



千歳市住生活基本計画

(令和4年度～令和13年度)

千 歳 市



はじめに



千歳市では、平成 16 年（2004 年）3 月に「千歳市住宅マスタープラン」を策定し、さらに平成 24 年（2012 年）3 月に見直した「千歳市住宅マスタープラン（改訂版）」に基づき、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がさらに良好なものとなるよう各種の住宅施策に取り組んできました。

一方、少子高齢化の進展やライフスタイルの多様化などのほか、国及び北海道においては、住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図ることを目的とした住生活基本計画が見直されるなど住宅を取り巻く環境は大きく変化しております。

こうした社会状況の変化や住宅施策の動向等を踏まえて、新たな計画として、「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」、「安全で快適に暮らせる住まいづくり」、「良好で持続可能な住環境づくり」の3つの基本目標を掲げ、本市の今後10年間における住宅施策の方向性を示す「千歳市住生活基本計画」を策定いたしました。

今後は、市民、事業者、行政が各々の役割を担い、連携・協働して、「全ての市民にとって住みよく、安全で安心できる魅力的なまち」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。

本計画の策定に当たり、各種アンケート調査や事業者ヒアリング調査などを通じ貴重なご意見をいただきました皆さまをはじめ、千歳市営住宅審議会委員、並びに計画策定にご協力いただいた多くの関係者の皆さまに心からお礼を申し上げます。

令和4年（2022年）3月

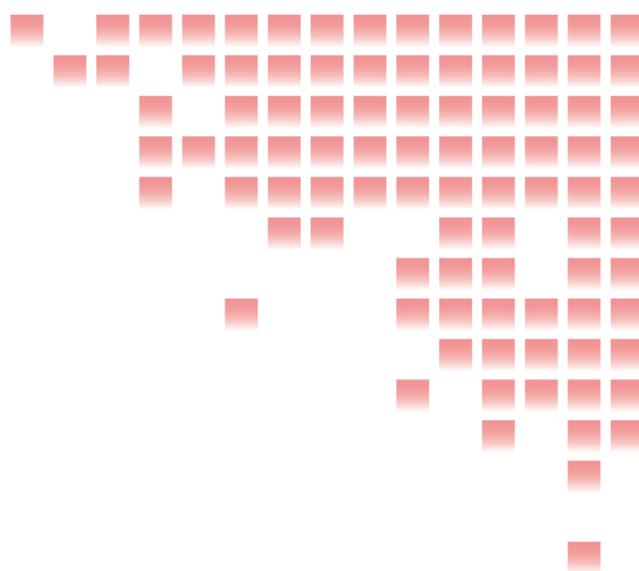
千歳市長 小田幸太郎

目 次



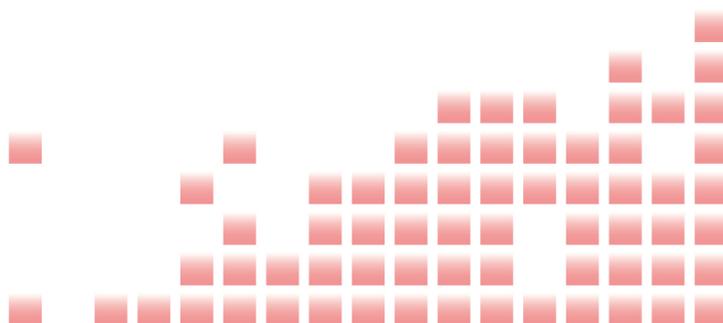
第1章	計画の目的	1
	1. 計画策定の背景と目的	2
	2. 計画の位置付け	2
	3. 計画の期間	3
	4. 計画の策定体制	3
	5. SDGsと住生活基本計画	4
第2章	現状と課題	5
	1. 人口・世帯の動向	6
	(1) 人口と世帯数の状況	6
	①人口・世帯数の推移・推計	6
	②世帯の状況	9
	2. 住宅事情の現状分析	11
	(1) 住宅の状況	11
	①住宅数と居住世帯数	11
	②住宅建設等の状況	13
	③住宅性能の状況	14
	④空き家の状況	17
	⑤地価の状況	18
	⑥災害／洪水・土砂災害・地震	19
	(2) 公営住宅等の状況	20
	①公営住宅	20
	3. 意向調査	21
	(1) 市民アンケート調査	21
	①アンケート調査の概要	21
	②アンケート調査結果の概要	22
	③アンケート調査からみる課題	38
	(2) 事業者ヒアリング調査	40
	①事業者ヒアリング調査の概要	40
	②事業者ヒアリング調査結果の概要	40
	4. 上位・関連計画の整理	43
	(1) 住生活基本計画（全国計画）	43
	(2) 北海道住生活基本計画	44
	(3) 千歳市第7期総合計画	45
	(4) 千歳市第3期都市計画マスタープラン	46
	(5) 千歳市立地適正化計画	46
	(6) 第4期千歳市地域福祉計画	47
	(7) 千歳市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画	47
	(8) 千歳市障がい者計画・第6期千歳市障がい者福祉計画・第2期千歳市障がい児福祉計画 ..	48

	(9) 第2期千歳市子ども・子育て支援計画	48
	(10) 第3次千歳市環境基本計画	48
	(11) 千歳市耐震改修促進計画	49
第3章	課題の整理	51
	1. 住宅・住環境における課題	52
	(1) 住宅セーフティネットへの対応	53
	(2) 公営住宅の適切な供給	53
	(3) 災害への対応と質の高い住宅の普及促進	53
	(4) 良好な住環境の形成と維持	53
	(5) 空き家・空き地の対策と利活用	53
第4章	住宅施策の展開	55
	1. 基本理念と将来都市像	56
	(1) 基本理念	56
	(2) 将来都市像	56
	2. 基本目標	57
	3. 住宅施策の展開方針	58
	(1) 安心して暮らせる多様な住宅の供給確保	58
	(2) 公営住宅の適切な供給確保	59
	■ 将来の公営住宅における供給目標量設定の考え方	60
	(3) 相談体制の充実	61
	(1) 災害に強い住まいづくり	62
	(2) 良質な住宅ストックの形成	63
	(1) 将来の人口減少を見据えた住まいづくり	64
	(2) 空き家の活用と適正管理	65
	4. 住宅施策の体系	66
第5章	計画の推進に向けて	69
	1. 市民・事業者及び行政の役割	70
	(1) 市民に期待される役割	70
	(2) 事業者へ期待される役割	70
	(3) 行政の役割	70
	2. 進捗管理	71
	3. 成果指標	71
資料編	73
	1. 法令	74
	2. 策定委員会	79
	3. 千歳市営住宅審議会	80
	4. 策定経過	83
	5. 用語解説（文中の「※」印のある用語について、解説を設けています。）	84



第1章 計画の目的

1. 計画策定の背景と目的
2. 計画の位置付け
3. 計画の期間
4. 計画の策定体制
5. SDGsと住生活基本計画



1. 計画策定の背景と目的

市町村の住生活基本計画は、住生活基本法において、地方公共団体は、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」（第7条）とされており、地域特性を踏まえ、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施する、住宅施策の基本的な方向性を示すものとなります。

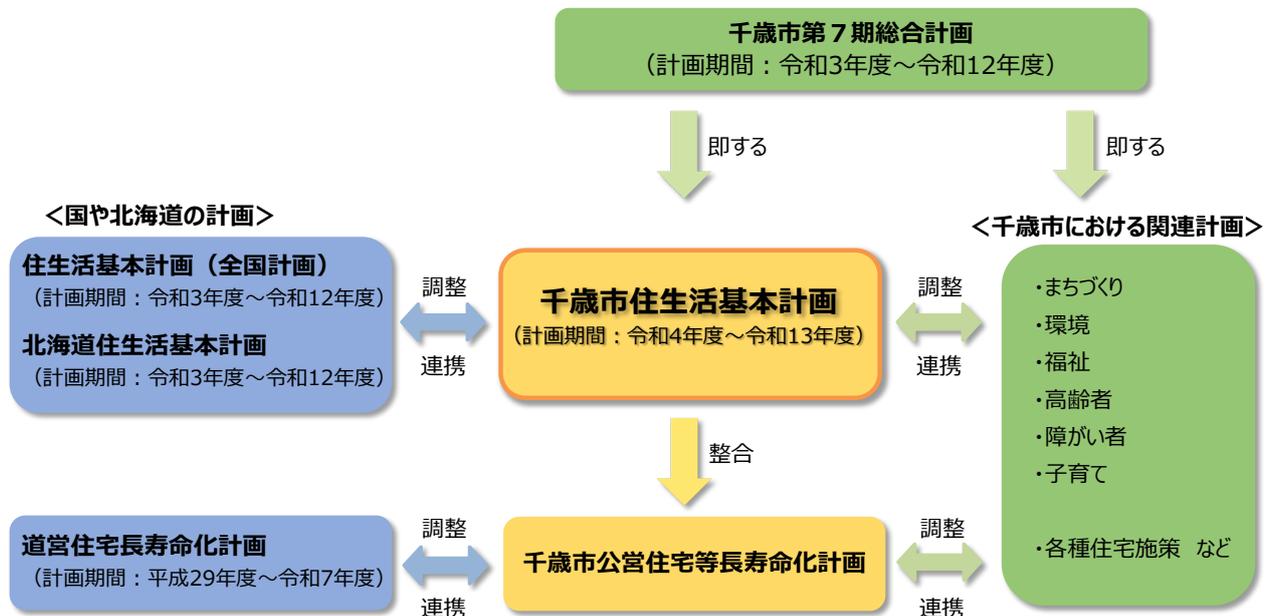
本市では、平成16年（2004年）3月に「千歳市住宅マスタープラン」を策定し、平成24年（2012年）3月に見直し（「千歳市住宅マスタープラン（改訂版）」）を行い、高齢者等の世帯に対応した市営住宅の整備や住宅に関する相談対応などに取り組んできました。

しかしながら、令和3年度（2021年度）に計画の期間が満了すること、また、現在、国及び北海道において、住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図ることを目的とした住生活基本計画の見直しが進められており、これら国等の計画のほか、本市で策定を進めている「都市計画マスタープラン」及び福祉や環境などの関連計画と整合を図る必要があること、このほか、少子高齢化の進展や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、このような社会状況の変化に対応した住宅施策が必要であることから、新たに、市民の多様なニーズに応える住宅施策の方向性を示す「千歳市住生活基本計画」を策定し、誰もが安心して暮らせる住まいづくりを推進します。

2. 計画の位置付け

住生活基本計画の位置付けは、次の図のとおりです。本計画は、「千歳市第7期総合計画」を上位計画とし、市の各個別計画や国及び北海道の計画と連携した本市の住宅行政の指針となる計画となります。

■ 計画の位置付け



3. 計画の期間

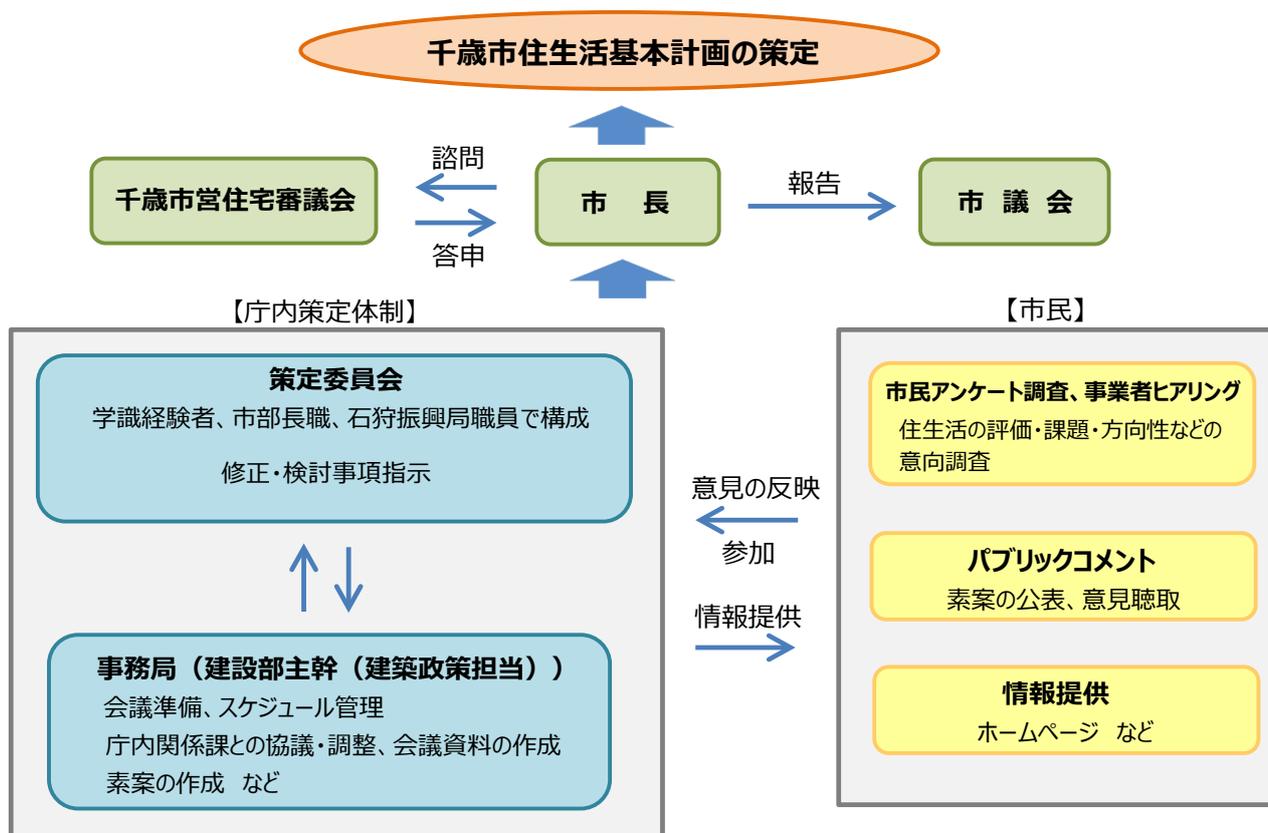
計画の期間は、令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）までの10年間とします。

なお、計画期間においても、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うものとします。

4. 計画の策定体制

「千歳市住生活基本計画」は、市民などの意見を計画に反映するため、市民アンケート調査や事業者ヒアリング、パブリックコメントなどを行いながら庁内組織となる「策定委員会」で原案を作成し、本市の住宅施策に関する市長の付属機関である「千歳市営住宅審議会」の審議を経て策定しました。

■ 計画の策定体制



5. SDGs と住生活基本計画

平成 27 年（2015 年）に 17 の目標と 169 のターゲットからなる「持続可能な開発目標」（SDGs : Sustainable Development Goals）が国際連合で採択されました。千歳市においても、SDGs の 17 の目標に関連付けて施策を推進しています。住生活基本計画は、主に「すべての人に健康と福祉を」や「住み続けられるまちづくりを」などに関連しており、目標達成に向け貢献していきます。

■ 持続可能な開発目標（SDGs）



SDGs 17のゴール ※外務省「持続可能な開発のための2030アジェンダ」仮訳	
1	あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる
2	飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する
3	あらゆる年齢の全ての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する
4	全ての人々への包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する
5	ジェンダー平等を達成し、全ての女性及び女兒の能力強化を行う
6	全ての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する
7	全ての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する
8	包摂的かつ持続可能な経済成長及び全ての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する
9	強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る
10	各国内及び各国間の不平等を是正する
11	包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する
12	持続可能な生産消費形態を確保する
13	気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる
14	持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する
15	陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、並びに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する
16	持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する
17	持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

第2章 現状と課題

1. 人口・世帯の動向
2. 住宅事情の現状分析
3. 意向調査
4. 上位・関連計画の整理

1. 人口・世帯の動向

(1) 人口と世帯数の状況

①人口・世帯数の推移・推計

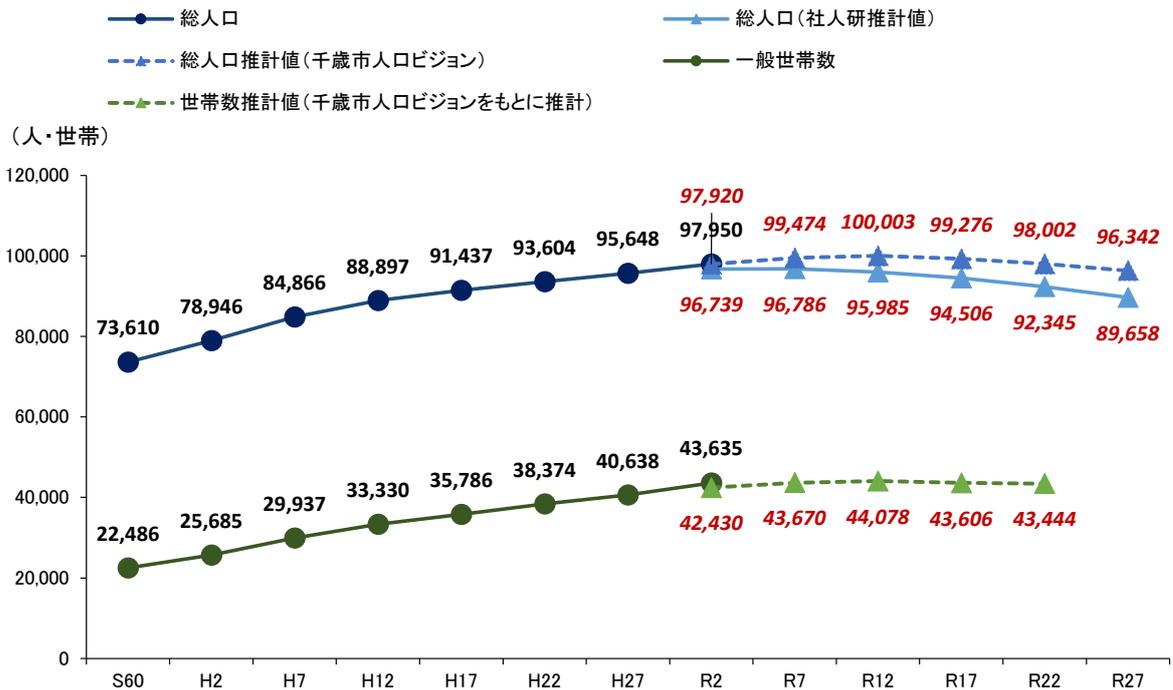
i) 総人口と総世帯数の推移・推計

千歳市の人口は増加傾向にあり、令和2年（2020年）の国勢調査では、97,950人となっています。国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）の平成27年（2015年）を基準とした推計によると、令和7年（2025年）に96,786人とピークを迎え、その後減少に転じるとされていますが、推計のピークをすでに上回っています。

また、令和3年（2021年）3月に策定した「千歳市第7期総合計画」における「千歳市人口ビジョン」では、出生率の段階的な回復と転入超過数を維持することで、令和12年（2030年）の人口の将来展望を概ね10万人としています。

千歳市の一般世帯数も増加傾向にあり、令和2年（2020年）の国勢調査では43,635世帯となっています。「千歳市人口ビジョン」をもとに将来の世帯数を推計すると、令和12年（2030年）に44,078世帯とピークを迎え、その後減少に転じると推計されています。

■人口・世帯数の推移・推計



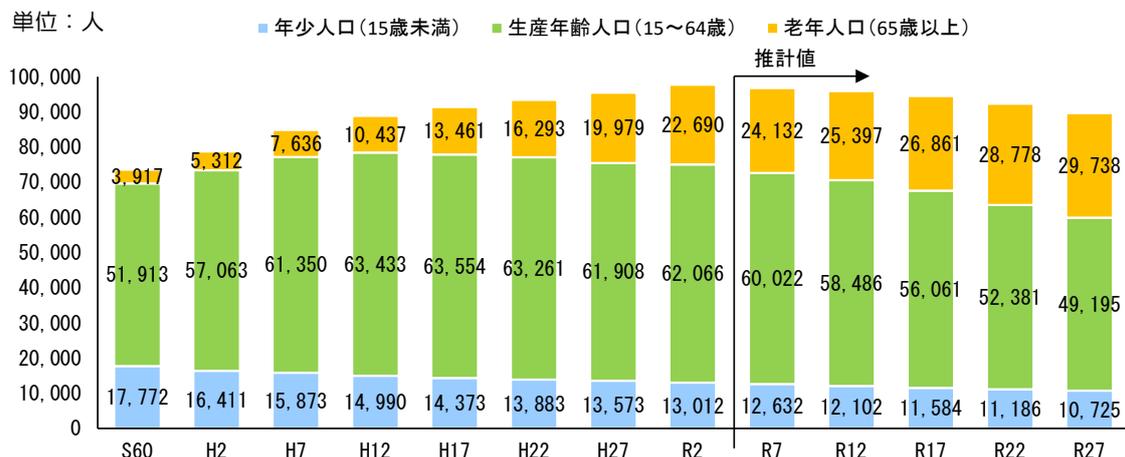
資料：総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口」、「千歳市人口ビジョン」、国土交通省「公営住宅ストック推計プログラム」

分析課題1：人口・世帯数の増加と将来的な減少への対応

ii) 年齢別人口の推移・推計

昭和60年(1985年)以降の年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口は昭和60年(1985年)から減少が続いており、今後も減少していくことが推計されています。また、生産年齢人口は平成17年(2005年)に減少傾向に転じており、今後も減少していくことが推計されています。一方、老年人口は増加傾向にあり、今後も増加していくことが推計されています。

■年齢3区分別人口の推移と推計

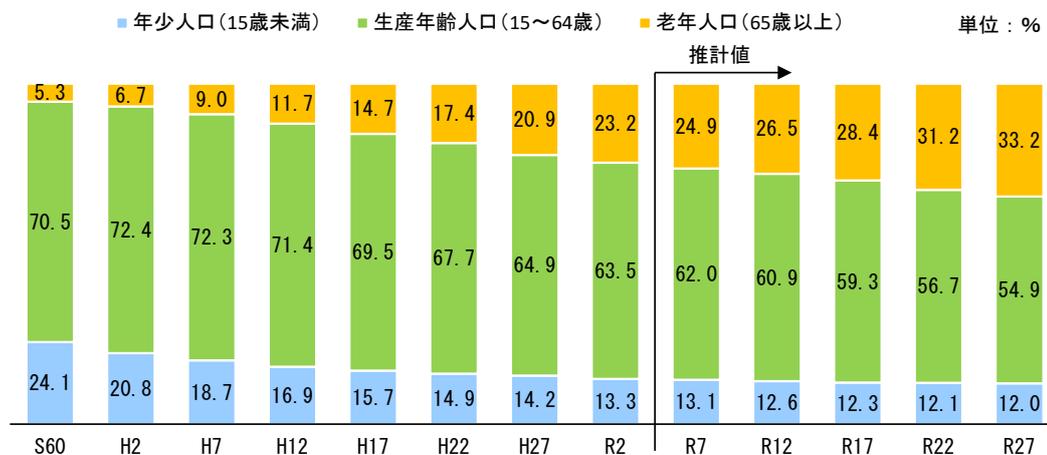


資料：総務省「国勢調査」、平成27年を基準とした社人研「日本の地域別将来推計人口」

昭和60年(1985年)以降の年齢3区分別人口割合の推移をみると、年少人口は昭和60年(1985年)から減少が続いており、今後においても減少することが推計されていますが、令和12年(2030年)以降においては、約12%台に留まり、微減傾向で推移すると推計されています。生産年齢人口は平成2年(1990年)から減少傾向にあり、今後も減少していくことが推計されています。

一方で、老年人口は一貫して増加傾向にあり、今後も増加していくことが推計されています。

■年齢3区分別人口割合の推移と推計



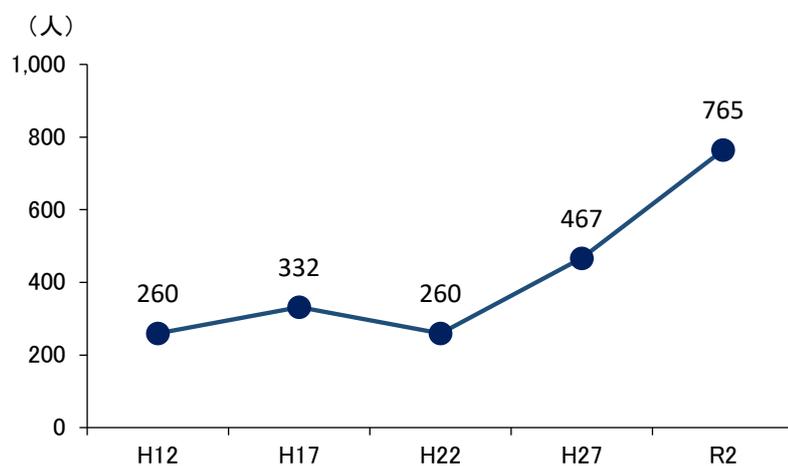
資料：総務省「国勢調査」、平成27年を基準とした社人研「日本の地域別将来推計人口」

分析課題2：少子高齢化(人口)への対応

iii) 外国人住民登録者数の推移

千歳市の外国人住民登録者数は増加傾向で、令和2年（2020年）の時点で765人となっております。特に平成22年（2010年）から令和2年（2020年）の10年間に伸びており、約3倍になっています。

■外国人住民登録者数の推移



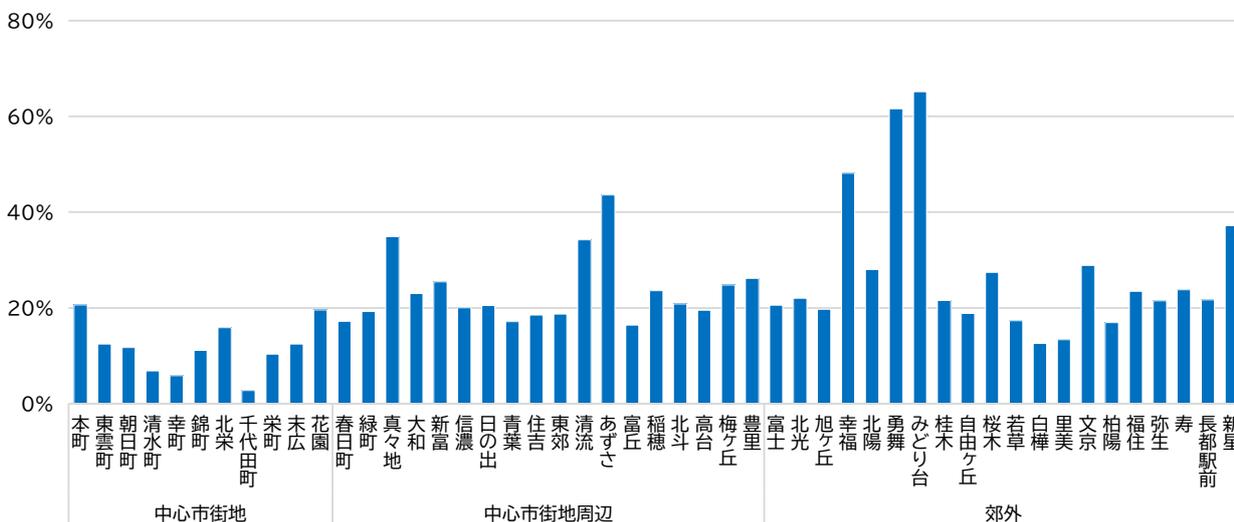
資料：H12、H17、H22 は千歳市「外国人登録」12月31日現在、
H27、R2 は千歳市「住民基本台帳」10月1日現在

分析課題3：外国人居住者の増加への対応

②世帯の状況

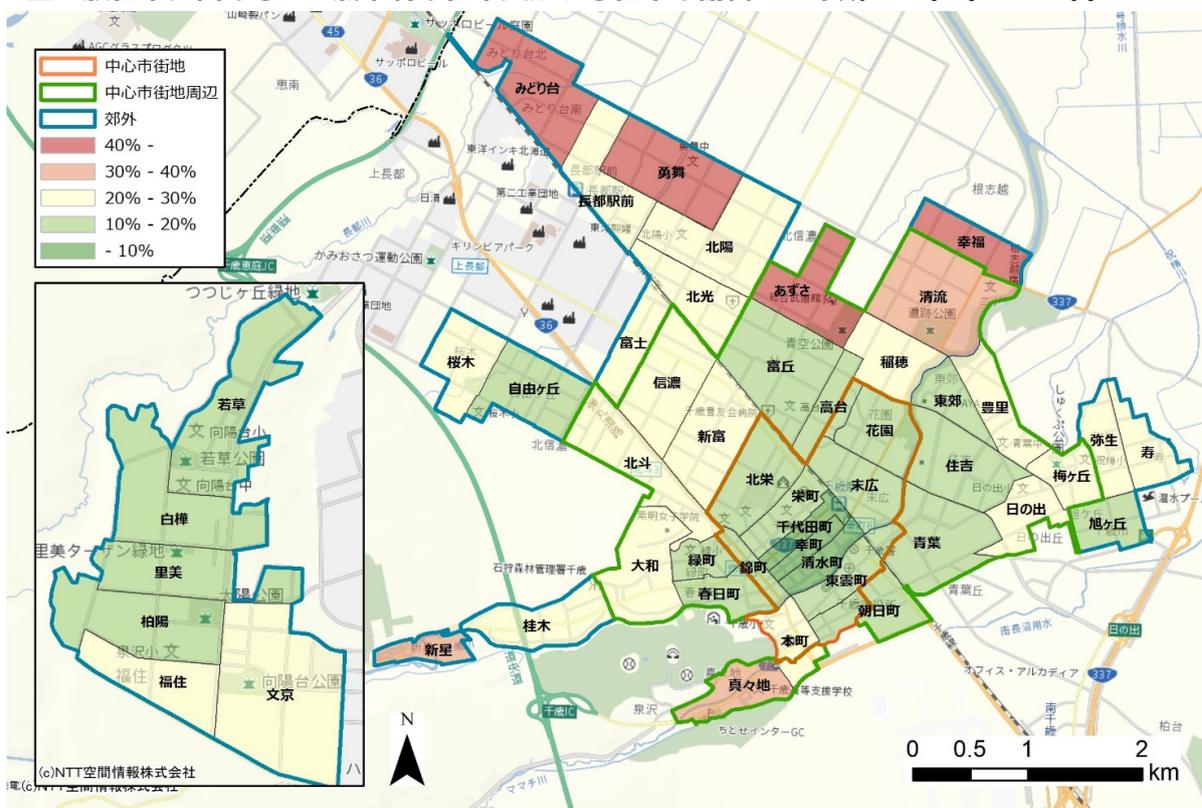
千歳市における、全一般世帯に占める地区別の子育て世帯（18歳未満の世帯員がいる世帯）の割合は以下ようになっており、みどり台、勇舞、幸福、あずさでは全世帯の40%以上を占めている一方、千代田町や幸町、清水町など中心市街地の地区では割合が少ない状況にあります。

■全一般世帯に占める18歳未満の世帯員がいる世帯の割合 平成27年（2015年）



資料：総務省「国勢調査」

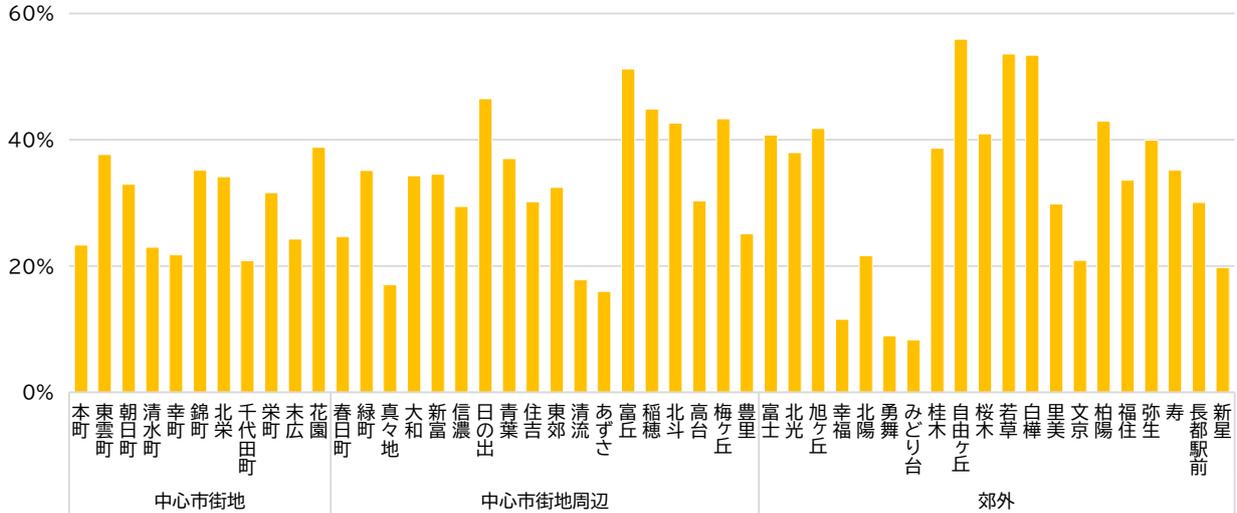
■全一般世帯に占める18歳未満の世帯員がいる世帯の割合 平成27年（2015年）



資料：総務省「国勢調査」

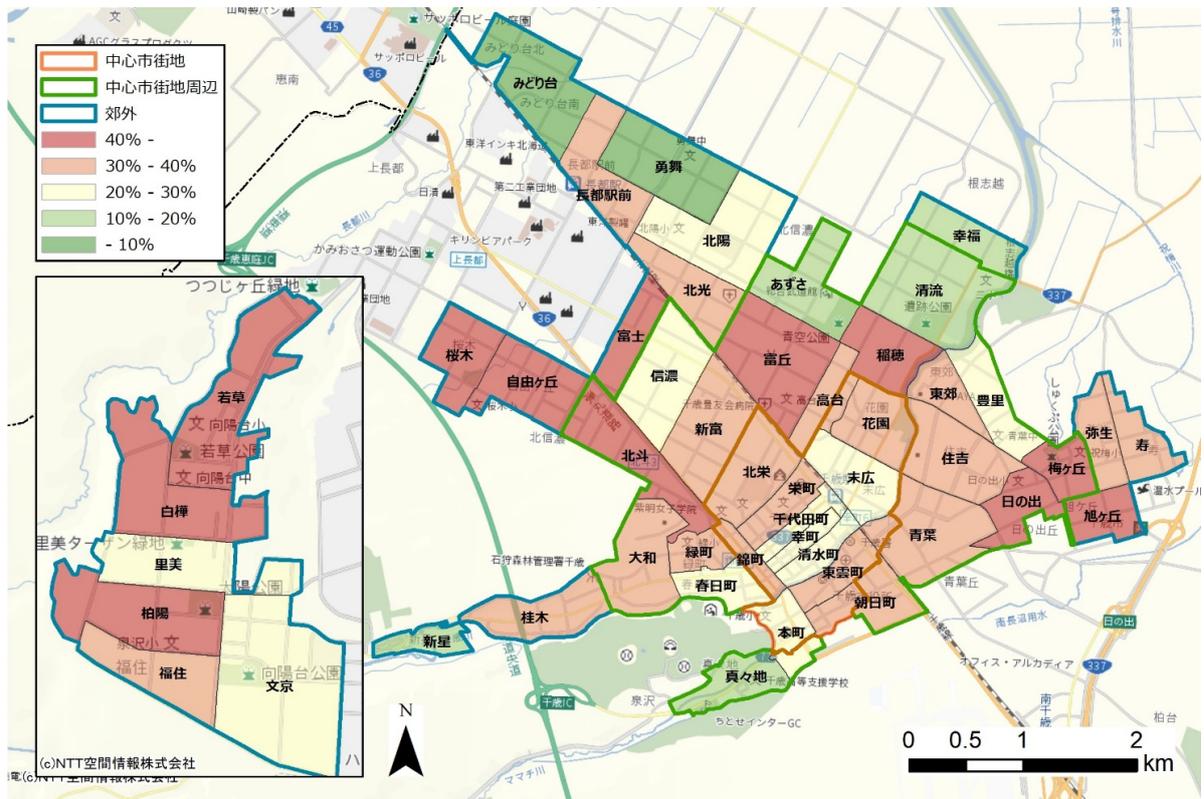
千歳市における、全一般世帯に占める地区別の65歳以上の世帯の割合は以下ようになっており、みどり台や勇舞、幸福など郊外の地区で割合が少なく、自由ヶ丘や富丘、日の出、旭ヶ丘、白樺、若草など、中心市街地周辺や郊外の地区で割合が高い状況にあります。

■地区別の65歳以上世帯の割合 平成27年(2015年)



資料：総務省「国勢調査」

■65歳以上の世帯員のいる一般世帯数割合 平成27年(2015年)



資料：総務省「国勢調査」

分析課題2：少子高齢化（地区別）への対応

2. 住宅事情の現状分析

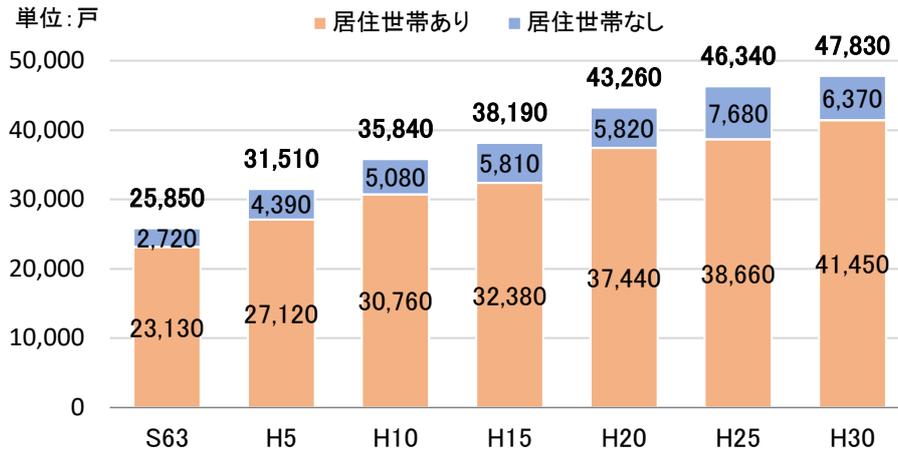
(1) 住宅の状況

① 住宅数と居住世帯数

i) 総住宅数

千歳市の住宅数は増加傾向にあり、平成30年（2018年）時点で、47,830戸となっています。

■ 千歳市の住宅数の推移

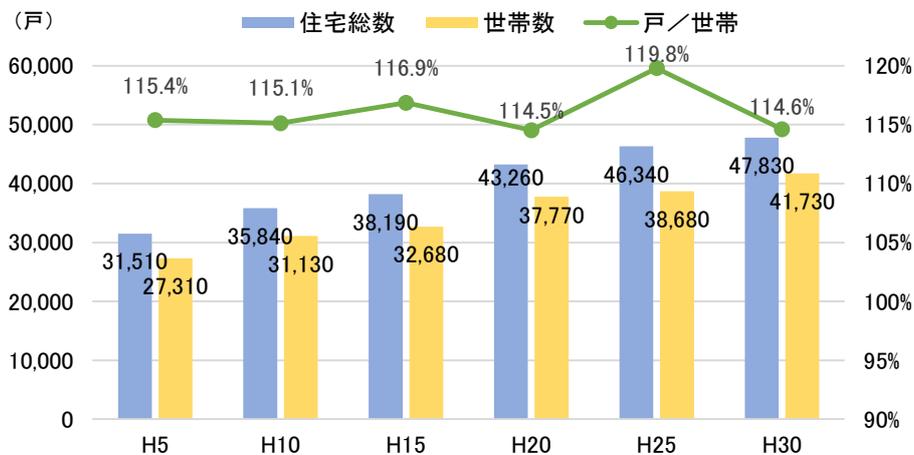


資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※数値は、1の位を四捨五入しているため、合計値と内訳の合計は一致しない場合がある。

千歳市の住宅数と世帯数の推移を見比べてみると、住宅数、世帯数ともに増加傾向にあり、世帯数に対して住宅数が15%程度多い状況が続いています。

■ 千歳市の住宅数と世帯数の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

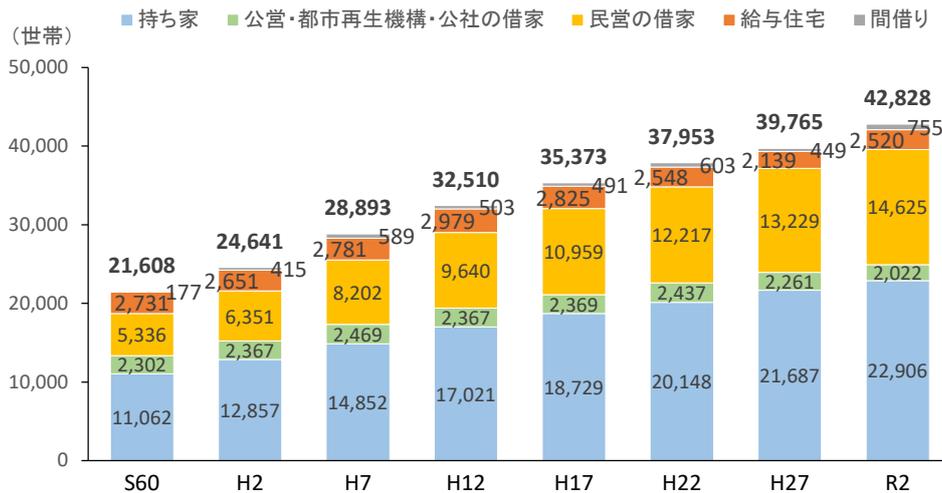
分析課題4：住宅ストックの有効活用

ii) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別の世帯数の推移をみると、持ち家に居住する世帯、民営の借家に居住する世帯は増加傾向にある一方で、公営・都市再生機構・公社の借家に居住する世帯は横ばい、給与住宅に居住する世帯は減少傾向にあります。

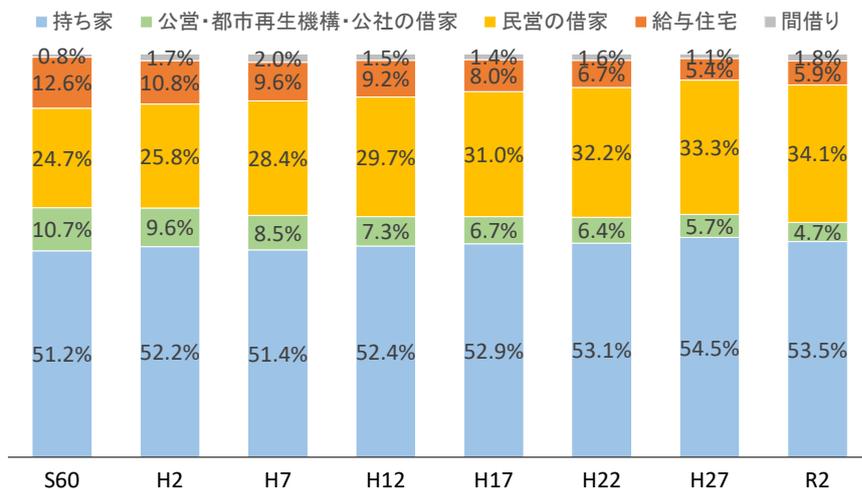
また、住宅所有関係別の世帯数構成比の推移をみると、持ち家に居住する世帯、民営の借家に居住する世帯は増加傾向にある一方で、公営・都市再生機構・公社の借家に居住する世帯、給与住宅に居住する世帯は減少傾向にあります。

■ 住宅に住む一般世帯数・住宅所有関係別世帯数の状況



資料：総務省「国勢調査」

■ 住宅所有関係別世帯数の構成比の推移



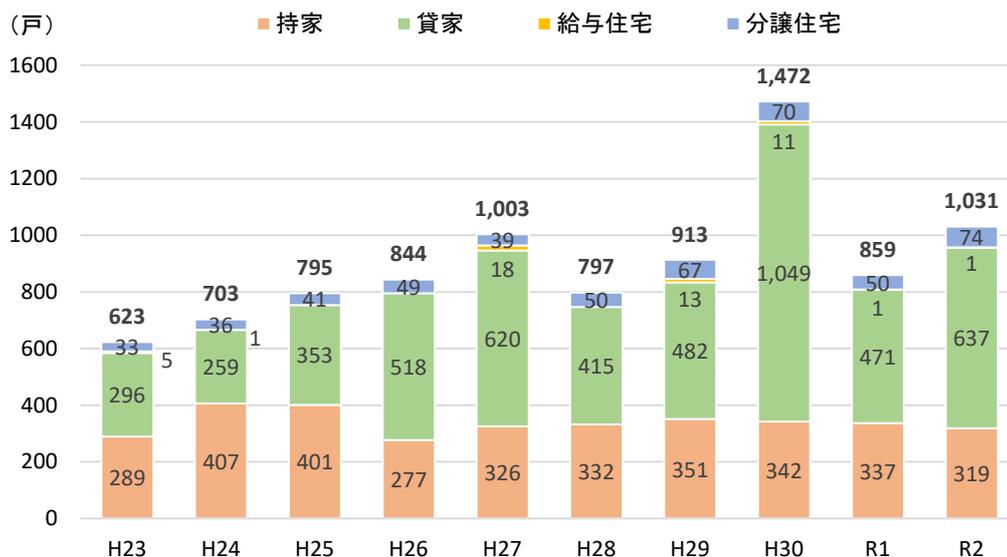
資料：総務省「国勢調査」

②住宅建設等の状況

i) 住宅着工件数の推移

平成23年(2011年)～令和2年(2020年)までの住宅着工件数をみると、持ち家は、300～400戸/年の横ばい傾向で推移している一方、貸家は増減が繰り返されていますが全体的に増加傾向にあり、持ち家の着工件数を上回っている状況にあります。全ての住宅を合計しても全体的に増加傾向にあり、令和2年(2020年)の着工件数は1,031戸となっています。

■住宅の利用関係別の着工件数の推移



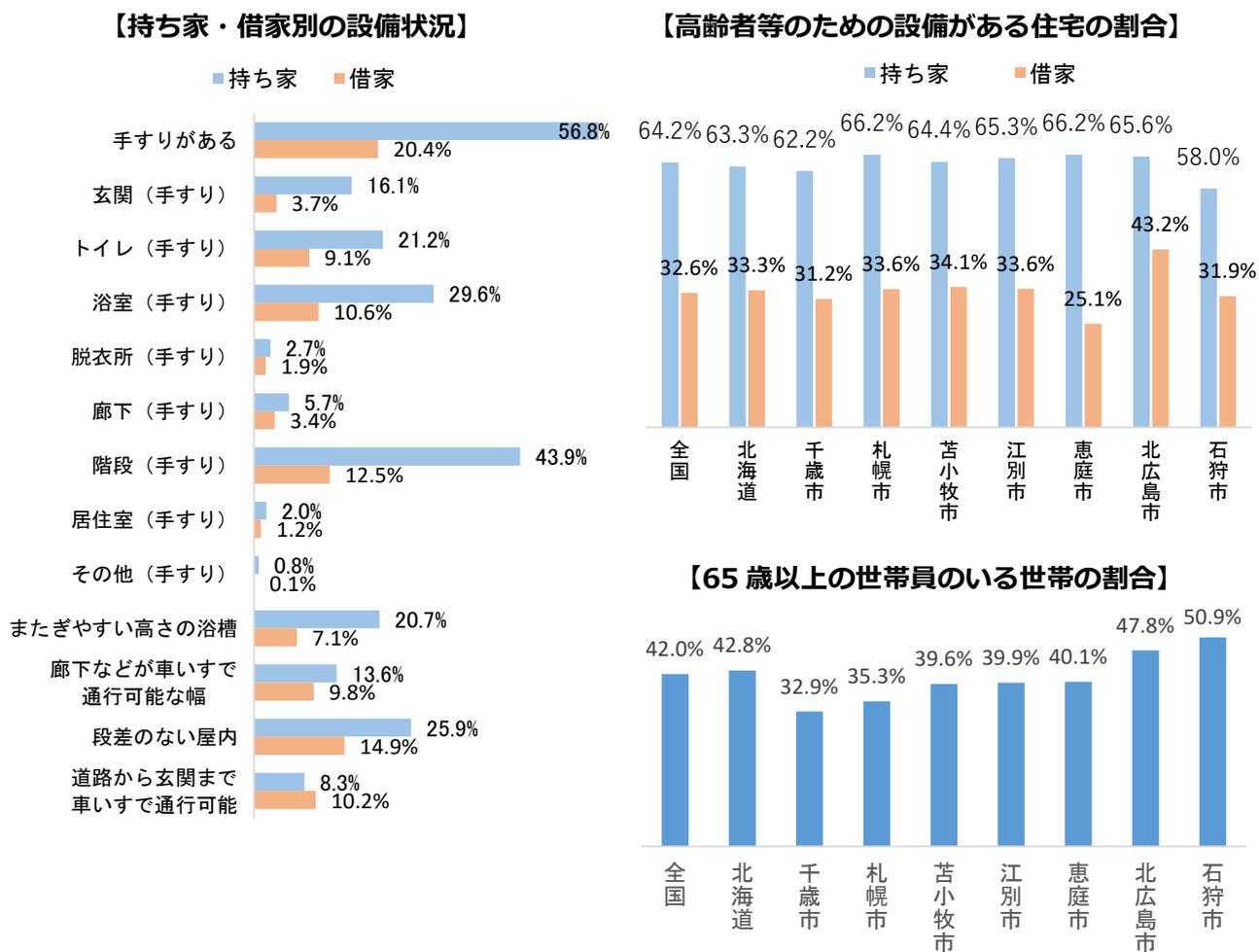
資料：国土交通省「建築着工統計調査」

③住宅性能の状況

i) 高齢者のための設備状況

千歳市の住宅の高齢者のための設備状況をみると、持ち家、借家ともに「手すりがある」が最も多くなっています。千歳市の水準を全国平均や北海道平均、近隣都市と比較すると、持ち家、借家ともに全国平均、北海道平均を下回っている状況にあります。65歳以上の世帯員のいる世帯の割合が低いことが要因と考えられます。

■高齢者のための設備状況（平成30年（2018年））



資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」

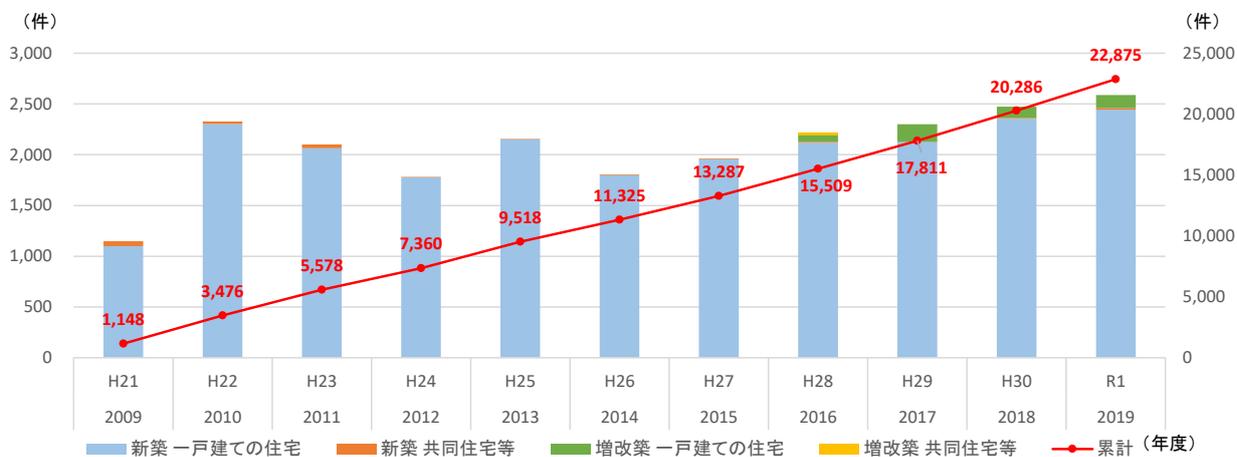
分析課題5：安全・安心に生活できる住宅性能の確保

ii) 長期優良住宅*

道内における長期優良住宅*の認定状況を見ると、認定件数は増加傾向で推移しています。

千歳市では、良好な住まいの普及促進を図るため、長期優良住宅*に関する相談や情報提供を行っており、令和2年度（2020年度）は、71件で、累計認定件数は、716件となっています。

■道内における長期優良住宅の認定実績



資料：国土交通省「長期優良住宅の認定実績（令和2年3月時点）」

■千歳市における長期優良住宅の認定件数

【実績】平成30年度（2018年度）：63件

令和元年度（2019年度）：73件

令和2年度（2020年度）：71件

平成21年度（2009年度）から

令和2年度（2020年度）までの累計件数：716件

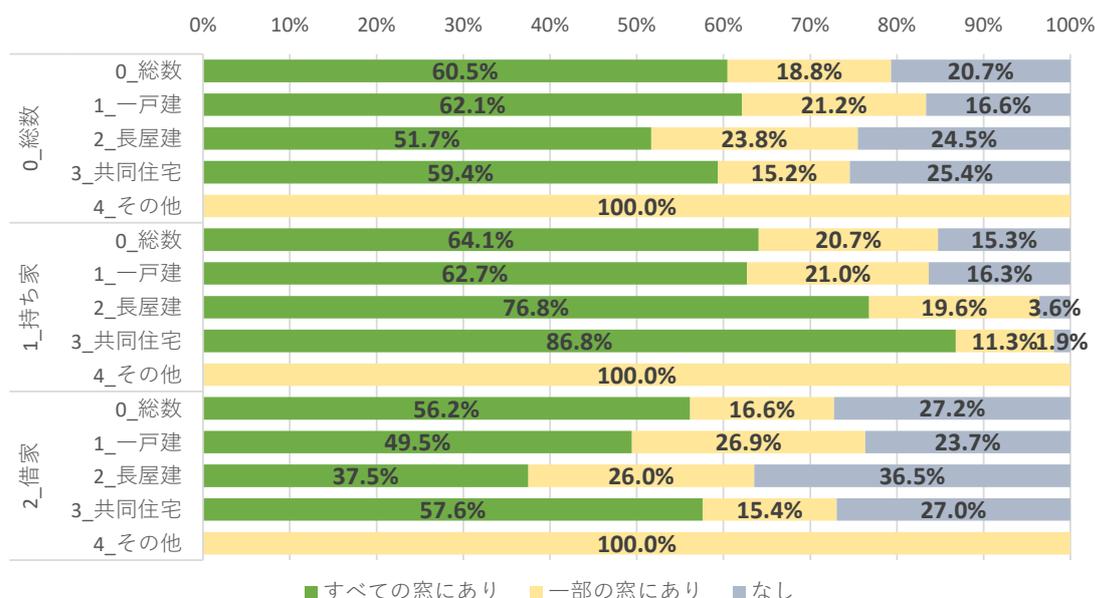
分析課題6：住宅性能（耐久性・耐震性）の向上に向けた対応

iii) 省エネルギー性能

千歳市の住宅で、「二重サッシ又は複層ガラス」を設置している住宅数をみると、約6割の住宅ですべての窓に設置されています。特に、借家に比べて持ち家の方は割合が高くなっています。また、「二重サッシ又は複層ガラス」を設置していない「なし」の住宅も2割程度あります。

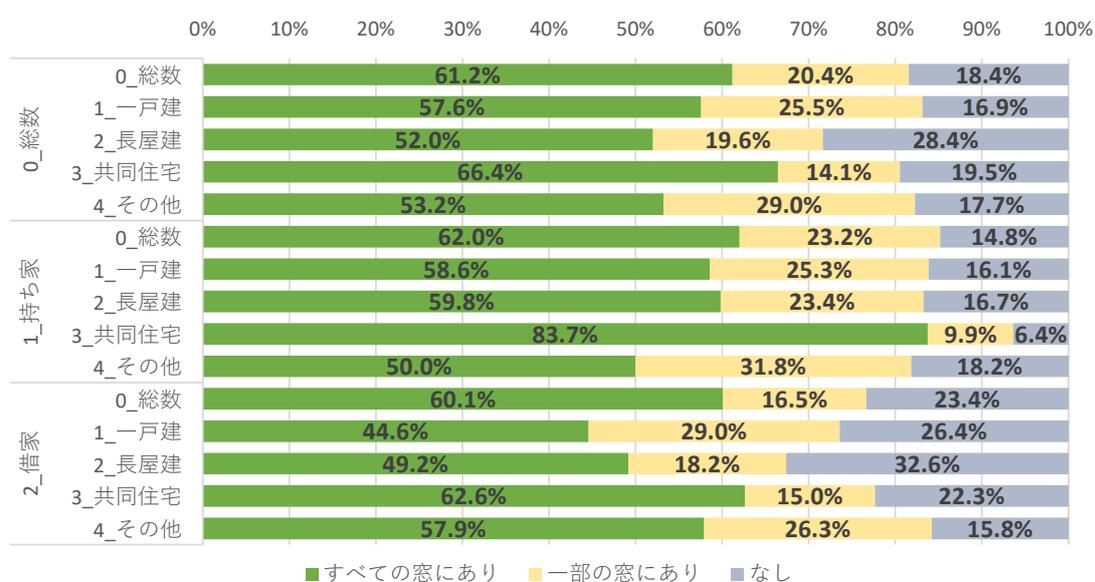
また、北海道と比べ「なし」の住宅の割合が若干高くなっているものの、おおむね同様の傾向となっています。

■千歳市の二重サッシ又は複層ガラスを設置している住宅の割合（平成30年（2018年））



資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」

■北海道の二重サッシ又は複層ガラスを設置している住宅の割合（平成30年（2018年））



資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」

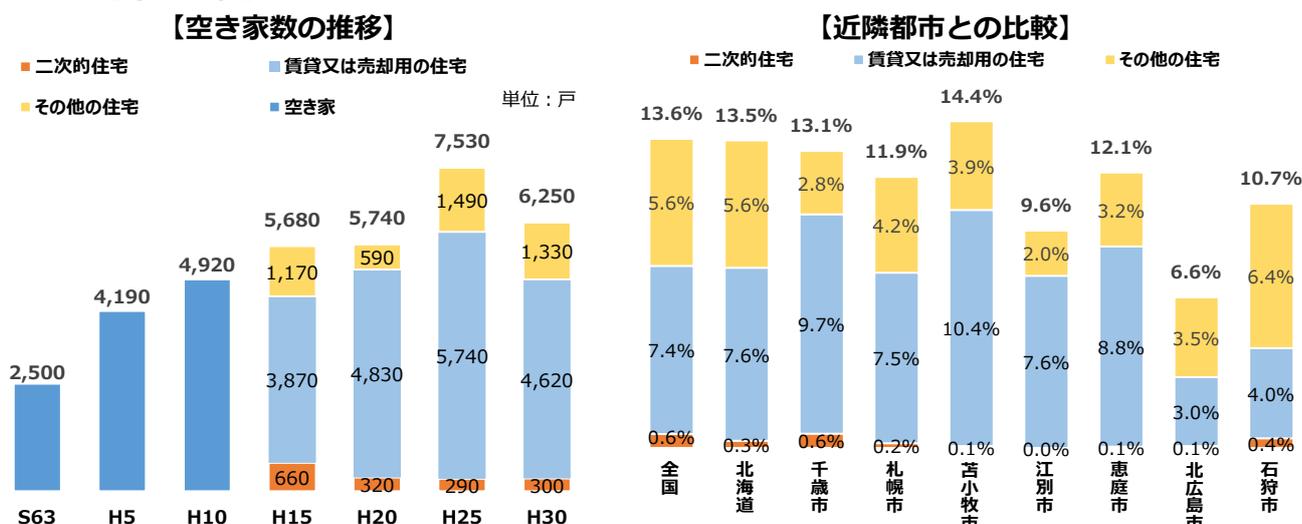
分析課題6：住宅性能（断熱性）の向上に向けた対応

④ 空き家の状況

昭和63年(1988年)～平成30年(2018年)の空き家数の推移をみると、平成25年(2013年)までは増加傾向にありましたが、平成30年(2018年)には減少に転じました。空き家の内訳をみると、「賃貸又は売却用の住宅」が最も多く、「その他の住宅」が続いて多くなっています。

平成30年(2018年)時点の住宅総数に占める空き家の割合は、千歳市は13.1%と全国平均や北海道と比べて低くなっているものの、近隣都市との比較では、苫小牧市に次いで高くなっています。空き家の内訳をみると、「賃貸又は売却用の住宅」の割合は9.7%と全国平均や北海道よりも高く、近隣都市と比較しても苫小牧市に次いで高くなっています。一方で、「その他の住宅」の割合は2.8%と全国平均や北海道と比べて低く、近隣都市と比較しても江別市に次いで低くなっています。

■ 空き家数の状況



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

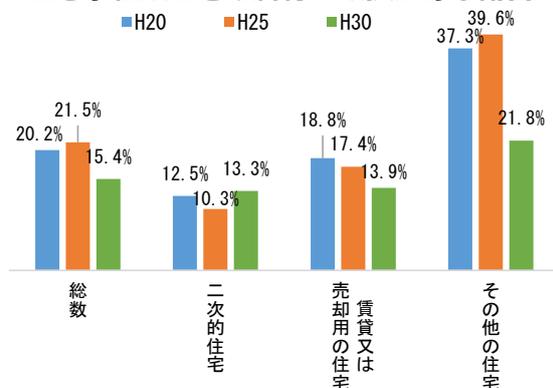
資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」

※平成10年(1998年)以前は空き家数内訳のデータなし

※数値は、1の位を四捨五入しているため、合計値と内訳の合計は一致しない場合がある。

空き家種類ごとの腐朽・破損がある住宅の割合について平成20年(2008年)～平成30年(2018年)の推移をみると、「その他の住宅」が最も割合が高くなっていますが、平成30年(2018年)には大幅に減少しています。

■ 空き家種類ごとの腐朽・破損がある割合



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

○二次的住宅

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない別荘などの住宅。

○その他の住宅

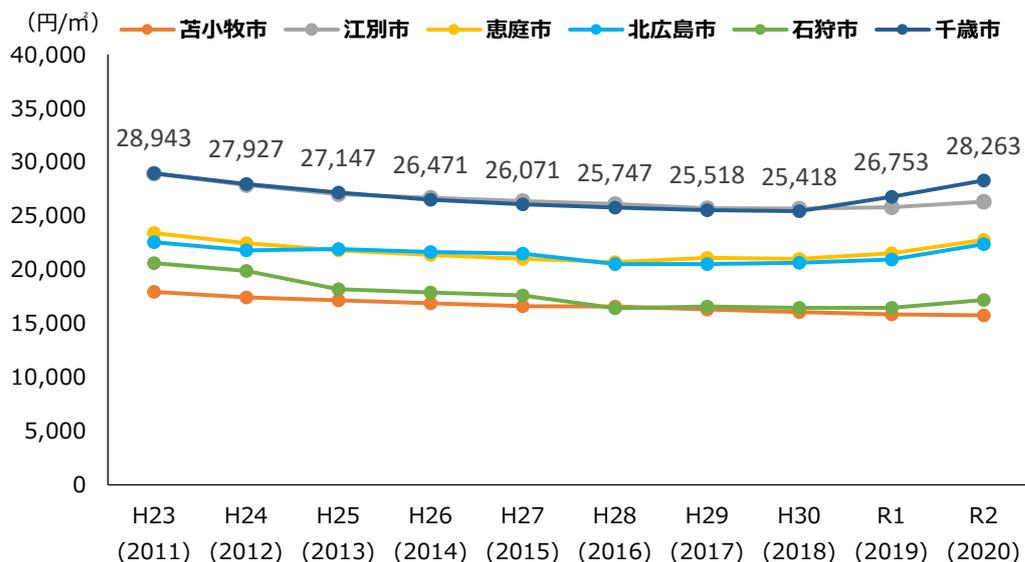
二次的住宅、賃貸又は売却用の住宅以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

分析課題7：空き家の対策と利活用の推進

⑤地価の状況

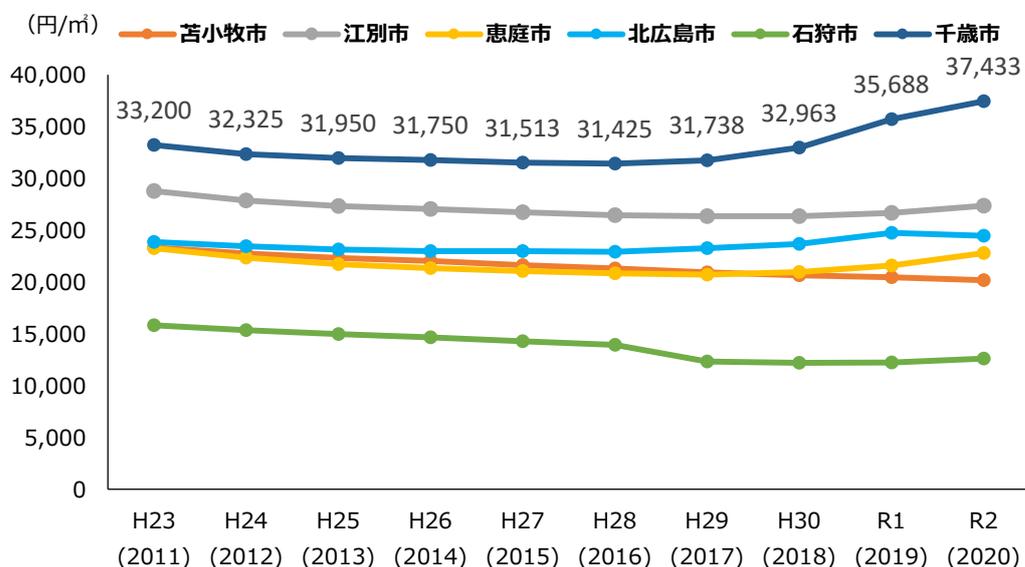
千歳市の住宅地の地価について、国土交通省地価公示価格をみると、千歳市の住宅地の平均値は平成30年（2018年）までは低下傾向にありましたが、以後上昇に転じています。都道府県地価調査価格をみると、平成28年（2016年）までは低下傾向にあったものの、その後増加に転じています。いずれについても、札幌市を除く近隣都市では、最も高くなっています。

■住宅地の公示地価の推移（周辺都市と比較）



資料：国土交通省「地価公示」

■住宅地の都道府県地価調査価格の推移（周辺都市と比較）



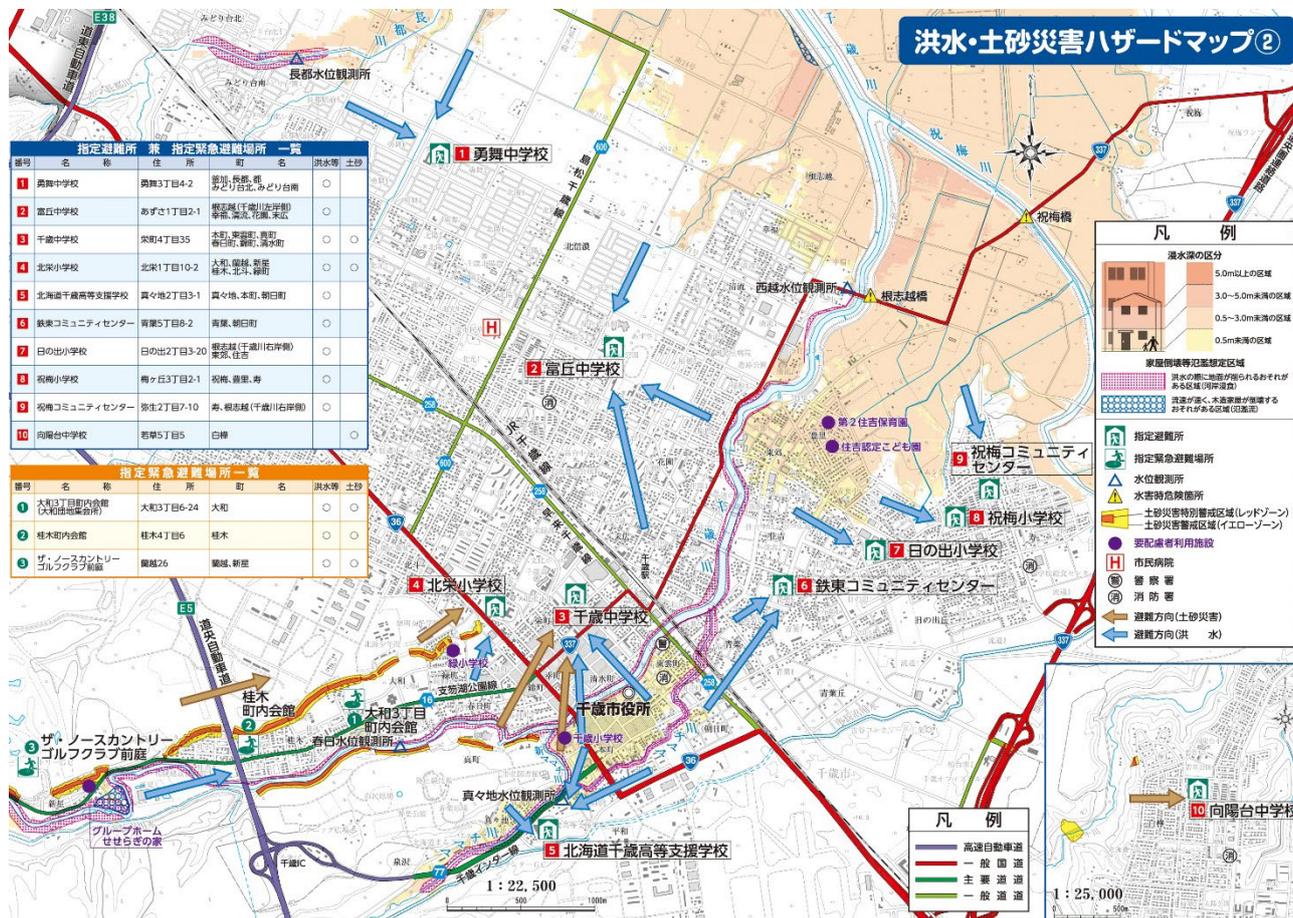
資料：北海道「北海道地価調査」

分析課題8：土地資産の活用

⑥災害／洪水・土砂災害・地震

千歳市では、自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、洪水・土砂災害の被災想定区域や避難場所などの防災関連施設の位置などを表示した地図（ハザードマップ）を作成し、公表しています。また、住宅の耐震化の状況は令和3年（2021年）1月時点で46,034戸に対して耐震性を有すると推計されるのは43,022戸であり、耐震化率は93.5%となっています。

■洪水・土砂災害ハザードマップ



資料：千歳市「千歳市防災ハンドブック」※概ね1000年に1回程度起こり得る大雨などを想定して作成しています。

■住宅の耐震化の現状

単位：戸

種別	全戸数 A=B+C	昭和57年以降の建築戸数 B	昭和56年以前の建築戸数 C=D+E+F			耐震性を有すると推計される戸数計 G=B+D+F	耐震化率 H=G/A×100		
			耐震性を有すると推計される戸数 D	耐震性が不十分と推計される戸数 E	耐震改修済とされる戸数 F				
建築物	戸建住宅	24,496	19,374	5,122	1,229	2,943	950	21,553	87.0%
	共同住宅	19,212	18,224	988	879	69	40	19,143	99.6%
市営住宅	2,326	1,388	938	938	0	0	2,326	100.0%	
合計	46,034	38,986	7,048	3,046	3,012	990	43,022	93.5%	

資料：「千歳市耐震改修促進計画」

分析課題9：災害情報の周知と住宅の耐震性の確保

(2) 公営住宅等の状況

① 公営住宅

千歳市では、公営住宅 2,310 戸、改良住宅 96 戸、合計 2,406 戸を管理しています（令和 3 年（2021 年）3 月 31 日時点）。このうち、富丘団地や祝梅団地など、昭和 40 年代～昭和 50 年代に建設された平屋建て及び 2 階建ての住宅は、ほとんどが耐用年数を経過しています。

■ 公営住宅の管理状況（令和 3 年(2021 年)3 月 31 日）

種別	団地名	建設年度	構造	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	耐用年数 経過戸数 (戸)	耐用年数 1/2経過 (戸)	備考
公 営 住 宅	いずみ	H21、H23	中耐	3	80	72			
	向陽台	S54～S57	簡平	18	97	69	97	97	
	湖畔	S48、S53、H6	中耐・簡二	4	37	22	31	37	
	祝梅	S49～S53	簡平・簡二	62	264	167	260	264	
	富丘	S40～S45	簡平・簡二	135	485	311	485	485	
	北栄(A)	S59～S60	中耐	3	64	53		64	1～3号棟
	北栄(B)	S60～H2	中耐	9	216	172		24	4～12号棟
	北栄(C)	H10、H12、H18～H21	中耐	6	301	278			13～18号棟
	高台	H3～H7、H9	中耐	6	201	193			
	うたりに	H12、H14～H17	中耐・高耐	6	254	239			
	みどり	H22、H24、H28	中耐	3	200	191			
	スカイビルス*	H21	高耐	1	50	49			新築借上
	エクセレンス21	H9	木造	1	8	8			8 既存借上
	ビューティフルライフM	H29	中準耐(木造)	1	12	12			既存借上
	ハイツライフ	R1	準耐二(木造)	1	8	8			既存借上
	ヴィラアムール	R1	中耐	1	23	23			既存借上
エムエーワン	R2	木造	1	10	10			既存借上	
	小計			261	2,310	1,877	873	979	
改 良 住 宅	東雲	S41～S44	中耐	4	96	37		96	
	小計			4	96	37		96	
	合 計			265	2,406	1,914	873	1,075	

分析課題 10：公営住宅の適切な供給

3. 意向調査

(1) 市民アンケート調査

① アンケート調査の概要

i) 調査目的

「千歳市住生活基本計画」の策定にあたり、住まいに関する市民の意向などを把握し、計画策定の参考とするため、市民アンケート調査を実施しました。

ii) 調査対象

- ・千歳市内に居住する18歳以上の市民

iii) 調査方法

- ・抽出、配布方法：住民基本台帳から無作為に抽出した3,000名に調査票を郵送
- ・回答方法：同封した調査票に記入して返送または、インターネットによる回答

iv) 調査期間

アンケート票発送：令和3年8月23日

アンケート票回収：令和3年9月8日

v) 回収結果

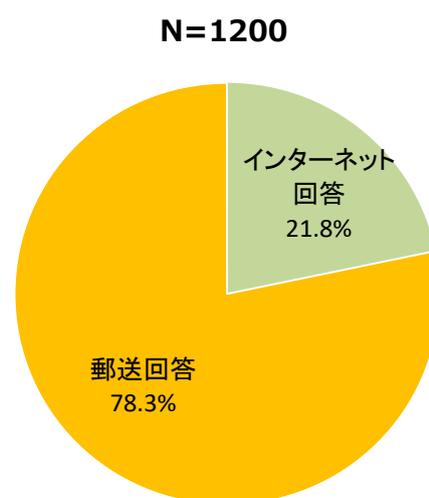
【全体集計】

配布数	回収数	回収率
3,000票	1,200票	40.0%

【回答方法別の内訳】

配布数	回収数	割合
インターネット回答	261票	21.8%
郵送回答	939票	78.3%

※数値は、少数第2位を四捨五入しているため、内訳の合計は100%にならない。



②アンケート調査結果の概要

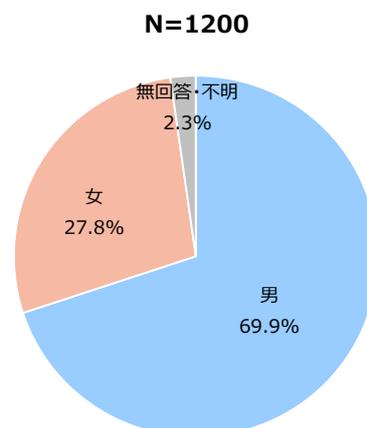
アンケート調査結果の概要については、計画策定の課題等につながる主な内容を抜粋して記載しています。

i) 性別と年齢について

性別は男性が69.9%、女性が27.8%となっています。

【性別】

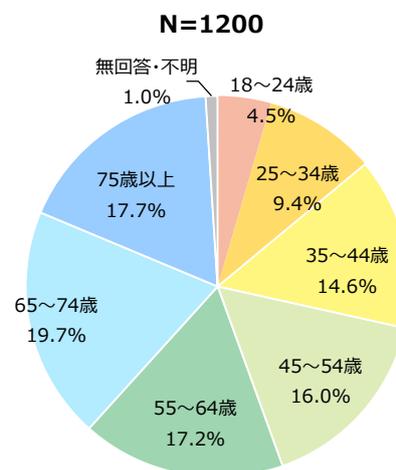
選択肢	回答数	割合
男	839	69.9%
女	334	27.8%
無回答・不明	27	2.3%
計	1200	100.0%



年齢は65歳～74歳が19.7%で最も多く、以下75歳以上が17.7%、55～64歳が17.2%と続きます。

【年齢】

選択肢	回答数	割合
18～24歳	54	4.5%
25～34歳	113	9.4%
35～44歳	175	14.6%
45～54歳	192	16.0%
55～64歳	206	17.2%
65～74歳	236	19.7%
75歳以上	212	17.7%
無回答・不明	12	1.0%
計	1200	100.0%



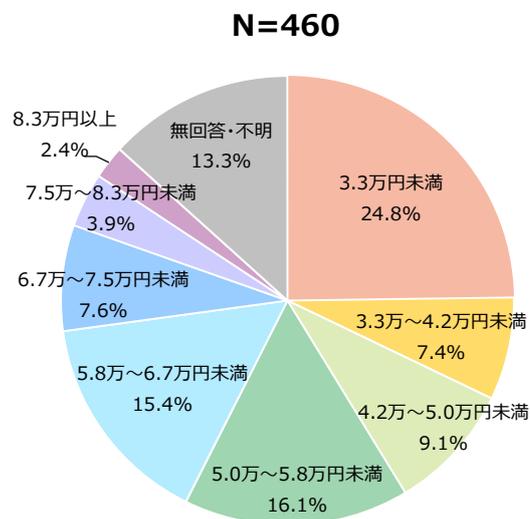
※数値は、少数第2位を四捨五入しているため、内訳の合計は100%にならない。

ii) 賃貸住宅の家賃と住宅手当について

賃貸住宅の月額の家賃は、3.3万円未満が24.8%で最も多く、次いで5.0～5.8万円未満が16.1%、5.8～6.7万円未満が15.4%となっています。

【家賃（月額）】

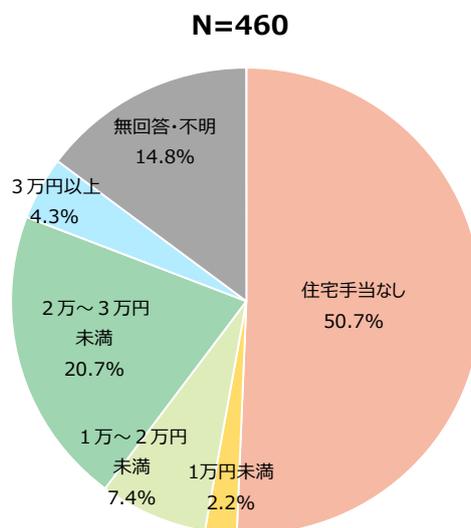
選択肢	回答数	割合
3.3万円未満	114	24.8%
3.3万～4.2万円未満	34	7.4%
4.2万～5.0万円未満	42	9.1%
5.0万～5.8万円未満	74	16.1%
5.8万～6.7万円未満	71	15.4%
6.7万～7.5万円未満	35	7.6%
7.5万～8.3万円未満	18	3.9%
8.3万円以上	11	2.4%
無回答・不明	61	13.3%
計	460	38.3%



月々の住宅手当については、住宅手当がない方が50.7%、住宅手当が2～3万円未満の方が20.7%となっています。

【住宅手当】

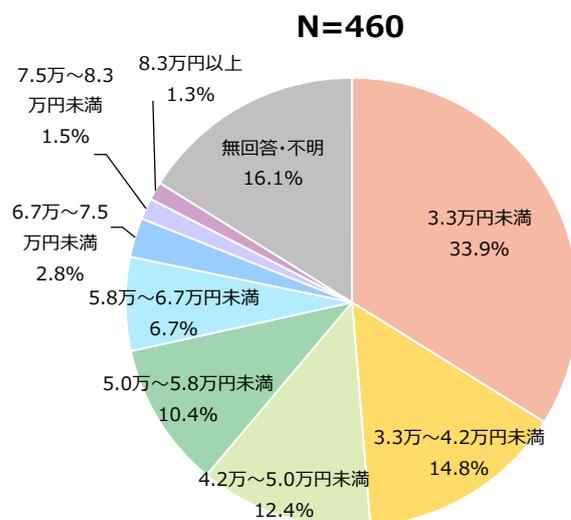
選択肢	回答数	割合
住宅手当なし	233	50.7%
1万円未満	10	2.2%
1万～2万円未満	34	7.4%
2万～3万円未満	95	20.7%
3万円以上	20	4.3%
無回答・不明	68	14.8%
計	460	38.3%



家賃から住宅手当を差し引いた、家賃負担額は、3.3万円未満が33.9%と最も多く、次いで3.3万～4.2万未満が14.8%、4.2万～5.0万未満が12.4%となっています。

【家賃負担額（家賃－住宅手当）】

選択肢	回答数	割合
3.3万円未満	156	33.9%
3.3万～4.2万円未満	68	14.8%
4.2万～5.0万円未満	57	12.4%
5.0万～5.8万円未満	48	10.4%
5.8万～6.7万円未満	31	6.7%
6.7万～7.5万円未満	13	2.8%
7.5万～8.3万円未満	7	1.5%
8.3万円以上	6	1.3%
無回答・不明	74	16.1%
計	460	38.3%



世帯年収に占める適切な家賃負担額を2割と想定した場合、賃貸住宅に居住する世帯のうち、世帯年収に占める家賃負担額が2割を超える「家賃負担が大きい世帯」は、子育て世帯ではほとんどみられないですが、そのほかの世帯では一定数あります。

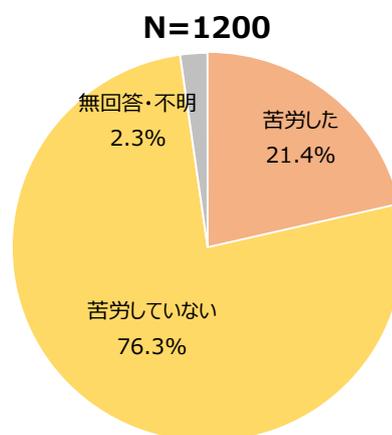
【世帯の年齢構成別／賃貸住宅に居住する世帯・家賃負担が大きい世帯の割合】

回答分類	回答数	賃貸住宅に居住する世帯	家賃負担が大きい世帯	割合
小学校入学前の子供がいる世帯	127	52	1	1.9%
小中学生の子供がいる世帯	150	44	2	4.5%
15～64歳のみの世帯	451	202	34	16.8%
うち15歳～64歳の方の単身世帯	207	139	25	18.0%
65歳以上の方がいる世帯	460	75	14	18.7%
うち65歳以上の方のみの世帯	283	53	11	20.8%
うち65歳以上の単身世帯	133	37	8	21.6%

iii) 住まい探しの状況について

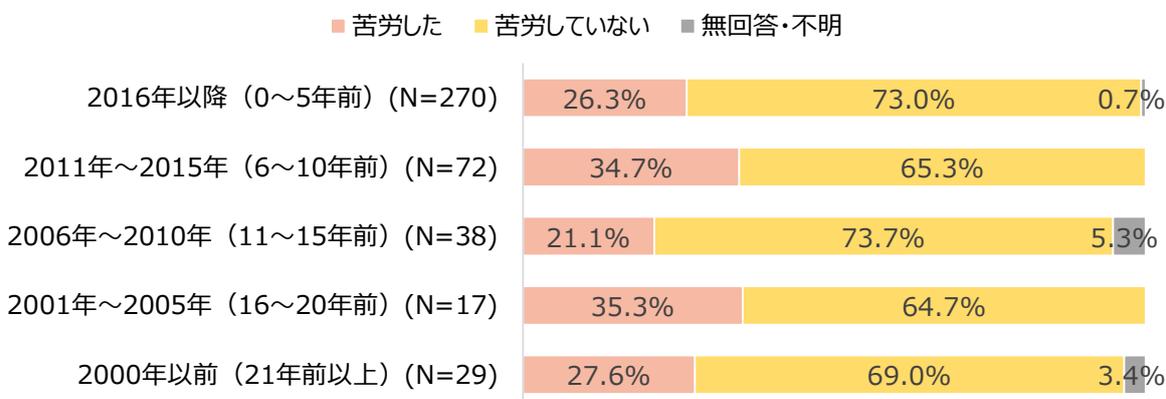
現在居住する土地や住宅を見つけるのに「苦労した」と回答した方は21.4%、「苦労していない」と回答した方は76.3%となっています。

選択肢	回答数	割合
苦労した	257	21.4%
苦労していない	916	76.3%
無回答・不明	27	2.3%
計	1200	100.0%

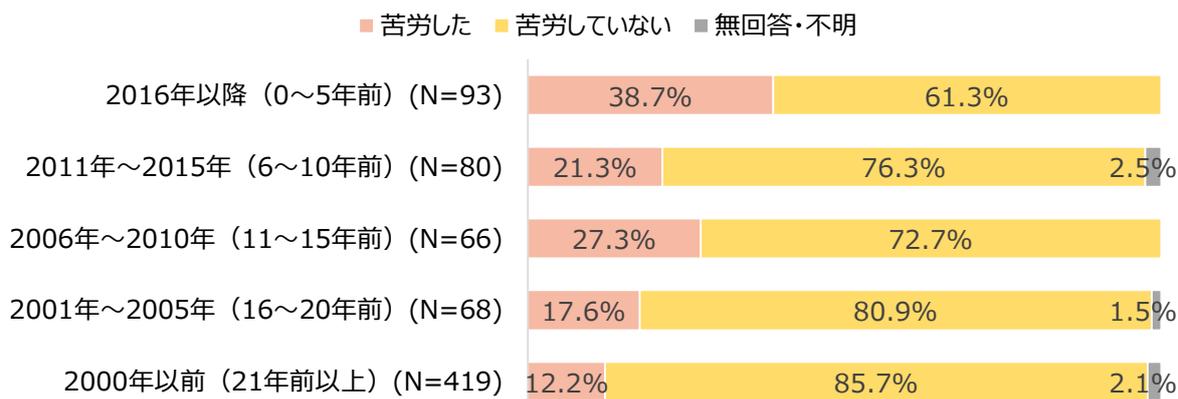


住宅の種類を借家と持ち家に分類して、住み始めた時期ごとに集計を行った結果、借家に居住する方で、「苦労した」と回答した方の割合は、時期により増減を繰り返し、2016年以降は26.3%となっています。一方、持ち家に居住する方で、「苦労した」と回答した方の割合は、徐々に増加傾向にあり、2016年以降は38.7%となっています。

【借家に居住する方/住み始めた時期別集計】



【持ち家に居住する方/住み始めた時期別集計】



苦労した内容としては、「希望する価格、家賃の土地や住宅を見つけるのに苦労した」が54.9%と最も多く、次いで「希望する場所を見つけるのに苦労した」が41.2%となっています。

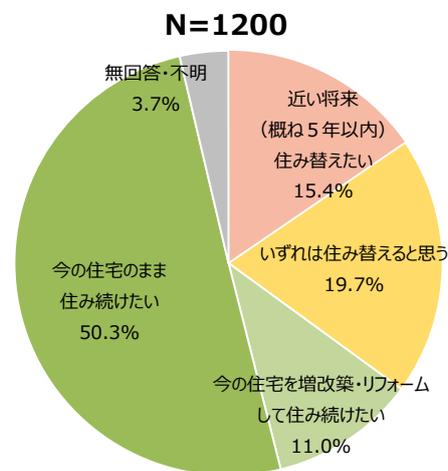
【苦労した点】

選択肢	回答数	回答率
希望する「価格、家賃」の土地や住宅を見つけるのに苦労した	141	54.9%
希望する「場所」（買い物・病院・学区等）を見つけるのに苦労した	106	41.2%
希望する「条件」（築年数・間取り・駐車場等）を見つけるのに苦労した	91	35.4%
年齢や収入などで入居できる物件を見つけるのに苦労した	53	20.6%
千歳市の住宅情報を得るのに苦労した	27	10.5%
その他	23	8.9%
無回答	4	1.6%
有効回答数	257	-

iv) 住替えの意向について

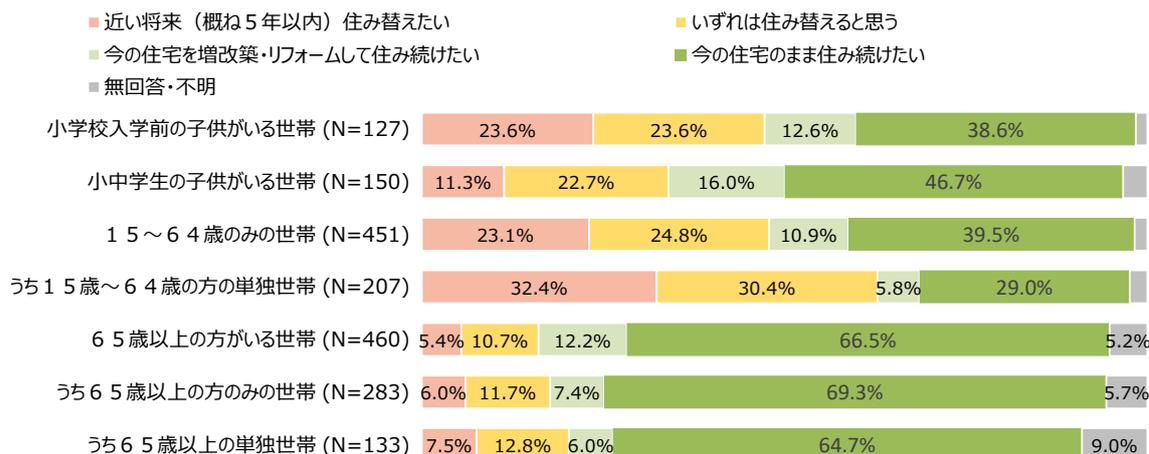
現在の住宅から「近い将来（概ね5年以内）住み替えたい」と回答した方は15.4%、「いずれ住みかえると思う」と回答した方は19.7%となっています。また、「今の住宅を増改築・リフォームして住み続けたい」は11.0%、「今の住宅のまま住み続けたい」は50.3%となっています。

選択肢	回答数	割合
近い将来（概ね5年以内）住み替えたい	185	15.4%
いずれは住み替えると思う	236	19.7%
今の住宅を増改築・リフォームして住み続けたい	132	11.0%
今の住宅のまま住み続けたい	603	50.3%
無回答・不明	44	3.7%
計	1200	100.0%



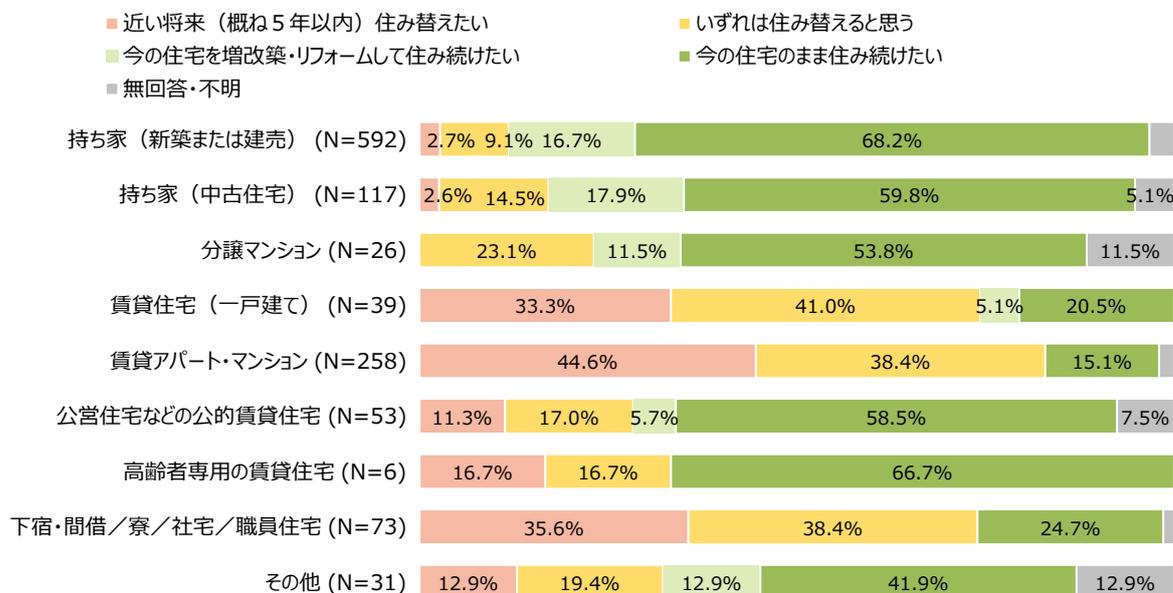
世帯の年齢構成別にみると、小学校入学前の子供がいる世帯は、「近い将来（概ね5年以内）住み替えたい」と回答した方は23.6%、「いずれ住みかえると思う」と回答した方は23.6%となっています。65歳以上の方のみの世帯では、「近い将来（概ね5年以内）住み替えたい」と回答した方は6.0%、「いずれ住みかえると思う」と回答した方は11.7%となっています。

【世帯の年齢構成別の集計】



現在居住する住宅別にみると、持ち家（新築または建売）の場合、「今の住宅に住み続けたい」と回答した方は68.2%、「今の住宅を増改築・リフォームして住み続けたい」と回答した方が16.7%で合計が84.9%となっています。また、「賃貸アパート・マンション」の場合、「近い将来（概ね5年以内）住み替えたい」と回答した方は44.6%、「いずれ住みかえらと思う」と回答した方は38.4%となっています。

【現在居住する住宅別の集計】



v) 住み替えの理由について

住み替えたい理由は、「持ち家がほしいから」が22.8%と最も多く、次いで「浴室などの設備が不満なため」が16.4%、「現在の家賃が高いから」が15.9%となっています。

選択肢	回答数	回答率
持ち家がほしいから	96	22.8%
浴室などの設備が不満なため	69	16.4%
現在の家賃が高いから	67	15.9%
同居の家族が増える、または減るから	55	13.1%
買い物などの日常生活が不便だから	43	10.2%
便利な市街中心部に住みたいから	39	9.3%
鉄道やバスが利用しづらいから	25	5.9%
職場との距離が遠いから	23	5.5%
親族や友人が近くに住んでいないから	22	5.2%
病院や福祉施設から遠いから	18	4.3%
自然や緑が豊かな環境に住みたいから	14	3.3%
災害の危険性があるから	8	1.9%
子どもの保育・教育施設が遠いから	6	1.4%
その他（転勤や広い部屋に住みたいなど）	138	32.8%
無回答	5	1.2%
有効回答数	421	-

現在居住する住宅別にみると、「持ち家（新築または建売）」の世帯では、「買い物など日常生活が不便だから」が25.7%と最も多く、次いで「便利な市街中心部に住みたいから」が22.9%となっています。

「賃貸アパート・マンション」の世帯では、「持ち家が欲しいから」が29.9%と最も多く、次いで「現在の家賃が高いから」が25.7%となっています。

【現在居住する住宅別の集計】

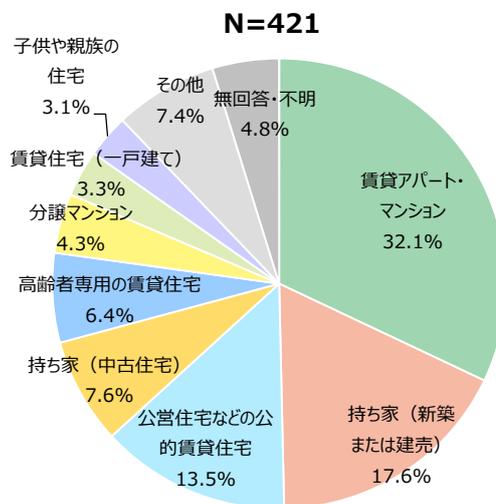
	持ち家がほしいから	浴室などの設備が不満なため	現在の家賃が高いから	同居の家族が増える、または減るから	買い物などの日常生活が不便だから	便利な市街中心部に住みたいから	鉄道やバスが利用しやすいから
持ち家（新築または建売）(N=70)	4.3%	10.0%	1.4%	20.0%	25.7%	22.9%	11.4%
持ち家（中古住宅）(N=20)	10.0%	20.0%	0.0%	15.0%	10.0%	5.0%	5.0%
分譲マンション(N=6)	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%
賃貸住宅（一戸建て）(N=29)	27.6%	24.1%	24.1%	10.3%	10.3%	3.4%	10.3%
賃貸アパート・マンション(N=214)	29.9%	18.7%	25.7%	13.6%	3.3%	6.5%	4.2%
公営住宅などの公的賃貸住宅(N=15)	20.0%	26.7%	6.7%	13.3%	13.3%	6.7%	13.3%
高齢者専用の賃貸住宅(N=2)	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
下宿・間借／寮／社宅／職員住宅(N=54)	22.2%	11.1%	3.7%	5.6%	14.8%	11.1%	1.9%
その他(N=10)	30.0%	10.0%	0.0%	10.0%	10.0%	0.0%	10.0%

	職場との距離が遠いから	親族や友人が近くに住んでいないから	病院や福祉施設から遠いから	自然や緑が豊かな環境に住みたいから	災害の危険性があるから	子どもの保育・教育施設が遠いから	その他
持ち家（新築または建売）(N=70)	5.7%	2.9%	17.1%	4.3%	4.3%	0.0%	28.6%
持ち家（中古住宅）(N=20)	5.0%	20.0%	5.0%	5.0%	0.0%	5.0%	30.0%
分譲マンション(N=6)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%
賃貸住宅（一戸建て）(N=29)	0.0%	3.4%	6.9%	0.0%	0.0%	3.4%	34.5%
賃貸アパート・マンション(N=214)	6.5%	4.7%	0.5%	3.7%	0.9%	0.9%	28.5%
公営住宅などの公的賃貸住宅(N=15)	20.0%	13.3%	6.7%	6.7%	20.0%	6.7%	40.0%
高齢者専用の賃貸住宅(N=2)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
下宿・間借／寮／社宅／職員住宅(N=54)	1.9%	5.6%	1.9%	1.9%	0.0%	1.9%	42.6%
その他(N=10)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%

vi) 住み替え先の候補と住宅購入または賃借の予算について

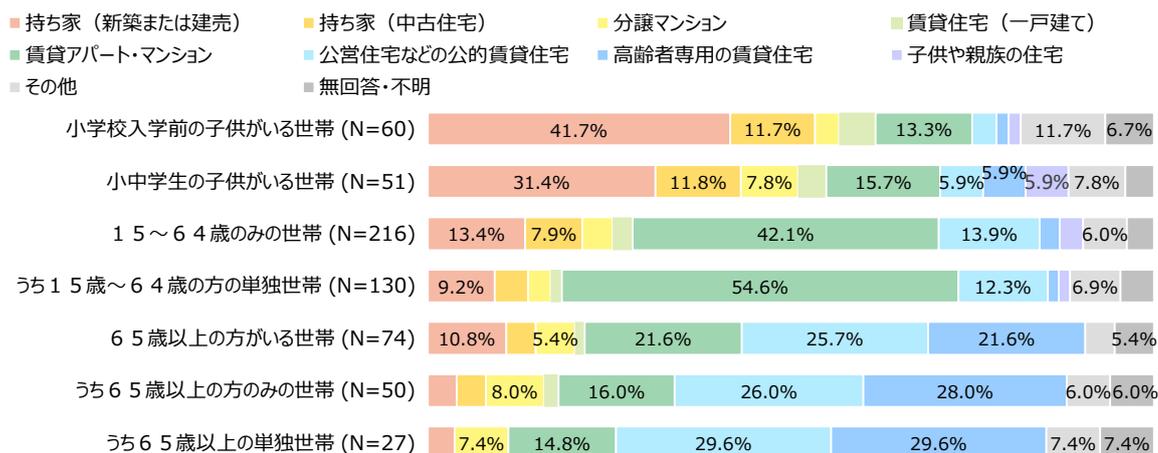
住み替え先として希望する住宅は、「賃貸アパート・マンション」が32.1%と最も多く、次いで「持ち家（新築または建売）」が17.6%、「公営住宅などの公的賃貸住宅」が13.5%となっています。

選択肢	回答数	割合
持ち家（新築または建売）	74	17.6%
持ち家（中古住宅）	32	7.6%
分譲マンション	18	4.3%
賃貸住宅（一戸建て）	14	3.3%
賃貸アパート・マンション	135	32.1%
公営住宅などの公的賃貸住宅	57	13.5%
高齢者専用の賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅等）	27	6.4%
子供や親族の住宅	13	3.1%
その他	31	7.4%
無回答・不明	20	4.8%
計	421	100.0%



世帯の年齢構成別にみると小学校入学前の子供がいる世帯では、「持ち家（新築または建売）」が41.7%と最も多く、65歳以上の方のみの世帯では「高齢者専用の賃貸住宅」が28.0%と最も多く、次いで「公営住宅などの公的賃貸住宅」が26.0%となっており、65歳以上の単身世帯でも同様の傾向となっています。

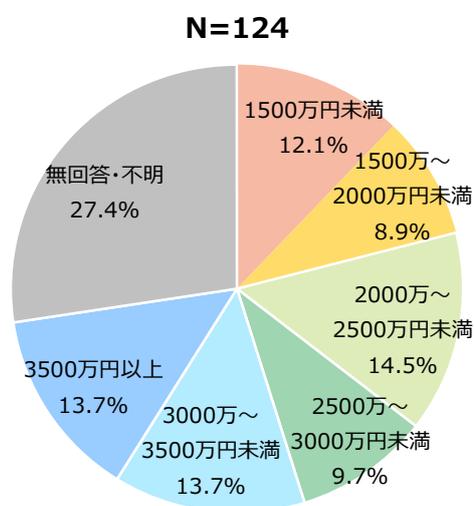
【世帯の年齢構成別の集計】



住宅購入の予算は「2000万円～2500万円未満」が14.5%と最も多く、次いで「3000～3500万円未満」「3500万円以上」が13.7%となっています。比較的低予算で住宅を希望する方が多くなっています。

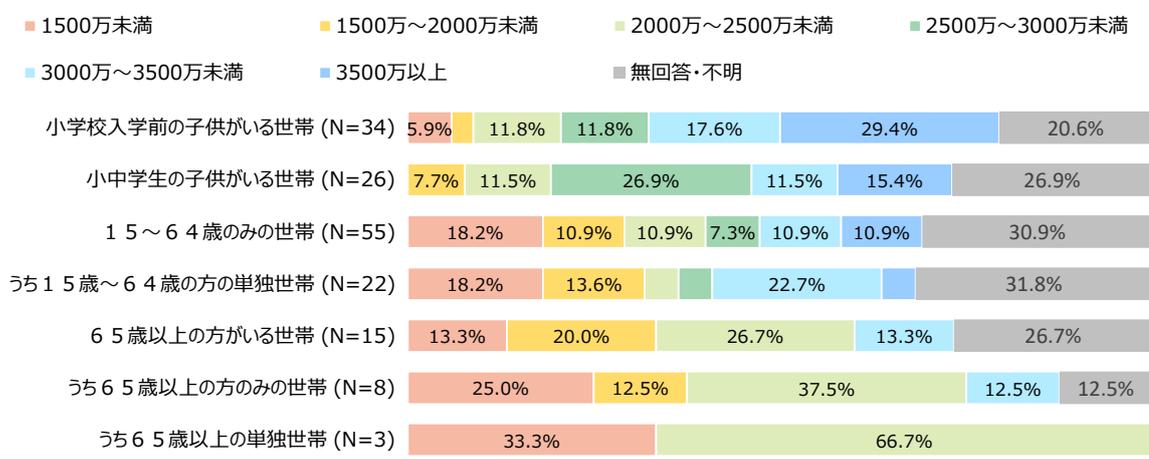
【住宅購入の予算】

回答	回答数	割合
1500万円未満	15	12.1%
1500万～2000万円未満	11	8.9%
2000万～2500万円未満	18	14.5%
2500万～3000万円未満	12	9.7%
3000万～3500万円未満	17	13.7%
3500万円以上	17	13.7%
無回答・不明	34	27.4%
計	124	100.0%



世帯の年齢構成別にみると小学校入学前の子供がいる世帯では、「3500万円以上」が29.4%と最も多く、小中学生の子供がいる世帯では、「2500万円～3000万円未満」が26.9%と最も多くなっています。

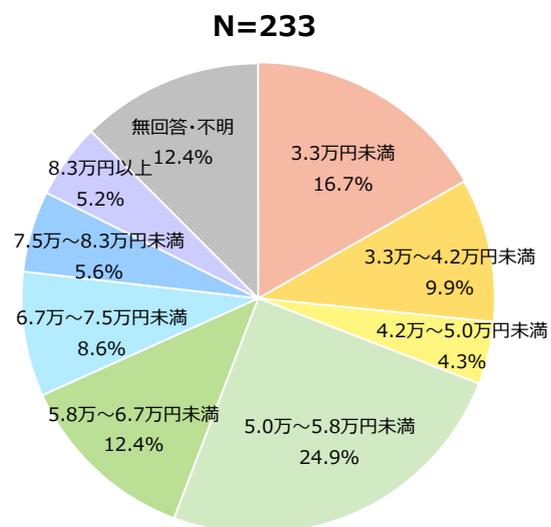
【世帯の年齢構成別の集計】



住宅を賃借する場合の予算は「5.0～5.8万円未満」が24.9%と最も多く、次いで「3.3万円未満」が16.7%、「5.8～6.7万円未満」が12.4%となっています。

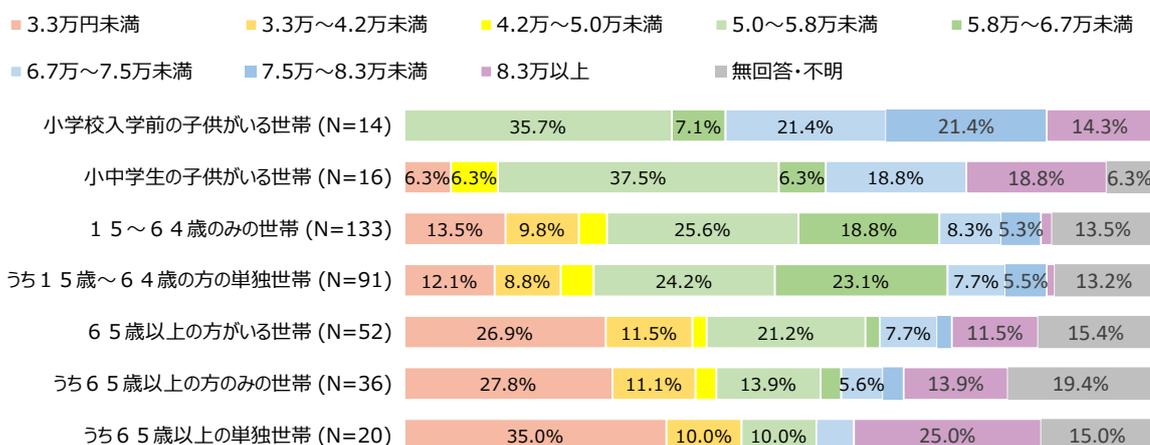
【賃借する場合の予算】

回答	回答数	割合
3.3万円未満	39	16.7%
3.3万～4.2万円未満	23	9.9%
4.2万～5.0万円未満	10	4.3%
5.0万～5.8万円未満	58	24.9%
5.8万～6.7万円未満	29	12.4%
6.7万～7.5万円未満	20	8.6%
7.5万～8.3万円未満	13	5.6%
8.3万円以上	12	5.2%
無回答・不明	29	12.4%
計	233	100.0%



世帯の年齢構成別にみると、小学校入学前の子供がいる世帯と小中学生の子供がいる世帯では、「5.0～5.8万円未満」が35.7%及び37.5%と最も多く、65歳以上の方のみの世帯では、「3.3万円未満」が27.8%と最も多くなっています。

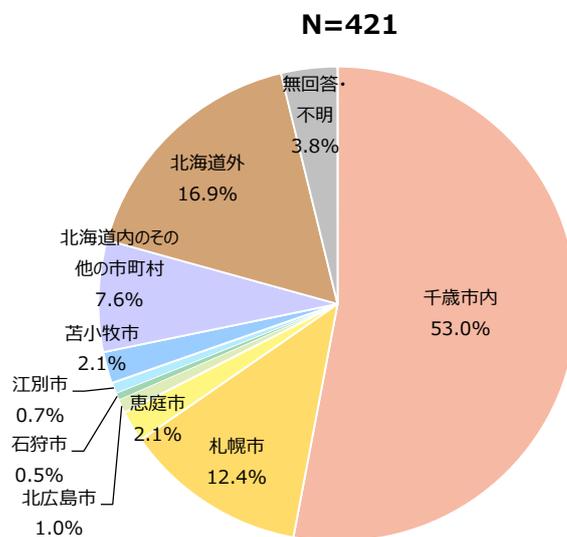
【世帯の年齢構成別の集計】



vii) 住み替え先の希望する市町村について

住み替え先として希望する市町村は千歳市内が53.0%と最も多く、次いで「北海道外」が16.9%、「札幌市」が12.4%となっています。

選択肢	回答数	割合
千歳市内	223	53.0%
札幌市	52	12.4%
恵庭市	9	2.1%
北広島市	4	1.0%
石狩市	2	0.5%
江別市	3	0.7%
苫小牧市	9	2.1%
北海道内のその他の市町村	32	7.6%
北海道外	71	16.9%
無回答・不明	16	3.8%
計	421	100.0%



千歳市内で住み替えを希望する場合の希望する地区をみると、「富丘、高台、花園」が14.3%と最も多く、次いで「みどり台、長都駅前、勇舞、北陽、北光」が13.9%となっています。突出した地区は見られませんが、向陽台地区や市街地西部の地区の割合が低い傾向になっています。

【千歳市内で住替えたい地区】

選択肢	回答数	割合
みどり台、長都駅前、勇舞、北陽、北光	31	13.9%
あずさ、幸福、清流、稲穂	17	7.6%
豊里、東郊、住吉、青葉、日の出、梅ヶ丘、旭ヶ丘、弥生、寿	22	9.9%
富丘、高台、花園	32	14.3%
新富、北栄	15	6.7%
富士、信濃	8	3.6%
北斗、自由ヶ丘、桜木	6	2.7%
未広	16	7.2%
栄町、千代田町、幸町、清水町、錦町	18	8.1%
本町、東雲町、朝日町	9	4.0%
新星、桂木、大和、緑町、春日町、真々地	22	9.9%
若草、白樺、里美、文京、柏陽、福住	4	1.8%
その他の地区	16	7.2%
無回答・不明	7	3.1%
計	223	100.0%

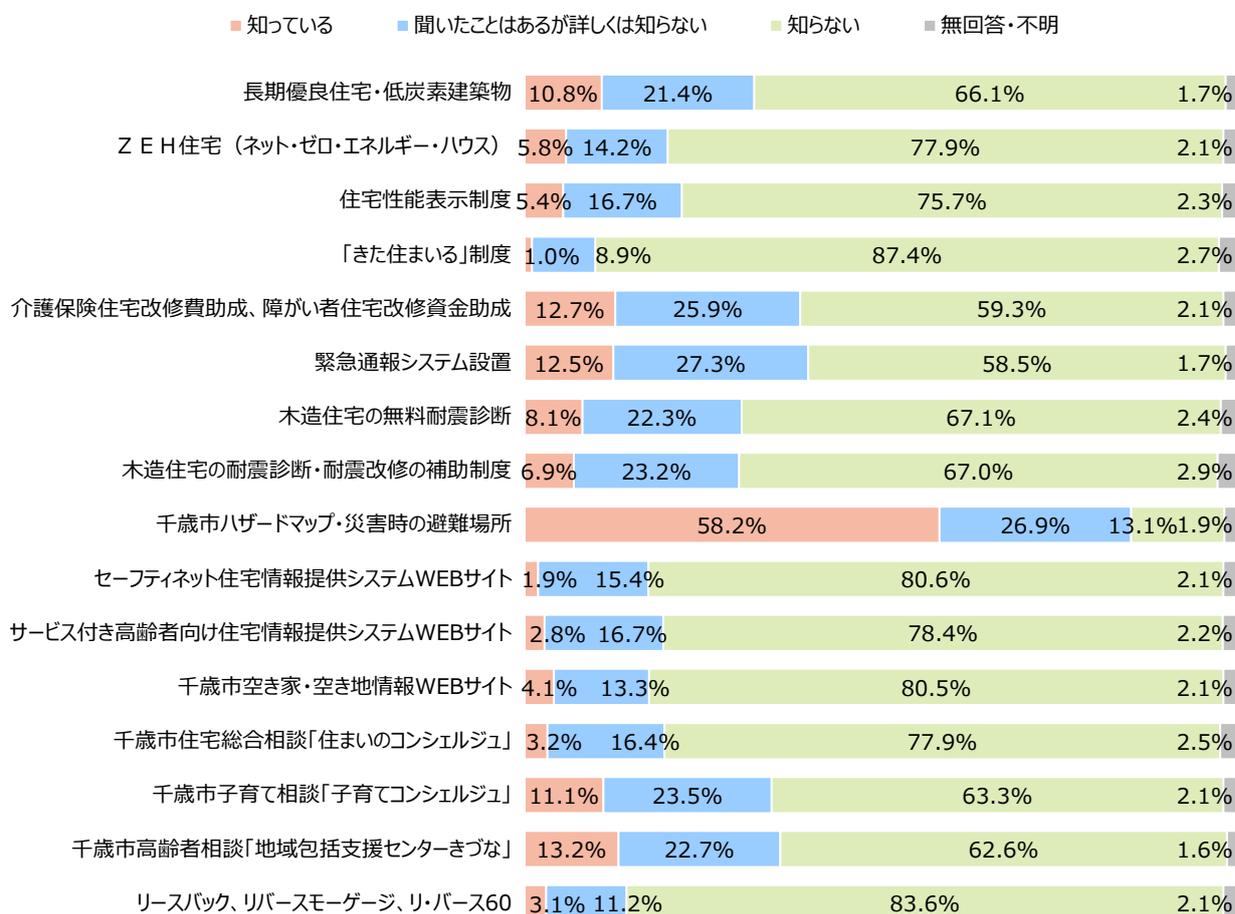
viii) 住み続けるためのリフォームについて

希望するリフォームについては、「水回り（台所・バス・トイレ・洗面など）の改修」が62.1%と最も多く、次いで「省エネルギー改修」が47.7%、「バリアフリー改修」が34.1%となっています。

選択肢	回答数	回答率
水回り（台所・バス・トイレ・洗面など）の改修	82	62.1%
省エネルギー改修（冷暖房設備・給湯機・照明器具の更新、断熱性向上など）	63	47.7%
バリアフリー改修（手すりの設置・床の段差解消・玄関スロープの設置など）	45	34.1%
耐震改修	32	24.2%
家族構成の変化や子供の成長に応じた増築・リフォーム（子ども部屋の確保など）	29	22.0%
新型コロナウイルス感染防止対策（宅配ポストの設置・自動水栓の設置など）	12	9.1%
テレワークなど在宅勤務への対応	2	1.5%
その他（屋根の塗装、外壁の張り替え、防音工事など）	15	11.4%
無回答	4	3.0%
有効回答数	132	-

ix) 住宅に関連した制度等の認知度について

住宅に関連した内容についての認知度は、「千歳市ハザードマップ・災害時の避難場所」が最も高く、「知っている」と答えた方が58.2%となっています。次いで「千歳市高齢者相談「地域包括支援センターきづな」」が13.2%、「介護保険住宅改修費助成、障がい者住宅改修資金助成」が12.7%となっています。



x) 千歳市の住宅施策として今後重要と思われる取り組みについて。

千歳市の住宅施策として今後重要と思われる取り組みは、「高齢者世帯への支援」と「外壁や屋根の張替え等のリフォームに対する支援」が41.8%と最も多く、次いで「段差の解消・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」が34.7%となっています。

選択肢	回答数	回答率
高齢者世帯への支援（高齢者世帯向け公営住宅の供給、持ち家からの住み替え支援など）	502	41.8%
外壁や屋根の張替え等のリフォームに対する支援	501	41.8%
段差の解消・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	416	34.7%
住宅の耐震性能を高めるための支援	335	27.9%
子育て世帯への支援（子育て世帯向け公営住宅の供給、戸建住宅への住み替え支援など）	326	27.2%
戸建て住宅を新築（購入）する時の支援	289	24.1%
太陽光パネル設置などの自然エネルギー設備導入への支援	289	24.1%
市営住宅などの公的賃貸住宅の供給	268	22.3%
中古住宅を購入する時の支援	257	21.4%
低額所得者等の入居を拒まない「セーフティネット住宅」に対する支援	240	20.0%
市外からの移住者受入のための支援	184	15.3%
住宅に関する相談窓口の体制強化	172	14.3%
テレワークなど新しいライフスタイルに合ったリフォームに対する支援	157	13.1%
新しい住宅地の分譲	137	11.4%
民間賃貸住宅建設への支援	69	5.8%
その他	58	4.8%
無回答・不明	98	8.2%
有効回答数	1200	-

③アンケート調査からみる課題

【賃貸住宅などに居住している方から】

- 賃貸住宅に住んでいる世帯で、世帯年収に占める家賃負担額が2割を超える世帯は、子育て世帯ではほとんど見られませんが、そのほかの世帯では一定数あります。
- 住み替えたい理由として、「現在の家賃が高いから」と回答した方が15.9%であり、そのうち「賃貸アパート・マンション」に住む世帯では、25.7%となっています。
- 住み替え先として、65歳以上のみ世帯で「高齢者専用の賃貸住宅（28.0%）」や「公営住宅などの公的賃貸住宅（26.0%）」を希望する方が多くいます。また、賃貸住宅を希望する高齢世帯では、安価な住宅を希望する方（35.0%が家賃3.3万円未満を希望）が多くなっています。

市民課題1：低廉な家賃や高齢者専用の賃貸住宅などの供給確保

- 賃貸住宅に住んでいる子育て世帯では、住み替え先として持ち家（新築、建売、中古）を希望する方が多く、住宅購入の予算では、「2,500万円～3,000万円未満」や「3,000万円以上」が多くなっています。また、持ち家に住んでいる方が住宅購入の際に苦労した割合が、増加傾向にあり、希望する価格や場所などを見つけるのに苦労したとの回答が多くなっています。

市民課題2：持ち家取得への対策

【持ち家に居住している方から】

- 持ち家に住んでいる多くの方が今の住宅に住み続けたいと希望しており、今の住宅を増築やリフォームして住み続けたい方の多くは、台所などの水回りの改修や冷暖房設備などの省エネルギー改修、手すりの設置などのバリアフリー改修を考えていると回答しています。

市民課題3：長く住み続けられる住宅への対策

【住み替えたい地区の傾向から】

- 千歳市内で住み替えたい地区として最も割合が多い地区が「富丘、高台、花園」となっています。突出した地区はみられませんが、向陽台地区や自由ヶ丘などの市街地西部の割合が低い傾向にあります。

市民課題4：地域の特性に応じた居住ニーズへの対応

【住宅・住宅環境の取り組みから】

- 住宅に関連した制度などの認知度については、「千歳市ハザードマップ・災害時の避難場所」以外の全ての項目で低い状況にあります。

市民課題5：住宅に関連した各種制度などの認知度向上に向けた対応

【重要と思われる住宅施策から】

- 千歳市の住宅施策として今後重要と思われる取り組みは、「高齢者世帯への支援」や外壁やバリアフリーなどの「リフォームなどに対する支援」、耐震性向上への支援、子育て世帯への支援などの回答が高くなっています。

市民課題6：高齢者や子育て世帯などの多様なニーズへの対応

市民課題7：リフォームなどの住宅の質の向上に対する対応

(2) 事業者ヒアリング調査

①事業者ヒアリング調査の概要

目的：市内の不動産の動向や今後の住宅施策への意向などを把握し、課題抽出や官民連携の施策検討の参考とするため、市内の不動産関連業者等にヒアリングを実施。
 調査対象：不動産業者4社、住宅メーカー2社、工務店2社、居住支援関係団体2団体。
 調査時期：令和3年9月中旬及び10月末

②事業者ヒアリング調査結果の概要

事業者ヒアリング調査結果の概要については、計画策定の課題等につながる主な内容を抜粋して記載しています。

i) 賃貸住宅の動向について

【人気のある場所】

- ・特に、千歳駅周辺（末広、栄町など）や駅まで徒歩で10～20分圏内（東雲町、春日町、緑町など）に人気がある。

【需給バランスについて】

- ・供給過剰な状況にある。コロナ禍で空港関係などの入居が滞っていることが原因であると認識している。
- ・1LDKや2LDKなどは多くあるが、世帯向けの3LDKの供給が少ない状況にある。

【住宅確保に困っている方への賃貸住宅供給について】

- ・低廉な家賃の賃貸住宅も多く生活保護者などの低額所得者への供給は図られている。
- ・近年は、家賃債務保証制度を活用しているところが多く低額所得者の入居を拒むことはないが、身寄りのない単身の高齢者や精神疾患の方を敬遠する大家の方もいる。
- ・子育て世帯向けの3LDK以上が供給不足している状況にあり、以前は家賃相場から住宅を購入する方が多くいたが、住宅価格の高騰から中古住宅を購入する方や現状の賃貸住宅で我慢している方が多くなっている。

【サービス付き高齢者向け住宅^{*}の供給について】

- ・コロナ禍における集団感染の恐れや面会制限などの影響で、サービス付き高齢者向け住宅^{*}からの退去が増える一方、入居希望が減っていて、入居しやすい状況になっている。

事業者課題1：子育て世帯に対応した賃貸住宅の供給確保

ii) 新築住宅等の動向について

【人気のある場所】

- 千歳駅周辺や区画整理された新興住宅地や小中学校に近い場所の人気があるが、土地価格の高騰や供給できる土地が不足している状況で、希望する場所への住宅購入が難しくなっている。

【住宅購入の価格や動向について】

- 千歳の市街地はコンパクトで、車で15分程度あればどこでも行けることから、希望の場所でもなくても住宅を購入する方も多い。また、金銭面で住宅購入を断念する方は少なく、希望する物件がでるまで待つ方もいる。
- 土地の供給不足から土地価格が高騰、また、建物も坪単価70～80万円程度となってきた状況にあり、土地・建物で3,500万円程度が必要である。
- 新築物件の価格が高騰していることから、中古住宅の需要が高まってきており、中古住宅の価格も高騰傾向にある。

【住宅の性能について】

- 長期優良住宅[※]や低炭素建築物（住宅）[※]の認定取得を求める方は多いが、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）[※]を希望する方はあまり見受けられない。

事業者課題2：宅地不足の解消

iii) リフォームの動向について

【リフォームの内容等について】

- リフォームは、防音工事や水回りの改修などが多く、耐震改修などは少ない状況にある。
- 令和3年4月から100万円以上のリフォーム工事をする際にアスベスト調査が義務化となり、分析調査などからアスベストが含有していた場合は、費用が加算されることから、リフォームをやめる方も出てきている。

事業者課題3：リフォーム、耐震改修の促進

iv) 空き地、空き家について

【空き家・空き地の所有者】

- ・住宅地不足から、空き家・空き地の所有者に対し買い取り等の営業を行っているが、所有者不明の空き家が増えている印象がある。

【解体について】

- ・令和3年4月から80㎡以上の建築物を解体する際には、アスベスト調査が義務化となり、分析調査などからアスベストが含有していた場合は、費用が加算されることから、解体をやめる方も出てきている。

事業者課題4：所有者不明物件など空き家等の対応

v) 市営住宅の供給について

【市営住宅の新設について】

- ・低額所得者に対する民間の賃貸住宅の供給が概ね図られていることから、建て替えであれば理解できるが、新設は必要ないものとする。
- ・建て替えする場合は、全てを建て替えするのではなく、現在行っている既存借上げと併行すべきとする。

【借上げ市営住宅について】

- ・現在の借上げ市営住宅は1棟借上げであるが、自衛隊が行っている民間賃貸住宅の借上げは一部屋ごとに行っている。1棟借上げだとなかなか物件が用意できないと想定されることから一部屋ごとの借上げも検討が必要ではないか。空き家対策にも繋がるものとする。

事業者課題5：借上げ市営住宅の供給方式の検討

4. 上位・関連計画の整理

「千歳市住生活基本計画」に関連する計画として、国・北海道の住生活基本計画や上位計画となる「千歳市第7期総合計画」のほか、市の各個別計画である「千歳市第3期都市計画マスタープラン」、「第4期千歳市地域福祉計画」などについて、住まいに関する内容を抜粋して以下に示します。

(1) 住生活基本計画（全国計画）

目標・基本的な施策

①「社会環境の変化」からの視点

目標1 「新たな日常」やDX^{*}の進展等に対応した新しい住まい方の実現

- ・国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

- ・新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX^{*}、住宅の生産・管理プロセスのDX^{*}の推進

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- ・安全な住宅・住宅地の形成

- ・災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

②「居住者・コミュニティ」からの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- ・子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

- ・子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- ・高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

- ・支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者^{*}が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- ・住宅確保要配慮者^{*}（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

- ・福祉施策と一体となった住宅確保要配慮者^{*}の入居・生活支援

③「住宅ストック・産業」からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システム^{*}の構築と良質な住宅ストックの形成

- ・ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

- ・長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

- ・世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- ・空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

- ・立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- ・地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

- ・新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(2) 北海道住生活基本計画

目標・基本的な施策

1. 「居住者」からの視点

目標1 安定した暮らしにつながる住まいの確保

- ・住宅確保要配慮者^{*}の入居・生活支援
- ・借りる側、貸す側に対する支援体制の構築・拡充
- ・安全安心で良質な住宅の整備・活用

目標2 子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現

- ・子育て世帯や高齢者世帯の入居・生活支援
- ・住み慣れた地域での住替え支援
- ・子育て世帯や高齢者世帯に快適な住宅の整備・活用

目標3 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現

- ・豊かな暮らしの実現に向けた居住者への情報提供、住教育
- ・多様な居住者のための情報提供・サービスの活性化

2. 「防災・まちづくり」からの視点

目標4 安全安心で災害に強い住生活の実現

- ・安全安心な暮らしの実現に向けた事前の備え
- ・災害発生時の早急な対応と住宅確保
- ・災害後の迅速かつ強靱な復興支援

目標5 持続可能でにぎわいのある住環境の形成

- ・環境問題や地域課題の解決に向けた持続可能なまちづくり
- ・多様な住生活の実現に向けたにぎわいのあるまちづくり

目標6 つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成

- ・互助を育み、にぎわいを創出できるつながりづくり
- ・差別・偏見なく、多様な世代が共生できる地域づくり

3. 「ストック・事業者」からの視点

目標7 脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かな暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環

- ・脱炭素社会の実現に向けた健康で豊かな暮らしに寄与する良質な住宅ストックの形成
- ・住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕
- ・住宅循環システムの構築

目標8 地域の活性化につながる空き家の解消

- ・空き家の抑制・管理の促進
- ・良質な空き家の利活用の推進
- ・住環境改善や災害リスク抑制に向けた危険空き家の除却

目標9 活力ある住生活関連産業の振興

- ・北海道の技術や資源等の産業振興
- ・住宅循環の円滑化、入居・生活支援事業の拡充
- ・人手不足を補い、住生活の向上を図る新技術の導入

(3) 千歳市第7期総合計画

基本理念	本計画においては、将来にわたり人口増加が続く活気あふれるまちづくりに向け、次の時代を担う若い世代の方々様々の様々な意見や、国際都市として多様な価値観を受け入れながら、市民の誇りである新千歳空港や支笏湖及び周辺の山々、また、豊富で澄んだ水が流れる千歳川や内別川など、変わることはない千歳らしさを保ちつつ、全ての市民にとって住み良く、安全で安心できる魅力的なまちとしていくことを基本理念とします。
将来都市像	人をつなぐ世界をつなぐ空のまちちとせ
人口の将来展望	令和12年(2030年):10万人
まちづくりの基本目標	<p>基本目標1:あたたかさにつながりを心で感じられるまち</p> <p>基本目標2:豊かな自然を育み快適で住みよいまち</p> <p>基本目標3:災害や危険から暮らしを守るまち</p> <p>基本目標4:充実した学びと豊かな文化・スポーツのまち</p> <p>基本目標5:地の利と資源を生かした産業のまち</p> <p>基本目標6:暮らしやすく便利な都市基盤があるまち</p> <p>基本目標7:多彩な市民とオール千歳で挑戦するまち</p>
「基本目標1」の展開方針	<ol style="list-style-type: none"> 1.地域共生社会の実現に向けて地域福祉を推進し、あったかみのあるまちの実現に努めます。 2.健康づくりを推進し、心身ともに健康な市民の増加に努めます。 3.地域全体で、より安心できる医療の提供に努めます。 4.高齢者が健やかに安心して暮らし続けることができる地域づくりを推進します。 5.障がいのある人が、安心して、自立した生活を送ることができる地域づくりを推進します。 6.切れ目のない子育て支援の充実に努めます。 7.誰もが安心して生活できるよう相談や支援の充実に努めます。
「基本目標2」の展開方針	<ol style="list-style-type: none"> 1.地球の環境を守る取組を推進します。 2.美しい千歳の自然環境を守り、次の世代への継承に努めます。 3.廃棄物の減量化・再資源化が進んだ循環型社会の形成を推進します。 4.安全で快適な生活環境の維持、向上に努めます。
「基本目標6」の展開方針	<ol style="list-style-type: none"> 1.住みよさとにぎわいを生み出す市街地の形成に努めます。 2.誰もが安心して暮らせる住まいづくりを推進します。 3.空港を核としたまちづくりを推進します。 4.快適で利用しやすい公共交通の充実に努めます。 5.安全で快適な道路環境の確保に努めます。 6.川とともに安心して暮らせるまちづくりに努めます。 7.緑豊かなまちづくりを推進します。 8.未来につなげる強靱な水道・下水道づくりを推進します。

(4) 千歳市第3期都市計画マスタープラン

【全体構想】

住宅系土地利用の方針

■便利で安心して暮らせる住宅地の形成

「コンパクト・プラス・ネットワーク※」の都市づくりの考え方を踏まえ、低未利用地や既存建物ストックを有効に活用し、公共・公益施設や生活利便施設などが集積する利便性の高い住宅地の形成・維持を図ります。

■ゆとりと潤いのある住宅地の形成

郊外に整備された住宅地では、森林や河川の水辺空間などのアメニティ環境を享受しながら、ゆとりある良好な住環境の維持・形成を図るとともに、低未利用地や既存建物ストックの活用促進に努めます。

■住宅地の環境保全や多様化する市民ニーズへの対応

市街地に近接する市街化調整区域において、市街地と一体的な都市的土地利用の整序を図るべき区域は、隣接する住宅地の環境保全や新たな居住ニーズへの対応が必要となった場合、農林業との調整を図った上で、地域の特性に応じた都市的土地利用を検討します。

住宅・住環境の方針

■便利で安心して暮らせる住宅地の形成

土地区画整理事業や地区計画、空き地・空き家対策などにより、良好な住環境の形成を図ります。

■住み手のニーズに対応した公営住宅の整備

公営住宅の機能を維持する修繕や入居者のニーズに対応した改善などの整備を推進します。

■長く住み続けられる住まいづくり

高齢化対応や省エネルギー化、耐震化などの住宅整備を促進します。子育て世帯や高齢者世帯など多様な住宅ニーズに対応するため、住まいに関する情報提供を推進します。

(5) 千歳市立地適正化計画

【基本的な方針】

まちづくり方針の設定

■人口増加の機会を生かした、都市の活力増進や居住の場を確保します。

■将来の人口減少や更なる少子高齢化に備え、歩いて暮らせる生活利便性の高い地区の形成を進めます。

【各誘導区域と誘導施設】

01 居住誘導区域の設定

■居住誘導区域の設定

市街化調整区域や土砂災害特別警戒区域などを除く市街化区域を基本とします。

【誘導施策】

01 誘導施策の整理

■居住に関する誘導施策

・新たな住宅地の形成や既存ストックの活用により居住の場の確保を図ります。

・拠点へ都市機能を維持・集積を促し、拠点周辺で利便性の高い地区を形成することで、将来、人口減少しても一定程度の人口密度の維持に努めます。

・泉沢地区は、住み替えを促進するとともに、子育てしやすい住環境の維持を図り、居住密度の維持に努めます。

(6) 第4期千歳市地域福祉計画

【計画目標Ⅱ】地域資源を活用する仕組みづくり

基本目標3 必要な情報を提供する

基本施策⑥ 必要な支援に関する仕組みづくり

・個別施策12 生活困窮者への支援

生活に困窮している市民相談、自立に向けた各種事業の実施、相談支援員がハローワークや医療・福祉関係機関などと連携し支援を行う。

住宅施策に関連した主な制度：住居確保給付金事業、家計改善支援事業など

基本目標4 福祉サービスを適正に利用する

基本施策⑦ 相談窓口の充実化

・個別施策14 包括的相談窓口機能の整備

生活や労働、法律関連など多様化する相談を適切な機関につなぐため、庁内窓口の連携を深め、相談機能の向上を図る。

地域包括支援センター、障がい者総合支援センター、地域子育て支援センター、成年後見支援センターなどの関係機関相互の連携を深め、包括的な相談体制の充実を図る。

(7) 千歳市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画

計画目標3 医療・介護体制の充実

1 介護サービス等の推進

(2) 介護保険サービスの質的向上

介護給付の効率化や適正化に努め、住宅改修等の点検を実施する。(申請書類の点検や実地調査により、不適切又は不要な住宅改修等を防止し、利用者の身体の状態に応じた必要な利用を進める。)

計画目標4 支え合いの地域づくりの推進

2 生活支援体制の充実

(1) 在宅支援サービス

緊急通報システムの提供や福祉電話の貸与、シルバーハウジングに対し生活援助員の派遣、安否確認を目的とした昼食等の配達サービスなどを行う。

計画目標6 安心して暮らせる環境づくりの推進

1 安心して暮らせる住まいの確保

(1) 高齢者世帯向け特定目的住宅※(市営住宅)

高齢者向け特定目的住宅※の供給を進める。

(2) シルバーハウジング

道営住宅やまとの杜団地(35戸)、市営住宅北栄団地C団地(30戸)について、継続してシルバーハウジングによるサービスの提供に努める。

(4) サービス付き高齢者向け住宅※

高齢者の住まいや住み替えに関する情報が適切に提供されるよう、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」の活用など周知に努める。

(5) 低所得高齢者の住まいの支援

高齢者向け優良賃貸住宅に対し市の家賃助成制度を継続するとともに、市営住宅の入居者のうち生活に困窮している高齢者世帯等に対して家賃の減免制度を引き続き実施する。

(6) 福祉用具・住宅改修支援

住宅改修理由書を作成した居宅介護支援事業所に対し経費の一部を助成する。

(8) 千歳市障がい者計画・第6期千歳市障がい者福祉計画・第2期千歳市障がい児福祉計画**【基本目標2】生活支援の充実****施策の方向：1 生活支援の充実****(7) 障がい者グループホーム等の整備促進**

グループホーム等の新規参入促進のため、整備費等の一部を補助し地域における居住の場の充実に努める。

【基本目標5】安全・安心で暮らしやすいまちづくり**施策の方向：1 生活環境の整備充実****(1) 住まいのバリアフリー化の推進**

住み慣れた住宅で生活が続けることができるよう、手すりの設置や段差の解消などバリアフリー化に必要な費用の一部助成を継続する。

障がいのある人が利用しやすい住宅の普及促進を図るため、バリアフリー化などに関する相談や情報提供に努める。

施策の方向：2 防災・防犯・感染症対策の推進**(2) 緊急時における連絡手段の確保**

緊急通報システムサービスの提供と光回線や携帯電話に対応したサービスの拡大を含めた検討を行う。

(9) 第2期千歳市子ども・子育て支援計画**【基本目標】子どもの安心・安全の確保と子育てしやすい環境の充実****基本施策(1) 良質・良好な居住環境の確保****①公営住宅の整備**

千歳市公営住宅等長寿命化計画に基づき、住宅の個別改善等を進める。

②住宅情報の提供

「住まいのコンシェルジュ[※]」による住宅に関する相談対応及び「千歳市空き家・空き地情報」ホームページによる情報提供を継続して行う。

③シックハウス対策の推進

民間建築物について、建築基準法の規制に基づき厳正な審査に努める。

(10) 第3次千歳市環境基本計画**【基本目標】地球温暖化防止****取組方針1-2 省エネルギーの推進****1) 省エネルギーの推進**

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)[※]などの導入による省エネルギー化普及のため、支援制度の情報提供を図る。

3) 再生可能エネルギーの導入推進

環境保全に配慮した太陽光発電など再生可能エネルギーの導入を促進する。

(11) 千歳市耐震改修促進計画

住宅の耐震化の目標

- 住宅の耐震化の目標は、令和7年度までに耐震化率を95%、令和12年度までに「おおむね解消」とすることを旨とし、昭和56年以前に建築されたもののうち、耐震性の不十分な住宅の耐震化促進に取り組みます。

耐震化を促進するための施策

- 耐震化を促進するための環境整備
- 耐震化を促進するための啓発及び知識の普及



第3章 課題の整理

1. 住宅・住環境における課題



1. 住宅・住環境における課題

第2章の現状と課題を踏まえ、今後の住宅施策の展開に向けた課題を整理します。

■今後の住宅施策の展開に向けた課題の整理

分析課題2 : 少子高齢化への対応
 分析課題3 : 外国人居住者の増加への対応
 市民課題1 : 低廉な家賃や高齢者専用の賃貸住宅などの供給確保
 市民課題6 : 高齢者や子育て世帯などの多様なニーズへの対応
 事業者課題1 : 子育て世帯に対応した賃貸住宅の供給確保

住宅セーフティ
 ネット※への対応

分析課題10 : 公営住宅の適切な供給
 事業者課題5 : 借上げ市営住宅の供給方式の検討

公営住宅の適切
 な供給

分析課題5 : 安全・安心に生活できる住宅性能の確保
 分析課題6 : 住宅性能の向上に向けた対応
 分析課題9 : 災害情報の周知と住宅の耐震性の確保
 市民課題3 : 長く住み続けられる住宅への対策
 市民課題5 : 住宅に関連した各種制度などの認知度向上に向けた対応
 市民課題7 : リフォームなどの住宅の質の向上に対する対応
 事業者課題3 : リフォーム、耐震改修の促進

災害への対応と
 質の高い住宅の
 普及促進

分析課題1 : 人口・世帯数の増加と将来的な減少への対応
 分析課題2 : 少子高齢化への対応
 分析課題8 : 土地資産の活用
 市民課題2 : 持ち家取得への対策
 市民課題4 : 地域の特性に応じた居住ニーズへの対応
 事業者課題2 : 宅地不足の解消

良好な住環境の
 形成と維持

分析課題1 : 人口・世帯数の増加と将来的な減少への対応
 分析課題4 : 住宅ストックの有効活用
 分析課題7 : 空き家の対策と利活用の推進
 事業者課題4 : 所有者不明物件など空き家等の対応

空き家・空き地
 の対策と利活用

（１）住宅セーフティネット[※]への対応

子育て世帯や高齢者世帯のほか、障がい者、外国人等の住宅確保要配慮者[※]に対する居住の安定確保にあたっては、多様化する居住ニーズに合った住宅の提供が重要であることから、公的賃貸住宅のみではなく民間賃貸住宅の活用も含めた取り組みが必要になるとともに、福祉分野など他分野との更なる連携による相談体制や居住支援サービスの充実が必要です。

（２）公営住宅の適切な供給

住宅セーフティネット[※]の中心的役割を担う公営住宅の供給にあたっては、耐用年数を超過している住棟も存在する中で、適切な供給量のもとに、長期的な視点に立って計画的な維持管理に努めるとともに、老朽化したストックの効率的な更新を図るため、民間住宅も含めた住宅セーフティネット[※]の状況や将来世代の負担なども考慮しながら、事業費の平準化など持続可能な事業の展開が必要です。

（３）災害への対応と質の高い住宅の普及促進

近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、住んでいる場所又はこれから住む場所の災害を把握することで災害時に迅速な対応などが可能となるため、土砂災害等の災害情報を提供することが必要であるほか、地震時における建物の倒壊を防ぐため、耐震性能向上が求められます。

また、住宅を良好な状態で長く住み続け、住み継がれていくためには、良質な住宅ストックの形成が必要です。

（４）良好な住環境の形成と維持

千歳市では現在でも人口増加が続いており、令和12年（2030年）の人口の将来展望を10万人とした住まいづくりを進める必要があります。

人口や世帯数の増加、土地の公示価格の状況や事業者ヒアリング調査などから、市内の住宅用地が不足している状況が見受けられ、宅地の安定供給が求められています。

また、千歳市内では、少子高齢化が進んでいる地区も見受けられ、子育て世帯等の誘導や住み続けられる施策の検討が必要です。

（５）空き家・空き地の対策と利活用

平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査における千歳市の空き家の内訳では、「賃貸又は売却用の住宅」の比率が多く、次に長期にわたって不在となっている居住目的のない空き家などの「その他の住宅」となっており、一部腐朽・破損の状況も見受けられ、これら空き家等の利用促進や適正管理が求められます。



第4章 住宅施策の展開

1. 基本理念と将来都市像
2. 基本目標
3. 住宅施策の展開方針
4. 住宅施策の体系



1. 基本理念と将来都市像

本計画は、上位計画である千歳市第7期総合計画で示されている基本理念及び将来都市像に基づき、総合的な住宅施策の展開を図っていくこととします。

(1) 基本理念

千歳市第7期総合計画では、将来にわたり人口増加が続く活気あふれるまちづくりに向け、次の時代を担う若い世代の方々の様々な意見や、国際都市として多様な価値観を受け入れながら、市民の誇りである新千歳空港や支笏湖及び周辺の山々、また、豊富で澄んだ水が流れる千歳川や内別川など、変わることのない千歳らしさを保ちつつ、全ての市民にとって住みよく、安全で安心できる魅力的なまちとしていくことを基本理念としています。

このことから、本計画での基本理念を「全ての市民にとって住みよく、安全で安心できる魅力的なまち」とします。

【基本理念】

全ての市民にとって住みよく、
安全で安心できる魅力的なまち

(2) 将来都市像

本計画での将来都市像は、千歳市第7期総合計画で示している内容とします。



人をつなぐ

人口増加を維持し、多彩な市民や企業、団体、行政が互いにつながり支え合いながら、人と活力、魅力があふれる“幸せを感じるまち”

世界をつなぐ

まちの勢いを持続し、人や企業が新千歳空港を通じて世界とつながり、国籍を問わず多様な人・価値観を受け入れる“開かれたまち”

空のまち

村民の手によって造られた一本の着陸場を原点とする開拓精神や空港とともに歩んできた歴史をまちの誇りに、空港とともに成長・発展し、人と物が活発に行き交う“活力あふれるまち”

2. 基本目標

住宅施策の基本理念・将来都市像を実現するため、人口推移などの社会状況の変化や市民意向調査、本市の各個別計画等を踏まえ、次の3つを基本目標に設定します。

目標1：誰もが安心して暮らせる住まいづくり

少子高齢化が進展する中で、子育て世帯や高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者*が安心して暮らせる住まいづくりを目指し、行政と民間が連携して多様なニーズに対応した住宅セーフティネット*づくりの取組を進めます。

目標2：安全で快適に暮らせる住まいづくり

近年の自然災害の頻発・激甚化への対応や住宅の質の向上を図る安全で快適な住まいづくりを目指し、災害リスク情報の提供や耐震改修を含めたリフォームの促進のほか、長期優良住宅*や低炭素建築物（住宅）*などの質の高い住宅を促進する取組を進めます。

目標3：良好で持続可能な住環境づくり

人口増加期と将来の人口減少を見据えた住み続けられる住まいづくりを目指し、新たな住宅地の形成や空き家の対策などにより良好な住環境づくりを進めます。

3. 住宅施策の展開方針

目標 1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

(1) 安心して暮らせる多様な住宅の供給確保



子育て世帯や高齢者、障がい者、外国人などの住宅確保要配慮者[※]に対する居住の安定確保を図るため、民間のセーフティネット住宅[※]やサービス付き高齢者向け住宅[※]などの供給を促進するとともに、市営住宅における、子育て世帯や高齢者世帯向けの住宅のほか、シルバーハウジング住宅[※]や車いす対応住宅の供給を図ります。

また、高齢者などが安心して暮らせるよう、急病や事故などの緊急時の対応を図る緊急通報システムサービスや安否確認を目的とした昼食及び夕食の訪問給食サービスの情報提供など福祉政策と連携を図った取組を進めます。

■ 主な施策

- 民間セーフティネット住宅[※]の供給促進★
- サービス付き高齢者向け住宅[※]の供給促進
- 市営住宅における子育て世帯[★]や高齢者世帯向け特定目的住宅[※]、シルバーハウジング住宅[※]、車いす対応住宅の供給
- 「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」[※]などの情報提供
- 緊急通報システムや訪問給食サービスなどの情報提供

★印は、新規の取組となり、表示がないものは拡充などとなります。

(2) 公営住宅の適切な供給確保



公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のうち、子育て世帯や高齢者、障がい者、外国人などの住宅確保要配慮者^{*}に対し居住の安定確保を図る住宅セーフティネット^{*}の役割を果たしていく必要があり、市営住宅の供給目標量を定め、適切な供給を図ります。

また、本計画で位置付けした供給目標を達成するために、公営住宅団地の修繕による維持や居住水準の向上に資する改善のほか、建て替えや借上げ市営住宅^{*}での供給方式、団地の集約化や用途廃止など将来の人口減少を見据えた総合的な観点で、公営住宅の整備方針を定める「千歳市公営住宅等長寿命化計画」を見直します。

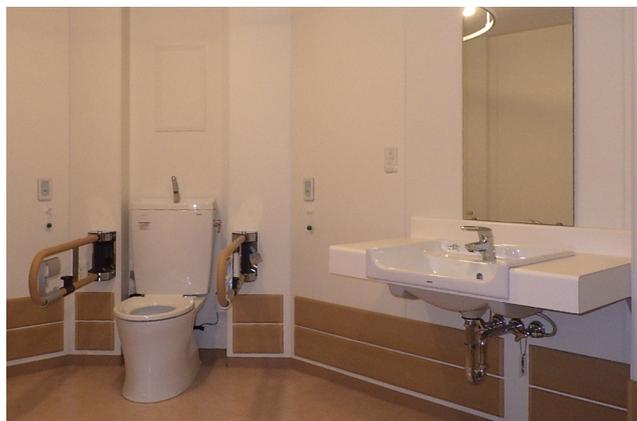
■ 供給目標

- ・ 令和13年度の市営住宅の供給目標量：1,955戸

■ 主な施策

- ・ 公営住宅の公平・公正な入居管理の推進
- ・ 千歳市公営住宅等長寿命化計画の改正

【車いす対応住戸のトイレ】



■ 将来の公営住宅における供給目標量設定の考え方

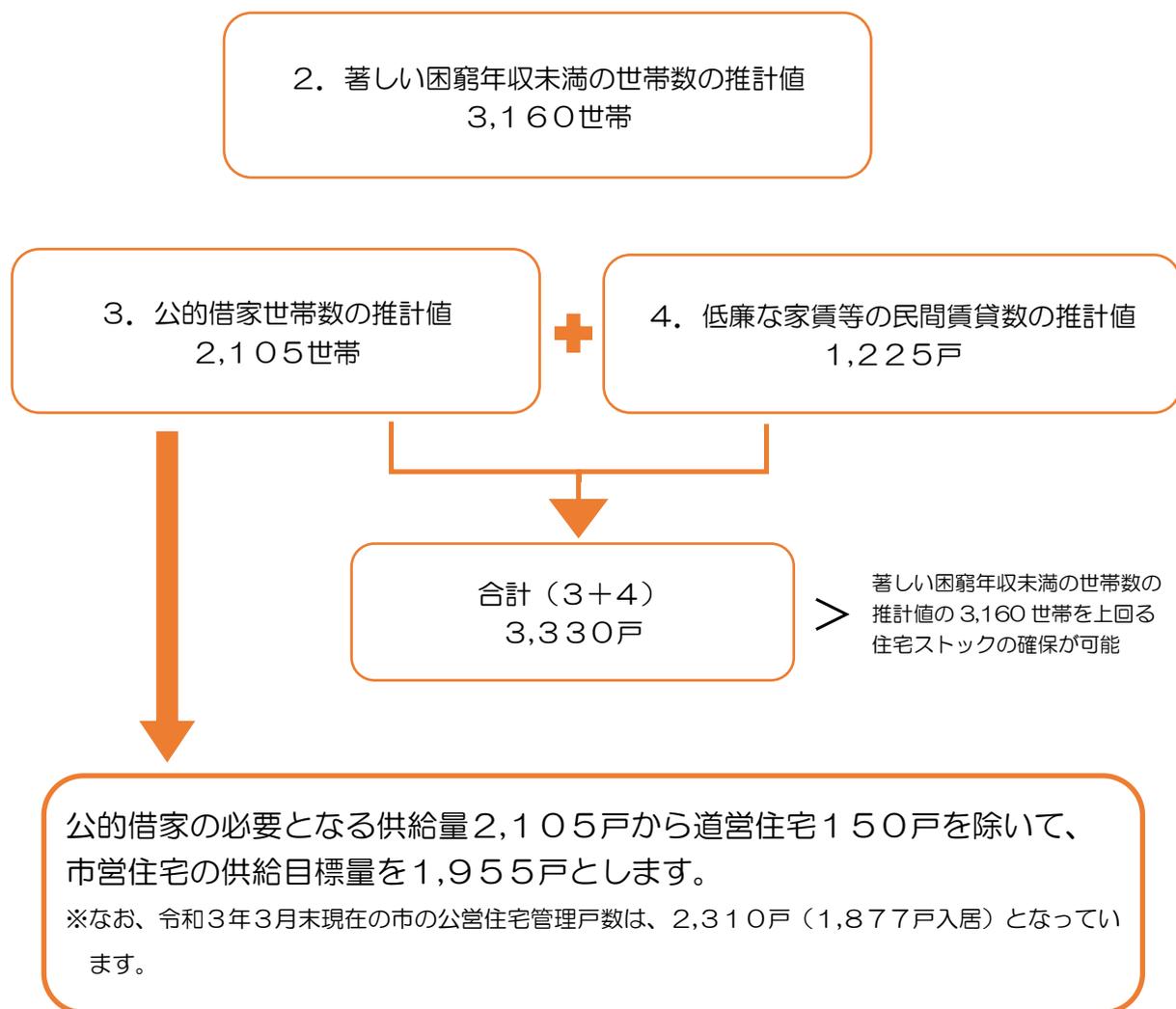
公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のうち、子育て世帯や高齢者、障がい者、外国人など住宅確保要配慮者※に対して、居住の安定確保を図る住宅セーフティネット※の役割を果たしていく必要があることから、本計画において、公営住宅の供給目標量を設定します。

供給目標量については、国土交通省が開発した「ストック推計プログラム」を使用し推計します。

(1) 「ストック推計プログラム」の作業手順について

1. 「千歳市人口ビジョン」の将来人口推計に基づき将来世帯数の推計
2. 将来世帯数をもとに、公営住宅の入居資格世帯数のうち著しい困窮年収未満の世帯数を推計
3. 国勢調査における住宅所有者関係別世帯数から公的借家世帯数の推計
4. 住宅・土地統計調査から低廉な家賃等の民間借家及び賃貸用空き家の推計
5. 3の公的借家世帯数の推計値と4の低廉な家賃等の民間借家及び賃貸用空き家の推計値の合計が2の著しい困窮年収未満の世帯数の推計値以上であることを確認

(2) 推計結果の概要について（令和13年（2031年）の推計）



(3) 相談体制の充実



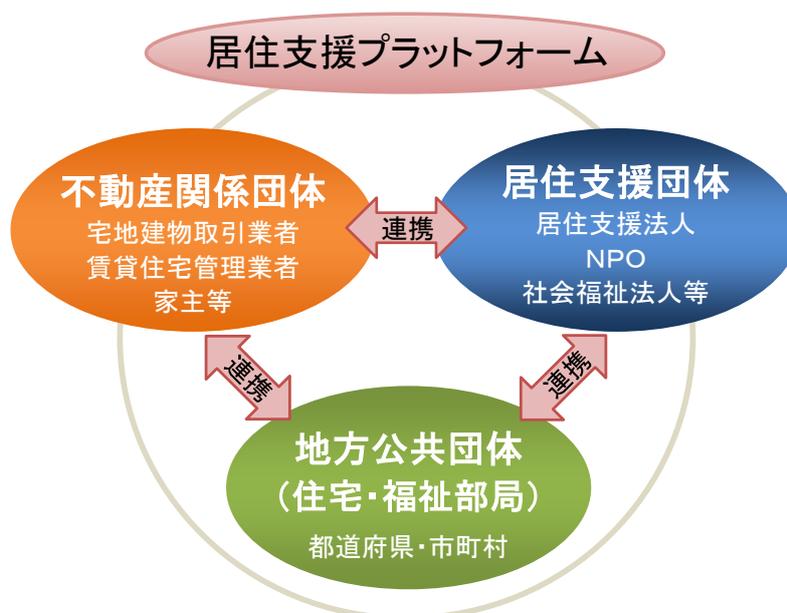
千歳市では、住宅の総合相談を担う「住まいのコンシェルジュ[※]」を配置し、住宅に関する様々な相談に応じていますが、特に住宅に困窮する世帯への対応は、生活全般の課題解決が欠かせないことから、福祉などの関係部署と連携のほか、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、不動産関係団体や居住支援団体などとのプラットフォーム[※]を構築し情報共有や情報発信などを含めた相談体制の充実を図ります。

■主な施策

- 子育てや高齢者相談と連携を図った住宅総合相談体制の充実
- 官民連携のプラットフォーム[※]の構築[★]

★印は、新規の取組となり、表示がないものは拡充などとなります。

【参考】居住支援プラットフォームのイメージ



目標2 安全で快適に暮らせる住まいづくり

(1) 災害に強い住まいづくり



安全な住まいづくりを進めるため、「千歳市洪水・土砂災害ハザードマップ」の周知による水災害リスクの情報提供や、住宅の耐震性の向上を図るため、耐震改修などの支援を行います。

■ 主な施策

- ・「千歳市洪水・土砂災害ハザードマップ」の周知などによる災害リスク情報の提供
- ・昭和56年以前に建築された木造戸建住宅の無料簡易耐震診断*と一般耐震診断*及び耐震改修費用の一部助成などの支援

【参考】耐震改修の実例

・内壁の軸組補強（耐力壁の設置1）



・構造用合板の設置（耐力壁の設置2）



・石膏ボードの設置（耐力壁の設置3）



・土台と柱の接合部を金物で補強



(2) 良質な住宅ストックの形成

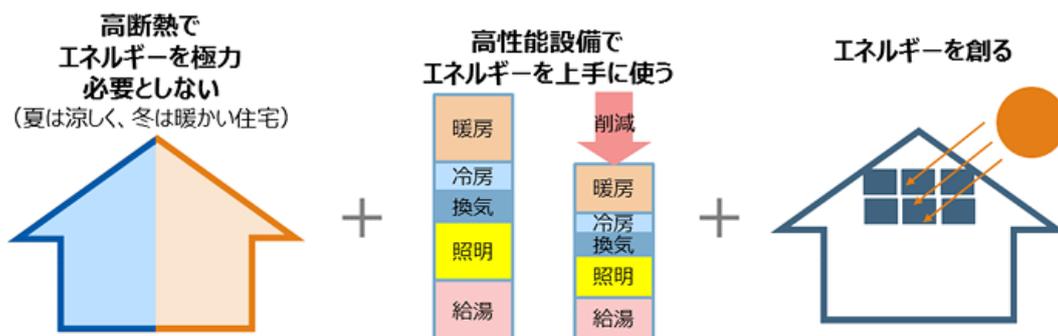


良質で安全・快適な住宅ストックの形成を図るため、長期優良住宅[※]や低炭素建築物[※]のほか、バリアフリー改修などの住宅リフォームに関する制度や住宅に関する税制優遇などの情報提供や相談対応などにより「質」の高い住宅の普及促進に努めます。

■主な施策

- ・長期優良住宅[※]、低炭素建築物（住宅）[※]、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）[※]などの住宅に関する情報提供
- ・介護保険制度による住宅改修への支援
- ・住宅の購入やリフォームなどに対応した住まいに関する相談体制の充実
- ・住宅に関連した税制優遇等の情報提供

【参考】ZEH[※]のイメージ



目標3 良好で持続可能な住環境づくり

(1) 将来の人口減少を見据えた住まいづくり



千歳市では、令和12年(2030年)の人口の将来展望を10万人としていますが、その後、人口減少に転じる推計となり将来の人口減少を見据え、人口増加期と人口減少期に対応した住まいづくりが必要となります。

人口増加を背景とした住宅地不足への対応を図るため、市街化区域の拡大による新たな住宅地の形成を検討するとともに、地域の魅力発信や住み慣れた地域に住み続けられるよう、土地などの資産を活用したリバースモーゲージ[※]などの情報提供を行い定住・移住に資する施策を展開します。

また、人口減少期を見据え人口動態等を注視しながら、良好な住環境の形成に資する様々な住宅施策の検討を進め必要に応じて対策を講じます。

■主な施策

- ・市街化区域拡大による良好な住宅地の形成[★]
- ・リバースモーゲージ[※]やリースバック[※]などの情報提供[★]
- ・地域の魅力を発信する「ちとせ住まいのMAP[※]」の作成周知[★]
- ・子育て世帯や若年層を誘導する施策等の調査・研究[★]

★印は、新規の取組となり、表示がないものは拡充などとなります。

(2) 空き家の活用と適正管理

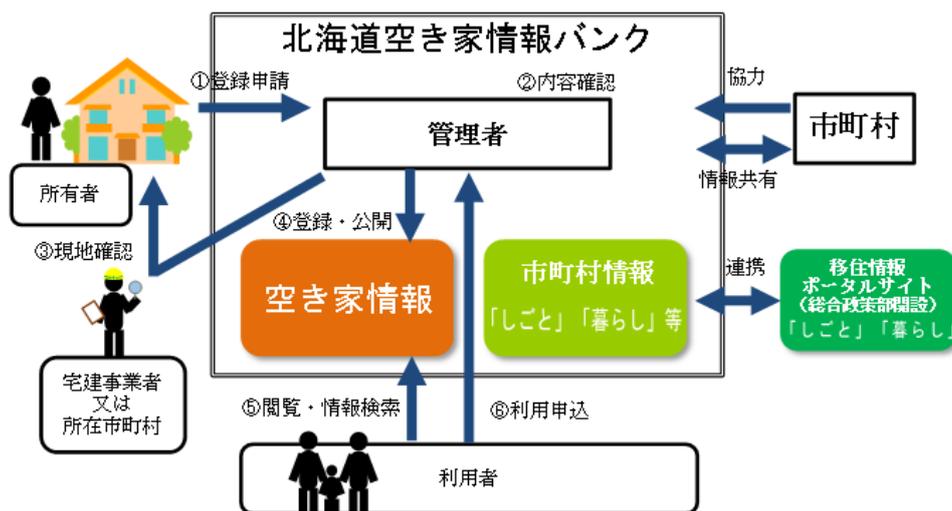


千歳市では、空き家等が適切に管理されるよう必要な措置を推進するため「千歳市空き家等対策委員会」を設置し関係部署との連携による空き家等の対策を講じていますが、住環境の維持・保全を図るため継続的な取組が必要であり、空き家等の有効活用や管理不全な空き家への対策を進めます。

■ 主な施策

- ・ 北海道空き家情報バンク[※]の周知・登録促進
- ・ 空き家等の所有者に対する適切な管理と利用に係る啓発
- ・ 空き家等の相談窓口の充実
- ・ 特定空き家等[※]に対する助言・指導等の是正措置

【参考】「北海道空き家情報バンク[※]」の仕組み



4. 住宅施策の体系

【基本理念】

全ての市民にとって住みよく、安全で安心できる魅力的なまち

【住宅施策の課題】

- (1)住宅セーフティネット※への対応
- (2)公営住宅の適切な供給
- (3)災害への対応と質の高い住宅の普及促進
- (4)良好な住環境の形成と維持
- (5)空き家・空き地の対策と利活用

【基本目標】

目標 1

誰もが安心して暮らせる
住まいづくり

目標 2

安全で快適に暮らせる
住まいづくり

目標 3

良好で持続可能な住環境づくり

【基本方針】

(1) 安心して暮らせる
多様な住宅の供給
確保

【主な施策】

- ・民間セーフティネット住宅^{★★}、サービス付き高齢者向け住宅^{*}の供給促進
- ・市営住宅の高齢者、子育て世帯向け住宅^{*}の供給等
- ・緊急通報システム等の情報提供

(2) 公営住宅の適切な
供給確保

- ・公営住宅の公平・公正な入居管理の推進
- ・千歳市公営住宅等長寿命化計画の改正

市営住宅の供給目標量 令和13年度 1,955戸

(3) 相談体制の充実

- ・各種相談体制の充実
- ・官民連携のプラットフォーム^{*}構築^{*}

(1) 災害に強い住まい
づくり

- ・「千歳市洪水・土砂災害ハザードマップ」の災害リスクの情報提供
- ・耐震診断・耐震改修等の支援

(2) 良質な住宅ストック
の形成

- ・長期優良住宅^{*}、低炭素建築物^{*}など各種住宅制度の情報提供
- ・リフォーム等の住宅改修に係る相談と各種の情報提供

(1) 将来の人口減少を
見据えた住まいづ
くり

- ・地域の魅力発信と新たな住宅地の形成^{*}
- ・リバースモーゲージ^{*}などの情報提供^{*}
- ・子育て世帯などを誘導する施策等の調査・研究^{*}

(2) 空き家の活用と適
正管理

- ・空き家等の情報提供、相談窓口の充実
- ・空き家の適正管理に係る啓発・是正

★印は、新規の取組となり、表示がないものは拡充などとなります。



第5章 計画の推進に向けて

1. 市民・事業者及び行政の役割
2. 進捗管理
3. 成果指標



1. 市民・事業者及び行政の役割

「千歳市住生活基本計画」で掲げた基本理念や将来都市像の実現に向け、市民・事業者・行政がそれぞれの役割を認識し、互いに連携しながら住まいづくりを進めます。

(1) 市民に期待される役割

市民は、安心・安全・快適な住みよいまちをつくるため、行政や事業者から発信される情報を積極的に収集するなど、住まいに関する関心を深め、住まいを健全な状態で使用していく必要があります。

また、市民相互の理解と協力により、地域のコミュニティ活動に積極的に参加するなど地域の健全な発展を担うことが求められます。

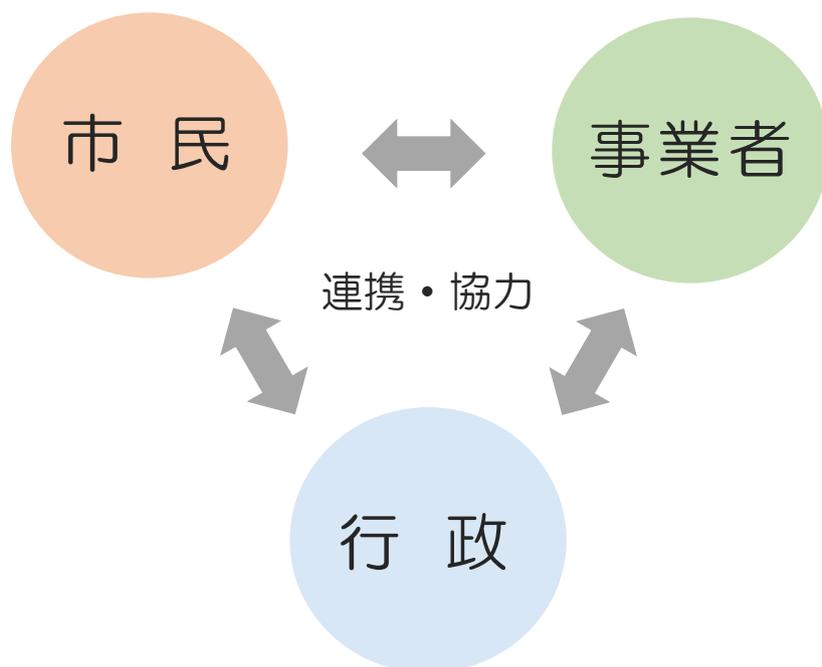
(2) 事業者へ期待される役割

住宅関連事業者等は、専門技術などを活かし良質で多様な住宅を供給する役割を担うことから、市民ニーズに対応した、適切な助言や情報の提供などを行い、市民に安心・安全・快適な住まいの提供が求められます。

また、住宅確保要配慮者^{*}に対する居住の安定確保を図るため、行政との連携などにより円滑な入居を促進することが必要です。

(3) 行政の役割

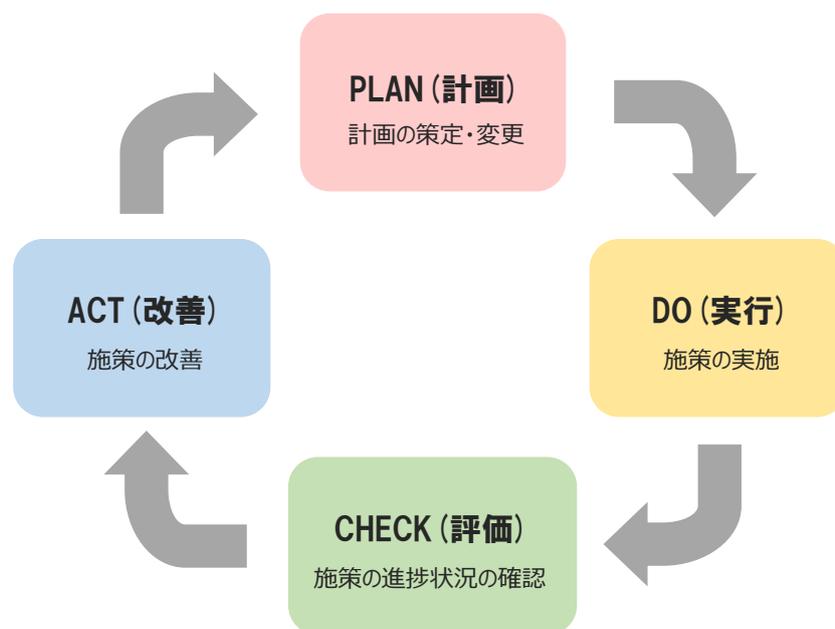
行政は、本計画の推進に向け、市民ニーズや社会経済情勢の動向などの確に把握しながら、市民や事業者に対して必要な情報提供などの支援を行います。また、住生活は、まちづくり分野や福祉分野などの市民生活と密接に関わりがあることから、庁内の関係部署や国・北海道などの関係機関のほか住宅関連事業者等との連携を図りながら総合的な住まいづくりを展開していきます。



2. 進捗管理

住生活基本計画に定める各種施策の実現に向けて、社会経済情勢の変化を見極めながら、長期的な視点で取り組む必要があります。

そのため、本計画は10年後を見据えた計画ですが、PDCAサイクル*の考え方に基づき、計画期間においても、住宅施策の進捗状況を確認し、変更の必要が生じた場合には、住生活基本計画の見直しを行い、適切に計画を推進します。



3. 成果指標

目標の達成状況を把握するため、3つの目標に対し次の成果指標を設定します。

目標1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

成果指標	基準値	目標値
市営住宅の供給量	1,877戸 (令和2年)	1,955戸 (令和13年)

目標2 安全で快適に暮らせる住まいづくり

成果指標	基準値	目標値
市内の住宅のうち、耐震性を有すると推計される割合	93.5% (令和2年)	95%以上 (令和13年)

目標3 良好で持続可能な住環境づくり

成果指標	基準値	目標値
居住目的のない空き家数 [▲]	1,330戸 (平成30年)	1,200戸 (令和13年)

▲住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却等以外の「その他」の空き家の数

資料編

1. 法令
2. 策定委員会
3. 千歳市営住宅審議会
4. 策定経過
5. 用語解説

1. 法令

住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日号外法律第 61 号）

最終改正：平成 23 年 8 月 30 日号外法律第 105 号

目次

- 第一章 総則（第一条—第十条）
- 第二章 基本的施策（第十一条—第十四条）
- 第三章 住生活基本計画（第十五条—第二十条）
- 第四章 雑則（第二十一条・第二十二条）
- 附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅
- 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共

団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住の安定の確保）

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、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居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

（国及び地方公共団体の責務）

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承

及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 計画期間
- 二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
- 三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項
- 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

- 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。
- 5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
- 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

- 2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 計画期間
- 二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
- 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
- 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
- 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項

- 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

- 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

- 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。

- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。

- 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

(住生活基本計画の実施)

第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等につ

いて講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずよう努めなければならない。

3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

(関係行政機関の協力)

第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

(資料の提出等)

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(住宅建設計画法の廃止)

第二条 住宅建設計画法（昭和四十一年法律第百号）は、廃止する。

(公営住宅法の一部改正)

第三条 公営住宅法の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

(公営住宅法の一部改正等に伴う経過措置)

第四条 附則第二条の規定による廃止前の住宅建設計画法第六条第一項の規定により作成された平成十三年度を初年度とする都道府県住宅建設五箇年計画（次項において「旧計画」という。）に基づく平成十七年度における公営住宅法第二条第七号に規定する公営住宅の整備及び同条第十四号に規定する共同施設の整備（次項及び次条において「公営住宅の整備等」という。）については、なお従前の例による。

2 旧計画に基づく公営住宅の整備等であって、平成十七年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成十八年度以降の年度に支出すべきものとされた国の補助及び平成十七年度以前の年度の歳出予算に係る国の補助で平成十八年度以降の年度に繰り越されたものに係るものは、第十七条第一項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、前条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。

第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

(都市計画法の一部改正)

第六条 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

(都市再開発法の一部改正)

第七条 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の一部改正)

第八条 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の一部改正に伴う経過措置)

第九条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間は、この法律の施行の際現に前条の規定による

改正前の大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第三条の三第一項の規定により定められている供給計画は、なおその効力を有するものとし、前条の規定による改正後の大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第四条第二項の規定の適用については、第十七条第一項の規定により定められた都道府県計画のうち同条第二項第六号に掲げる事項に係る部分とみなす。

（良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法の一部改正）

第十条 良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法（平成十一年法律第百五十三号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正）

第十一条 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第十二条 前条の規定による改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第三条第三項の規定は、この法律の施行の日以後第十五条第一項の規定により全国計画が定められるまでの間は、適用しない。

（マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正）

第十三条 マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成十四年法律第七十八号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第十四条 前条の規定による改正後のマンションの建替えの円滑化等に関する法律第四条第三項の規定は、この法律の施行の日以後第十五条第一項の規定により全国計画が定められるまでの間は、適用しない。

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第十五条 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（国土交通省設置法の一部改正）

第十六条 国土交通省設置法（平成十一年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（政令への委任）

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附則〔平成一七年七月六日法律第八二号抄〕

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。〔後略〕

附則〔平成二三年八月三〇日法律第一〇五号抄〕

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。〔後略〕

（政令への委任）

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める

2. 策定委員会

千歳市住生活基本計画策定委員会設置要綱

令和3年5月28日
市長決裁

(設置)

第1条 住生活基本法（平成18年法律第61号）第7条の規定に基づく、千歳市の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策（以下「住生活基本計画」という。）の策定について調査審議するため、千歳市住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次の事項について調査審議し、かつ、調整する。

- (1) 住生活基本計画策定に関すること。
- (2) その他計画策定に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員で構成し、別表に掲げる者を市長が委嘱し、又は任命する。

(任期)

第4条 前条に掲げる委員長、副委員長、委員の任期は、第2条に定める事項について、住生活基本計画の策定が終了するまでの間とする。

(職務)

第5条 委員長は、会務を総括し、会議を主宰する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議の招集)

第6条 委員会の会議は、委員長が必要に応じて招集し、その議長となる。

2 委員長が必要と認めるときは、会議構成員以外の者を会議に出席させ、その者の説明又は意見を聴くことができる。

(謝礼)

第7条 市長は、住宅政策に関する専門的な知識経験を有する者に対し、謝礼を支払うものとする。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、建設部主幹（建築政策担当）において処理する。

(委員長への委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、令和3年5月28日から施行する。

別表（第3条関係）

委員長	住宅政策に関する専門的な知識経験を有する者
副委員長	建設部長
委員	企画部長 総務部長 市民環境部長 保健福祉部長 こども福祉部長 産業振興部長 関係行政機関の職員

千歳市住生活基本計画策定委員会名簿

(敬称略)

	所 属	氏 名
委員長	北海学園大学教授	岡本 浩一
副委員長	建設部長	吉田 博夫
委員	企画部長	品田 雅俊
"	総務部長	澤田 徹
"	市民環境部長	浅井 雅樹
"	保健福祉部長	佐藤 勇
"	こども福祉部長	林 伸一
"	産業振興部長	大和 隆之
"	北海道石狩振興局 産業振興部建設指導課主幹	小菅 玲子

3. 千歳市営住宅審議会

○千歳市営住宅条例（抄）

昭和43年12月20日条例第39号

最終改正 令和2年3月25日条例第8号

千歳市営住宅審議会委員名簿

（敬称略）

（審議会）

第57条 市営住宅の総合的施策及び入居者の選考に関する事項を調査審議させるため、市長の附属機関として、千歳市営住宅審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

- （1）市営住宅の総合的施策に関すること。
- （2）入居者の選考に関すること。
- （3）入居補欠者の決定に関すること。

3 審議会は、次に掲げる者をもつて組織し、市長が委嘱する。

- （1）学識経験を有する者 5人
- （2）民生委員 3人
- （3）その他市長が適当と認める者 1人

（任期）

第58条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。
- 3 委員の任期が満了したときは、当該委員は、後任者が委嘱されるまで引き続きその職務を行うものとする。

（会長及び副会長）

第59条 審議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員が互選する。
- 3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

	所 属（職 業）	氏 名
会 長	司法書士	四方 雄次
副 会 長	千歳市女性団体協議会	皆木 尚美
委 員	千歳市消費者協会	小林 純子
"	千歳市老人クラブ連合会	西野 正紀
"	連合北海道千歳地区連合	長尾 友洋
"	千歳市民生委員児童委員連絡協議会	渡邊 優子
"	千歳市民生委員児童委員連絡協議会	青木 一枝
"	千歳市民生委員児童委員連絡協議会	福本 英子

千 建 政 第 3 5 号
令 和 4 年 3 月 3 日

千歳市営住宅審議会
会長 四方 雄次 様

千歳市長 山口 幸太郎



千歳市住生活基本計画について（諮問）

全ての市民にとって住みよく、安全で安心できる魅力的なまちにすることを基本理念として、千歳市における住宅施策の基本的な方向性を示す「千歳市住生活基本計画」を取りまとめましたので、千歳市営住宅条例第57条第2項に基づき諮問します。

令和4年3月10日

千歳市長 山口 幸太郎 様

千歳市営住宅審議会
会長 四方 雄次

千歳市住生活基本計画について（答申）

令和4年3月3日千建政第35号により本審議会に諮問された「千歳市住生活基本計画」について、慎重に審議を重ねた結果、次のとおり答申します。

記

本審議会で検討した結果、「千歳市住生活基本計画」については、妥当なものと認めます。

なお、千歳市住生活基本計画の推進に当たっては、次の事項に留意されるようお願いいたします。

- 1 「千歳市住生活基本計画」における各住宅施策を着実に推進し、住まいや住環境づくりの目標の達成を図り、基本理念である「全ての市民にとって住みよく、安全で安心できる魅力的なまち」の実現に努められたい。
- 2 本計画に係る様々な住宅施策の情報提供及び相談体制について、より一層市民に行き渡るよう情報発信等に努め、市民・事業者及び市（行政）が連携・協働しながら、誰もが安心・安全・快適に住み続け、住みたくくなるような住まいづくりに努められたい。
- 3 少子高齢化の進展や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、本計画を実行性のあるものとするため、計画期間においても市民ニーズの把握や住宅施策の進捗状況を確認するなど、適切な進行管理に努められたい。

4. 策定経過

年月日	事項
令和3年 8月 2日	第1回策定委員会 (計画策定の趣旨、計画策定の進め方について など)
8月	千歳市住まいに関するアンケート調査 (実施期間 8月～9月)
9月	事業者ヒアリング調査 (実施期間 9月～10月)
11月19日	第2回策定委員会 (書面開催) (各調査の結果と課題、市営住宅の供給目標量について など)
11月25日	市議会 (産業建設常任委員会) 中間報告 (計画策定の趣旨、各調査の結果、市営住宅の供給目標量について など)
12月23日	第3回策定委員会 (計画素案の確定 など)
令和4年 1月 7日 ～ 1月28日	パブリックコメント (意見公募) の実施
1月31日	第1回千歳市営住宅審議会 (計画素案の協議について など)
2月16日	第4回策定委員会 (パブリックコメントの結果、計画原案の確定 など)
3月2日	市議会 (産業建設常任委員会) (計画原案の報告)
3月3日	第2回千歳市営住宅審議会 諮問
3月10日	第2回千歳市営住宅審議会 答申



策定委員会



策定委員会

5. 用語解説

あ行

○一般耐震診断 (P.62)

専門の建築士が建物の内部や外部の現地調査を行い、建物構造の耐震性能や劣化度等を専門的な観点から判断して行う耐震診断のこと。

か行

○外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン

(P.58)

外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居を目的として、賃貸人、仲介業者・管理会社の方のための実務対応マニュアルとして多言語化に対応したものの。

○借上げ市営住宅 (P.42,52,59)

市営住宅のうち、民間事業者が千歳市内に所有する一定の条件を満たした共同建て又は長屋建ての賃貸住宅を市が借上げたもののこと。

○コンパクト・プラス・ネットワーク (P.46)

行政や医療・介護、福祉、商業等、生活に必要な各種サービスが効率的に提供できるよう、これらの機能を一定の地域に集約し、交通や情報ネットワークによってこれらの機能を結ぶこと。

さ行

○サービス付き高齢者向け住宅 (P.40,47,58,67)

高齢者向けの賃貸住宅（または有料老人ホーム）であって、廊下幅、段差解消、手すり設置等のバリアフリー性能を備えており、安否確認や生活相談等のサービスを提供する住宅。高齢者住まい法に基づく都道府県知事（または政令市長・中核市長）への登録制度により登録されたもの。

○シルバーハウジング住宅 (P.58)

バリアフリー構造を有し高齢者を対象として、生活指導及び相談や安否確認などのサービスを行う生活援助員を配置した行政が運営する住宅のこと。

○住宅確保要配慮者 (P.43,44,53,57~60,70)

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者、外国人など住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

○住宅循環システム (P.43)

住宅の適切な維持管理やリフォームにより、住宅の価値の低下を防ぎ、市場に流通させることに

より、資産として次の世代に継承されていく流れのこと。

○住宅セーフティネット (P.52,53,57,59,60,66)

住宅市場の中では自力で住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

○住まいのコンシェルジュ (P.48,61)

千歳市において、住宅の新築、増築、改修などに関する各種制度に関しての相談対応及び情報提供を行っている窓口のこと。

○セーフティネット住宅 (P.58,67)

住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅であって、一定の床面積や構造等を備えており、住宅確保要配慮者の入居に支障がないように配慮した住宅。住宅セーフティネット法に基づき都道府県知事（または政令市長・中核市長）が登録する。

た行

○ちとせ住まいのMAP (P.64)

住宅地の現況や店舗などの生活利便施設、学校や医療・福祉施設のほか公園などを示した地図のこと。

○長期優良住宅 (P.15,41,57,63,67)

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のこと。具体的には次の4つの措置が全て講じられている住宅のことを指す。①長期にわたり使用するための構造及び設備を有する。②居住環境等への配慮を行っている。③一定以上の住戸面積を有する。④維持保全の期間、方法を定めている。

○低炭素建築物（住宅） (P.41,57,63,67)

建物の断熱性能など一定の基準を満たした二酸化炭素の排出に資する建築物（住宅）のこと。

○特定空き家等 (P.65)

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適正な管理がなされていないことにより著しく景観を損ねている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあるものと認められた空き家等のこと。

○特定目的住宅 (P.47,58)

市営住宅の入居募集の際に、一般世帯とは別に募集枠を設け、より住宅を必要としている世帯に優先的に入居してもらうための住宅のこと。

は行

○プラットフォーム (P.61,67)

居住支援に係わる各種法人・団体等の情報共有やネットワーク形成、拡充の土台となる場のこと。

○北海道空き家情報バンク (P.65)

移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、北海道が運営している制度のこと。所有者から売買等の希望があった空き家情報を、空き家の利用を希望する方に提供する取組を行っている。

ま行

○無料簡易耐震診断 (P.62)

建物構造の耐震性能等を相談者が持参した建築図面や建物の劣化等の申告に基づき、市の職員が机上で行う概略的な耐震診断のこと。

ら行

○リバースモーゲージ (P.64,67)

自宅を担保に、老後の生活資金やリフォーム費用を借り入れし、自らの持ち家に継続して住み続け、借り入れ人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分し、借入金を返済する仕組みのこと。

○リースバック (P.64)

自宅など所有権のある不動産をリースバック運営会社等に売却した後に、売却先と賃貸借契約を結ぶことで、賃貸で住み続けることができる仕組みのこと。

D

○DX (P.43)

Digital Transformation の略称。将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

P

○PDCA サイクル (P.71)

計画の立案から評価に至るまでの、計画(Plan)、実行(Do)、評価(Check)、改善(Action)と

いった一連の過程のこと。

Z

○ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

(P.41,48,63)

断熱性能等を大幅に向上されるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現したうえで、再生エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量(暖房設備、冷房設備、換気設備、給湯設備、照明設備)の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。



千歳市住生活基本計画

【発行】千歳市

〒066-8686 北海道千歳市東雲町2丁目34番地

TEL:0123-24-3131(代表) FAX:0123-22-8853

【企画・編集】建設部主幹（建築政策担当）
