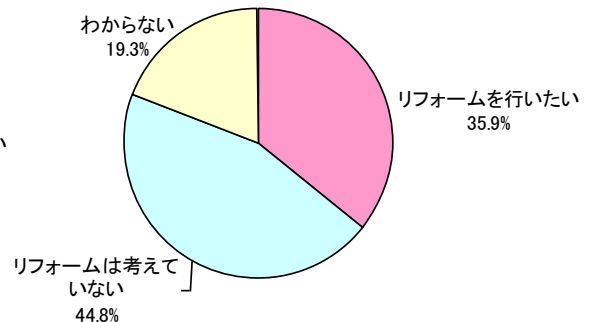
n=363



<高齢者世帯>

【リフォームについて】

n=482



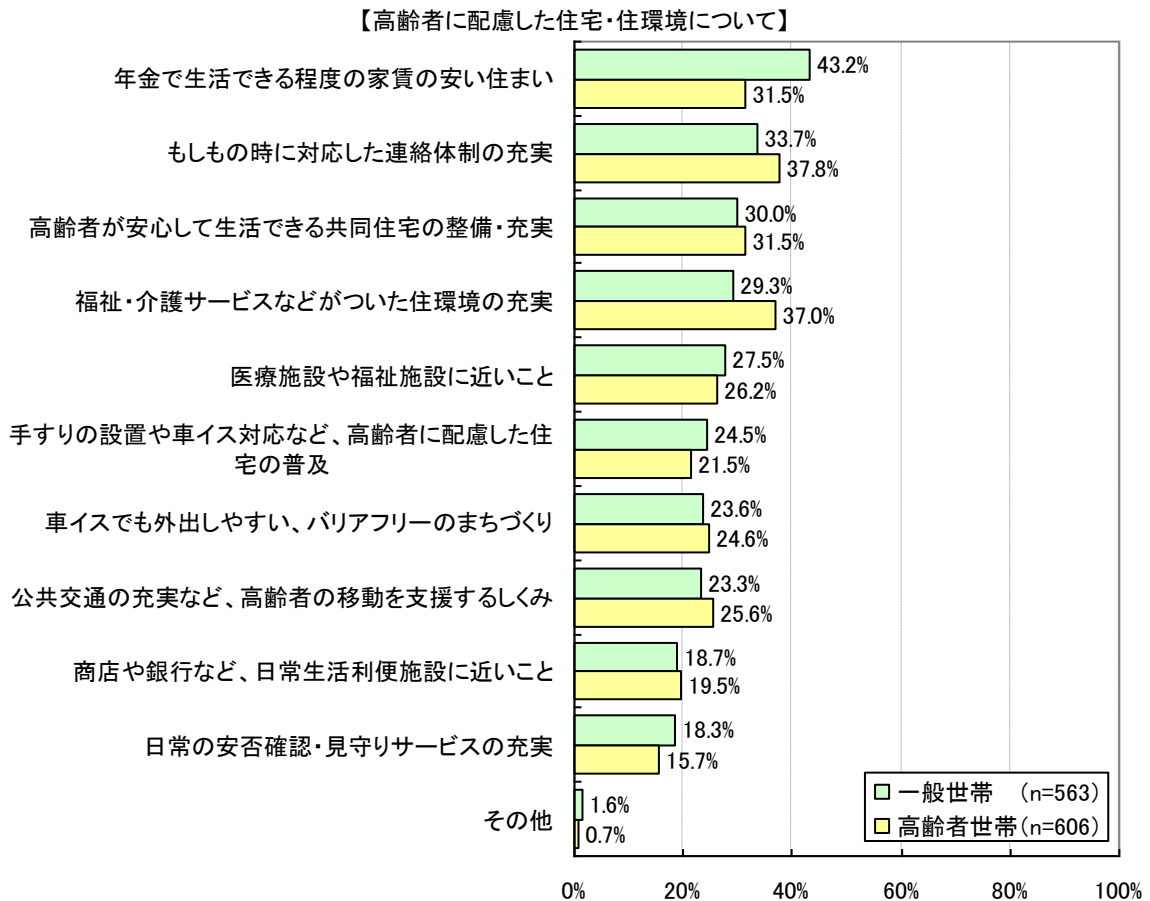
<住宅対策の考え方>

○高齢者に配慮した住宅・住環境づくり

高齢者に配慮した住宅・住環境の整備において大切だと思うことについては、「高齢者が安心して生活できる共同住宅の整備・充実」や「もしもの時に対応した連絡体制の充実」との回答が一般世帯、高齢者世帯ともに高い割合となっています。

一方、高齢者世帯では、「福祉・介護サービスなどがついた住環境の充実」との回答が一般世帯より多くなっています。

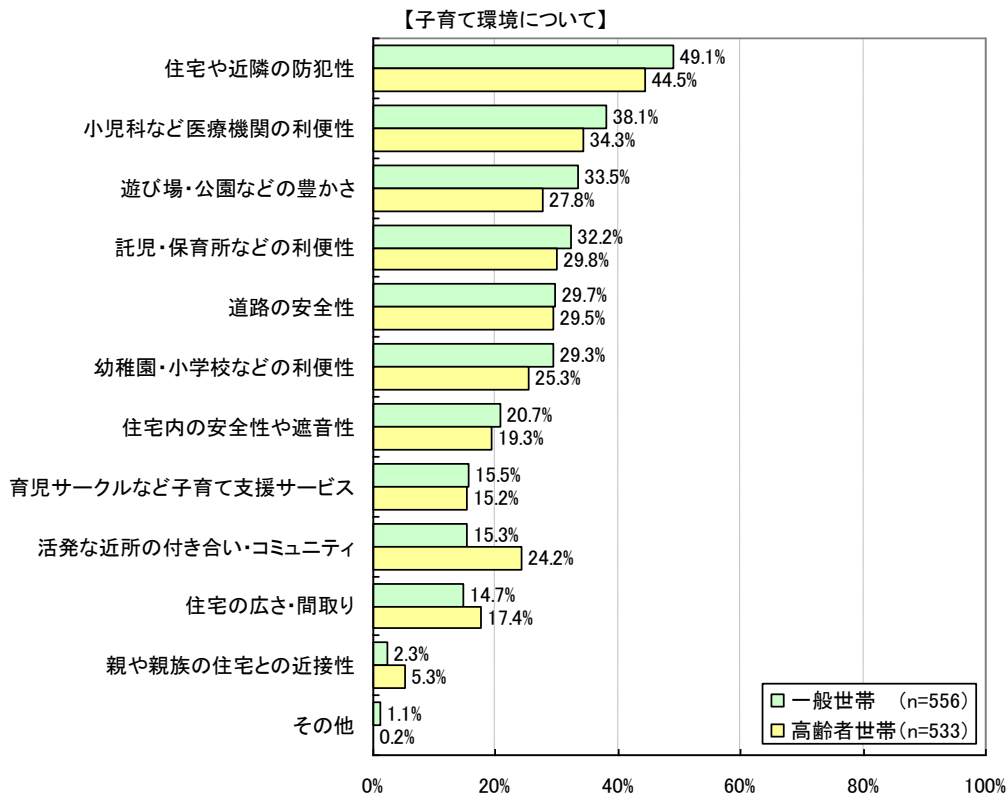
反対に、一般世帯では、「年金で生活できる程度の家賃の安い住まい」との回答が高齢者世帯よりも多いとともに、全ての回答の中で最も高い割合となっており、一般世帯における将来の暮らしに対する不安感が示されているものと考えられます。



○子育てに向けた住宅・住環境づくり

子育て環境として大切だと思うことについては、「住宅や近隣の防犯性」との回答が一般世帯、高齢者世帯ともに最も多くなっており、安全性に対する関心が共通して高くなっています。

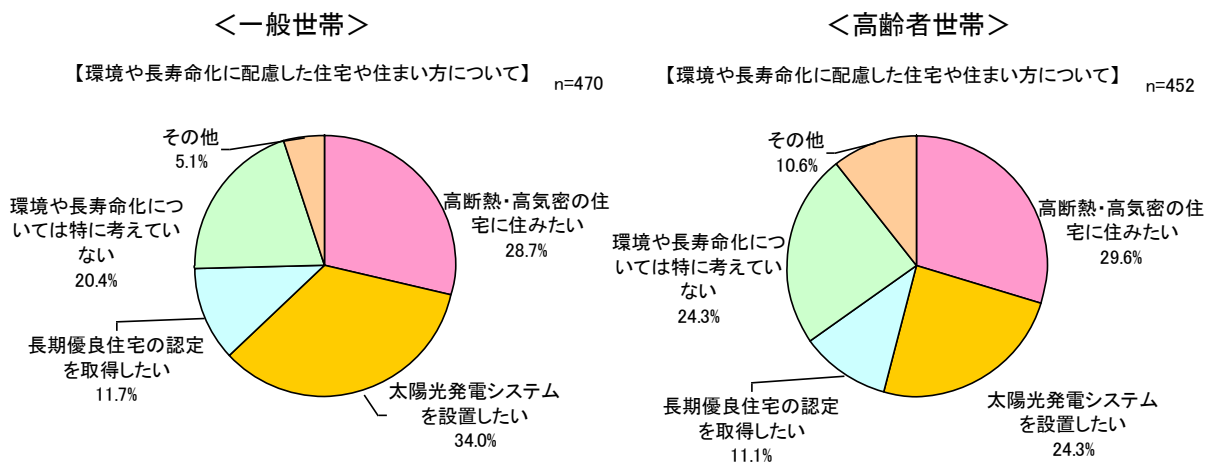
その他では、「小児科など医療機関の利便性」や「託児・保育所などの利便性」のほか「遊び場・公園などの豊かさ」を求める回答も多くなっています。



○環境や長寿命化に配慮した住まいづくり

今後希望する環境や長寿命化に配慮した住まいづくりについては、「太陽光発電システムを設置したい」や「高断熱・高気密の住宅に住みたい」との回答が多くなっています。

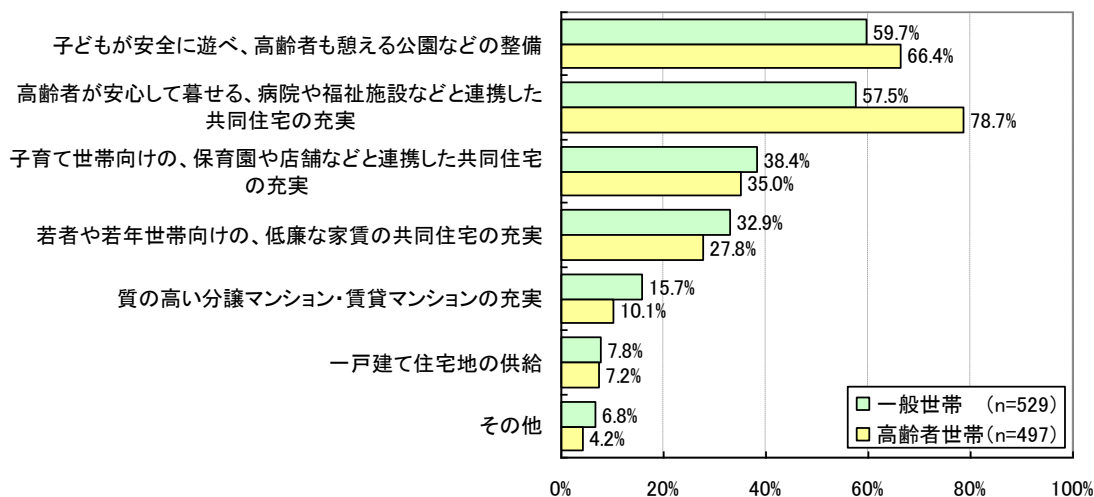
一方、「特に考えていない」との回答が、一般世帯では20.4%、高齢者世帯では24.3%にのぼり、総じて環境や長寿命化に対する関心が低くなっています。



○中心市街地における住宅・住環境づくり

中心市街地における住宅・住環境づくりについては、「高齢者が安心して暮らせる、病院や福祉施設などと連携した共同住宅の充実」や「子どもが安全に遊べ、高齢者も憩える公園などの整備」との回答が、一般世帯、高齢者世帯ともに多くなっており、子どもとお年寄りがともに暮らせる住環境を整備することが世代間に共通した意見になっています。

【中心市街地の住宅・住環境について】

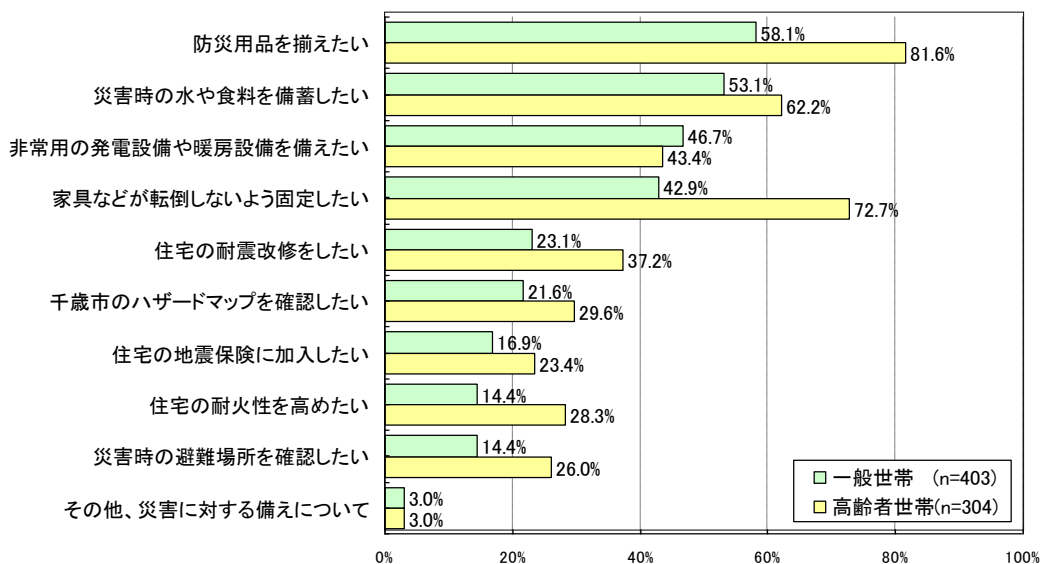


○災害に対する備え

今後の災害に対する備えについては、「防災用品を揃えたい」や「災害時の水や食料を備蓄したい」のほか「家具などが転倒しないよう固定したい」などの回答が一般世帯、高齢者世帯ともに多くなっています。

一方、災害に対する備えで重要な住宅の耐震性向上に関しては、「住宅の耐震改修をしたい」と回答した世帯は、一般世帯では23.1%、高齢者世帯では37.2%にとどまっています。

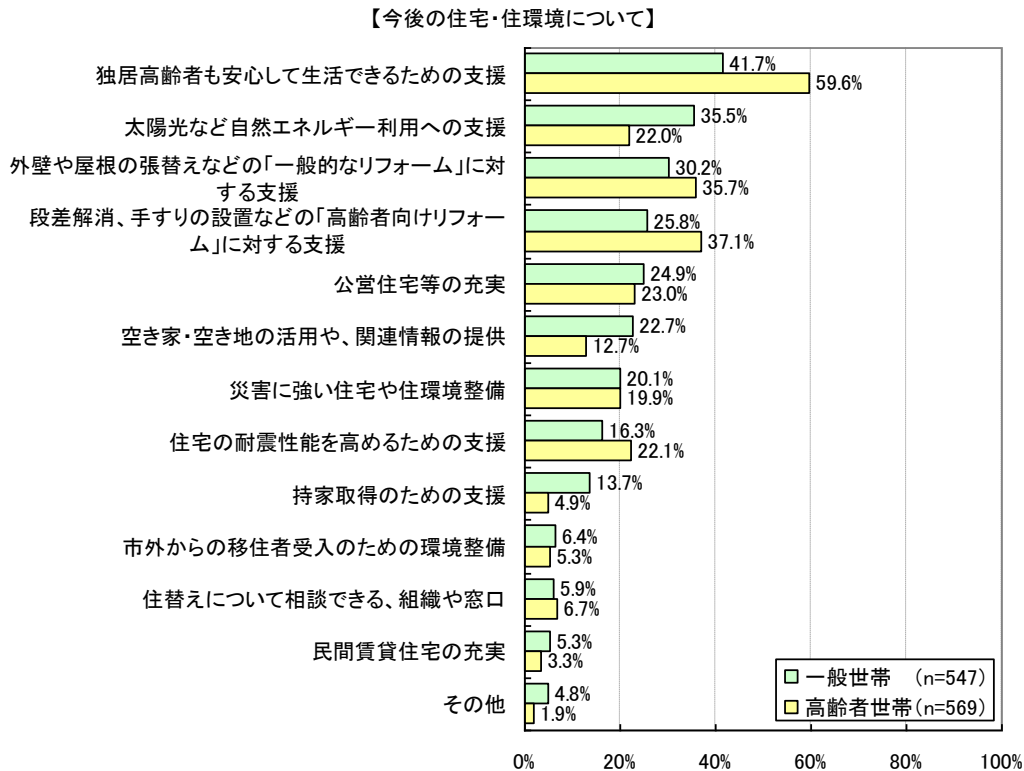
【今後準備していきたい災害に対する備え】



○今後の住宅・住環境づくり

今後の住宅・住環境として必要だと思う取り組みについては、「独居高齢者も安心して生活できるための支援」との回答が最も多く、一般世帯では 41.7%、高齢者世帯では 59.6%になっています。

以下、「太陽光などの自然エネルギー利用への支援」や「外壁や屋根の張替えなどの一般的なリフォームに対する支援」のほか「段差解消、手すりの設置などの高齢者向けリフォームに対する支援」との回答が続いています。



⑥ 自由回答

住宅対策やまちづくりなどについての意見や要望の自由回答で最も多かったのは、「航空機騒音に対する対策」であり、次いで、「中心市街地の再生や活性化」のほか「民間賃貸住宅への助成」などの意見や要望が多く寄せられています。

高齢者に関しては、「高齢者、年金生活者の公営住宅等への入居の促進」や「高齢者向け住宅（サービス付き住宅）の整備」のほか「歩いて暮らせる環境整備」や「住替え支援」などの意見も多く、総じて高齢化への対策に関心が高くなっています。

また、「空き家・空き地の活用」や「病院などの医療機関の充実」、「市街地における公営住宅の充実」などのほか、「除雪対策の充実」、「外灯の充実」、「バス交通の充実」など、身近な生活環境の向上につながる意見や要望なども寄せられています。

3-2 入居者意向調査

(1) 入居者意向調査の概要

これまで実施してきた高齢者住宅対策やまちなか居住推進の取り組みについて評価して、今後の施策検討の参考にするため、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、借上げ公営住宅の入居者を対象とした意向調査を実施しました。

【入居者意向調査の実施状況】

調査	調査概要
シルバーハウジング入居者意向調査	調査対象:入居者 62 世帯 回収数:53 票 回収率:85.5%
高齢者向け優良賃貸住宅入居者意向調査	調査対象:入居者 28 世帯 回収数:25 票 回収率:89.3%
借上げ公営住宅入居者意向調査	調査対象:入居者 50 世帯 回収数:34 票 回収率:68%

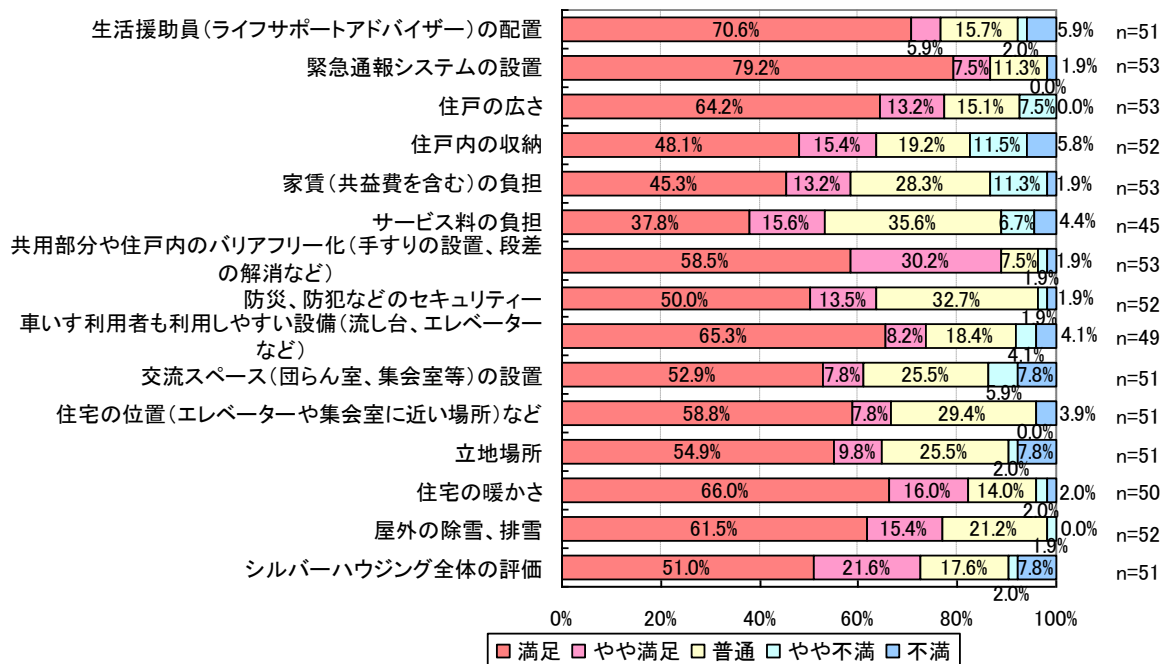
(2) 入居者意向調査結果の概要

① シルバーハウジング入居者意向調査

○シルバーハウジングについての評価

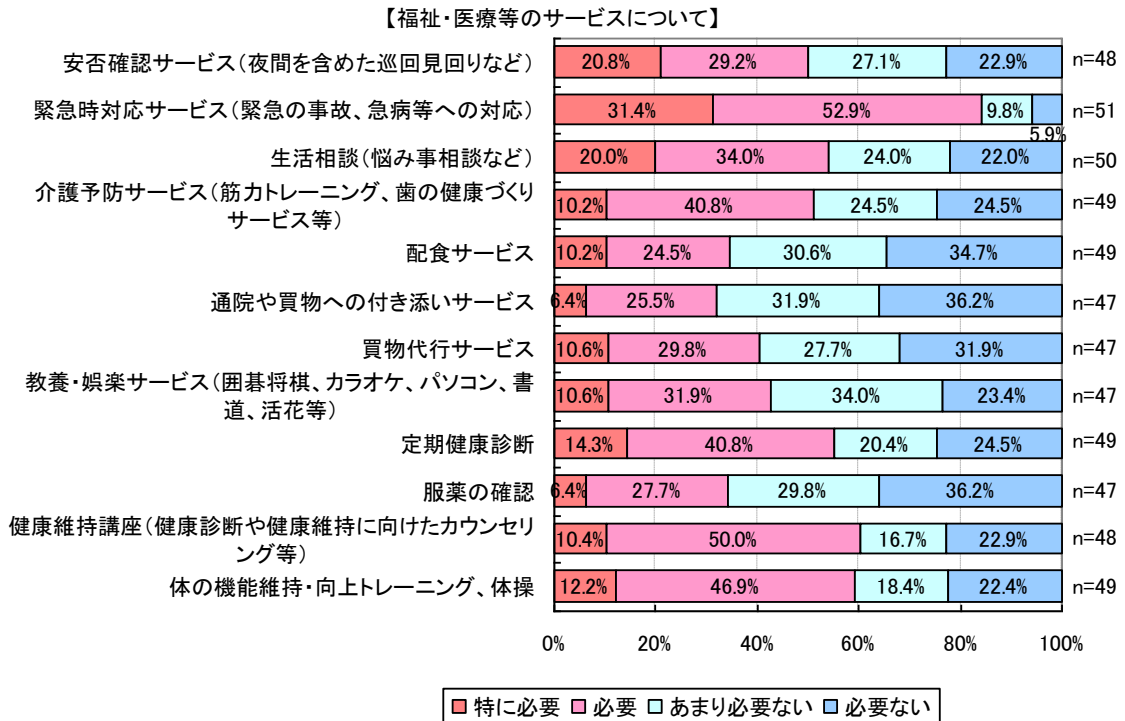
満足、やや満足と答えた割合を合わせると、全ての項目で半数以上を占めており、総じて評価は高くなっていますが、「サービス料の負担」や「家賃の負担」については、それぞれ53.4%、58.5%であり、やや低めの評価となっています。

【シルバーハウジングについての評価】

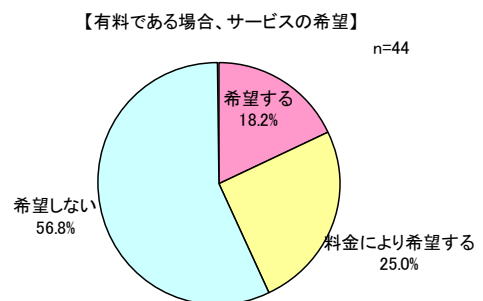


○シルバーハウジングに必要と考えるサービス

今後必要と感じている福祉・医療などのサービスについては、「緊急時対応サービス」や「定期健康診断や健康維持のためのカウンセリング」のほか「体の機能維持・向上トレーニング等」との回答が多くなっています。



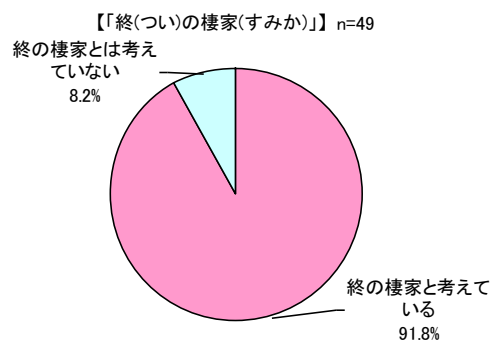
一方、「サービスが有料の場合には希望しない」との回答が 56.8%であり、自己負担をしてサービスを得ようという回答は少なくなっています。



○一生涯の住宅(終の棲家)としての評価

入居者のほとんどが「終の棲家」と考えています。

一方、考えていない理由としては、「食事の支度への不安」や「介護が必要になったときには住みづらい」などとなっています。



高齢者向け住宅に必要と考えるサービスなどについての自由意見では、「安否確認」や「通院などへの付き添い」との意見のほか、「高齢者だけで固める住戸配置ではなく、子どもの声が聞こえるような多世代が入居する住戸配置」を望む意見も寄せられています。

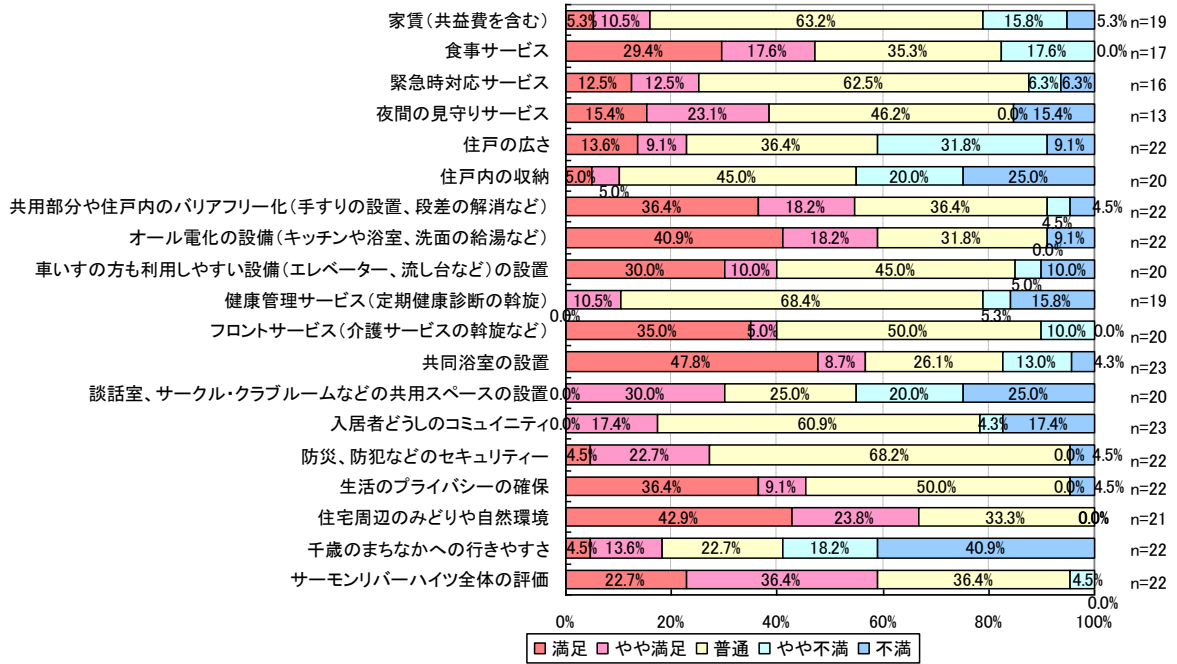
② 高齢者向け優良賃貸住宅入居者意向調査

○高齢者向け優良賃貸住宅についての評価

全体の評価としては、満足、やや満足を合わせると59.1%と比較的高くなっています。しかし、「まちなかへの行きやすさ」や「健康管理サービス」をはじめ、「入居者どうしのコミュニティ」や「共用スペース」のほか、「住戸の収納や広さ」については、やや不満、不満とする回答が多くみられます。

一方、「家賃」に関しては満足、やや満足が少なく、普通との回答が多くなっています。

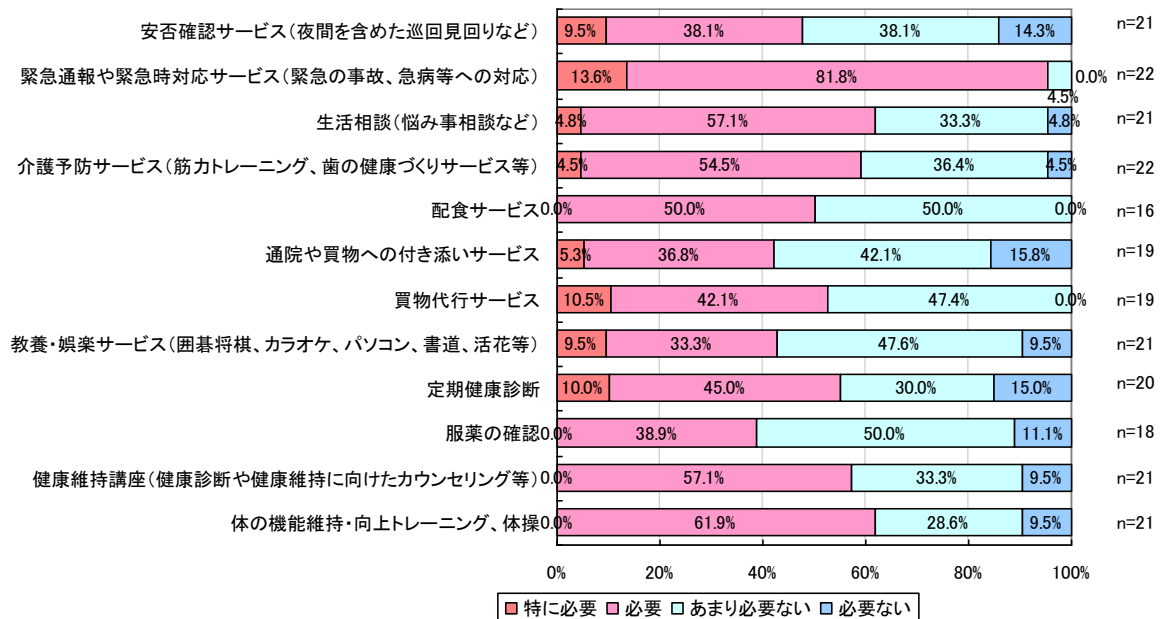
【高齢者向け優良賃貸住宅についての評価】



○高齢者向け優良賃貸住宅で充実すべきサービス

今後充実すべきサービスとしては、「緊急通報や緊急時対応サービス」をはじめ、「生活相談」や「体の機能維持・向上トレーニング等」との回答が多くなっています。

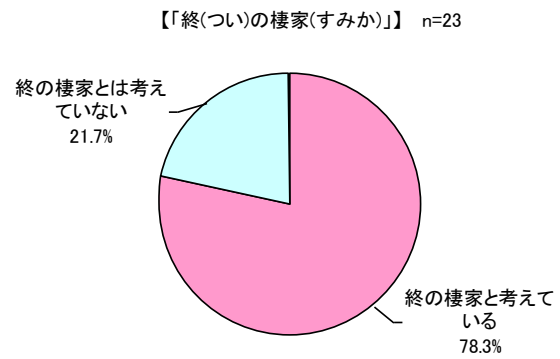
【今後の高齢者向け優良賃貸住宅について】



○生涯の住宅（終の棲家）としての評価

78.3%の入居者が「終の棲家」と考えています。

一方、考えていない理由としては、「介護が必要になれば住みづらくなるから」など、高齢化に伴う身体機能の低下に対する不安などがあげられています。



今後充実すべきサービスなどについての自由意見としては、「入居者同士の相互理解を深めるため、入居者同士で会話のできるスペースが必要」などの意見が寄せられています。

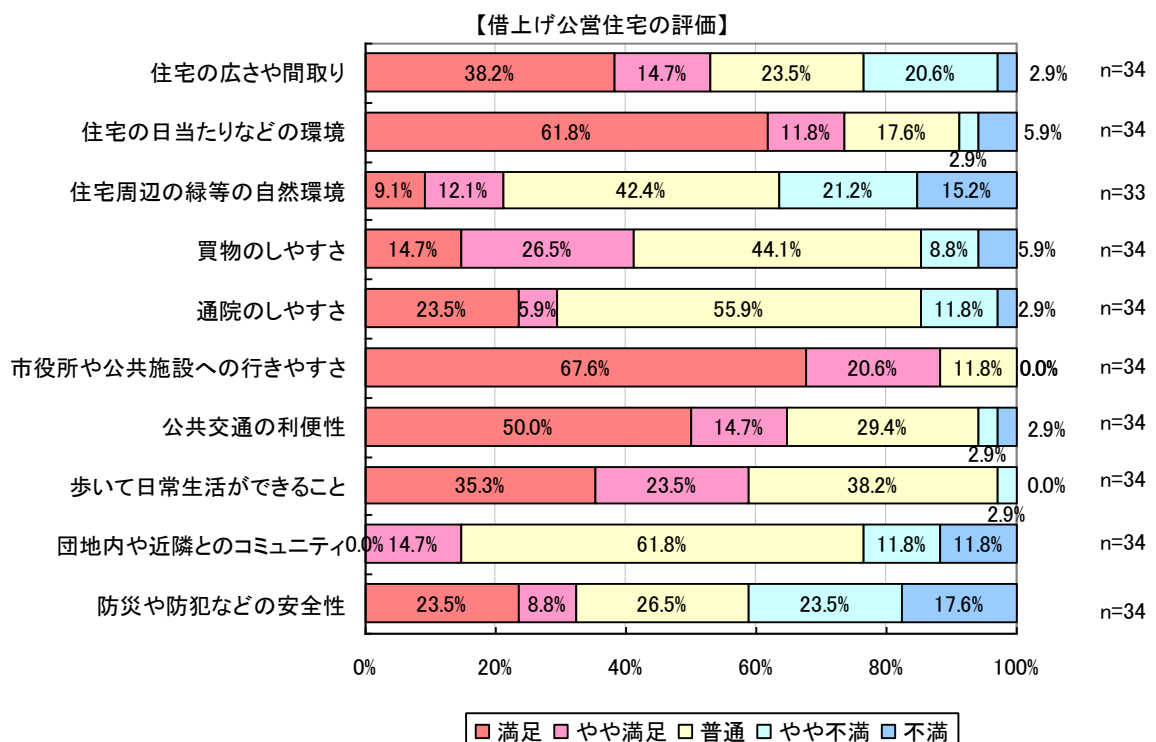
③ 借上げ公営住宅入居者意向調査

○借上げ公営住宅についての評価

「公共施設への行きやすさ」や「住宅の日当たり」のほか、「公共交通の利便性」、さらには「歩いて日常生活ができること」などの点で評価が高くなっています。

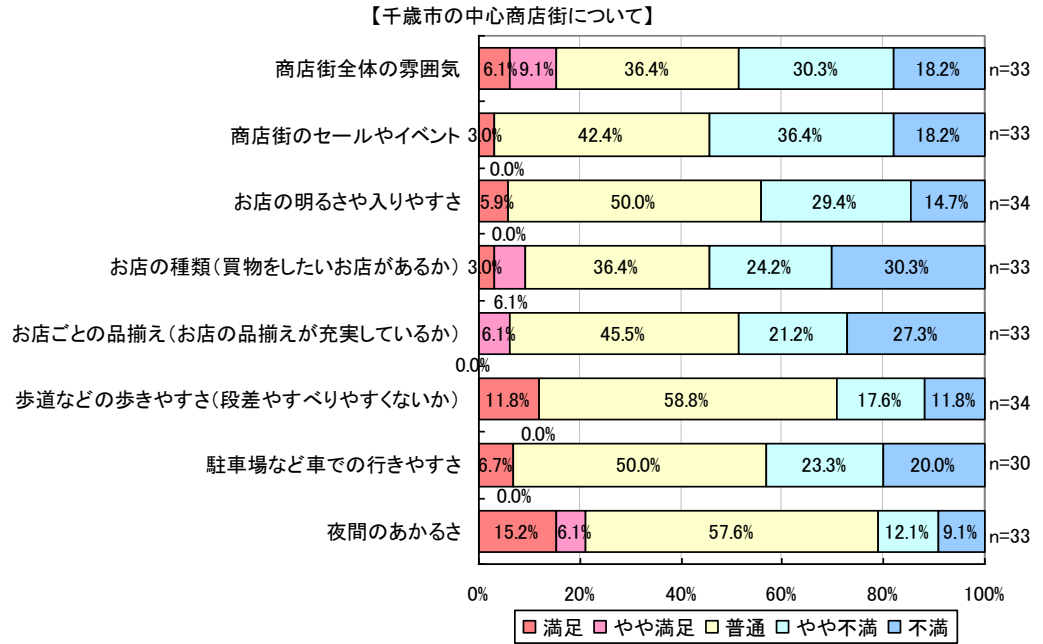
一方、「防災や防犯などの安全性」や「住宅周辺の緑等の自然環境」などについては、不満、やや不満との評価が他の項目に比べて多くなっています。

また、「団地内や近隣とのコミュニティ」や「通院のしやすさ」のほか、「買物のしやすさ」についても評価はそれほど高くありません。

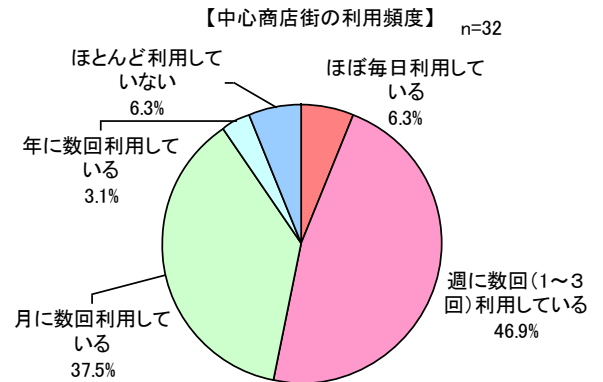


○中心商店街についての評価

全般的に中心商店街への評価は低くなっており、特に「セールやイベント」や「お店の種類」については、不満、やや不満と答えた割合が半数以上を占めています。

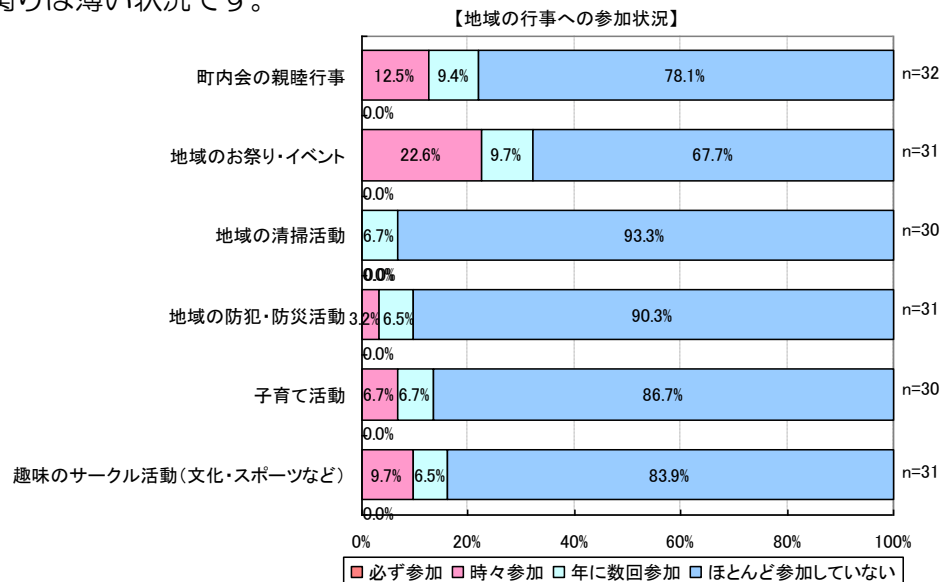


また、中心商店街の利用頻度については、「ほぼ毎日利用している」との回答が6.3%にとどまり、「週に数回利用している」との回答も46.9%になっています。



○地域行事への参加状況

地域の行事へ「必ず参加している」と回答した世帯はなく、現時点では、入居者と地域コミュニティとの関りは薄い状況です。



3-3 事業者ヒアリング調査

(1) ヒアリング調査の概要

地域の住宅関連産業に関する施策検討の参考とするため、市内の不動産関連事業者のうち、社団法人 北海道宅地建物取引業協会の会員になっている4社についてヒアリング調査を実施しました。

(2) ヒアリング調査結果の概要

① 土地・建物全般の需要動向

- 土地及び賃貸住宅とも供給過剰で、特に賃貸マンション・アパートはだぶつき気味となっていますが、反面、顧客にとっては選択肢の幅が広がっているとも言えます。
- 市内で最近、賃貸物件の供給が多いのは量販店が立地している住吉近辺、末広、勇舞、北陽の各地区となっています。
- 周辺の市町村に比べて、千歳市では不動産に対する問い合わせが多く、特に、千歳駅周辺の地区で共働き層などを中心に、賃貸・分譲とも人気が高くなっています。
- 市営住宅と民間賃貸住宅とが競合している側面があります。

② 高齢者、子育て世帯向け住宅の物件動向

- 単身の高齢者や子育て世帯の入居を制限するような物件が以前はありましたが、現在では制限している物件はなく、千歳市内どこでも入居可能な状況になっています。
- 子育て世帯では、学校や保育所に近い物件のニーズが高くなっています。
- 子どもが独立した高齢者世帯が、公営住宅への入居を考えているという話を良く聞きます。
- 医療・福祉関連事業者からサービス付き高齢者向け住宅を手掛けないかという話がありますが、まだ具体化には至っていません。

③ 中古住宅の需要動向

- 中古住宅は、良質な物件であればニーズが高い状況ですが、泉沢地区においては、他の地区に比べてニーズが低い状況です。
- 中古住宅の需要者には若い世代が多く、1千万円以下でひとまず住宅を購入して、貯蓄ができた段階でリフォームや新しい住宅の購入、住替えなどを検討しているようです。
- 現在、中古住宅には優良物件の数が少なく、十分ニーズに対応できていない状況です。
- 空き家、空き地に対する取り組みにおいては、行政が枠組みをつくり、民間が個別の情報提供などを担うしくみづくりが必要です。

4 住宅対策の課題整理

4-1 上位・関連計画の整理

(1) 住生活基本計画（全国計画）（平成23年3月閣議決定）

計画期間 : 平成23年度～平成32年度

計画の目標と基本的な施策

目標1：安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

- ①住生活の安全を確保する住宅および居住環境の整備
- ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
- ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案
- ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

目標2：住宅の適正な管理及び再生

目標3：多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

- ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備
- ②将来にわたり活用される良質なストックの形成
- ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

目標4：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

(2) 北海道住生活基本計画 (平成24年3月)

- 計画期間 : 平成23年度～平成32年度
- 住宅政策の目標 : 「安全で安心な暮らし」の創造
- : 「北海道らしさ」の創造
- : 「活力ある住宅産業」の創造
- 住宅政策の推進方針 : 「暮らし」、「住宅」、「地域」、「環境」、「産業」の5つの領域ごとに推進方針を決定

《暮らし》

- 方針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

《住宅》

- 方針② 良質な住宅の供給と既存ストックの活用推進

《地域》

- 方針③ 良質な居住環境の維持向上と住まいづくりによる地域再生

《環境》

- 方針④ 環境重視型社会の実現に向けた住まいづくり

《産業》

- 方針⑤ 北海道の優位性を活かした産業振興と地域の住生活を支える産業の推進

- 施策の一体的な取組み : ライフスタイルの多様化に対応した住宅ストック形成と地域再生

- : 環境重視型社会の実現に向けた取組みの推進と北海道の優位性を活かした産業振興

(3) 千歳市第6期総合計画（平成23年3月策定）

- 計画期間 : 平成23年度～平成32年度
- 将来都市像 : みんなで生き生き 活力創造都市 ちとせ
- まちづくりの基本目標像 : 第1 あったかみのある地域福祉のまち
第2 人と地球にやさしい環境のまち
第3 安全で安心して暮らせるまち
第4 学びの意欲と豊かな心を育む教育文化のまち
第5 活力ある産業拠点のまち
第6 都市機能が充実したまち
- 将来人口 : 平成32年度(2020年度)の人口を、95,000人と設定

【住宅環境の整備に関する「基本方向」と「主要施策」】

- | | |
|--------------------------|---|
| ① 住宅対策の充実 | ● 総合的な住宅行政の推進 |
| ② 公営住宅の整備 | ● 公営住宅等長寿命化計画の策定
● 低所得者、高齢者などに配慮した公営住宅の整備、供給 |
| ③ 耐震・耐久性に優れた家づくりの促進 | ● 住宅の耐震化の促進、耐震改修の促進に向けた啓発、知識の普及
● 長期優良住宅認定制度の普及促進 |
| ④ 省エネルギーや人にやさしい住まいづくりの促進 | ● 省エネルギー型住宅の普及
● 環境に配慮した住宅の普及促進
● バリアフリー化、ユニバーサルデザインを取り入れた住宅の普及 |

(4) 千歳市第2期都市計画マスタープラン（平成24年3月策定）

- 計画期間 : 平成24年～平成43年
- 将来都市像 : 千歳市第6期総合計画と共通
- 都市づくりの目標 :
- 目標1 子どもからお年寄りまで誰もが安心して快適に暮らせる水と緑に囲まれたコンパクトな都市づくり
 - 目標2 空港機能と広域的な交通機能を生かした効果的な産業集積による活力ある都市づくり
 - 目標3 魅力ある資源や交通利便性を生かした賑わいとふれ合いあふれる都市づくり

【千歳市の将来都市構造図】



凡 例					
	生活機能集積拠点		主要な居住ゾーン		アメニティ環境軸
	生活活動拠点		工業・業務集積ゾーン		人流・物流のネットワーク
	アメニティ交流拠点		商業・業務集積ゾーン		市街地などへの滞在・滞留
	交通結節点		市街地交流ゾーン		
	交通結節拠点		農との交流ゾーン		
	おもてなし・交流支援拠点		支笏湖・森林交流ゾーン		
	人材交流拠点				

【住宅・住環境の方針】

1) 良好な住環境の形成

- 土地区画整理事業などにより計画的に整備が進められる地区においては、地区計画などを導入し、良好な住環境の維持・形成を図ります。
- 航空機騒音の影響を受ける地域のうち、住宅系の土地利用が図られている地区については、必要に応じて騒音対策などにより住宅地としての環境保全に努めます。

2) 住み手のニーズに対応した公営住宅の整備

- 中心市街地の都市機能を有効利用した利便性の高いまちなか公営住宅の整備を推進します。
- 公営住宅長寿命化計画を策定し、ストック活用の観点に立った計画的な建替・改善のほか、日常的な点検や修繕などにより、既存住宅がより長く良好な状態を保てるように維持保全を図ります。
- 公営住宅の建替に当たっては、敷地の効率的利用やオープンスペースの確保など、居住環境の向上を図ります。

3) 環境や人に優しく、長く住み続けられる住まいづくり

- 高齢者や障がい者などが使いやすいよう、バリアフリー化やユニバーサルデザインを取り入れた住宅の普及を促進します。
- 寒冷地に適した省エネルギー型住宅や省エネルギー型の住宅設備、太陽光発電などの新エネルギー機器の普及を促進します。
- 耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震診断、耐震改修を促進します。
- 長く使用できる性能を有し、居住環境などに配慮した長期優良住宅の普及を促進します。

(5) 千歳市第5期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（平成24年3月策定）

- 計画期間 : 平成24年度～平成26年度
- 基本理念 : 高齢者が住み慣れた地域の中で、一人ひとりの意思に基づく自立した生活を目指し、希望と生きがいを持った活力ある社会を実現
- 政策目標 : 1. 健康で安心して生活できる環境づくり
2. 地域でいきいきと生活できる環境づくり
3. 地域支援体制の推進
- 重点課題 : 1. 介護予防の推進
2. 認知症高齢者支援の推進
3. 高齢者の社会参加の促進
4. 地域ケア体制の推進
5. 権利擁護の推進

(6) 千歳市障がい者計画・第3期千歳市障がい福祉計画（平成24年3月策定）

- 計画期間 : 平成24年度～平成26年度
- 基本理念 : 障がいのあるひとが「自立」した生活を住み慣れた地域で送ることができ
きる社会の実現
- 基本方向 : I 日々の暮らしの基盤づくり
II 住みよい環境の基盤づくり
III 相互理解と社会へ向けた自立の基盤づくり

(7) 千歳市子育て支援計画（後期計画）～千歳市次世代育成支援対策推進行動計画～（平成22年3月策定）

計画期間：平成22年度～平成26年度

基本理念：理念 1 すべての子どもが健やかに安心して育つまち

理念 2 すべての家庭が安心して子育てをできるまち

理念 3 地域全体で子育てを支えるまち

基本目標：1 地域で支える子育て支援の充実

2 母子保健の充実

3 教育環境の整備

4 生活環境の整備

5 仕事と家庭の両立の推進

6 安心・安全な環境の整備

7 すべての子どもと家庭への支援の充実

(8) 千歳市都市景観形成基本計画（平成13年3月策定）

計画期間：平成13年度～

基本理念：・千歳市の持つ特性・魅力を生かし千歳らしさを創出する

・大地の持つ美しい自然・風土・歴史を活かす

・みんなで時間をかけて、まもり・育て・つくる

都市景観形成の目標：きれいな空とやわらかな水辺、人にやさしく美しいまちなみをめざして

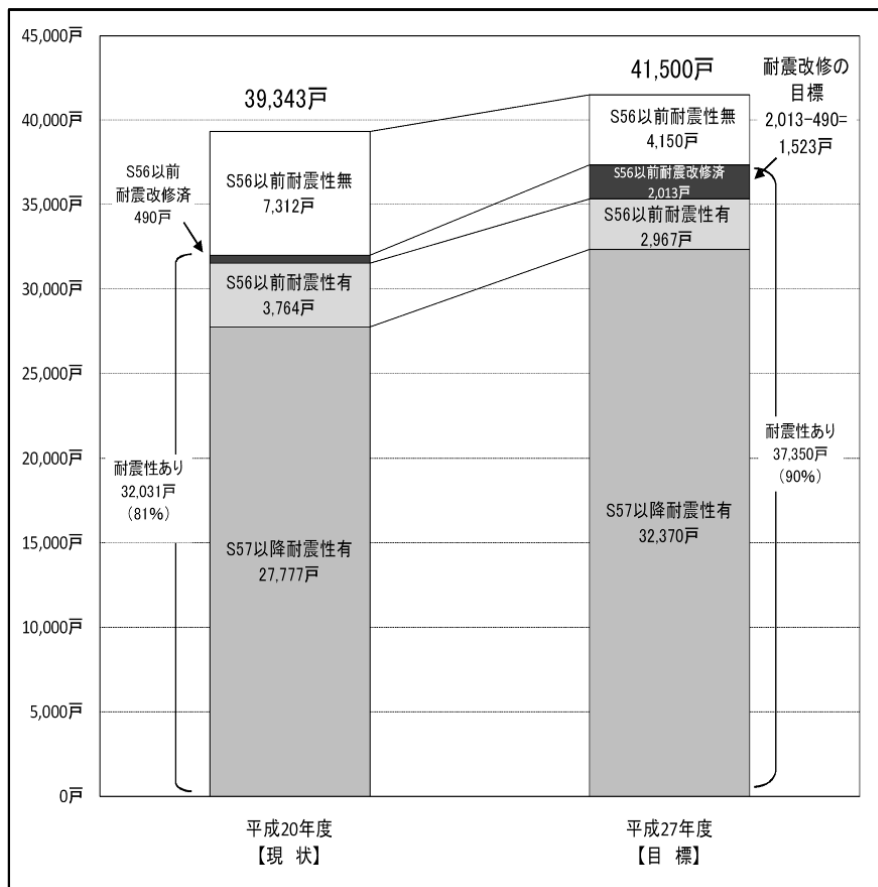
(9) 千歳市耐震改修促進計画（平成 21 年 3 月策定）

計画期間：平成 21 年度～平成 27 年度

住宅・建築物の耐震化の目標：住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を、平成 27 年度までに 90%にすることを目標としています。

住宅の耐震化の目標：平成 20 年度における住宅の耐震化率は 81%と推計され、新築や建替え、除却による自然更新を見込んで平成 27 年度における耐震化率を 90%とするためには、7 年間で 1,523 戸の耐震改修が必要と推計されます。

【住宅の耐震化の目標】



4-2 住宅・住環境整備上の課題

(1) 高齢化の進行に対応した総合的な高齢者住宅対策の推進

平成 22 年の千歳市の高齢化率は 17.4%と道内平均の 24.7%を大きく下回り、高齢化は緩やかに進んでいる状況です。

しかし、昭和 60 年以降、高齢者の比率は着実に高くなっており、国立社会保障・人口問題研究所による推計では、今後、高齢者数の大幅な増加と年少人口・生産年齢人口の減少が進むものと予想され、民間や福祉施策と連携した高齢者に対する総合的な住宅対策と子育て世帯に対する福祉施策との連携や地域で高齢者や子育て世帯を支えるしくみづくりなどを進める必要があります。

また、市民アンケート調査でも、高齢者が安全に安心して暮らすことのできる住宅と住環境が必要という回答が多く寄せられており、高齢者の住宅施策を一層充実することが必要になっています。

1 民間や福祉施策と連携した高齢者への住宅対策、住機能の充実

生活基盤としての住宅の充実には、行政と民間事業者、地域とが一体となって総合的に取り組むことが欠かせません。

住宅そのものの性能のみならず、介護サービスなどの福祉分野や環境にやさしい住まい方といった環境・エネルギー分野のほか、安全・安心をもたらす地域の防災分野など、住宅に関連する様々な分野との連携により、住宅施策を進めることが求められています。

このため、福祉・医療などに関する各種サービスや民間事業者との連携・協力を深めて、高齢者への住宅対策と住機能の充実に努めることが必要です。

2 住宅セーフティネットとしての公営住宅の整備

平成 19 年 7 月に制定された「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（通称：住宅セーフティネット法）」では、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯などに対して、公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することとされています。

国や北海道の住生活基本計画では、住宅セーフティネットの構築が不可欠とされており、高齢者や障がい者、子育て世帯に対して、福祉施策との連携を図りつつ、住宅セーフティネットとしての公営住宅の整備を進める必要があります。

3 バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化に向けた住宅のリフォーム支援

高齢者の多くは、住みなれた住宅で自立した生活を末永く送ることを希望していますが、住宅の老朽化と身体機能の低下により、日常生活に支障が生じており、戸建住宅での生活に不安を抱える人も多くいます。

高齢者世帯では、老朽化の進んだ住宅に住まい続けている世帯も多く、高齢者の居住の安定化に向けて、段差の解消などバリアフリー化を進めるとともに、誰もが使いやすいようにユニバーサルデザインの視点から住宅の改修・改善を図ることが必要です。

4 高齢者、障がい者に配慮したまちづくりと連携した取り組みの実施

高齢化に伴う身体機能の低下に対応して、高齢者の自立した日常生活を確保するためには、住宅のみならず、住宅まわりの環境においても、段差の解消などのバリアフリー化を積極的に進めるとともに、公共施設や道路など、高齢者が日常生活を送るうえで必要とする居住環境などについて、利便性や安全性の向上を総合的、一体的に進める必要があります。

また、これらの対策については、高齢者だけでなく、障がいのある人など全ての人にとって利用のしやすいものをめざすユニバーサルデザインの視点に立って取り組むことが必要です。

(2) 中心市街地の活性化と連携した安全・安心な居住環境の形成

平成 15 年から平成 23 年の人口の推移をみると、総体的には、中心市街地においては横ばい傾向であり、郊外部においては増加傾向がみられます。

しかし、地区別では中心市街地の一部と郊外部の向陽台地区の一部などで 10%以上の人口減少が進んでいます。

これら、人口の減少が進んでいる地区では高齢化率も高く、特に中心市街地では人口の減少と高齢化の進行が同時に進んでいる地区が多く、中心市街地における定住人口の増加と安定を図ることが必要です。

市民アンケート調査でも、中心街の再生や活性化には、子どもが安全に遊べて、高齢者も安心して憩える住環境の整備が必要という意見が多く、また、中心市街地の空き家、空き地について、良好なストックの活用などにより地域コミュニティの活性化を図る必要があるとの意見もあり、こうした取り組みを進める必要があります。

1 まちなかにおける公営住宅の整備と余剰用地を活用した活性化施設の整備

中心市街地における居住環境の整備に向けて、まちなかで整備する公営住宅を有効に活用することが求められています。

まちなかに位置している公営住宅については、福祉施策などとの連携を図りながら整備を進めて、高齢者など住宅に困窮している世帯への良質で利便性の高い住宅の供給に努めることが必要です。

また、建替えに伴い創出された余剰用地を活用して民間活力の導入により、生活利便施設や医療・福祉施設などを整備して、中心市街地におけるにぎわいの創出に資するよう取り組むことが必要です。

2 空き地などを活用した高齢者向けや子育て対応住宅などの整備

市民アンケート調査において、中心市街地では、高齢者や子どもがともに安全・安心して暮らせる住環境の整備が求められています。

このため、中心市街地内の空き家、空き地を活用して、高齢者や子育て世帯に対応する住宅などの整備を図る必要があります。

その際、サービス付き高齢者向け住宅や子育て世帯向け住宅と医療・福祉施設、店舗など複合的な機能が一体となった住機能の充実を図ることが求められます。

3 高齢者世帯、子育て世帯などのまちなか居住人口の増加

中心市街地においては、総体的に人口が減少しており、地区によっては10%を上回る大幅な減少もみられます。

また、高齢化率が25%を超えて高齢化が進行している地区もみられ、地域の活力の維持に懸念があります。

高齢者から若年者まで、多様な世代によるまちなかの居住人口を増やすとともに、コミュニティの担い手として地域参加を促進して、中心市街地の活力維持に資することが必要になっています。

4 多世代が憩い、交流でき、歩いて暮らすことのできる住環境の整備

中心市街地の住環境整備にあたっては、多様な世代がともに暮らすことによって、世代間が相互に交流できる環境を確保することが重要です。

また、自動車利用が困難な人が増えてくる高齢者にとっては、医療や買物などの日常的な活動が徒歩で実現できる、歩いて暮らすことのできる住環境を整備することが必要になっています。

さらに、防犯・防災性を高めて、子ども達も安全に過ごせる場所の確保に努めることが必要です。

(3) ライフステージの変化に対応した多様で、質の高い住環境の整備

千歳市は、広域の交通拠点として、今後とも先端産業を中心に発展が期待されていますが、一方では、他都市に居住して千歳市へ通勤する人も多くいます。

市民アンケート調査でも、千歳市への定住意向の強い高齢者世帯に対して、一般世帯で転居を望む世帯のうち、千歳市外への転居を希望する世帯が2割を超えています。

その一方、千歳駅周辺の交通利便性などから、他都市に就労しながら千歳市に住まいを持つ人も多く、ゆとりのある住宅地や交通利便性の高い住宅地としての特徴を活かすとともに、空き家、空き地の活用などを進めて、千歳市の優位性や魅力を活かした住宅・住環境の形成を図る必要があります。

1 土地区画整理事業などにより整備された良質な宅地を活かした移住・定住の促進

人口や世帯数の増加が停滞する中で、土地区画整理事業などにより一時期に整備された地区では、今後、人口の減少や高齢化の進行が早く進むことが予想されます。

また、住宅関連産業の健全な維持・発展に向けて、人口の増加による住宅市場の育成も期待されています。

このため、土地区画整理事業や開発行為などにより計画的に整備された良好で良質な宅地を活用して、道内外からの千歳市への移住・定住を促進するとともに、市民の定住意識を高めるような取り組みを進める必要があります。

2 公営住宅の適切な維持管理と計画的な建替えの実施

千歳市の公営住宅においては、耐用年数を過ぎた住宅が4割を超えており、また、耐用年数の1/2を経過した住宅も約1割あり、老朽化した住宅が過半数を占めています。

今後、耐用年数に満たない公営住宅については、予防保全的な維持管理に努めて、長期的な視点に立って計画的に修繕を行うとともに、老朽化した公営住宅については計画的に建替えなどを行うことが必要です。

3 持ち家、民間賃貸住宅の建設促進に向けた情報の提供

千歳市では近年、住宅の着工件数が停滞しており、特に戸建住宅の着工件数が落ち込んでいます。

また、民間賃貸住宅では、一定数の建設戸数は維持されているものの、住宅ニーズの高い千歳駅周辺の地区などでは、供給が進んでいないとの指摘もあります。

このため、持ち家や賃貸住宅に対する国の支援制度の内容や、郊外部の優良宅地やまちなかの遊休地などに住宅を建設する市民や事業者にとって必要な情報などの提供に取り組み、民間の住宅建設の促進を図ることが必要になっています。

4 優良な中古住宅などの流通支援に向けた情報の提供

若い世帯においては、低廉な金額で中古住宅を取得して、その後、建替えや住替えなどを行い、より広く、より設備の整った住宅・住環境を実現しようとする動きがあります。

一方、高齢者世帯においては、身体機能の低下から日常生活に支障が生じて、戸建の持ち家を手放して、共同住宅への住替えを希望する世帯もあります。

少子高齢化が進む中で、地域コミュニティの維持・活性化には住替えとその実現に向けた優良な中古住宅の流通を促進することが求められます。

こうした住宅ニーズのミスマッチを是正するためには、住宅を求める側と提供する側双方に必要な住宅関連の情報の収集や提供を図ることが必要です。

(4) まちづくりと連動した魅力ある居住環境の創出

千歳市の南西部には、支笏湖を中心とする国立公園など国際観光都市にふさわしい優れた自然環境が広がっています。

一方、市街地においては、これまで機能的なまちづくりをめざして都市基盤整備が進められてきましたが、今後は、基盤整備の進んだ都市としてだけでなく、地域の特性を活かした誰もが住みたくくなるような魅力ある居住環境の創出を図る必要があります。

1 省資源、省エネルギー型の環境に配慮した住宅の普及

千歳市第6期総合計画では、地球環境との共生をまちづくりの課題の一つに掲げて、これからのまちづくりを進めることとしており、寒冷地に適した省エネルギー型住宅の普及などに取り組むこととしています。

また、国の住生活基本計画では、住宅の省エネルギー性能の向上とエネルギー使用の合理化が方針として盛り込まれているほか、北海道の住生活基本計画においても、環境重視型社会の実現に向けた住まいづくりが施策に盛り込まれるなど、住宅施策として環境に配慮した取り組みを進めることが必要です。

2 住宅の安全性の向上と長期間利用できる質の高い住宅の普及

千歳市では平成 10 年以降、建築後 20 年以上経過した住宅が増えており、今後、住宅ストックの適切な維持管理が必要になることが予想されます。

また、平成 20 年には「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定され、生活の基盤となる住宅を、長期にわたり良好な状態で使用することが求められています。

このため、耐震性など住宅性能の向上に向けたリフォームなどへの取り組みや良質な住宅の普及に取り組むことが必要です。

3 魅力的な住環境の整備に向けた住民参加型の取り組みへの支援

千歳市では「千歳市都市景観形成基本計画」に基づき、貴重な財産である良好な自然環境の保全と美しいまちなみ形成に取り組むとともに、土地区画整理事業などで供給された住宅地を中心とした地区計画制度の活用など、地域住民が中心となって計画的で魅力ある住宅地の整備に努めています。

今後、こうした住民参加型の取り組みをより一層進めるとともに、安全・安心で末永く利用できる住宅、住宅地づくりをより一層支援することが必要です。

(千歳市の特性)

- 人口・世帯数の増加の鈍化**
 - 人口、世帯数は増加傾向にあるものの、将来的には減少が予想されます。
 - 世帯人員の減少が進み、単身及び2人世帯が6割以上を占めています。
 - 中心市街地で人口減少地区がみられる反面、郊外部で大幅な増加地区があります。
- 高齢化の進行**
 - 全道に比べ高齢化率は低いものの、高齢化が着実に進行しており、中心市街地やその周辺で高齢者の増加率が高くなっています。
 - 郊外部でも、高齢化率の高い地区があり、今後、高齢化率の上昇が予想されます。
 - 高齢単身世帯が大幅に増加しており、身体機能の低下により日常生活に支障のある世帯の増加が危惧されます。
- 空・陸の交通拠点機能を生かした工業集積**
 - 札幌市に近接し、新千歳空港、鉄道・道路などの交通ネットワークが充実しています。
 - 多種多様な製造業の集積と産学官連携による「ホトニクスバレープロジェクト」などが推進されています。
- 豊かな自然環境と特色のある農水産業**
 - 支笏湖、千歳川など豊かな自然環境を有しています。
 - 大規模農業、畜産業、都市と農村との交流促進、ヒメマス増殖事業などが展開されています。

(住宅・住環境に係る動向)

- 空き家・空き地の増加**
 - 住宅総数は世帯数を上回り、空き家戸数が大幅に増加しています。
 - 郊外部に比べて、中心市街地の空き家率が高いほか、中心市街地周辺の一部でも高い地区があります。
 - 郊外部で未利用地率が高いほか、向陽台地区、中心市街地周辺の地区では未利用地が増えています。
- 民営借家の役割の増加**
 - 持ち家、民営借家とも増加しているものの、比率では持ち家はほぼ横ばい、民営借家は増加しています。
 - 民営借家率が周辺他都市に比べて高く、中心市街地やその周辺地区で特に高くなっています。
 - 民営借家の一人当たりの平均床面積は持ち家の6割強の水準にとどまっています。
- 住宅の老朽化の進展**
 - 建築後20年以上経過した住宅が増加しており、老朽化した住宅の割合が増えています。
 - 市営住宅では、耐用年数を過ぎた住宅など、老朽化した住宅が管理戸数の過半数を占めています。
- 住宅投資の停滞**
 - 住宅の着工件数は横ばい傾向であり、住宅投資が停滞しています。
 - 住宅地の地価は下落傾向にあるものの札幌市、函館市に次いで高い水準となっています。

(住宅・住環境整備の課題)

- ・高齢化の進行に対応した総合的な高齢者住宅対策の推進**
 - 民間や福祉施策と連携した高齢者への住宅対策、住機能の充実
 - 住宅セーフティネットとしての公営住宅の整備
 - バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化に向けた住宅のリフォーム支援
 - 高齢者、障がい者に配慮したまちづくりと連携した取り組みの実施
- ・中心市街地の活性化と連携した安全・安心な居住環境の形成**
 - まちなかにおける公営住宅の整備と余剰地を活用した活性化施設の整備
 - 空き地などを活用した高齢者向けや子育て対応住宅などの整備
 - 高齢者世帯、子育て世帯などのまちなか居住人口の増加
 - 多世代が憩い、交流でき、歩いて暮らすことのできる住環境の整備
- ・ライフステージの変化に対応した多様で、質の高い住環境の整備**
 - 土地区画整理事業などにより整備された良質な宅地を活かした移住・定住の促進
 - 公営住宅の適切な維持管理と計画的な建替えの実施
 - 持ち家、民間賃貸住宅の建設促進に向けた情報の提供
 - 優良な中古住宅などの流通支援に向けた情報の提供
- ・まちづくりと連動した魅力ある居住環境の創出**
 - 省資源、省エネルギー型の環境に配慮した住宅の普及
 - 住宅の安全性の向上と長期間利用できる質の高い住宅の普及
 - 魅力的な住環境の整備に向けた住民参加型の取り組みへの支援

(市民アンケート調査の概要)

- 居住の特性**
 - 持ち家に住む世帯の割合が最も多いものの、一般世帯の約1/4は民営借家に居住しています。
 - 8割以上の世帯が住替えを経験しており、千歳市外からの転居者も2割強になっています。
- リフォームに対する意識**
 - 建設後年数が長い住宅に住む高齢者世帯では、リフォーム実施の意向は低くなっています。
- 環境や防災への今後の取組み**
 - 環境面では、「太陽光発電システムの設置」や「住宅の高断熱・高気密化」への取組み意向が多くなっています。
 - 防災面では、「防災用品を揃えたい」、「災害時の水や食料を備蓄したい」との意見が多く、災害に対する備えで重要な「耐震改修を行いたい」とする意見は少ない状況です。
- 子育て、高齢化への考え**
 - 子育て環境では、「住宅や近隣の防犯性」、「医療機関、託児・保育所などの利便性」、「遊び場、公園などの豊かさ」が必要と指摘されています。
 - 中心市街地では、子供とお年寄りが安全・安心して暮らせる場所であることが必要であると指摘されています。
- 今後の住宅・住環境として必要なこと**
 - 「独居高齢者も安心して生活するための支援」との意見が多く寄せられています。
- 転居、住替えに対する意識**
 - 「転居したい」とする世帯のうち、市外への転居希望は一般世帯で23%、高齢者世帯で15%になっています。
 - 高齢者世帯の半数が公的住宅への住替えを希望しています。

(国・北海道の住宅施策の方針)

- 住生活基本計画(全国計画)の目標**
 - 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築
 - 住宅の適正な管理及び再生
 - 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
 - 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 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

5 住宅対策の基本方向

5-1 基本理念と目標

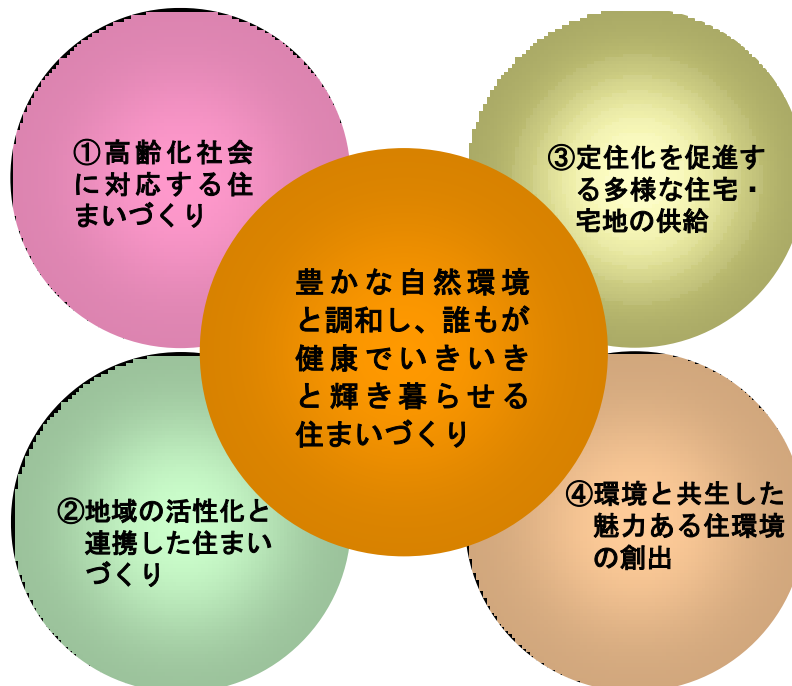
(1) 基本理念

平成 23 年度からスタートした千歳市第 6 期総合計画では、都市として安定的な発展を続けながら質的な成熟を図ることを基本理念として、「みんなで生き生き 活力創造都市 ちとせ」を将来都市像に定めています。

住宅・住環境の整備に関しては、新たな時代のニーズや人口構造の変化などを展望して、誰もが住みたくなるような住環境の充実や適切な公営住宅の維持・管理のほか、寒冷地に対応した人にやさしい住まいづくりの促進などを図ることとしています。

本計画においては、これまで取り組んできた住宅施策について、質的に充実・発展を図ることをめざして、基本理念を前計画と同様に「豊かな自然環境と調和し、誰もが健康でいきいきと輝き暮らせる住まいづくり」として、住宅施策を通じて千歳市のめざす将来都市像の実現に努めます。

【基本理念と基本目標】



(2) 基本目標

本計画では、人口増加の鈍化と高齢化の進行やストック活用型のコンパクトな市街地の整備のほか、環境重視型社会の実現や安全・安心して暮らせる住宅・住環境づくりなど、千歳市の住宅施策を取り巻く背景などを踏まえて、前計画と同様の4つの基本目標に基づき、官民の連携・協働により、誰もが健康でいきいきと暮らすための住宅・住環境づくりをめざします。

1 高齢化社会に対応する住まいづくり

千歳市の長期的な人口の動向を展望すると、今後は減少に転じると予想されるとともに、高齢者の増加と年少人口・生産年齢人口の減少が予想されます。

こうした、人口構造の変化に対応して、医療・福祉施策との連携や官民の連携など総合的な取り組みによって高齢者住宅対策を推進するとともに、市民同士が協力しあい、高齢者がいきいきと自立して暮らせるような地域社会の形成をめざします。

2 地域の活性化と連携した住まいづくり

今後は、既存の社会資本ストックを有効に活用して、効率的でより利便性の高いコンパクトな市街地整備を進めることが求められています。

このため中心市街地においては、美しいまちなみの形成や安全で便利に暮らせるまちなかの居住環境を整備することにより定住人口の増加を図り、中心市街地の活性化のほか、まちなのにぎわいの創出やコミュニティの再生に資することをめざします。

3 定住化を促進する多様な住宅・宅地の供給

千歳市の活力の維持・増進に向けて、定住人口の確保が求められる一方、千歳市で働きながら他都市に居住している人や市内に住みながら他都市への転居を望む人がいます。

このため、定住人口の増加に向けて、市民をはじめ他都市に居住する人々も含めてより多くの方が、様々なライフスタイルを楽しみながら、千歳市に住み続けたいと思えるような、魅力的で質の高い住環境の創出をめざします。

4 環境と共生した魅力ある住環境の創出

千歳市における住生活の豊かさを質的に高めるには、地域に備わる優れた資源を活用した、個性的で魅力的な住環境の形成が求められます。

このため、千歳市の気候や風土特性に対応するとともに、良好な自然環境を最大限に活かして、環境に配慮した長期間利用できる住宅や住環境の整備をめざします。

(3) 地区別目標

千歳市内では、地区ごとに人口の増減をはじめ、高齢化の進展状況のほか、持ち家率や民営借家率の違い、さらには地区整備の歴史的な背景の違いなど、住宅施策に関する地域事情に異なる側面があります。

こうした地域の特性に応じてきめ細かく対応するため、地区ごとに住宅・住宅環境の整備目標を定めて、施策の展開に努めます。

1 中心市街地

千歳市の中心市街地では、人口の減少と高齢化が同時に進行している地区があります。また、空き家、空き地が多く既存ストックの活用などにより、中心市街地の活性化を図ることが求められています。

こうした人口構造の変化やまちづくり上の課題に対応して、子供からお年寄りまで、誰もが安全に安心して暮らすことができる住環境の整備に取り組みます。

さらに、公営住宅団地など既存の社会資本ストックや空き地などを活用して、医療・福祉施設や交流施設などの生活支援機能と住機能を充実することにより、多世代によるまちなか居住人口を増やして、これからの人口減少社会を展望した効率的でコンパクトな市街地整備に資することをめざします。

2 中心市街地周辺

JR千歳駅から1km～2km圏の中心市街地周辺の地区は、中心市街地に次いで高齢化が進行しています。

また、民営借家率も高いことから、今後は高齢者世帯の居住の安定化に取り組むことが必要です。

このため、住宅のバリアフリー化など、高齢者が住みなれた環境で継続的に住み続けられるように、借家を含む既存住宅へのリフォーム支援制度の普及やPRなどの情報提供に取り組みます。

また、高齢者や子育て世帯のライフスタイルに応じて、医療や福祉サービスが提供される住宅やまちなかを歩いて暮らせる住宅など、多様な住宅を選択して、住み替えなどを行うことができるよう、住宅関連の情報の収集・発信や住宅相談への対応に取り組みます。

3 郊外

郊外部では、土地区画整理事業などにより供給された良好な住宅・宅地の利用促進が求められています。

このため、地区計画制度やまちづくり協定などの導入により、住民参加型の良好で魅力的なまちづくりやまちなみ景観の整備に取り組むとともに、良好な未利用宅地について千歳市内外に向けて情報提供やPRを行い、市外や大都市地域からの移住希望者やUIターン者への対応に努めます。

同時に、良好な中古住宅の活用や質の高いファミリー世帯向けの民間賃貸住宅の普及など、子育て世帯に配慮した住宅の供給に努めます。

4 向陽台

一定の期間内に集中的に整備された向陽台地区では、人口が減少しつつあり、今後、高齢化も急速に進むことが予想され、持続可能な地域づくりにとって、人の移動や住宅の流通を活発化して、地域コミュニティの維持・保全を図ることが必要です。

このため、地域の住宅や住環境に関する情報について、千歳市内外に向けて情報提供やPRを行い、良好な中古住宅の流通と未利用宅地の利用を促進して、移住・定住者の増加を図ります。

また、住み替えを希望する高齢者世帯と、広い低廉な住宅を求めている子育て世帯との間を橋渡しするため、情報提供などに取り組み、住宅における需給のミスマッチの解消を図るとともに、コミュニティの活性化に取り組みます。

【住宅対策の地区別目標】

(地区)	【重点的な目標】
中心市街地	【コンパクトな市街地整備への貢献】 ・多世代によるまちなか居住人口の増加 ・誰もが安全に安心して暮らすことのできる住環境の整備
中心市街地周辺	【高齢者や子育て世帯の居住の安定化】 ・リフォーム支援制度の普及・PR ・住宅関連情報の収集・発信、住宅相談への対応
郊外	【住民参加型の魅力的なまちづくり、まちなみ景観整備】 ・良好な未利用宅地を活かした移住・定住の促進 ・子育て世帯に配慮した住宅の供給
向陽台	【地域コミュニティの維持・保全】 ・良好な中古住宅の流通促進 ・良好な未利用宅地を活かした移住・定住の促進

5-2 基本的方向

(1) 将来人口・世帯数

将来人口については、千歳市第6期総合計画を踏まえて、平成33年の目標人口を95,000人と定めます。

また、将来の世帯数については、国立社会保障・人口問題研究所による北海道の一般世帯数の推計結果を基にして、北海道と千歳市との世帯人員などとの比較により推定しました。

<目標年次の人口・世帯数>

	平成22年	平成33年
人口	93,604人	95,000人
世帯数 (住宅に住む一般世帯数)	37,350世帯	38,100世帯

※平成22年は国勢調査の結果による。

今後の住宅所有関係別の世帯数については、住宅に住む38,100世帯のうち、新設される住宅数の比率などを勘案すると、持ち家は20,500世帯(53.8%)、借家は17,600世帯(46.2%)と推定されます。

なお、借家のうち、公的借家においては、住宅セーフティネットとしての役割を果たすために、収入超過者の是正など入居の適正化を図るとともに、民営借家などに住む、要支援世帯の居住の安定を確保するための住宅供給をめざします。

また、民営借家については、今後も千歳市の住宅事情における中心的な役割を担う住宅として、空き家の活用やリフォームなどを促進して、既存ストックの有効活用を図るとともに、良質な住宅の供給をめざします。

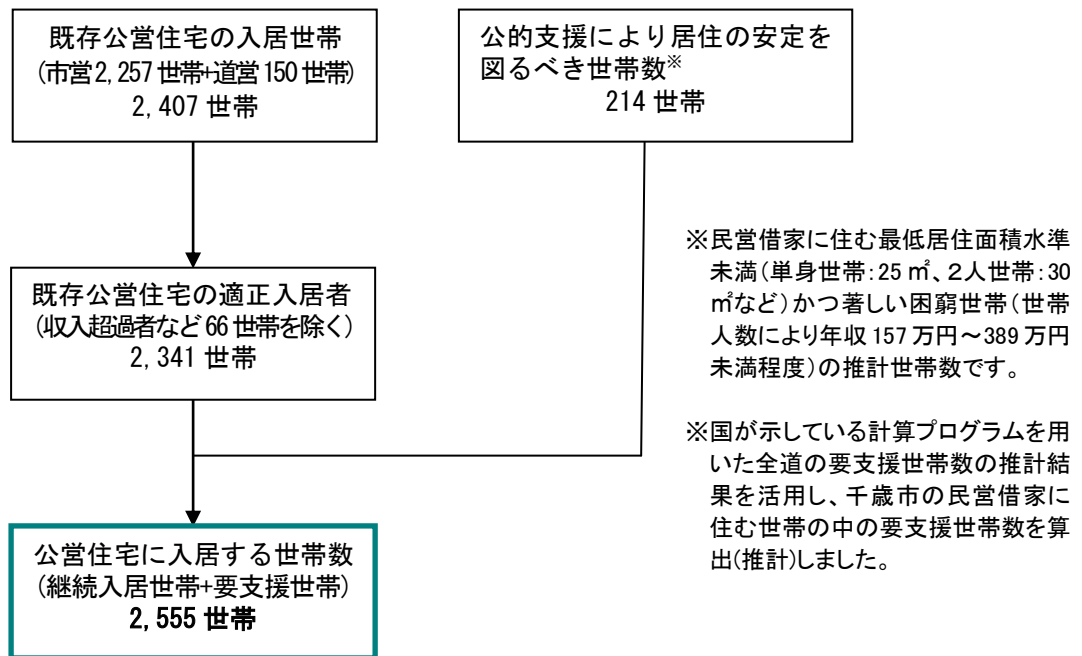
なお、給与住宅に関しては、現在の入居世帯の維持をめざします。

(2) 公営住宅における供給戸数の目標

公営住宅は、今後ますます増加することが予想される高齢者などの住宅困窮者の需要に対応して、住宅セーフティネットとして整備することが求められています。

このため、公営住宅の供給にあたっては、国及び北海道の住生活基本計画において定められた方針を踏まえて、自力では適正な水準の住宅を応分の負担で確保することができない世帯で、公的な支援により居住の安定の確保を図ることが必要な世帯に対応した供給戸数の設定が必要になります。

＜公営住宅における供給戸数の設定フロー＞



公営住宅の供給戸数については、国（国土交通省）が作成した「公営住宅の供給目標量算定プログラム」を活用して算定した結果、今後、公的支援により居住の安定を図るべき世帯を勘案しても、現在の管理戸数（空き家も含め2,689戸）を超えないと想定されることから、供給戸数としては一定程度、充足されているものと思われます。

なお、今後、供給戸数も含めて具体的な整備計画については、個別計画において定めます。

(3) 住宅対策の基本方針

1 高齢化社会に対応する住まいづくり

人口や世帯数の増加の鈍化と、少子高齢化の進展により、高齢者の単身世帯が増加しており、高齢者などが住みなれた地域で、必要に応じて医療・介護や福祉サービスを受けながら安心して暮らすことのできる住まいづくりが必要になっています。

このため、地域が一体となってこうした人口構造の変化に対応するため、民間及び住宅施策と医療・福祉施策との連携・協力などにより、高齢者や子育て世帯に対する総合的な住宅対策が求められています。

また、人口構造の変化に伴い、居住ニーズのミスマッチの解消やライフスタイルに合わせた住替えを進めるために、住宅市場の流動化に取り組むことが必要になっています。

市民の意識でも、地域全体で高齢者や子育て世帯を支えるしくみづくりへの関心が高まっており、今後本格的に進む高齢化社会に対応した住まいづくりについて、公共と民間が連携・協力して一体的、総合的に進めます。

① 高齢者向け公営住宅の供給

住宅に困窮する高齢者世帯の居住の安定化に向けて、地域コミュニティの中で安全に安心して暮らし続けていけるように、公営住宅の整備を進めます。

整備にあたっては、公営住宅の建替えや改善などを契機として、高齢者向け特定目的住宅の整備を図るとともに、住棟・住戸や団地内の屋外空間におけるバリアフリー化を推進します。

また、福祉施策や地域との連携・協力を深めて、必要なサービスや安心感の提供に努めます。

【成果指標・成果目標】

・バリアフリー化した公営住宅の戸数が管理戸数に占める割合

【 37.9% (H23) → 51%以上 (H33) 】

<施策展開>

- シルバーハウジングの維持管理
 - ・既存シルバーハウジングの適切な維持管理
- 高齢者向け特定目的住宅の整備
 - ・高齢者も暮らしやすいバリアフリー公営住宅の整備
- 公営住宅のバリアフリー化
 - ・建替えや改修・改善などによる住棟・住戸、屋外環境等のバリアフリー化



【市営住宅北栄団地（C地区）】
（シルバーハウジング・プロジェクトにより「福祉
拠点型公営住宅団地」として整備されています。）

② 多様な高齢者向けの住まいの提供

今後、高齢者の急速な増加が予測されることから、地域が一体となって高齢者の多様な住宅ニーズに対応するために、サービス付き高齢者向け住宅など、公共と民間との協働による多様な高齢者向け住宅の普及に取り組みます。

高齢者が安心して居住できる高齢者向け住宅の普及に向けて、関連制度の情報提供を進めるとともに、コレクティブハウジングやグループリビングなど、高齢者の新しい住まい方と住宅のあり方などに対する情報提供に努めて、制度の活用とあわせて、高齢者が入居しやすい環境づくりをめざします。

また、高齢者が安心して賃貸住宅に居住できるように、高齢者住宅財団による家賃債務保証制度などの普及・啓発に取り組みます。

【成果指標・成果目標】

- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数

【 36 戸*（H23） → 60 戸以上（H33） 】

- ・高齢者福祉施設の定員

【 243 人（H21） → 243 人以上（H33） 】

※：平成 23 年度は高齢者向け優良賃貸住宅の戸数

＜施策展開＞

- サービス付き高齢者向け住宅の普及
 - ・ 公共と民間の協働による高齢者向け住宅の普及
 - ・ サービス付き高齢者向け住宅と医療・福祉サービスと連携した住まいの確保
 - ・ 既存高齢者向け優良賃貸住宅の活用
- 多様な高齢者向け住宅や住まい方の普及・啓発
 - ・ コレクティブハウジング、グループリビングなどの普及
 - ・ 高齢者住宅財団による家賃債務保証制度などの普及・啓発



【サーモンリバーハイツ】
（「高齢者向け優良賃貸住宅」の認定を受けた民間の供給している高齢者向けの賃貸住宅です。）

③ 高齢者に配慮した住宅・住環境の整備

高齢者のいる世帯の多くは持ち家に居住しており、住みなれた地域で未永く暮らすためには、身体機能の低下に関らず安全に安心して暮らせる住まいと住環境の整備が求められています。

このため、持ち家におけるバリアフリー化のための改修や建替えに向けた各種の支援制度や改修・整備方法などの普及・啓発を進めます。

また、「高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律（通称：バリアフリー新法）」や「北海道福祉のまちづくり条例」のほか、千歳市が策定した「人にやさしい街づくり指針」などの遵守、徹底を図り、ユニバーサルデザインの考え方を基本とした、高齢者や障がいのある人に配慮した居住環境づくりと誰もが快適で住みやすいまちづくりをめざします。

【成果指標・成果目標】

- ・高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー※化率

【 36.2% (H20) → 75%以上 (H30) 】

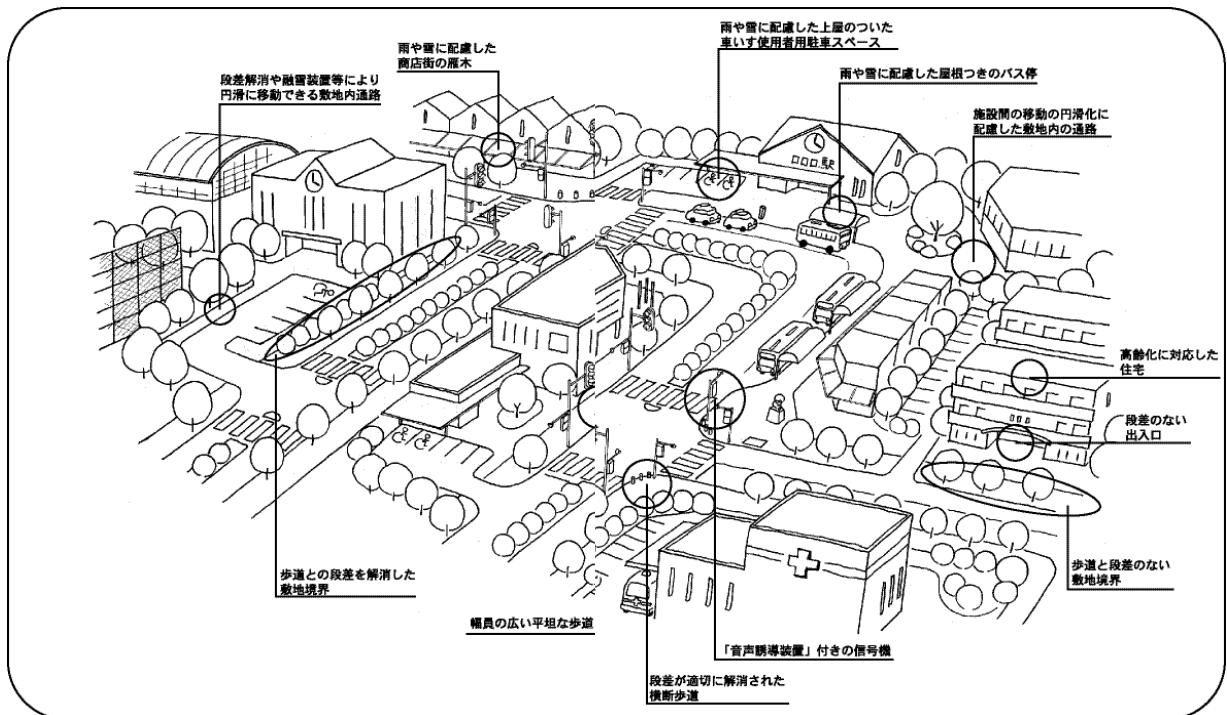
- ・高齢者向けの緊急通報システムを設置している世帯数

【 453 世帯 (H21) → 520 世帯以上 (H33) 】

※：一定のバリアフリー：2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消

＜施策展開＞

- 高齢者向け住宅への改善に向けた支援
 - ・住宅の改修に対する介護保険などによる支援制度の普及
- 高齢者向け住宅の改善方策、支援制度の普及・啓発
 - ・住宅金融支援機構における関連制度などのPR、相談窓口の設置
- 人に優しい住宅・住環境の整備
 - ・高齢者世帯などへの緊急通報システムの設置
 - ・バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化の普及・PR
 - ・ユニバーサルデザインの考え方にもとづくまちづくり



【北海道福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル】
 (生活空間全体のバリアフリー化の考え方)

2 地域の活性化と連携した住まいづくり

人口増加の鈍化と少子高齢化の進展に伴い、既に形成された都市基盤ストックを有効に活用して、社会資本の維持管理コストが少なく、効率的で質の高い都市的サービスの提供が可能なコンパクトな市街地形成が求められています。

中心市街地では、人口の減少と高齢化が同時に進行している地区がみられ、地域の活力維持とコンパクトな市街地の形成に向けて、定住人口の増加や安定化を図ることが必要です。

このため、高齢者が安心して憩い、子供達が安全に遊ぶことのできる生活環境の整備や歩いて暮らせる職住近接型の住宅整備のほか、公営住宅など既存ストックを活用した、誰にとっても便利で安全・安心な中心市街地の住環境整備に取り組みます。

① 利便性の高いまちなかの住まいづくり

中心市街地には、高齢者や若年層が多く、今後、若年の夫婦世帯の増加も予測されることから、住宅に困窮している高齢者や子育て世帯などの住宅ニーズに対応するため、中心市街地とその隣接地に立地する公営住宅をまちなか居住の位置づけとして整備して、住宅の確保に特に配慮を要する世帯への適切な供給に努めます。

また、中心市街地内に立地する公営住宅の建替えに伴い創出された余剰用地を活用して、民間活力の導入による中高層住宅の立地を基本としながら、利便性の高い住宅の供給とともに、にぎわいの創出をめざします。

【成果指標・成果目標】

・まちなか居住の位置づけとして整備する公営住宅ストック数

【 741 戸（H23） → 881 戸（H33） 】

<施策展開>

- 住宅セーフティネットとしての公営住宅の整備
 - ・住宅確保要配慮者に対する公営住宅の適切な供給
- 公営住宅の建替えに伴う余剰用地の活用
 - ・いずみ団地の余剰用地の活用
- 既存借上げ公営住宅の維持管理
 - ・まちなか居住人口の確保



【千歳市子育て総合支援センター】
 （市営住宅の建替えに伴う余剰用地に整備された「こどもセンター」、「保育所」など子育て支援関連の複合施設です。）

② 多様なまちなかの住機能の充実

近年、全国的に、まちなかにおいて民間活力を活用した質の高い居住環境の創出によって、まちなかの居住人口の増加を図る取り組みが行われています。

千歳市においても、商店街の活性化や高齢者などの移動の円滑化など、住生活に関連する様々な取り組みと連携を図り、民間賃貸住宅を中心とした多様な住機能の充実に努めて、まちなかの居住人口の増加をめざします。

また、まちなかの多様な住宅需要に応える事業を円滑に推進するために、事業化に際しての適切な情報提供や技術指導などを行う「住まいの情報センター」の整備について、公共の支援のもと、民間が中心となって取り組みます。

【成果指標・成果目標】

・ 中心市街地の居住人口

【 12,005 人（H23） → 12,150 人（H33） 】

＜施策展開＞

- 民間賃貸住宅の建設促進
 - ・ 高齢者などに配慮した民間賃貸住宅の整備
- 住まいの情報センターの整備
 - ・ 適切な情報提供や技術指導の実施

③ 住環境の整ったコミュニティのための住まいづくり

住環境の整った活力のある地域コミュニティづくりには、住機能をはじめ生活の拠点となる医療・福祉機能や子育て支援機能のほか、教育文化機能など生活関連機能の拡充が必要になります。

このため、まちなかの公営住宅の建替えに伴い創出された余剰用地などを活用して、住機能と一体となった生活関連機能などの充実を図ります。

また、まちなかの空き家、空き地を活用した住宅などの整備を促して、歩いて暮らせる職住近接型の住まいづくりを促進します。

【成果指標・成果目標】

・ 公民館・集会所まで 500m未満の住宅ストック数

【 30,360 戸（H20） → 31,000 戸以上（H30） 】

<施策展開>

- 少子化、高齢化に対応した生活関連機能の充実
 - ・ 医療・福祉機能、子育て支援機能などと住宅の一体的な整備
- 空き家、空き地の活用
 - ・ 空き家、空き地を活用した住宅整備
 - ・ 職住近接型の住まいづくり



3 定住化を促進する多様な住宅・宅地の供給

千歳市が、広域交通の利便性に優れた先端産業の都市として今後も持続的に発展していくためには、定住化を促進して、居住人口の増加を図ることが必要です。

こうした中で、高齢者世帯に比べて一般世帯では、千歳市への定住意識が低く、札幌など他都市への住替えを希望している世帯もみられ、医療、福祉、教育、文化など多様な分野の施策と一体的、総合的に住宅施策を展開して、千歳市に住み続けたいと思えるような住宅・住環境の整備に努めることが必要になっています。

このため、交通利便性や豊かな自然環境など、千歳市の有している優位性や魅力を活かした、良好・良質な住宅・住環境の整備を促進するとともに、住宅・宅地についての住情報を千歳市内外に広く情報提供して移住・定住の増加に努めます。

① 質の高い住宅・宅地の供給

既成市街地内における良好な未利用宅地の活用を努めるとともに、民間主体による子育て世帯向けの良質な住宅の供給や土地区画整理事業を中心とした計画的な住宅地整備などを促進して、良好な定住環境の創出をめざします。

また、質の高い持ち家の促進や定住化の促進を図るために、住宅金融支援機構による融資制度などの各種支援制度の周知を図り、移住・定住の促進や住宅市場の活性化をめざします。

【成果指標・成果目標】

- ・土地区画整理事業による施工済み面積
【 910.4ha (H22) → 1,023.9ha (H33) 】
- ・「シックハウス対策」対象建築物の検査件数
【 345件 (H22) → 対象建築物全数 (H33) 】
- ・一般住宅等建築物に係る建築確認申請（第4号）の件数
【 357件 (H21) → 385件以上 (H33) 】

＜施策展開＞

- 良好な未利用宅地の活用
 - ・ 空き家・空き地バンクの設置
- 移住・定住の促進
 - ・ 移住・定住ワンストップ相談窓口の拡充
- 子育て世帯向けの良質な住宅の供給
 - ・ 住宅におけるシックハウス対策の促進
- 持ち家取得の促進
 - ・ 土地区画整理事業などによる計画的な住宅地整備
 - ・ 各種支援制度の周知・PR

② 良好な公営住宅の活用

公営住宅の整備に関しては、「公営住宅等長寿命化計画」を策定して、予防保全的な観点から計画的な維持管理や改修などを実施して、長期利用に努めるとともに、指定管理者制度を導入して、市民サービスの向上と管理の効率化を図ります。

また、建替えにあわせて土地の高度利用や用途廃止を行い、発生する住宅跡地を有効に活用して民間による計画的な住宅地の整備を促進します。

【成果指標・成果目標】

- ・ 耐用年数経過公営住宅のストック数

【 41.8%（H23） → 33%以下（H33） 】

＜施策展開＞

- 予防保全的な維持管理、改修による公営住宅の長寿命化
 - ・ 公営住宅等長寿命化計画の策定
- 公営住宅跡地の有効活用
 - ・ 小規模団地の統廃合による跡地の活用
- 公営住宅の管理における市民サービスの向上と管理の効率化
 - ・ 指定管理者制度の導入

③ 多様なニーズに対応した民間住宅の整備

住宅・住環境の充実には、住宅供給の主体である民間の取り組みが重要になります。

このため、多様な住宅ニーズに対応した質の高い民間賃貸住宅・分譲住宅の整備に努めるとともに、既存の住宅については、良好な住宅・住環境整備のため、リフォームの促進をめざします。

リフォームに関しては、国や北海道において、支援制度や改修全体にいたる質や信頼性を高めるためのしくみづくりが行われており、これらの支援制度の活用による中古住宅流通の促進に向けて、事業者及び一般ユーザーに対して制度などの情報提供に努めます。

また、良好な中古住宅の活用を図るため、空き家・空き地バンク機能の構築により、情報の収集に努めるとともに、優良な物件の登録や情報発信をめざします。

【成果指標・成果目標】

- ・持ち家のリフォーム済ストック数

【 30.6% (H20) → 35%以上 (H30) 】

<施策展開>

- 良好な民間住宅の活用
 - ・中古住宅の情報収集、優良物件の登録、情報の発信
- 住宅のリフォーム支援
 - ・各種支援制度などの情報提供



4 環境と共生した魅力ある住環境の創出

千歳市には、支笏湖を中心とする国立公園をはじめ、清流千歳川が市街地の中心部を貫流するなど、国際観光都市にふさわしい豊かで優れた自然環境があります。

また市街地では、これまで機能的なまちづくりをめざして土地区画整理事業を中心とした、都市基盤の整備と住宅・宅地の整備が一体的、総合的に進められてきましたが、住宅の量的な充足が満たされ、今後は質的な充足に視点をおいた住宅・住環境の整備が求められており、地域の優れた自然と共生・調和した取り組みが必要になっています。

このため、優れた基盤整備を活かしながら、まちなみ景観や環境調和型の市街地整備など、地域の特性を活かした質の高い魅力的な居住環境の創出に取り組み、市民の豊かな住生活の実現に努めます。

① 千歳らしい美しく魅力的な住宅・住環境の整備

市街地周辺の良い自然環境と調和した緑豊かな住宅地の整備に努めるとともに、積雪寒冷など北国の風土に適したコンパクトで利便性の高いまちづくりに努めます。

施策の具体化には、「ちとせ都市景観ガイドライン」のほか、地区計画制度やまちづくり協定など、まちなみ景観やまちづくりを進めるための住民参加型の制度を活用して、市民が自発的、自立的に魅力的な住宅・住環境の整備に取り組むことができるよう、必要な情報の提供などに努めます。

【成果指標・成果目標】

地区計画制度にもとづく整備計画地区数

【 15 地区（H22） → 15 地区以上（H33） 】

＜施策展開＞

- 景観ガイドラインによる建物、沿道景観の誘導
 - ・千歳市都市景観形成基本計画に基づいた良好な自然環境の保全と美しいまちなみの形成
- 住民参加による美しく魅力的な住宅・住環境の整備
 - ・地区計画制度、まちづくり協定、建築協定、緑地協定などの活用

② 気候風土に配慮した住まいづくり

今後、市民の環境や省エネルギーに対する関心は大きく高まることが予想され、北国にふさわしい良質な住宅ストックを形成して、長期間にわたって利用し続けていくために、CO2 排出量の少ない高气密で高断熱の住宅や広さ、設備などの面で質の高い民間の住宅の普及を促進します。

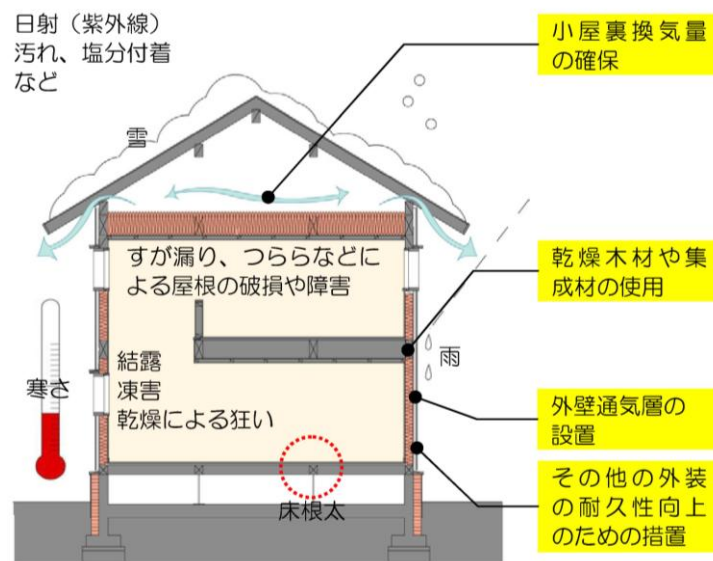
このため、北海道の実施するイベントやセミナー、講習会などと連携して、北方型住宅や北方型住宅 ECO の普及・啓発などを行い、千歳市の気候風土に適した質の高い住宅の普及促進に努めます。

【成果指標・成果目標】

- ・一定の省エネルギー対策（二重サッシ又はペアガラス）を講じた住宅ストック数
【 63.2%（H20） → 90%以上（H30） 】
- ・住宅用太陽光発電設備等の設置件数（累計）
【 245 件（H21） → 400 件以上（H33） 】

＜施策展開＞

- 低炭素・省エネルギー型住宅の普及・PR
 - ・省エネルギー、高耐久の北方型住宅などの普及・PR



【住宅の劣化要因と耐久性向上のポイント】
（北方型住宅解説書）

③ 安全で長く住める住まいづくり

質の高い住宅・住環境を形成して、千歳市に住むことの安心感や定住意識を高めることが求められています。

このため、誰もが安全で安心して、千歳市に住み続けることができるように、住宅の耐震性を高める取り組みを進めます。

また、長期にわたり良好な状態で住み続けられるような住宅とするとともに、住替えなど幅広い住宅の選択機会を提供するため、長期優良住宅認定制度などの普及・啓発に努めて、良好な住宅ストックの形成や優良な中古住宅の流通を促進します。

【成果指標・成果目標】

- ・新耐震基準にもとづく耐震性を有する住宅ストック数

【 82% (H21) → 90%以上 (H33) 】

- ・平成 23 年度以降の長期優良住宅認定通知書の交付済件数（累計）

【 — (H23) → 200 件以上 (H33) 】

<施策展開>

- 地震に強い家づくり
 - ・耐震診断、耐震改修の普及・啓発
- 長く住める家づくり
 - ・長期優良住宅認定制度などの普及・啓発





住宅の品質確保の促進等に関する法律
第5条第1項に基づく

建設住宅性能評価書

(一戸建ての住宅(新築住宅))

(申請者の住所)
(申請者の氏名又は名称) 様

下記の住宅に関して、評価方法基準(平成13年8月14日国土交通省告示第1347号(最終改正 平成20年8月4日国土交通省告示第940号))に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。

〔なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、
時間経過による変化がないことを保証するものではありません。〕

記

- | | | |
|-----------|----------|-------|
| 1. 建築主 | (氏名又は名称) | (連絡先) |
| 2. 設計者 | (氏名又は名称) | (連絡先) |
| 3. 工事施工者 | (氏名又は名称) | (連絡先) |
| 4. 工事監理者 | (氏名又は名称) | (連絡先) |
| 5. 住宅の名称 | | |
| 6. 住宅の所在地 | | |

以上

評価書交付年月日	年 月 日	評価書交付番号	- - -
登録住宅性能評価機関名	印		
機関登録番号			
評価員氏名			

【長期優良住宅の建設住宅性能評価書の例】
(札幌市ホームページより)

【住宅対策の体系図】



6 総合的な高齢者住宅対策

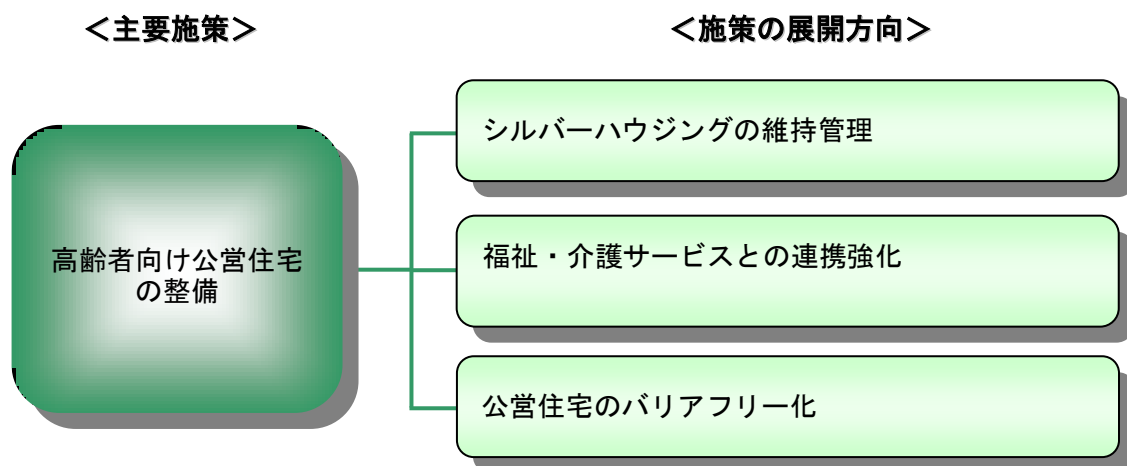
今後、高齢者世帯の増加に伴い、高齢者が安心して暮らすことのできる住まいの確保が求められています。

高齢者などの居住の安定確保に向けて、高齢者世帯の様々なニーズに対応した住宅の供給を進めるとともに、安全に安心して暮らし続けることのできる住宅のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化に向けて、様々な施策を一体的、総合的に取り組むことをめざします。

6-1 高齢者向け公営住宅の整備

【基本的な考え方】

住宅に困窮している高齢者世帯の住宅セーフティネットとして、高齢者向けの公営住宅を整備するとともに、住宅整備のハード面と福祉・介護などのソフト面との連携を深めて、必要なサービスや安心感を提供する取り組みを進めます。



(1) 基本方針

① シルバーハウジングの維持管理

千歳市においては、道営住宅やまとの杜団地において 35 戸、市営住宅北栄団地（C 地区）において 30 戸の合計 65 戸のシルバーハウジングが整備されています。

これらのシルバーハウジングは、高齢者が地域の中で自立して安全かつ快適な生活が続けられることなどを目標として整備されており、今後は、地域の高齢者にも開放された支援サービスを提供する福祉拠点として、適切な維持管理に取り組みます。

② 福祉・介護サービスとの連携強化

高齢者の多くは、住宅で高齢期を過ごすため、今後は、保健・医療サービスや福祉サービスの提供された住まいに対する需要の増加が予想されています。

このため、従来型のシルバーハウジングの取り組みに加えて、既存の福祉サービスや介護サービスなどと連携して、安心感を提供できる住まいづくりを進めます。

③ 公営住宅のバリアフリー化

高齢化に伴う身体機能の低下に伴って、住宅内のちょっとした段差が障害となって住宅内の移動が困難となり、居住に支障をきたすことがあります。

このため、段差の解消や手すりの設置など公営住宅のバリアフリー化を進めるとともに、建替えなどにより今後供給される新しい住宅では、子どもからお年寄りまで、できるだけ多くの人を対象に身体状況や家族構成の変化などに対応できるよう、あらかじめバリアのない、ユニバーサルデザインの視点からの住宅整備を進めます。



【ユニバーサルデザインのモデルプラン (3LDK)】
(北海道公営住宅等安心居住推進方針)

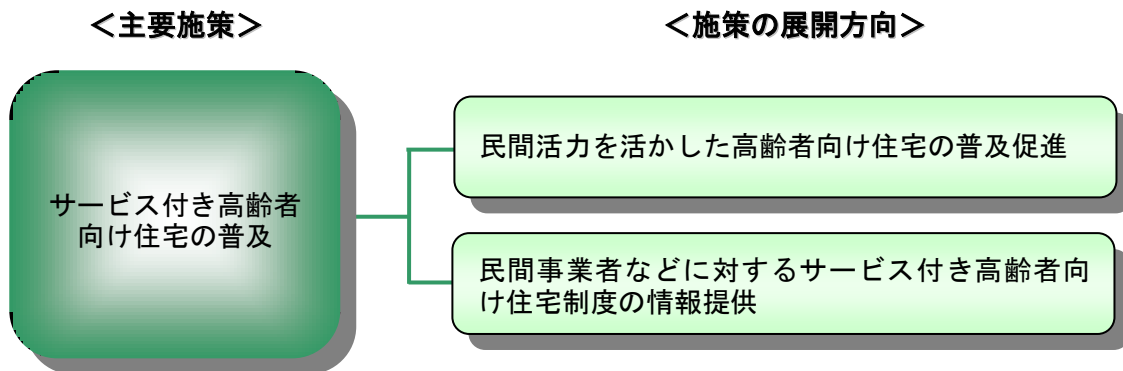
6-2 サービス付き高齢者向け住宅の普及

【基本的な考え方】

国は、高齢者の居住の安定を確保するため、平成 23 年 10 月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律（通称：高齢者住まい法）」を改正して、民間の供給するサービス付き高齢者向け住宅の登録制度を設けて、取り組みを強化しています。

高齢者向けの住宅や施設は多様化しており、民間の供給するこうした住宅などを有効に活用して、高齢者が安心して暮らせる住まいの提供に努めます。

また、高齢者世帯が今まで暮らしてきた持ち家から生活支援サービスの受けられる住宅へ住み替えるなど、住生活の選択ができる環境の整備に努めます。



(1) 基本方針

① 民間活力を活かした高齢者向け住宅の普及促進

今後急増することが予想される高齢者世帯の居住の安定確保に向けて、住宅供給の大半を担う民間の活力を活かすことがより重要になるものと考えられます。

このため、サービス付き高齢者向け住宅をはじめ、コレクティブハウジングやグループリビングなど、民間の供給する多様な高齢者向けの住宅などの普及を促進します。

② 民間事業者などに対するサービス付き高齢者向け住宅制度の情報提供

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度については、賃貸住宅の貸主や医療・福祉法人などの事業主、不動産事業者などに周知を図り、住宅の登録と供給の促進に努めます。

また、サービス付き高齢者向け住宅と医療や介護などのサービスとの組み合わせを促進するように努めます。

さらに、登録を受け付ける北海道と連携して、登録された住宅に関する情報については、ホームページや窓口などで広く情報公開して、事業者と利用者双方の制度利用を促進します。

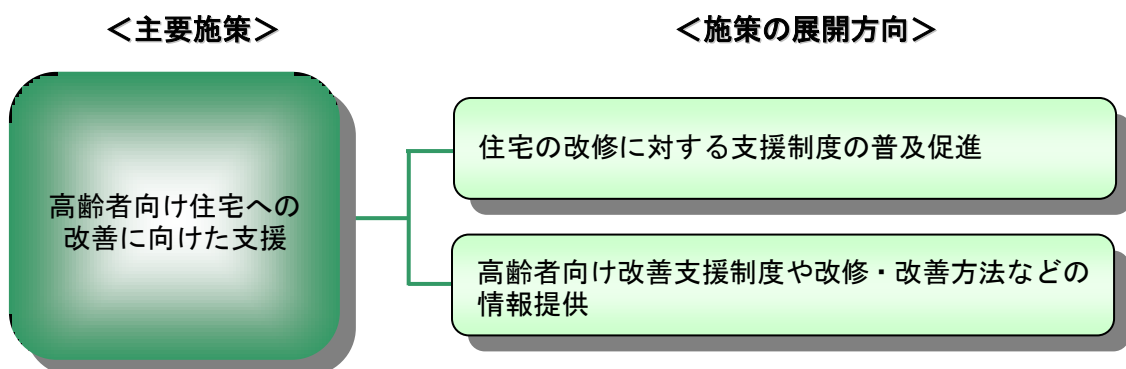
6-3 高齢者向け住宅への改善に向けた支援

【基本的な考え方】

平成 22 年現在、千歳市における 65 歳以上の高齢者のいる世帯数は、10,761 世帯で、全世帯の 28.0%になっています。

高齢者のいる世帯では、79.3%が持ち家に、10.0%が民営借家に住んでいることから、住みなれた暮らしを続けるうえで、これらの住宅を改修・改善をすることが重要です。

このため、介護保険対象の住宅改修支援制度とともに、リフォーム支援制度の情報提供などを行い、高齢者向け住宅への改修を促進します。



(1) 基本方針

① 住宅の改修に対する支援制度の普及促進

介護保険制度では、要支援・要介護を問わず、手すりの設置や段差の解消などの小規模な住宅の改修について、20 万円を限度にその一割を自己負担とする支援のしくみが設けられています。

本制度は、所有者の許可を得れば借家への適用も可能になることから、広く制度の普及促進を図り、高齢者の加齢に伴う身体機能の低下に対応したバリアフリー化住宅の整備・改善をめざします。

② 高齢者向け改善支援制度や改修・改善方法などの情報提供

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）では、高齢者が自ら住む住宅や、高齢者向け賃貸住宅において実施される、段差の解消や手すりの設置などのバリアフリー化工事について、様々なリフォーム融資制度を設けて、住宅改修を支援しています。

しかし、その制度や対象となる工事内容などについて十分知られていないことから、バリアフリー化へ向けた住宅改修についての知識などを普及させるため、ホームページや広報誌への掲載などの情報提供に努めます。

7 まちなか居住の推進

今後、人口や世帯数が減少していくことを展望すると、市街地の郊外への拡大を抑制して、道路や公園など既存の社会資本ストックを活かしたコンパクトな市街地の形成が必要です。

このため、まちなか居住を推進して、居住機能とともに保健・医療・福祉機能やまちなかのにぎわいを高める交流機能など多様な機能の誘導を図り、子どもから高齢者まで、歩いて暮らせる良好な居住環境の形成をめざします。

また、中心市街地では、人口の減少と高齢化が同時に進行している地区もあり、中心市街地の活性化と、にぎわいの創出が求められていることから、まちなかに位置する公営住宅団地の余剰用地などを活用して、民間活力の導入による中心市街地の活性化に資する機能や施設の整備を図る必要があります。

7-1 住まいの情報センターの整備

【基本的な考え方】

住まいの情報センターは、まちなか居住をはじめ様々な住宅施策を推進するための総合的な情報の収集や提供を行うセンターとして位置づけ、次のような機能、役割を果たすことをめざします。

市民（ユーザー）が気軽に訪れ、住まいやまちづくりの情報の入手のほか、住宅に関する相談やアドバイスを受けることができる環境の整備を進めます。

建物や土地を有効に活用したい人（オーナー）は、賃貸・売却の仲介相談やアパート建設などの事業計画の相談を行い、必要な情報とノウハウの提供を受けます。

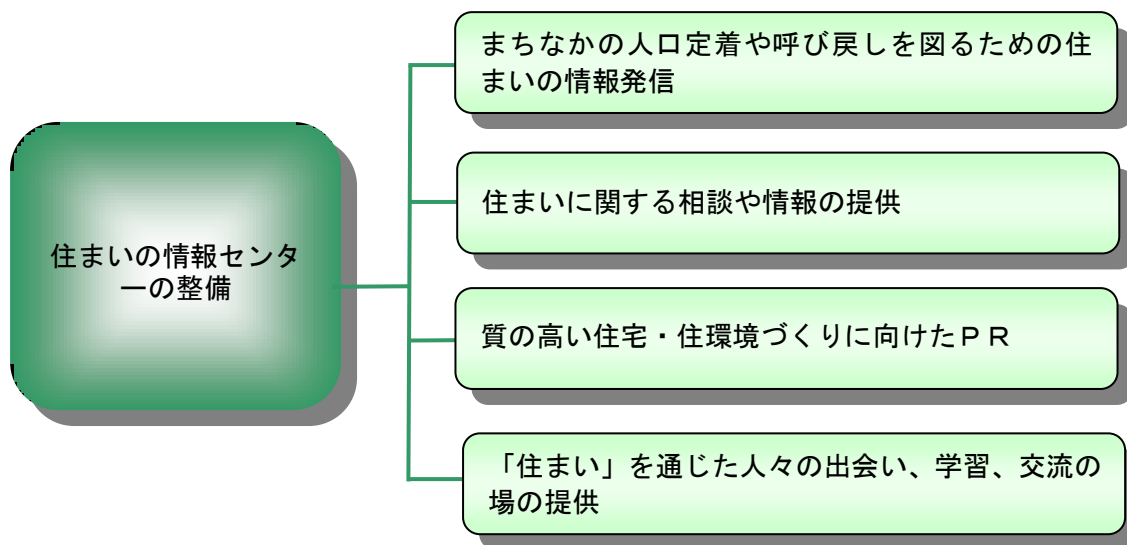
建設、不動産業者などは、相互に連携して、ユーザーやオーナーが必要とする各種情報やノウハウを提供するとともに、センターからの紹介や依頼を受けて、適切な対応に努めます。

行政や関係団体は、センターからの相談を受けて、相互に連携して、的確な協力や支援体制の整備に努めます。

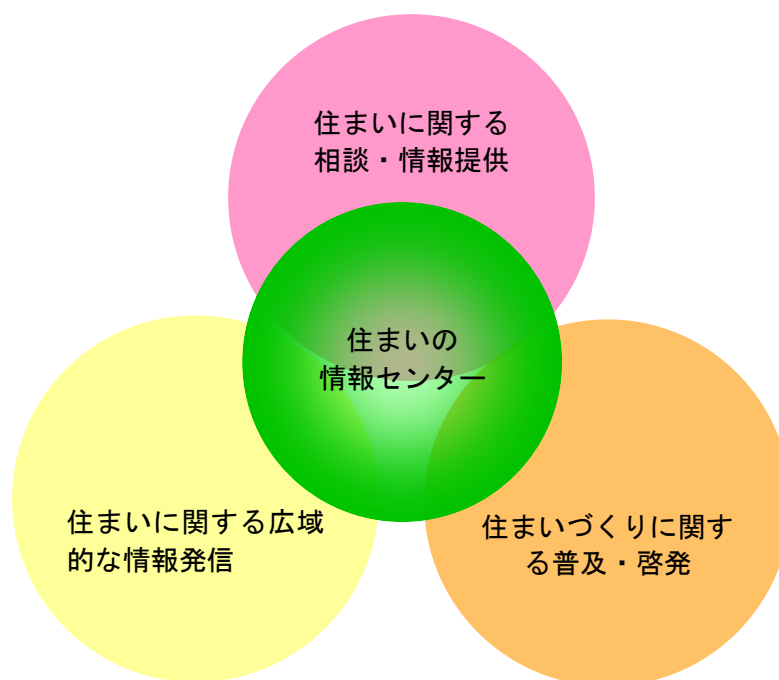
また、専門家や研究者及びNPOは、センターからの各種依頼や相談を受けて、必要な情報の収集や提供を図るとともに、アドバイザーの派遣や講習会、研究会など各種イベントの企画や運営などに努めます。

<主要施策>

<施策の展開方向>



【住まいの情報センターの役割】



(1) 基本方針

① まちなかの人口定着や呼び戻しを図るための住まいの情報発信

歩いて暮らせるまちなかでの暮らしぶりや空き家、空き地の情報など多様なまちなか情報の収集・発信に努めて、住宅市場の活性化やUターン者などの受け入れの促進に取り組みます。

また、高齢者のまちなかへの住替えや子育て世帯などに向けた住宅供給について、住宅のミスマッチの解消と合わせた情報発信に努めて、まちなかにふさわしい住まいづくりと定住性の向上をめざします。

② 住まいに関する相談や情報の提供

多様な居住ニーズに対して、質の高い民間共同住宅やサービス付き高齢者向け住宅などの供給に向けた適切な情報提供や事業ノウハウなどの提供に努めて、居住スタイルの選択肢の増加をめざします。

また、高齢者向け住宅への改善などのニーズに対して、改善手法や適用可能な事業制度など適切な情報の提供や相談を行うとともに、持ち家の取得やリフォームに対する支援制度の情報提供や相談などを行い、誰もが千歳市に住みたくなるような居住環境の形成をめざします。

③ 質の高い住宅・住環境づくりに向けたPR

冬期間の生活に配慮した北方型住宅や環境に配慮した省エネ住宅のほか、防犯に配慮した住宅などの整備に関する情報の提供やリフォーム技術の情報提供とともに、住宅の所有者や事業者に対する意識啓発などに取り組みます。

また、長期優良住宅認定制度などの良質な住宅ストックの形成に向けた関連施策や制度の周知及び普及・啓発に努めます。

④ 「住まい」を通じた人々の出会い、学習、交流の場の提供

住宅や住環境づくりを通して、住宅問題のみならず、お年寄りによる子育て世帯へのアドバイスや子どもとお年寄りとの相互交流など、様々な人々の出会いの場を提供するとともに、専門家などの派遣や講習会、研究会の開催など、住まいに関する総合的な学習や交流の場として機能するように努めます。

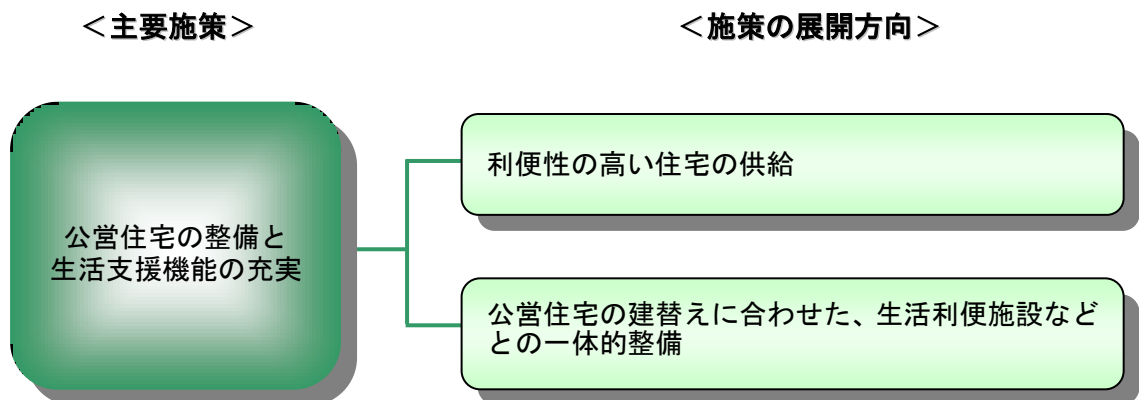
7-2 公営住宅の整備と生活支援機能の充実

【基本的な考え方】

市民アンケート調査によると、中心市街地の住宅・住環境については、「高齢者が安心して暮らせる、病院や福祉施設などと連携した共同住宅の充実」と「子どもが安全に遊べ、高齢者も憩える公園などの整備」を求める意見が多く、子どもとお年寄りがともに暮らせる場所として中心市街地を整備していくことが求められています。

一方、千歳市では、まちなかに位置する公営住宅団地が多く、まちなか居住を推進して、コンパクトな市街地を形成していく上で公営住宅団地が大きな役割を担っています。

中心市街地に位置しているいずみ団地においては、建替えに伴い創出された余剰用地を活用して、民間活力の導入により、中高層住宅を基本として、生活利便施設や医療・福祉施設のほか、多様な世代の交流が図れる施設など、中心市街地のにぎわいを創出するような複合的な施設整備をめざします。

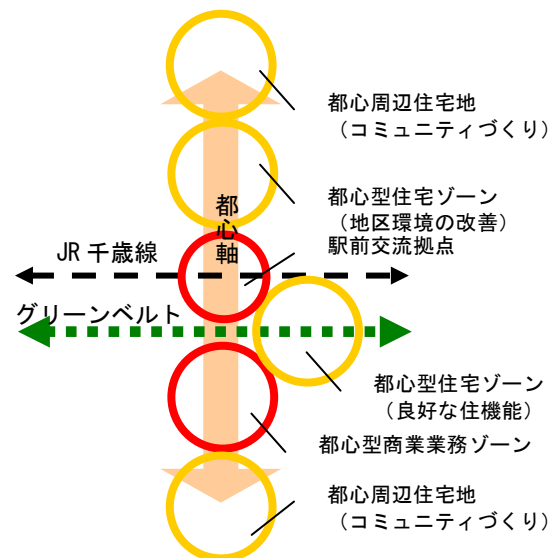


(1) 基本方針

千歳駅を中心として南北に伸びる国道 337 号線（駅大通及び川北通）沿いの都心軸の近くに位置するうたり団地や高台団地及びみどり団地は、地区コミュニティの形成を推進する住宅団地として位置づけます。

また、千歳駅に近い、いずみ団地は地区環境の改善や都市型住宅の供給を推進する住宅団地として位置づけます。

グリーンベルトに隣接した東雲団地については、周辺の行政・業務施設と一体化した緑豊かな都心地区の形成を推進する住宅団地として位置づけます。



① 利便性の高い住宅の供給

まちなかにおける公営住宅の整備にあたっては、千歳駅や商業施設のほか、医療・福祉施設との近接性を活かした、歩いて暮らすことのできる利便性の高い住宅の供給を図ります。

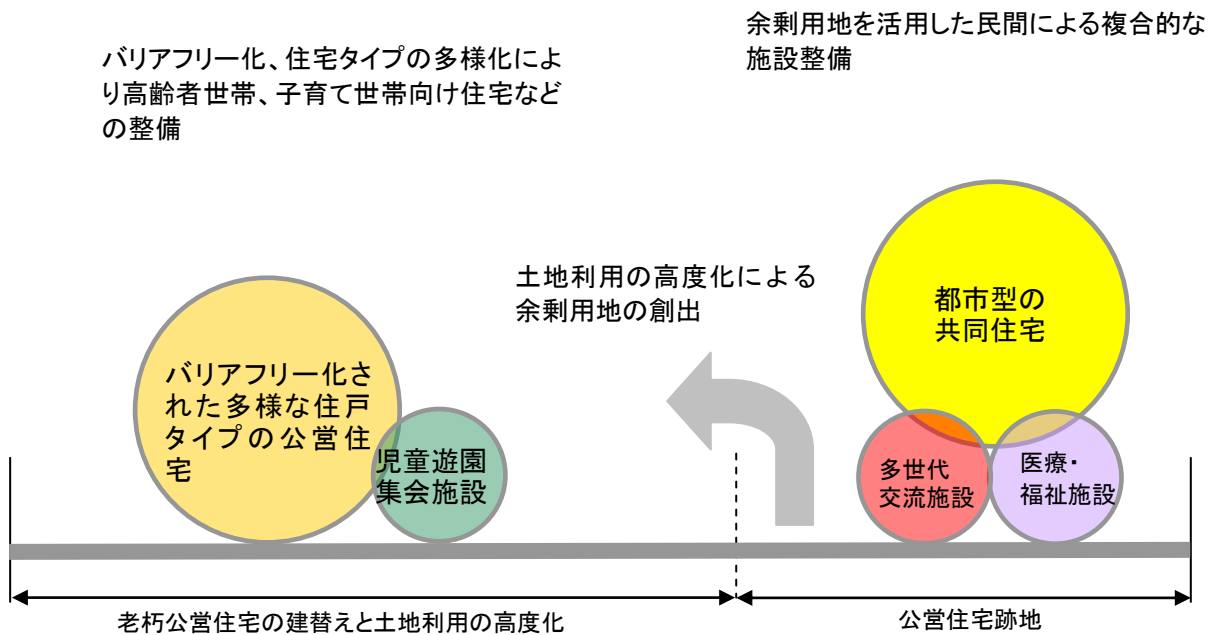
また、整備に合わせて設置される集会施設や児童遊園・緑地などは、地域に開放された施設として、地域コミュニティの維持・活性化に役立てます。

② 公営住宅の建替えに合わせた、生活利便施設などとの一体的整備

いずみ団地の建替えに伴い創出された余剰用地を活用して、今後、民間活力の導入により都市型住宅の供給を促進して、若年世帯から高齢者世帯まで、生活スタイルに合わせた住宅を選択できるよう多様な住宅供給に努めて、まちなか居住の推進を図ります。

また、住宅のみならず生活利便施設や医療・福祉施設のほか、多様な世代が交流できる施設などとの一体的・複合的な整備に努めて、中心市街地のにぎわい創出をめざします。

【公営住宅の余剰用地を活用した生活支援機能などの整備イメージ】



8 定住支援対策

千歳市は、広域の交通拠点として、今後とも多種多様な企業が立地する工業集積都市として発展が期待されています。

しかし、他都市に居住して千歳市に通勤している人も多いうえ、市民アンケート調査でも、一般世帯の定住意識が高齢者世帯に比べて低く、今後は、誰もが住み続け、住みたくするような居住環境の整備が必要になっています。

このため、千歳市の居住環境の魅力向上や良好なまちなみ景観を創出するために、関連情報の収集や発信などに努めます。

8-1 移住・定住の促進

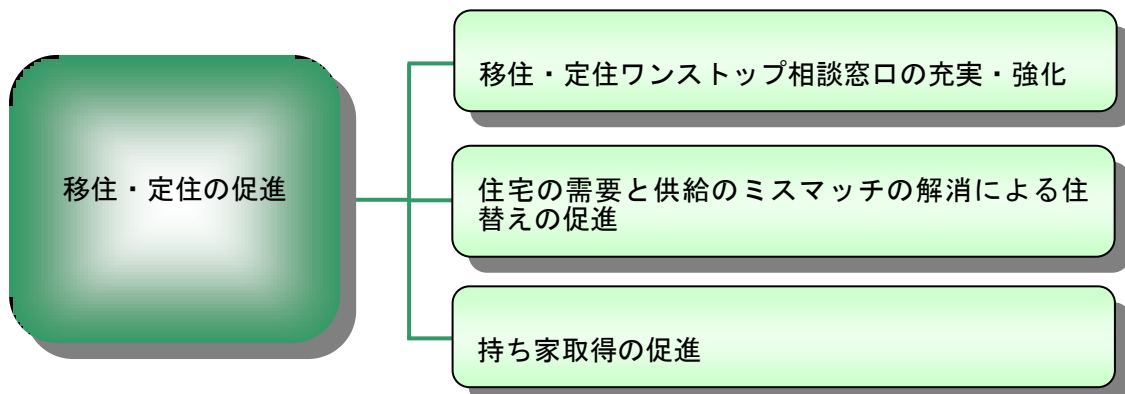
【基本的な考え方】

千歳市内に居住している人の定住を促進するとともに、Uターン希望者や大都市地域に住む二地域居住希望者など、多様な生活スタイルに対応する生活環境づくりを進める必要があります。

また、千歳市への体験居住の相談や様々な住環境上の相談に総合的に対応できる体制を整備するとともに、移住者の地域に慣れ親しむ環境づくりの一環として、交流機会の創出や地域活動に関する情報の提供などが求められています

<主要施策>

<施策の展開方向>



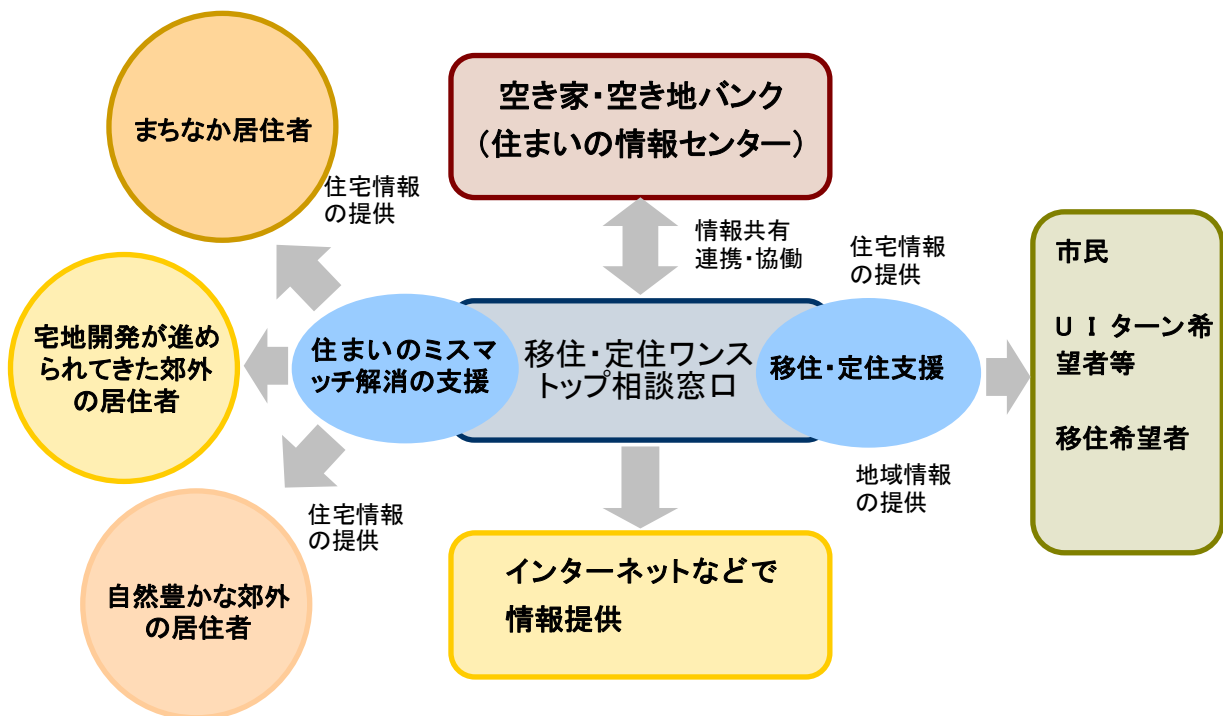
(1) 基本方針

① 移住・定住ワンストップ相談窓口の充実・強化

千歳市への移住・定住やシーズンステイ、ロングステイ（長期滞在）などを求める千歳市内外や大都市に居住している人々に対して、ひとつの窓口できめ細かく対応するため、移住や定住に関する問い合わせ窓口の相談体制や、情報の提供機能などの充実・強化を図ります。

窓口機能の充実・強化にあたっては、空き家・空き地バンク機能と一体的に機能の強化を図り、移住した人々に対する生活サポートの推進や移住者向けガイドブックの作成のほか、移住・定住ポータルサイトの開設など情報の発信にも取り組みます。

【移住・定住相談窓口のイメージ】

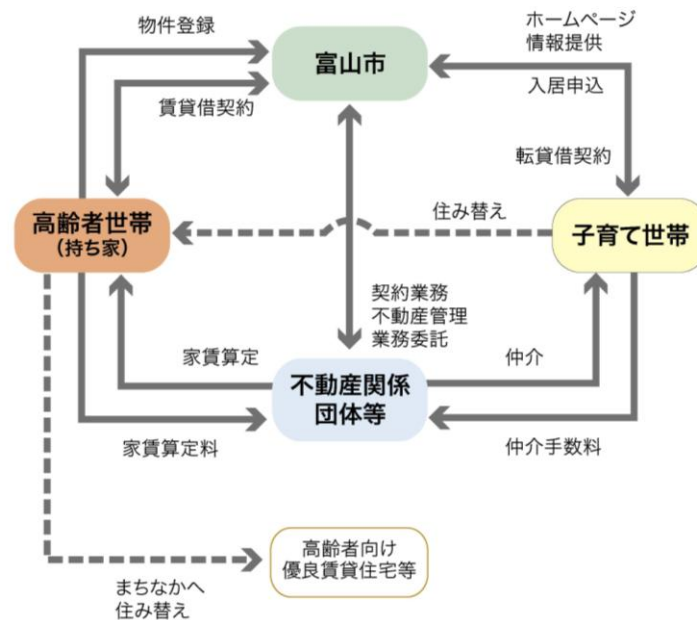


② 住宅の需要と供給のミスマッチの解消による住替えの促進

高齢者世帯では、住みなれた住宅で末永く暮らし続けたいと希望する人が多い一方、老後の暮らしに不安を覚え、持ち家から他の住宅へ住替えを希望する人がいます。

一方、広い住宅を必要とする子育て世帯にとっては、適切な規模の賃貸住宅の供給が不足しているなど、住宅の需要と供給にミスマッチが生じています。

このため、まちなか居住の推進施策などと連携して、高齢者の住替え促進と、住替えた後の優良な広い住宅へ子育て世帯の入居を促進して、居住のミスマッチを解消する取り組みを進めて、千歳市の定住環境の向上に努めます。



【富山市における住替え支援事業の仕組み】
 (住替え支援活動ガイドブック (財)ハウ
 ジングアンドコミュニティ財団)

③ 持ち家取得の促進

移住・定住の促進には、土地区画整理事業などで整備された良好な宅地を活かして、魅力的な質の高い持ち家の供給を進めることが重要です。

良質な持ち家の建設支援のため、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）による融資制度についての情報提供などを行うとともに、移住・定住に資する千歳市独自の持ち家促進対策について検討を行います。

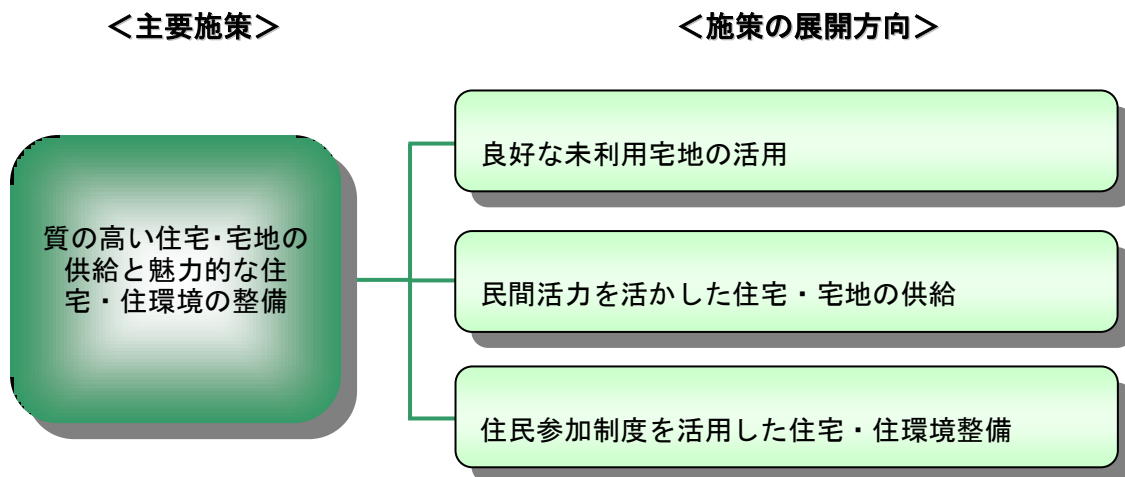
8-2 質の高い住宅・宅地の供給と魅力的な住宅・住環境の整備

【基本的な考え方】

定住人口の拡大には、誰もが安心して居住できる良質な住宅ストックの形成が求められ、千歳市の有している優れた交通立地条件や自然環境などを活かした誰もが住みたくなるような住宅・住環境づくりを進めて、千歳市に住むことに誇りを持てるようになることが重要です。

このため、郊外部を中心に土地区画整理事業などで整備された良質な未利用宅地を有効に活用して、良好な住環境の整った良質な住宅の供給をめざします。

なお、こうした住宅・住環境に係る総合的な取り組みは、その実現に向けて民間の事業者や市民による積極的な対応が不可欠であり、官民の連携・協働に努めます。



(1) 基本方針

① 良好な未利用宅地の活用

千歳市では、郊外部を中心に未利用宅地があり、将来の人口減少などを展望すると、既存ストックの有効活用を図る必要があります。

このため、未利用宅地に関する情報の収集と提供などにより、これら未利用宅地を有効に活用して、市民の定住環境を形成するとともに、移住者への環境整備に資するよう取り組みます。

② 民間活力を活かした住宅・宅地の供給

魅力的な住宅・住環境の整備には、無秩序な開発を抑制して、長期的、計画的な市街地整備に取り組むことが必要です。

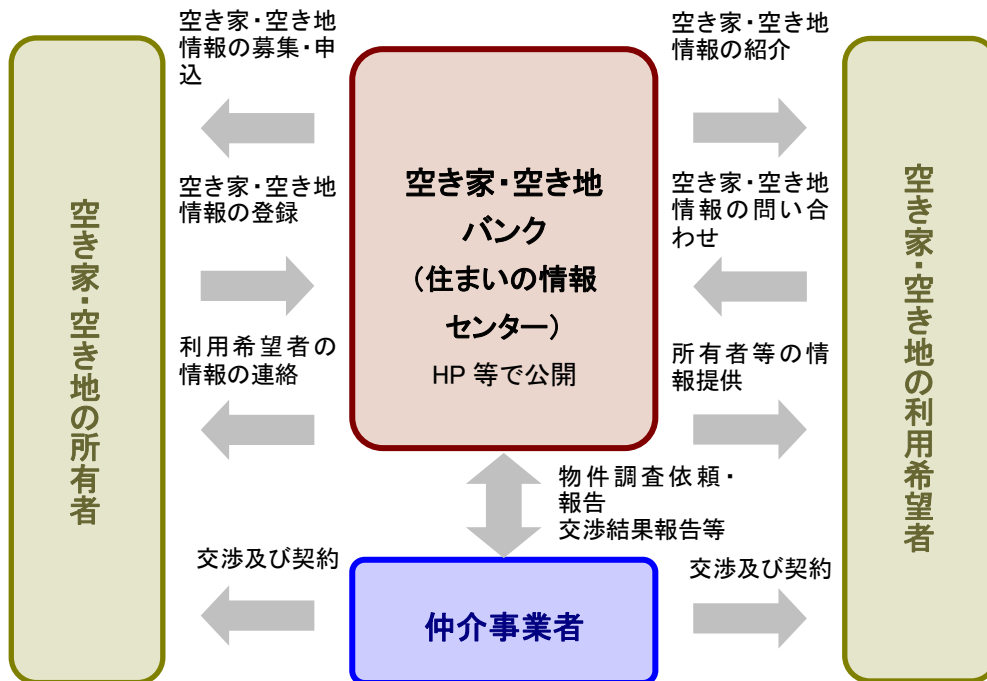
住宅・宅地の供給には民間による取り組みが欠かせず、土地区画整理事業などによる都市基盤施設の整備と良好な宅地の供給とを一体的、総合的に促進します。

③ 住民参加制度を活用した住宅・住環境整備

魅力的な住宅・住環境の形成には、住民合意によるまちづくりのルールに従った取り組みが必要になります。

また、「ちとせ都市景観ガイドライン」に沿ったまちなみ景観の形成を進めるとともに、地区計画制度や建築・まちづくり協定など、住民の参加による自発的なまちづくりルールを活用して、豊かで魅力的な住宅・住環境の整備を促進します。

【未利用宅地の利用促進のイメージ】



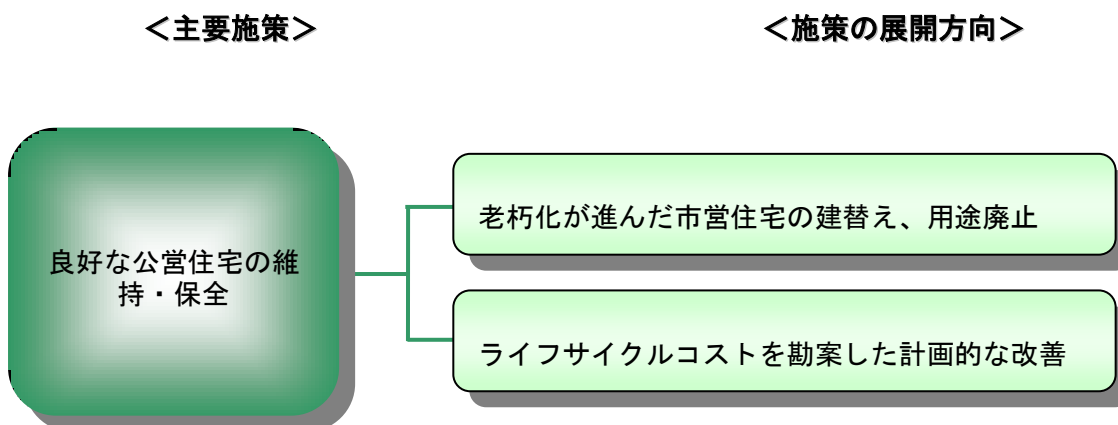
8-3 良好な公営住宅の維持・保全

【基本的な考え方】

千歳市には、平成23年10月末現在、市営住宅2,539戸、道営住宅150戸、合計2,689戸の公営住宅が整備されています。

このうち、市営住宅においては、耐用年数を過ぎた住宅が1,044戸、耐用年数の1/2を経過した住宅が248戸となっており、管理戸数の51%が老朽化した住宅になっています。

今後これらの住宅について、「公営住宅等長寿命化計画」の策定により建替えや用途廃止のほか、改善などによる既存ストックの活用手法を定めて、適切な維持・管理を図ることをめざします。



(1) 基本方針

① 老朽化が進んだ市営住宅の建替え、用途廃止

耐用年数が経過しているなど老朽化の進んだ市営住宅に関しては、速やかに建替えを行うか、需要がない場合には用途廃止を行うことが必要になっています。

このため、住棟ごとに建替えの可否を判定して、長期的な視点から計画的な建替えや用途廃止を進めます。



【老朽化が進んだ市営住宅の建替え事例（いずみ団地）】

② ライフサイクルコストを勘案した計画的な改善

公営住宅に関しては、ストック重視の視点から、効率的かつ円滑な更新を実現するためにも、耐用年数に満たない住宅については、予防保全的な管理・修繕の必要性が高まっています。

このため、公営住宅を耐用年限まで活用して、更新コストを縮減するために、ライフサイクルコストの縮減効果を勘案した計画的な改善事業に取り組みます。

9 計画の実現に向けて

住宅マスタープランに示している施策の実現には、住生活基本法及び国や北海道の住生活基本計画を踏まえつつ、本計画をよりどころにしながら行政とともに住まい手、住民、住宅関連事業者など様々な主体との連携・協働による取り組みが必要です。

このため、次の主体間の役割を踏まえて、すべての主体が連携・協働して施策の推進に努めます。

(1) 住まい手、住民との協働

住宅の「量」の確保から「質」の向上を図る施策への転換を図る上で、住宅の住まい手は、住宅の品質や性能に対する関心を深めて、性能表示や認証制度の利用に積極的に取り組む必要があります。

地域住民は、子育て世帯や高齢者、身体障がい者など移動に制約のある人々の社会生活の支援や相互扶助に努めて、地域コミュニティの健全な発展を担うことが求められています。

このように、住まい手や地域住民と協働して、千歳市の豊かな住生活の実現に向けて、必要な情報の提供などを進めて、施策の実現をめざします。

(2) 住宅関連事業者との協働

住宅関連事業者は、住宅の耐震性や持ち家、賃貸住宅の供給など、住宅に関する様々な側面について極めて重要な役割を担っています。

また、住宅建設にとどまらず、地域の住宅情報や新たな建築・設備の技術情報の提供など、地域における住宅関連情報の総合的なサービスの提供主体としての役割も担っています。

今後は、医療・福祉分野さらには金融分野などの事業者と連携して、サービス付き高齢者向け住宅の供給や住替えニーズへの対応など新しいニーズに対応した住宅を適切に提供していくことが求められています。

このため、これら住宅関連事業者の自発的、自立的な取り組みと連携・協働して、情報の提供などにより住宅需給のミスマッチの解消や高齢者向け住宅の普及など、施策の実現に取り組みます。

(3) 行政における総合的な取り組み

住生活は、住宅・住環境をはじめ、まちづくり施策や福祉施策などの住民生活と深く関る分野や建設産業分野など広範な分野と密接に関っています。

特に、高齢者や障がい者、子育て世帯などの住宅困窮者への支援では、保健医療サービスや福祉サービスの提供者なども含めた、関連施策と連携した総合的な取り組みが欠かせません。

このため、行政においては、定期的な情報交換の場づくりや関係部署・部局間で住宅施策に関する情報を共有して、ワンストップ相談窓口の設置など、具体的な計画の策定や施策の推進に取り組みます。

(4) 関係主体間の連携

千歳市内の様々な主体間の連携・協働を深めるため、「住まいの情報センター」の設置など、主体間の相互交流などを行う機会を設けて、地域が一体となった取り組みの支援に努めます。

また、北海道をはじめ北海道地域住宅協議会や北海道居住支援協議会、さらにはNPOなど新たな主体との連携・協力を促進するために、必要な情報の提供を行い、関係主体が一体となった施策の実現に努めます。



資 料 編

用語の解説

番号	解説	ページ
1.	ライフスタイル 生活の様式や営み方に加え、人生観や価値観、習慣などを含めた個人の生き方や考え方のこと。	はじめに
2.	住宅セーフティネット 「安全網」と訳され、網の目のように救済策を張ることで、全体に対して安全や安心を提供するための仕組みのこと。公営住宅は住宅セーフティネットの代表格として位置付けられる。	P 1
3.	給与住宅 会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅。	P 8
4.	公示地価 「地価公示法に」基づき、国土交通省が毎年1回、国民に周知している国土交通省が定めた土地（標準地）の価格のこと。	P 11
5.	耐用年数 住宅が利用に耐える年数をいい、公営住宅に関しては、「公営住宅法施行令」により耐火構造の住宅で70年、準耐火構造の住宅で45年、木造の住宅で30年と定められている。	P 13
6.	シルバーハウジング 住宅施策と福祉施策の連携により、高齢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こと。	P 29
7.	高齢者向け優良賃貸住宅 高齢者が安全に安心して居住できるように、「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅。	P 29
8.	借上げ公営住宅 土地所有者等が建設または所有する賃貸住宅を公営住宅として借上げ、住宅に困窮している低額所得者に転貸を行う住宅のこと。	P 29
9.	サービス付き高齢者向け住宅 高齢者世帯や要介護世帯の増加に対応し、高齢者が安心して生活することができる住まい・住環境の整備により、その居住の安定確保を図ることを目的に、バリアフリー構造を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する民間の整備する住宅のこと。	P 34
10.	都市機能 都市が持つ機能のことで、電気、ガス、水道の供給、交通手段の提供などや行政、商業、教育、観光、文化、教育などの機能のこと。	P 37

番号	解説	ページ
11.	長期優良住宅 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。	P 37
12.	ユニバーサルデザイン 心身に障がいのある人、高齢者、子ども、健常者の区別なく、誰でも使いやすいように設計（デザイン）された製品や空間のこと。	P 37
13.	オープンスペース 公園・広場・河川・農地など、建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地のこと。	P 39
14.	新エネルギー バイオマス（再生可能な生物由来の有機性エネルギーや資源）、太陽熱利用、雪氷熱利用、地熱発電、風力発電、太陽光発電など、再生可能エネルギーのこと。	P 39
15.	地域ケア 在宅介護をするだけでなく、地域で情報を共有・提供することで介護に係る人々が充実したサービスを提供し、介護を必要とする人々もより安心してサービスを受けられることで、住み慣れた地域で安心して老後を過ごすことのできる介護の形態のこと。	P 40
16.	先端産業 コンピューター・バイオテクノロジー（発酵などの生体機能を活用した技術）・ロケットなど高度な技術や先端的な技術を中心にした産業のこと。	P 46
17.	開発行為 建築物の建築などを目的に、土地の区画を分割・統合、造成工事の実施、農地から宅地への地目の変更など「土地区画形質の変更」を行うこと。	P 47
18.	都市基盤整備 道路・街路、鉄道、河川、上下水道、通信施設などの生活・産業基盤の整備や学校、病院、公園などの公共施設の整備のこと。	P 48
19.	ホトニクスバレープロジェクト 千歳科学技術大学を核として、産・学・官が共同して世界的な光科学技術の頭脳拠点を形成し、21世紀をけん引する産業を育成しようとするプロジェクトのこと。	P 50
20.	住機能 構造、設備、耐久性、断熱性、バリアフリー性などの住宅の住まいとしての機能のこと。	P 50
21.	社会資本ストック 道路・街路、鉄道などで、整備によりこれまでに蓄積されたもの。	P 52

- | | | |
|-----|---|------|
| 22. | <p>持続可能な地域づくり</p> <p>将来の環境や次世代の利益が損なわれない範囲以内で、地域の発展を図るため、環境負荷の低減などを主体的、継続的に行う地域づくりのこと。</p> | P 54 |
| 23. | <p>コレクティブハウジング</p> <p>集合住宅において、プライベートの住戸は通常通り確保しながら、共有のキッチン、リビングダイニングなどの共同で利用できる空間を設けた住宅のこと。</p> | P 58 |
| 24. | <p>グループリビング</p> <p>ひとり暮らしのお年寄りや老夫婦などが、気の合った仲間と助け合いながら共同生活をする賃貸住宅のこと。</p> | P 58 |
| 25. | <p>家賃債務保証制度</p> <p>身元引受人なしで返済の必要な家賃を保証する高齢者財団の制度。60歳以上で高齢者向けの住宅に入居が決まっている場合、一定の費用を支払うことで、問題が発生した場合に返済の必要な家賃の支払いを保証してくれる制度。</p> | P 58 |
| 26. | <p>高齢者福祉施設</p> <p>介護老人福祉施設、老人保健施設、老人デイサービスセンターなど、老人に対し福祉を図る施設のこと。</p> | P 58 |
| 27. | <p>都市的サービス</p> <p>行政、金融機関、通信等の業務、大規模スーパーなどの商業施設、ホールなどの文化施設などの機能が集積することによって得られるサービスのこと。</p> | P 61 |
| 28. | <p>職住近接型</p> <p>職場と家庭生活が営まれる住居とが近接していることを「職住近接」といい、こうした職住の関係を作り出すことを意図した住宅を「職住近接型の住宅」という。</p> | P 61 |
| 29. | <p>住宅確保要配慮者</p> <p>「住生活基本法」に基づく、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。</p> | P 61 |
| 30. | <p>医療・福祉機能</p> <p>病院、診療所等の医療サービスと介護老人福祉施設などの老人に提供する福祉サービスの双方を提供する機能のこと。</p> | P 63 |
| 31. | <p>生活関連機能</p> <p>日常生活を営む上に必要な、買物、医療、銀行、交通などに係る機能のこと。</p> | P 63 |

番号	解説	ページ
32.	<p>子育て支援機能</p> <p>ゆとりのある住宅をはじめ、保育システム、児童厚生施設、社会教育施設、子育て相談窓口など、子育てを支援するための生活環境づくりに関連する機能のこと。</p>	P 63
33.	<p>広域交通</p> <p>道内・道外の他都市・地域との間の人、物の移動・交流を支える道路、鉄道、空港などの交通体系のこと。</p>	P 64
34.	<p>空き家・空き地バンク</p> <p>千歳市内に居住を希望する方に対する、空き家・空き地情報を市のホームページ等での紹介や個別の相談に対応するための仕組みのこと。</p>	P 65
35.	<p>公営住宅等長寿命化計画</p> <p>公営住宅などの既存の公的な賃貸住宅を円滑かつ効率的に更新（建替・改修）するため、コストの縮減に配慮しつつ、点検、予防保全的な修繕、耐久性の向上などを図る各種の事業を位置づけた計画のこと。</p>	P 65
36.	<p>指定管理者制度</p> <p>公共施設の管理・運営を、営利企業、財団法人、NPOなど行政以外の法人その他の団体にまとめて代行させることができる制度のこと。</p>	P 65
37.	<p>建築協定</p> <p>住宅地等の環境を維持増進することを目的に、土地所有者等同士が建築物の基準に関する一種の契約を締結するときに、「建築基準法」に基づき行政がこれを認可することにより、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度のこと。</p>	P 67
38.	<p>緑地協定</p> <p>「都市緑地法」に基づき、都市の良好な環境を確保するため、緑地の保全または緑化の推進に関する事項について、土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ制度のこと。</p>	P 67
39.	<p>北方型住宅、北方型住宅 ECO</p> <p>北海道が推奨する「長寿命」「安心・健康」「環境との共生」「地域らしさ」の4つの基本的な性能を完備した住宅で、高度な断熱知識を有した設計者（BIS）、適切な断熱・気密施工の知識を有した施工者（BIS-E）による設計・施工の管理などによって建設された住宅のこと。</p> <p>また、北方型住宅を基本に、断熱・機密性能を国内最高水準にまで引き上げた住宅が「北方型住宅 ECO」のこと。</p>	P 68
40.	<p>新耐震基準</p> <p>地震に対して建物をどのようにつくるかについて、「建築基準法」に基づく基準を「耐震基準」といい、1981年の建築基準法改正以後の基準をそれまでの基準と区別し「新耐震基準」という。</p>	P 69

番号	解説	ページ
41.	<p>交流機能</p> <p>市民が集まり、憩い、交流することのできる場所、施設の機能ことをいい、広場、集会施設、ホール、図書館、展示場など多様なものがある。</p>	P 76
42.	<p>U I ターン者</p> <p>千歳市出身者で他地域から戻って就職する「Uターン者」と、東京などの都会から千歳市に転居して就職する「Iターン者」の双方のこと。</p>	P 78
43.	<p>都市型住宅</p> <p>高い地価や狭い土地、高い建物密度など、都市部ならではの敷地条件に対応しながら、プライバシーの確保や採光、防犯等に配慮した住宅のこと。</p>	P 79
44.	<p>児童遊園</p> <p>公営住宅団地の整備にあわせて設置される児童のための公園</p>	P 80
45.	<p>工業集積都市</p> <p>複数の産業に係る企業群が地理的に集積している地域を有している都市のこと。</p>	P 81
46.	<p>二地域居住</p> <p>都会に暮らす人が、週末や一年のうちの一定期間を地方で暮らす生活様式のこと。</p>	P 81
47.	<p>シーズンステイ、ロングステイ</p> <p>シーズンステイは、好みの季節に数ヶ月間居住する短期滞在型の移住スタイルのこと。</p> <p>ロングステイは、ゴルフ、釣り、スキーなどの行楽や保養をして過ごす長期休暇など、余暇活動をするために長期間滞在すること。</p>	P 82
48.	<p>ライフサイクルコスト</p> <p>建物の企画設計費から建設工事費、維持管理にかかる修繕費、建替え費用など「建物の生涯」に要する全ての費用を合算した費用のこと。</p>	P 86
49.	<p>性能表示・認証制度</p> <p>「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、構造の安定性や断熱性に関することなど、様々な住宅の性能をわかりやすく表示するため、全国の評価機関により性能を評価し、認証する制度のこと。</p>	P 88
50.	<p>北海道地域住宅協議会</p> <p>「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅の整備等に関する特別措置法」に基づき設立された、公的賃貸住宅等の整備等に関し必要な事項について協議、研究、情報交換等を行うために法律に基づいて設立された協議会のこと。</p>	P 89
51.	<p>北海道居住支援協議会</p> <p>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ことを目的に、不動産関係団体と北海道、札幌市及びNPO法人（特定非営利活動法人）などにより設置された協議会のこと。</p>	P 89

編集・発行：千歳市

お問い合わせ：建設部市営住宅課

〒066-8686

北海道千歳市東雲町2丁目34番地

TEL. 0123-24-3131(代表) 内線 541

FAX. 0123-22-8853