

帯広市住生活基本計画

(原 案)

令和5年11月

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画の背景・目的	1
2. 計画期間.....	1
3. 計画の位置づけ	2
4. SDGs の達成に向けて	2
第2章 現状と課題	3
1. 上位計画等の整理	3
2. 帯広市の住生活を取り巻く現状と課題	4
第3章 基本目標	22
1. 基本目標.....	22
2. 施策の体系.....	23
第4章 住宅施策の推進方策	24
基本目標1. 安全で安心して暮らせる住まいの確保	24
1-1. 住宅セーフティネットの充実	24
1-2. 安心して暮らし続けられる住まいづくり	26
1-3. 住宅性能の向上とマンション管理の適正化	26
基本目標2. 誰もが住みたい住環境づくり.....	28
2-1. 空き家対策の推進.....	28
2-2. 多様な住情報の提供と相談体制の構築	28
2-3. 地域特性を活かした住環境づくり.....	29
基本目標3. 快適で環境を重視した暮らしの実現	30
3-1. 環境を重視した住宅や設備の普及促進	30
3-2. 市営住宅の長寿命化と環境への配慮	30
第5章 計画の推進に向けて	31
1. 市民・事業者・行政の連携と役割分担	31
2. 計画の進捗管理.....	32

資料編	33
1. これまでの住宅マスタープラン・住生活基本計画の概要	33
2. 上位計画等の整理	35
3. 前計画の取り組み	39
4. 将来の市営住宅等ストック量の推計	46
5. 策定の経緯	51
6. パブリックコメント意見募集の結果	55
7. 用語解説	56

第1章 計画の概要

1. 計画の背景・目的

本市では、平成25年度に策定した「帯広市住生活基本計画（以下「前計画」という。）」に基づき、「快適で住みごこちのよいまちづくり」の実現に向け、子育て世帯や高齢者に配慮した市営住宅等の整備や省エネ化・長寿命化改修を行った住宅への補助など、各種住宅施策を推進してきました。

この間、国においては、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定、令和5年に改正、平成29年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」を改正、令和2年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を改正するなど、住生活を取り巻く状況の変化に合わせた関係法令の整備が行われています。

また、令和3年に見直された「住生活基本計画（全国計画）（以下「全国計画」という。）」では、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点と8つの目標が示されています。

北海道では全国計画の見直しを受けて、令和4年に「北海道住生活基本計画（以下「道計画」という。）」を見直し、すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活の実現に向けた、3つの視点と9つの目標が示されています。

今後、本市においても少子高齢化や人口減少の進行、地球温暖化などの気候変動の問題に対応し、「未来につなぐ、住みよいまち」の実現に向けた住生活の分野での取り組みが一層求められています。

「帯広市住生活基本計画（以下「本計画」という。）」は、全国計画・道計画や、これまでの本市の住宅施策の取り組み状況を踏まえながら、住生活に関する目標を定め、各種住宅施策を推進することで、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るために策定するものです。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6(2024)年度から令和15(2033)年度の10年間とします。

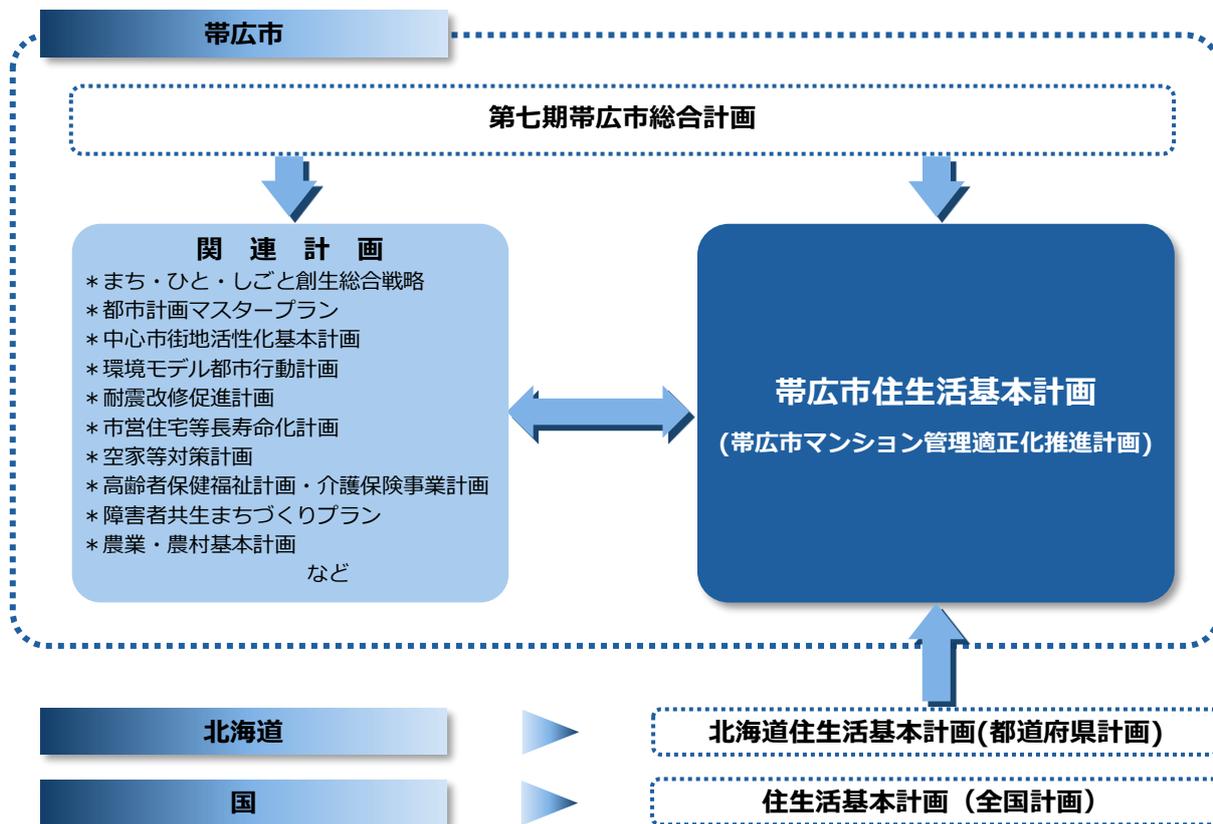
なお、計画期間において、住宅・住環境を取り巻く状況変化に伴う国の住宅施策の変更などが生じた場合には、必要に応じて計画の見直しを行います。

3. 計画の位置づけ

本計画は、全国計画や道計画に即するとともに、「第七期帯広市総合計画」の住宅関連の分野計画に位置づけられます。

なお、本計画は「帯広市マンション管理適正化推進計画」を包含しています(図 1-1)。

図 1-1 計画の位置づけ



4. SDGs の達成に向けて

本計画は、持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals：SDGs）のうち、「第七期帯広市総合計画」（施策 21：都市基盤の整備と住環境の充実）が関わるゴール（ターゲット）の達成に取り組めます。



第2章 現状と課題

1. 上位計画等の整理

(1) 住生活に関連する法制度

前計画策定以降の住生活に関連する法の制定・改正は、以下のとおりです（法の概要については、資料編参照）。

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定
（平成26年制定・平成27年施行 令和5年改正・施行（予定））
- 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）の改正（平成29年改正・施行）
- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正
（令和2年改正・令和4年施行）

(2) 上位計画

住生活に関連する上位計画は、以下のとおりです（計画の概要については、資料編参照）。

- 「住生活基本計画（全国計画）」（計画期間：令和3～12年度）
- 「北海道住生活基本計画」（計画期間：令和3～12年度）
- 「第七期帯広市総合計画」（計画期間：令和2～11年度）

2. 帯広市の住生活を取り巻く現状と課題

(1) 安全・安心な住まいへの対応

① 住宅確保要配慮者のための住宅確保

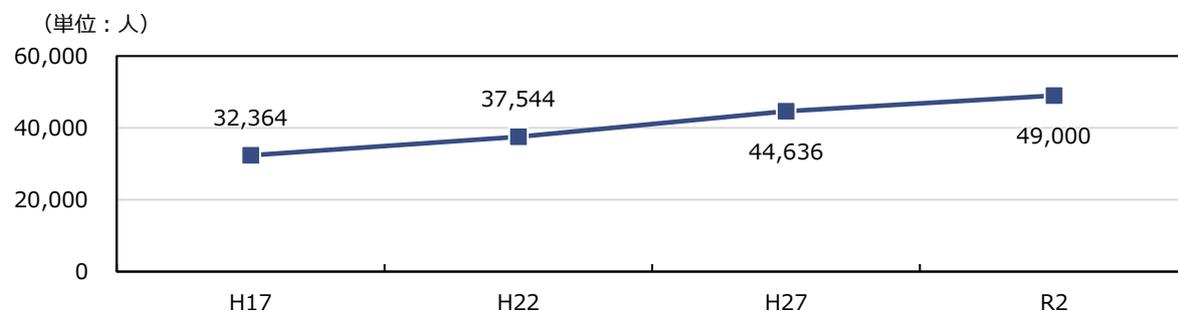
住宅確保要配慮者とは、民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することが困難な者や緊急性を有する者として、住宅セーフティネット法や北海道住宅確保要配慮者賃貸住宅供給計画により対象範囲が定められています(図 2-1,2,3)。

また、平成 29 年に改正された住宅セーフティネット法に基づき制度化された住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度について、市内のセーフティネット住宅登録数は 64 棟 472 戸（セーフティネット住宅情報提供システム 令和 5 年 11 月 1 日現在）となっています。

<住宅確保要配慮者の範囲>

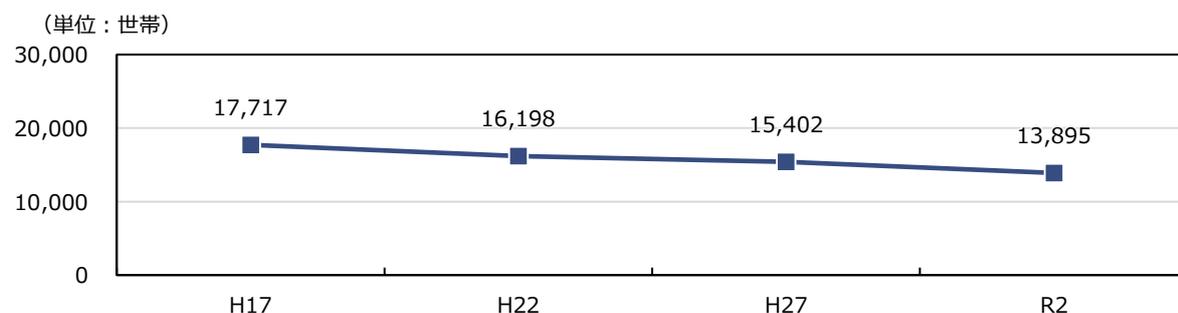
低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV 被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UJIターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者

図 2-1 帯広市の高齢者の推移



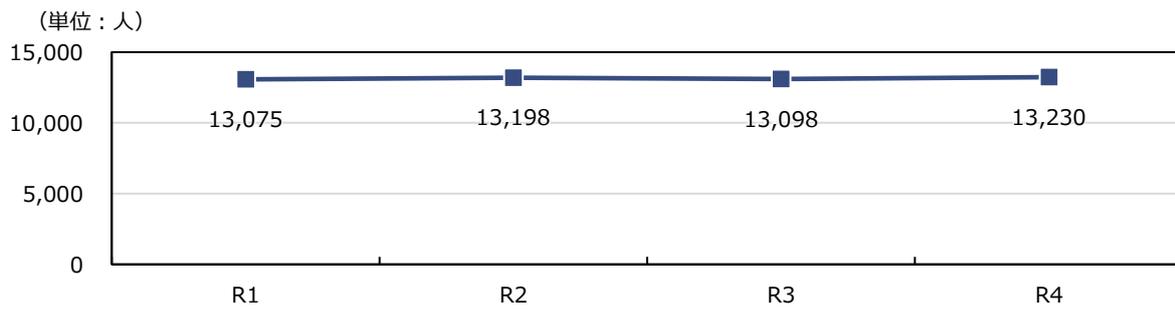
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-2 帯広市の子育て世帯の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-3 帯広市の障害者数の推移

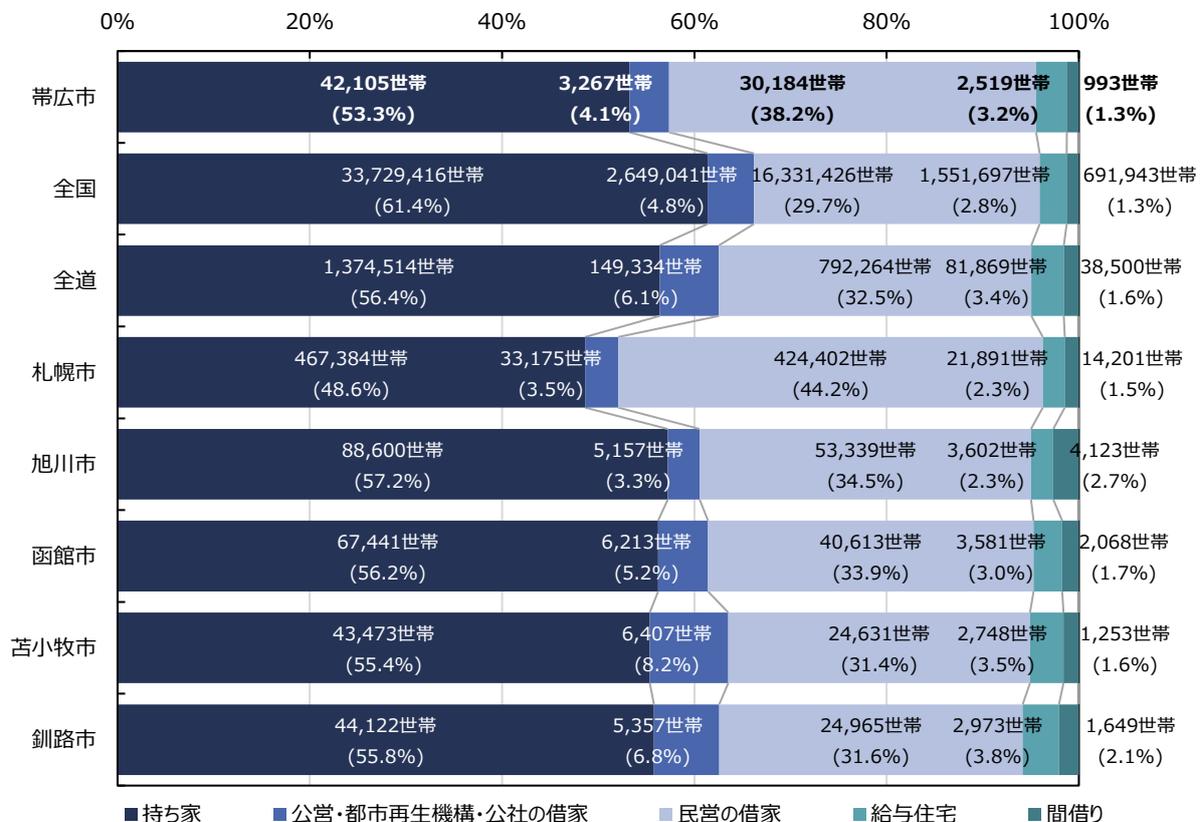


資料：帯広市調べ（各年度末）

本市における公営等の借家に住む世帯は、令和2年国勢調査では3,267世帯となっており、世帯数に占める割合は全国、全道、道内6都市と比較すると旭川市、札幌市に次いで低くなっています。

また、住宅所有関係別世帯数の構成比は、「持ち家」が53.3%、「公的借家」が4.1%、「民営借家」が38.2%、「給与住宅」が3.2%となっており、全国、全道、道内6都市と比較すると、本市は民営借家に居住する割合が高くなっています(図2-4)。

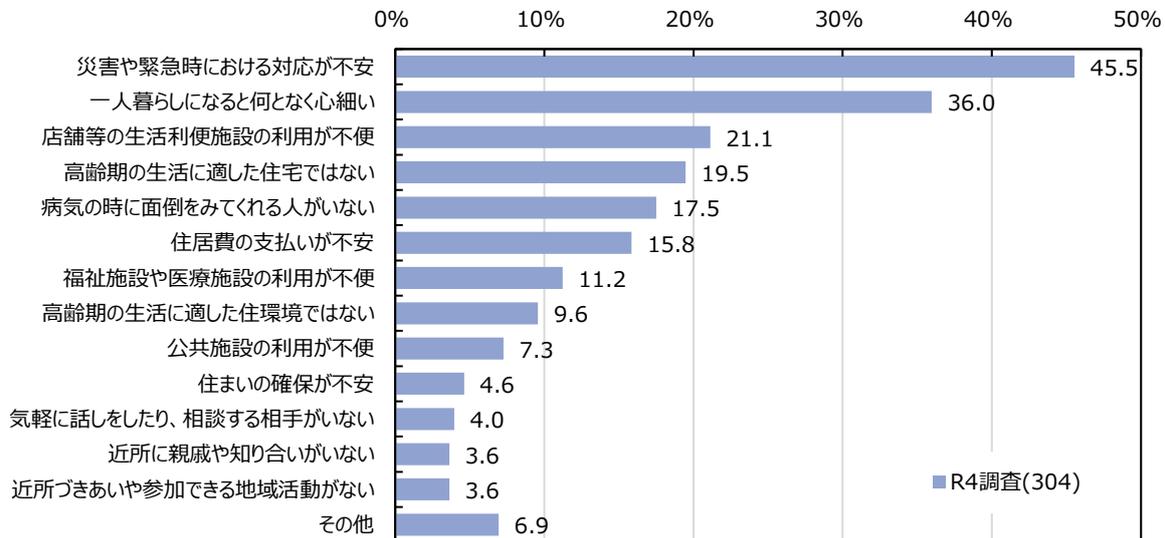
図 2-4 住宅所有関係別世帯数の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

市民アンケート結果によると、高齢期の生活をするときの不安として、「高齢期の生活に適した住宅ではない」や「住居費の支払い」、「住まいの確保」という回答が見られます。また、関係団体への聞き取りでは、賃貸住宅において高齢者等の入居を断る事例が見られるとの意見がありました(図 2-5)。

図 2-5 高齢期の生活をするときの不安



資料：住宅・住環境に関するアンケート調査結果（令和4年）

市営住宅は令和5年度末時点で2,805戸を管理しています。直近5箇年の平均応募倍率は3.23倍と募集を超える応募がある状況となっていますが、応募倍率は減少傾向となっています(表 2-1,2)。

表 2-1 帯広市の公営住宅等管理戸数

(単位：戸)

管理主体	公営住宅	うち借上	公営型 地域優良 賃貸住宅	準特定 優良賃貸 住宅 (公営型)	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	高齢者向け 優良賃貸 住宅	合計
北海道	827							827
帯広市	2,750	201	18	35	2			2,805
民間						184	26	210
合計	3,577	201	18	35	2	184	26	3,842

資料：帯広市調べ（令和6年3月末予定）

表 2-2 市営住宅の募集・応募の推移

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	平均
応募者数(世帯)	653	691	549	596	558	609
募集戸数(戸)	208	239	146	190	159	188
倍率(倍)	3.14	2.89	3.76	3.14	3.51	3.23

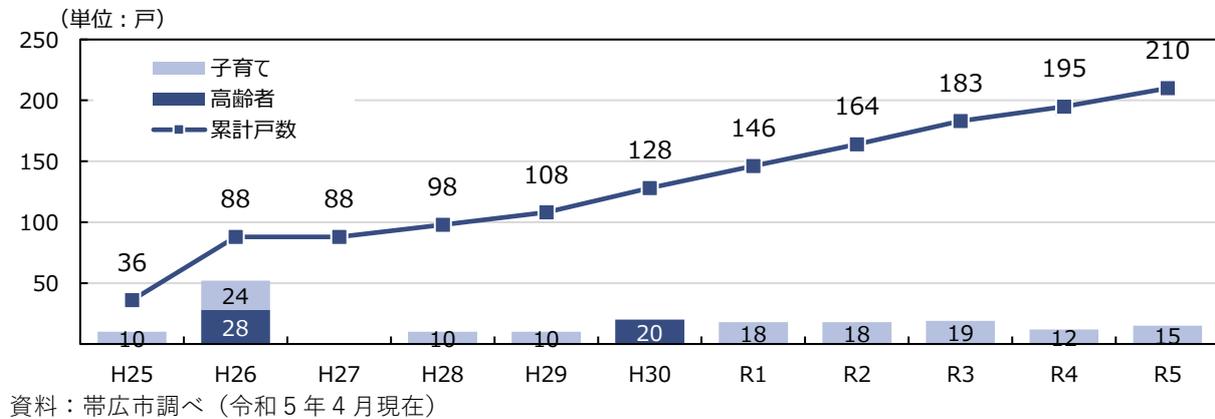
(参考) 平成25～29年度の募集・応募の状況

年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平均
応募者数(世帯)	1,195	1,019	958	732	620	905
募集戸数(戸)	112	158	162	104	182	144
倍率(倍)	10.67	6.45	5.91	7.04	3.41	6.30

資料：帯広市調べ

民間事業者を活用した地域優良賃貸住宅は、公営住宅を補完するものであり、令和5年4月までに子育て世帯向けの住宅を136戸、高齢者向けの住宅を74戸、計210戸を供給しています(図2-6)。

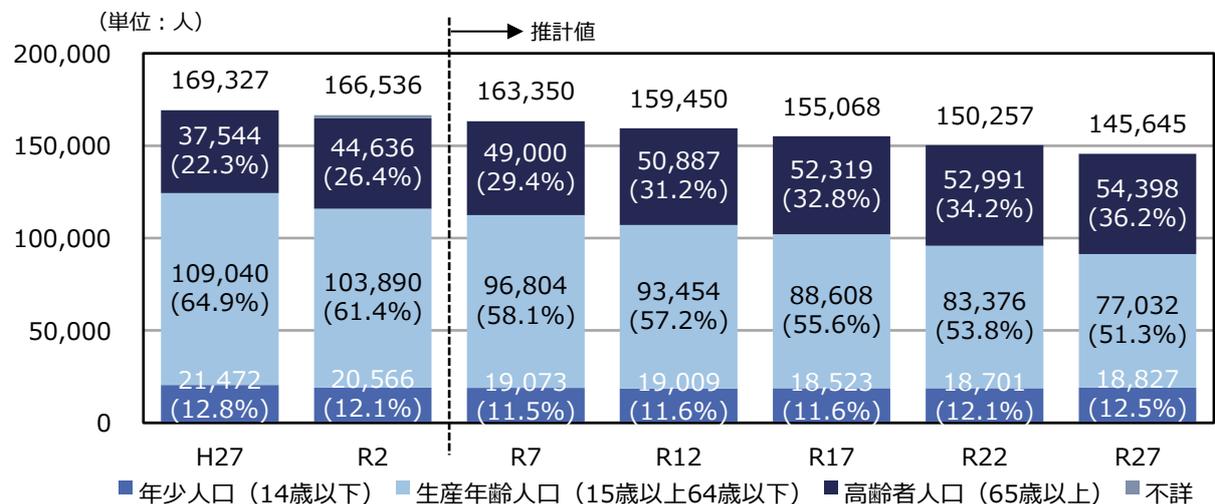
図2-6 帯広市の地域優良賃貸住宅供給戸数の推移



② 高齢者数増加への対応

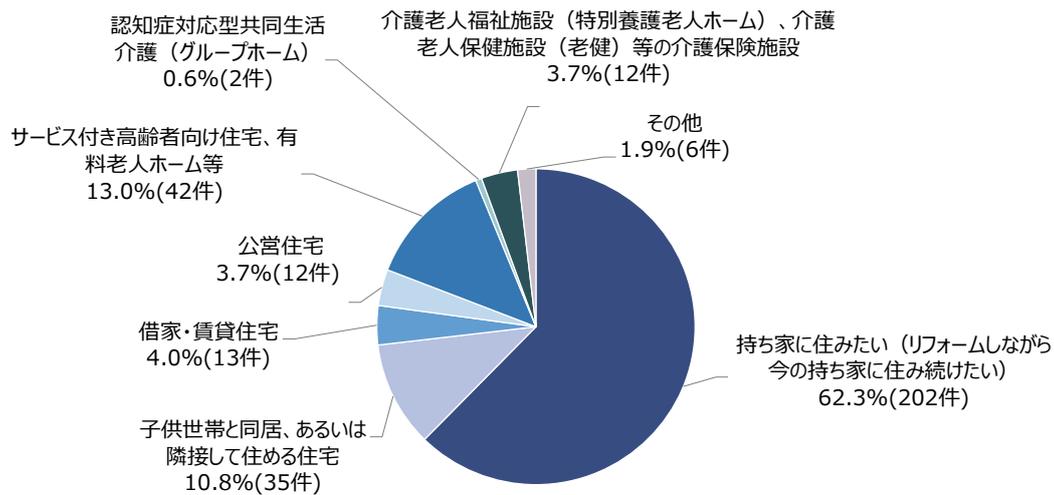
本市の総人口は令和2年で166,536人であり、65歳以上の高齢者は、令和2年の44,636人から令和27年で54,398人と今後も増加が続いていくと見込まれています(図2-7)。

図2-7 帯広市の人口推移と将来推計



市民アンケートの結果では、現に高齢者の場合、あるいは高齢者になったとき暮らしたい住宅は、「持ち家に住みたい(リフォームしながら今の住宅に住み続けたい)」が62.3%で最も高く、次いで「サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等」が13.0%となっています(図2-8)。

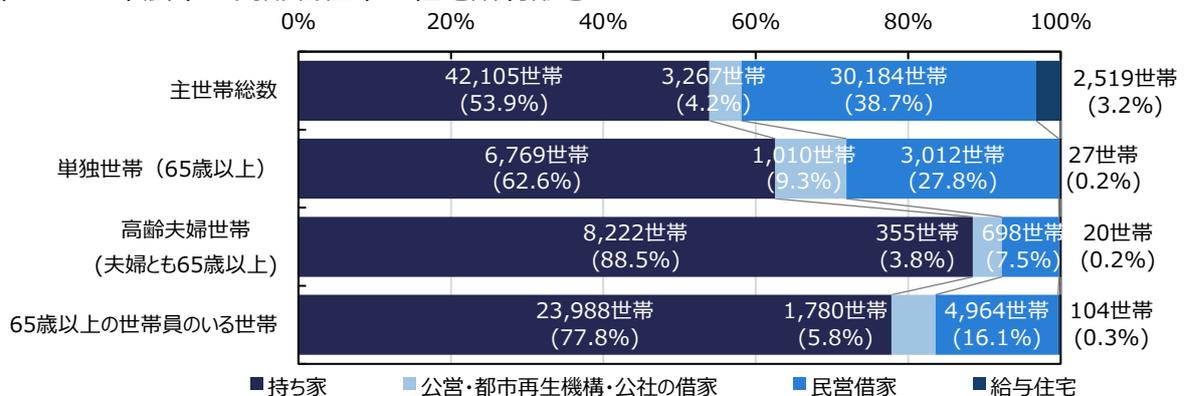
図 2-8 現に高齢者の場合、あるいは高齢者になったときに暮らしたい住宅



資料：住宅・住環境に関するアンケート調査結果 (令和4年)

高齢者世帯の住宅所有形態については、65歳以上の高齢者の単独世帯では62.6%、夫婦ともに65歳以上の高齢者夫婦世帯では88.5%、65歳以上の高齢者がいる世帯では77.8%が持ち家に住んでいます(図2-9)。

図 2-9 帯広市の高齢者世帯の住宅所有形態



資料：令和2年国勢調査結果 (総務省統計局)

サービス付き高齢者向け住宅など高齢者向け住宅については、全国計画で「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」を令和12年度に4%とする成果指標を定めていますが、本市は令和2年9月末時点で6.7%となっており、一定の供給が確保されています(表2-3)。

表 2-3 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

地域	割合	年次
帯広市	5.2%	平成26年
帯広市	6.7%	令和2年
全国	2.1%	平成26年
全国	2.5%	平成30年
全道	6.8%	平成27年
全道	8.1%	令和2年

資料：帯広市調べ、住生活基本計画 (全国計画)、北海道高齢者居住安定確保計画
帯広市、全道の高齢者人口は平成27年、令和2年国勢調査結果 (総務省統計局)

③ 住宅の性能向上

本市の住宅総数は、これまで増加し続けており、平成30年で88,280戸となっています。

平成30年の所有関係別では、持ち家が40,550戸、借家が33,260戸、空き家が10,290戸等となっており、持ち家は一戸建てが94.4%と大半を占めています。借家の内訳は、民営借家が85.2%、公営住宅が9.0%、給与住宅が5.8%となっています(表2-4)。

表 2-4 帯広市の住宅ストック数

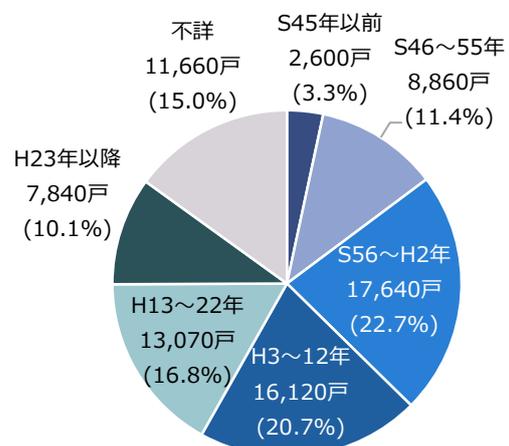
(単位：戸)

年度	H15	H20	H25	H30
住宅総数	78,350	81,620	80,190	88,280
居住世帯あり	69,160	71,700	72,490	77,790
持ち家	33,040	36,900	36,890	40,550
一戸建て	30,100	34,380	34,380	38,290
長屋建て	1,000	1,080	770	1,050
共同建て	1,740	1,310	1,540	1,140
その他	200	130	190	70
借家	32,100	31,510	33,630	33,260
民営借家	26,180	25,100	27,730	28,350
一戸建て	5,250	5,240	4,190	4,120
長屋建て	1,710	1,660	1,880	1,720
共同建て	19,170	18,170	21,590	22,430
その他	40	30	70	80
UR・公社賃貸住宅	120	0	0	0
公営住宅	3,110	3,680	3,070	2,980
給与住宅	2,700	2,730	2,830	1,930
居住世帯なし	9,190	9,920	7,700	10,490
空き家	8,780	9,880	7,380	10,290
二次的住宅	220	60	130	70
賃貸用住宅	5,260	7,420	4,980	7,090
売却用	280	160	160	120
非流通空き家	3,020	2,240	2,110	3,010
一時現住者のみ	230	20	190	150
建築中	170	20	130	50

資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

市内の住宅は、旧耐震基準である築40年を超える昭和55年以前に建てられた住宅が14.7%、リフォーム時期を迎えている築20年を超える昭和56年～平成12年に建てられた住宅が43.4%を占めています(図2-10)。

図 2-10 建築時期別住宅数

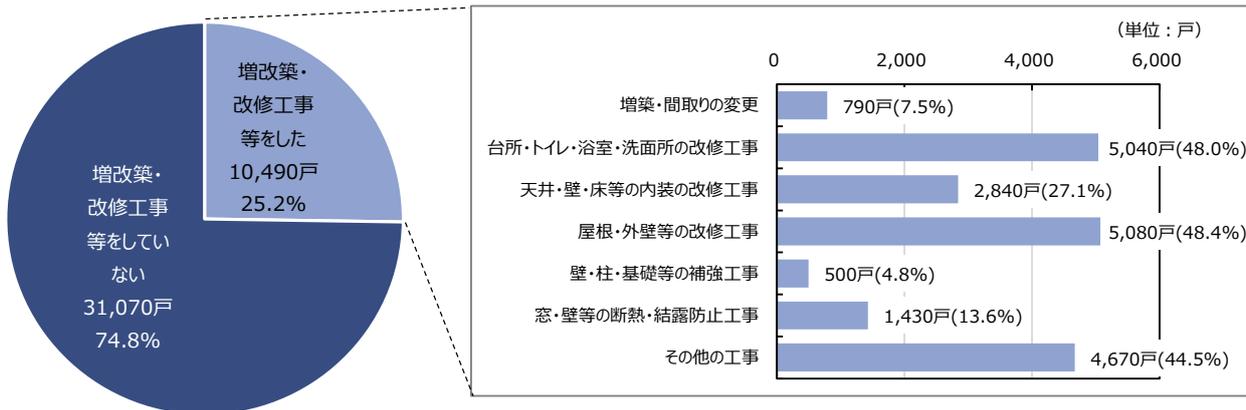


資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

住宅リフォームの現状をみると、持ち家のうち、増改築・改修工事等をした住宅は 25.2% (平成 30 年) で、そのうち、窓・壁等の断熱・結露防止工事といった性能向上に資する改修は 13.6% となっています(図 2-11、表 2-5)。

平成 11 年に現行の省エネ基準と同等の性能が基準化されていることから、それ以前に建築された住宅のうち、窓・壁等の断熱・結露防止工事をした住宅の割合は 13.0% と、全道平均の 13.4% を若干下回っています(図 2-12,13)。

図 2-11 帯広市の増改築・改修工事の状況



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

表 2-5 増改築・改修工事等の状況の比較

(単位: 戸)

	工事をした	増築・間取りの変更	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	天井・壁・床等の内装の改修工事	屋根・外壁等の改修工事	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事	その他の工事
帯広市	10,490	790 7.5%	5,040 48.0%	2,840 27.1%	5,080 48.4%	500 4.8%	1,430 13.6%	4,670 44.5%
全国	9,014,300	942,500 10.5%	4,928,900 54.7%	2,377,500 26.4%	3,646,700 40.5%	464,800 5.2%	719,000 8.0%	3,432,600 38.1%
全道	406,500	36,100 8.9%	186,600 45.9%	107,100 26.3%	203,400 50.0%	18,200 4.5%	54,800 13.5%	153,900 37.9%
札幌市	131,700	11,900 9.0%	63,800 48.4%	40,200 30.5%	62,600 47.5%	5,900 4.5%	16,700 12.7%	45,700 34.7%
旭川市	29,050	3,160 10.9%	14,840 51.1%	7,660 26.4%	15,100 52.0%	1,470 5.1%	5,250 18.1%	11,270 38.8%
函館市	20,290	1,510 7.4%	8,370 41.3%	5,070 25.0%	10,080 49.7%	920 4.5%	2,410 11.9%	8,200 40.4%
苫小牧市	12,110	820 6.8%	5,350 44.2%	2,620 21.6%	6,650 54.9%	560 4.6%	1,410 11.6%	4,610 38.1%
釧路市	14,350	910 6.3%	6,440 44.9%	3,650 25.4%	7,790 54.3%	820 5.7%	2,140 14.9%	5,800 40.4%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図 2-12 建築物の省エネルギー基準の変遷

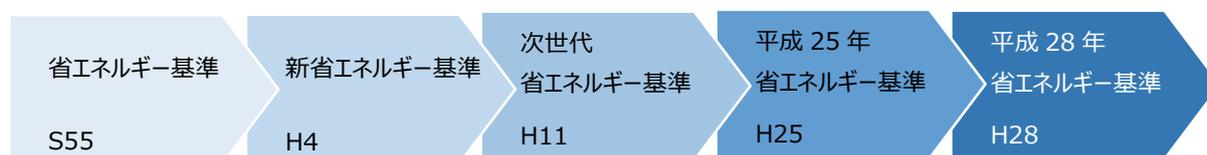
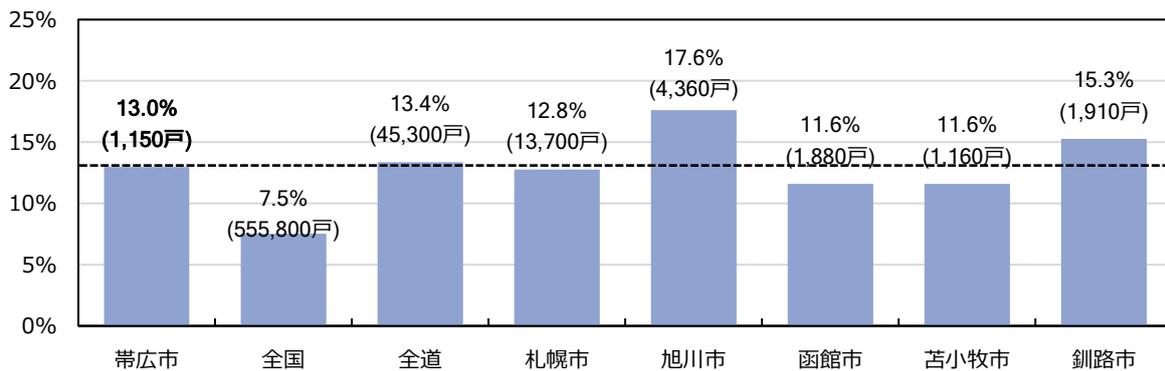


図 2-13 増改築・改修工事等をした住宅に対する窓・壁等の断熱・結露防止工事をした住宅の割合比較（道内6市）

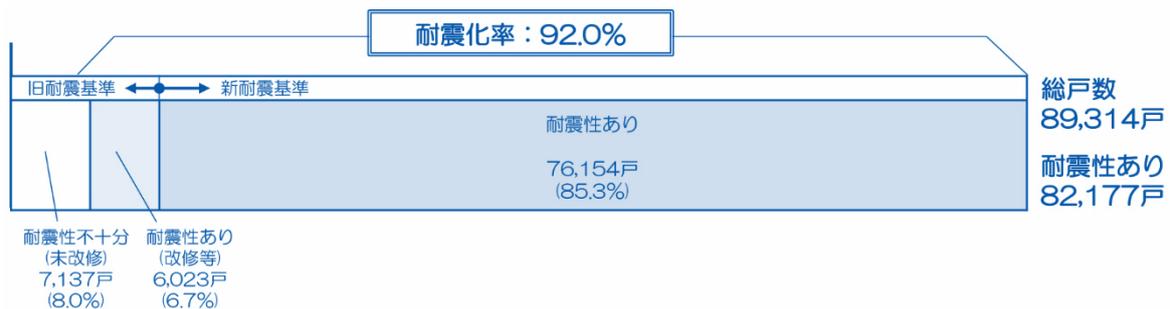


※平成12年以前に建築した住宅のみ

資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

令和2年度末時点での住宅の耐震化の現状は、総戸数約89,314戸のうち、約82,177戸が耐震性を確保していると推定され、耐震化率は92.0%となっています(図2-14)。

図 2-14 住宅の耐震化率



出典：第3期帯広市耐震改修促進計画

④ マンション管理への対応

市内には、令和5年3月末現在1,302戸の分譲マンションがあります。

令和4年度に実施したマンション管理に関するアンケート結果における分譲マンションの竣工年は、「S57～H12年以前」及び「H13年以降」がともに9件(36.0%)であり、旧耐震基準である築40年を超える「S56年以前」は6件(24.0%)あります(図2-15)。

また、管理の方法は、「管理会社への委託」が13件(52.0%)で過半を占め、「自主管理」は9件(36.0%)となっています(図2-16)。

長期修繕計画は、「作成しており、必要に応じ見直しをしている」が12件(48.0%)で約半数となっています。また、「作成はしているが、見直しはしていない」が2件(8.0%)であり、約6割が長期修繕計画を作成しています。一方で、「作成していない」は6件(24.0%)、「わからない」が1件(4.0%)となっています(図2-17)。

図 2-15 竣工年

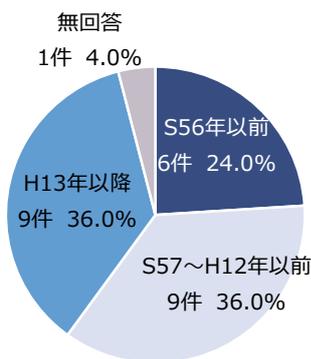


図 2-16 管理の方法

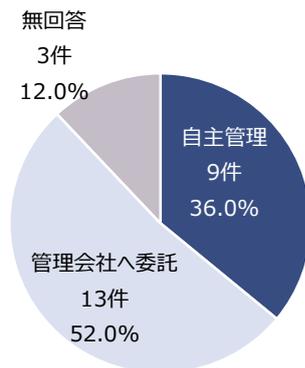
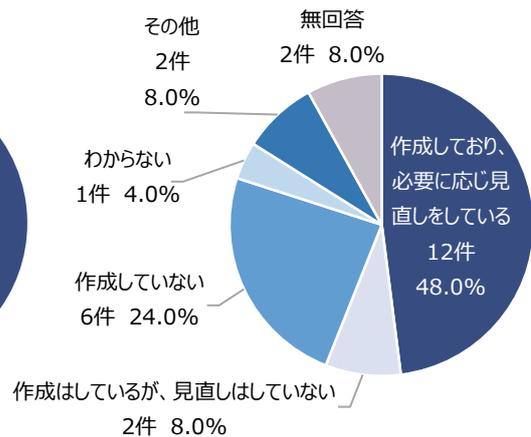


図 2-17 長期修繕計画について



資料：マンション管理に関するアンケート調査結果（令和4年）

課題（1）安全・安心な住まいへの対応

- 高齢者や障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者は、入居を制限されるなど住宅を安定して確保できないケースがあり、住宅セーフティネットとして活用できる民間賃貸住宅の確保が重要です。
- 市営住宅は、低額所得者を対象として住宅セーフティネット機能の根幹となる役割を持つため、入居管理の適正な運用を図り、適切な維持管理と計画的な建て替えや長寿命化などの改善が重要です。
- 今後、高齢者数の増加によりバリアフリー化などリフォームに対するニーズの高まりが見込まれることから、高齢者が健康で安心して暮らせる居住環境の確保が重要です。
- 将来的に取引されうる良質な住宅の確保のため、北方型住宅など高性能・高品質な新築住宅の普及や、既存ストックの有効活用のため、既存住宅の長寿命化や省エネ化など性能向上の促進が重要です。
- 大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況であり、地震発生時における被害を未然に防止するため、改修、建替え、除却など住宅の耐震化の促進が重要です。
- 今後、高経年マンションの増加が見込まれることから、管理組合等が適正な運営と適切な維持修繕を行うことが重要です。

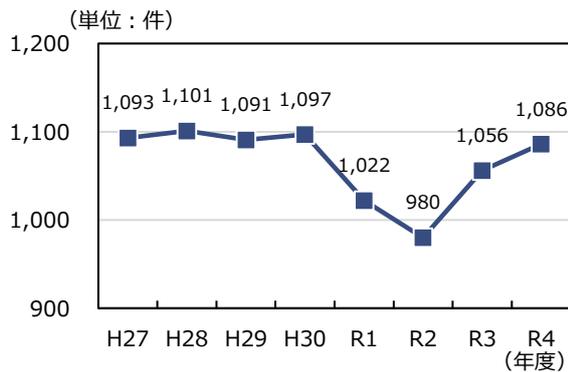
(2) 良好な住環境への対応

① 空き家数増加への対応

市内のおおむね1年以上使用されていない空き家の数は、市が平成27年度に実施した実態調査で1,093か所を把握して以来、平成30年度まで横ばいで推移し、令和2年度に980か所まで減少したものの、令和3年度から増加傾向となり、令和4年度は1,086か所となっています(図2-18)。

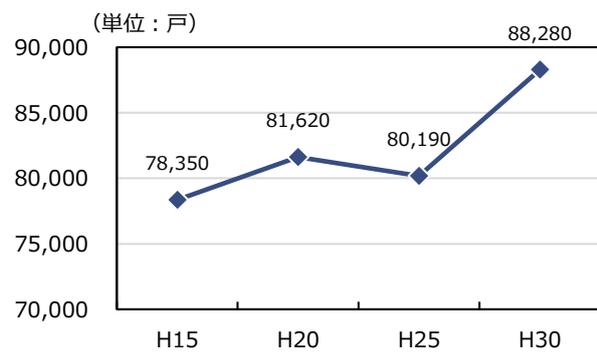
また、市内の住宅数は88,280戸(平成30年)と増加傾向となっています(図2-19)。

図2-18 帯広市の空き家等件数の推移



資料：帯広市調べ

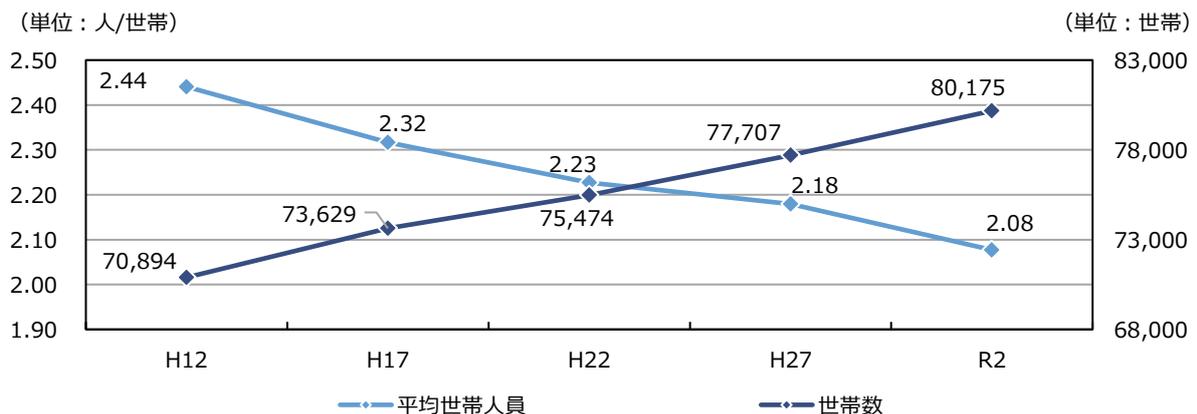
図2-19 帯広市の住宅数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

人口は減少局面である一方で、世帯の小規模化により世帯数は増加が続いています(図2-20)。

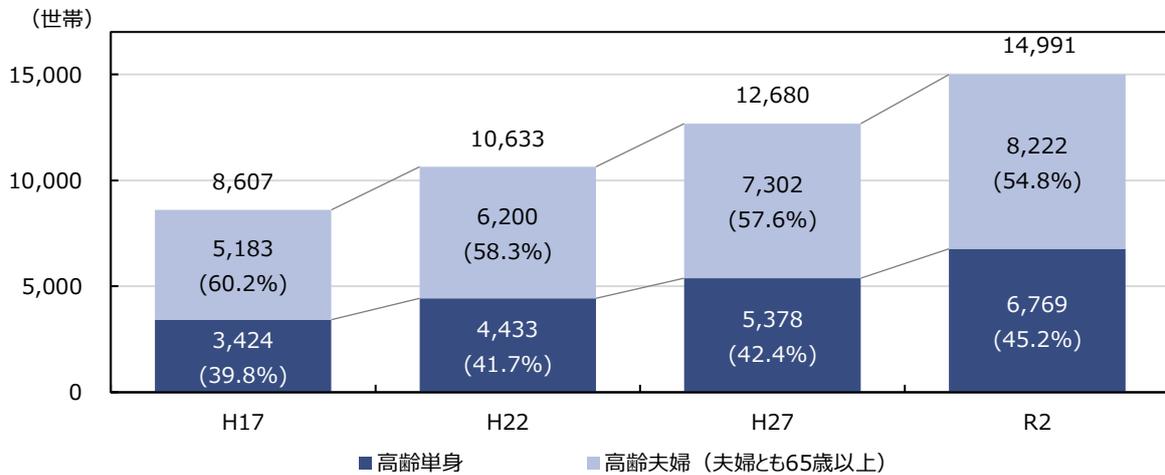
図2-20 帯広市の世帯数と平均世帯人員の推移



資料：各年国勢調査結果(総務省統計局)

高齢単身者及び高齢夫婦世帯の住む一戸建て住宅、いわゆる「空き家予備軍」は14,991世帯(令和2年)あり、そのうち高齢単身者は6,769世帯とともに増加傾向になっており、今後も空き家の増加が懸念されます(図2-21)。

図 2-21 持ち家に住む高齢単身者・高齢夫婦世帯の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

本市の都道府県地価（住宅地）は、平成27年以降上昇傾向で令和5年では35,500円/㎡となっています。全国、全道、道内6都市と比較すると、令和5年の地価は札幌市に次いで高く、全道平均を11,900円/㎡上回っています(表2-6)。

表 2-6 都道府県地価（住宅地）(全国、全道、道内6都市平成26年～令和5年)

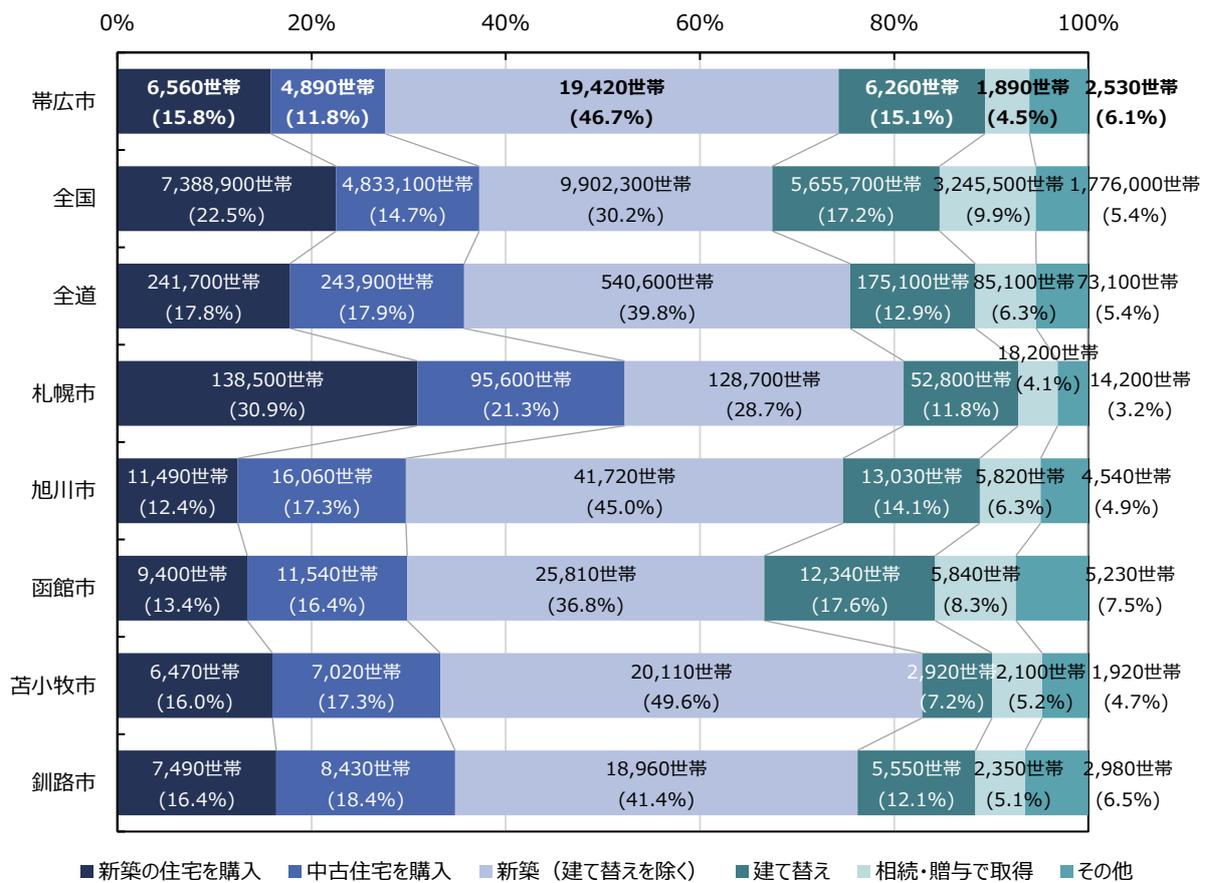
(単位：円/㎡)

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
帯広市	23,400	23,400	24,700	24,800	25,100	25,800	26,600	28,700	31,500	35,500
全国	67,800	68,200	68,800	70,000	71,200	73,100	73,600	74,200	75,600	77,700
全道	18,100	18,000	18,300	18,800	19,000	19,200	20,000	20,800	22,000	23,600
札幌市	60,100	61,300	64,500	66,400	71,100	74,400	79,700	86,000	93,500	103,500
旭川市	21,300	21,200	21,700	21,700	22,100	22,000	21,500	21,700	21,400	21,700
函館市	34,800	34,400	34,100	33,900	33,400	32,600	32,400	31,400	28,800	28,700
苫小牧市	16,900	16,600	16,600	16,300	16,000	15,800	15,700	15,800	16,100	20,400
釧路市	15,700	15,600	15,600	15,600	15,600	15,800	15,600	15,400	14,800	14,800

資料：都道府県地価変動率及び平均価格の時系列推移表（国土交通省 HP）

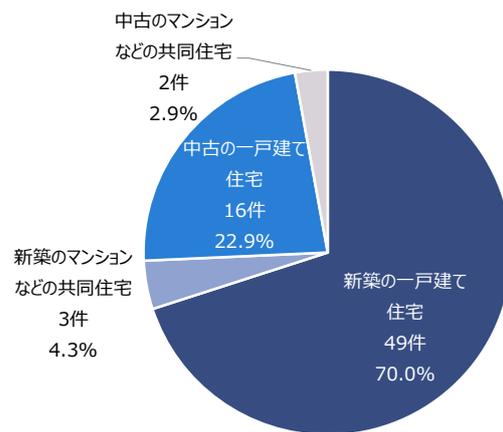
持ち家取得の状況をみると、中古住宅の購入割合は11.8%（平成30年）となっており、全国、全道、道内6都市と比較すると最も低いですが、アンケート結果による「住み替えるとした場合の住宅」で、持ち家を選択した人のうち「中古の一戸建て住宅」は約23%となっており、一定の需要がうかがえます(図2-22,23)。

図 2-22 持ち家取得状況の比較



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図 2-23 住み替えるとした場合の住宅<持ち家>



資料：住宅・住環境に関するアンケート調査結果（令和 4 年）

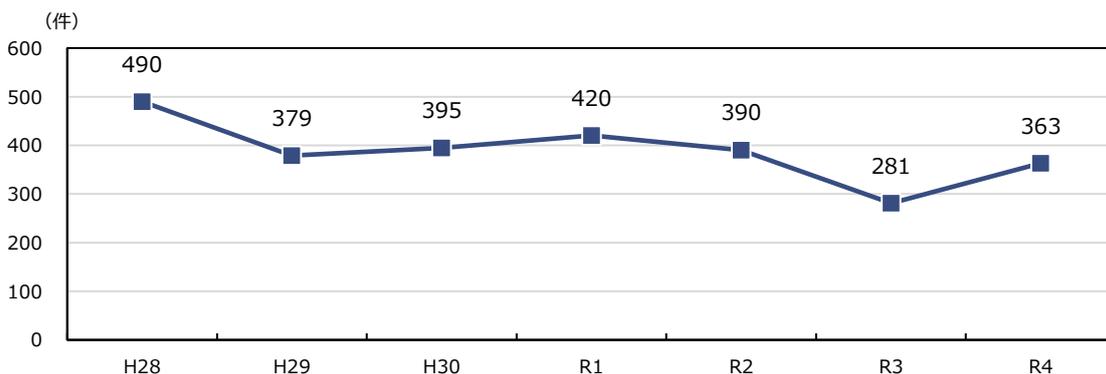
② 効果的な住宅情報の提供等

「住まいの総合相談窓口」の相談件数は、平成28年度以降横ばいから減少傾向となっています(図2-24)。

相談内容は、住宅の支援制度に関する相談を中心に、民間賃貸住宅の紹介などの住宅情報に関する相談や、隣地などとの住宅のトラブルに関する相談など様々な相談があります(図2-25)。

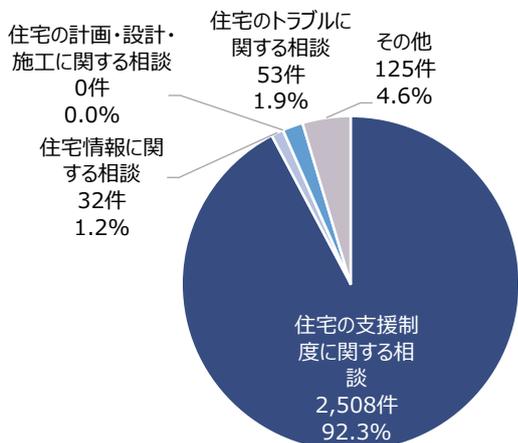
また、専門家と連携して対応する「ワンストップ相談窓口」の相談者の年齢構成では、60代以上が半数近くを占め、50代、40代の順に多くなっています(図2-26)。

図 2-24 住宅に関する相談件数の推移



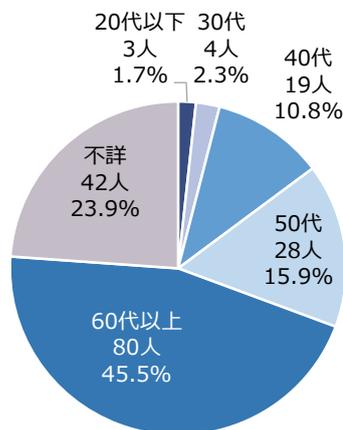
資料：帯広市調べ

図 2-25 住宅に関する相談の内訳 (H28～R4の合計)



資料：帯広市調べ

図 2-26 相談者の年齢構成図 (H29～R4の合計)

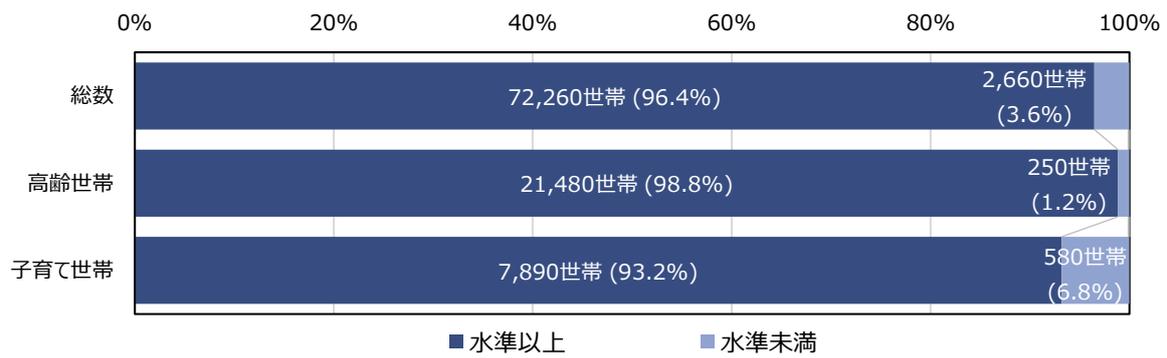


資料：帯広市調べ

世帯ごとの居住面積水準以上の住宅に居住している割合は、最低居住面積水準、誘導居住面積水準ともに、高齢世帯の割合が高く、子育て世帯の割合が低いという傾向が見られます(図2-27)。

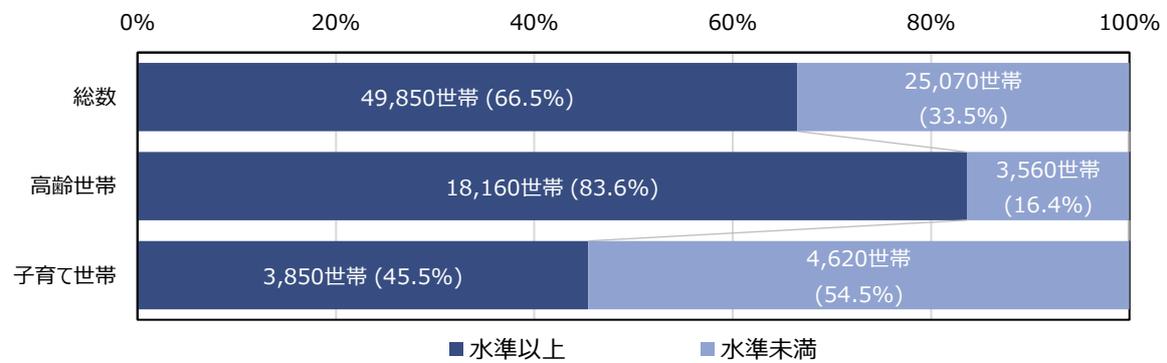
特に誘導居住面積水準では、高齢世帯の83.6%に対して子育て世帯は45.5%と大きな差が見られます(図2-28)。

図 2-27 世帯の型と最低居住面積水準



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-28 世帯の型と誘導居住面積水準

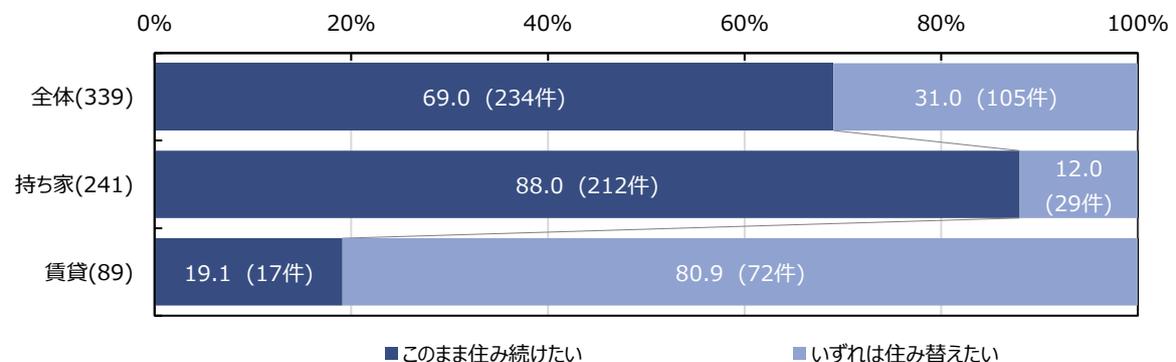


資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

アンケート調査結果による今後の住み替え意向では、賃貸の居住者は「いずれは住み替えたい」が約8割となっています(図2-29)。

また、「住まいの総合相談窓口」においても住宅情報に関する相談として、民間の賃貸住宅や売買住宅の紹介、高齢者用賃貸住宅の紹介といった相談が見られます。

図 2-29 今後の住み替え意向

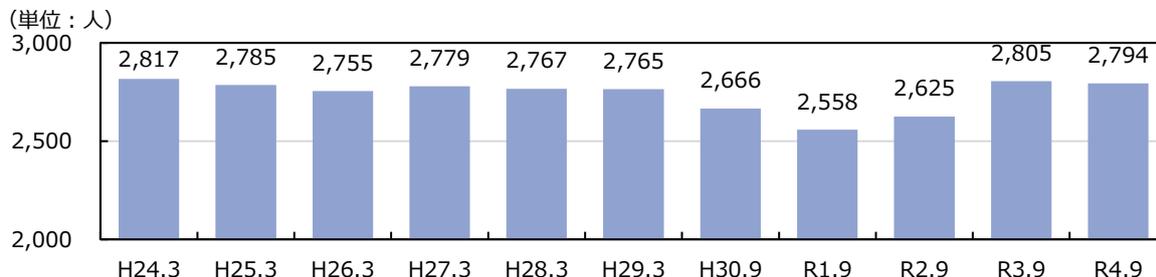


資料：住宅・住環境に関するアンケート調査結果（令和4年）

③ 地域における住まいの状況

まちなか居住者については、平成24年以降横ばいで推移していましたが、近年は増加傾向にあります(図2-30)。

図2-30 帯広市のまちなか居住者数の推移

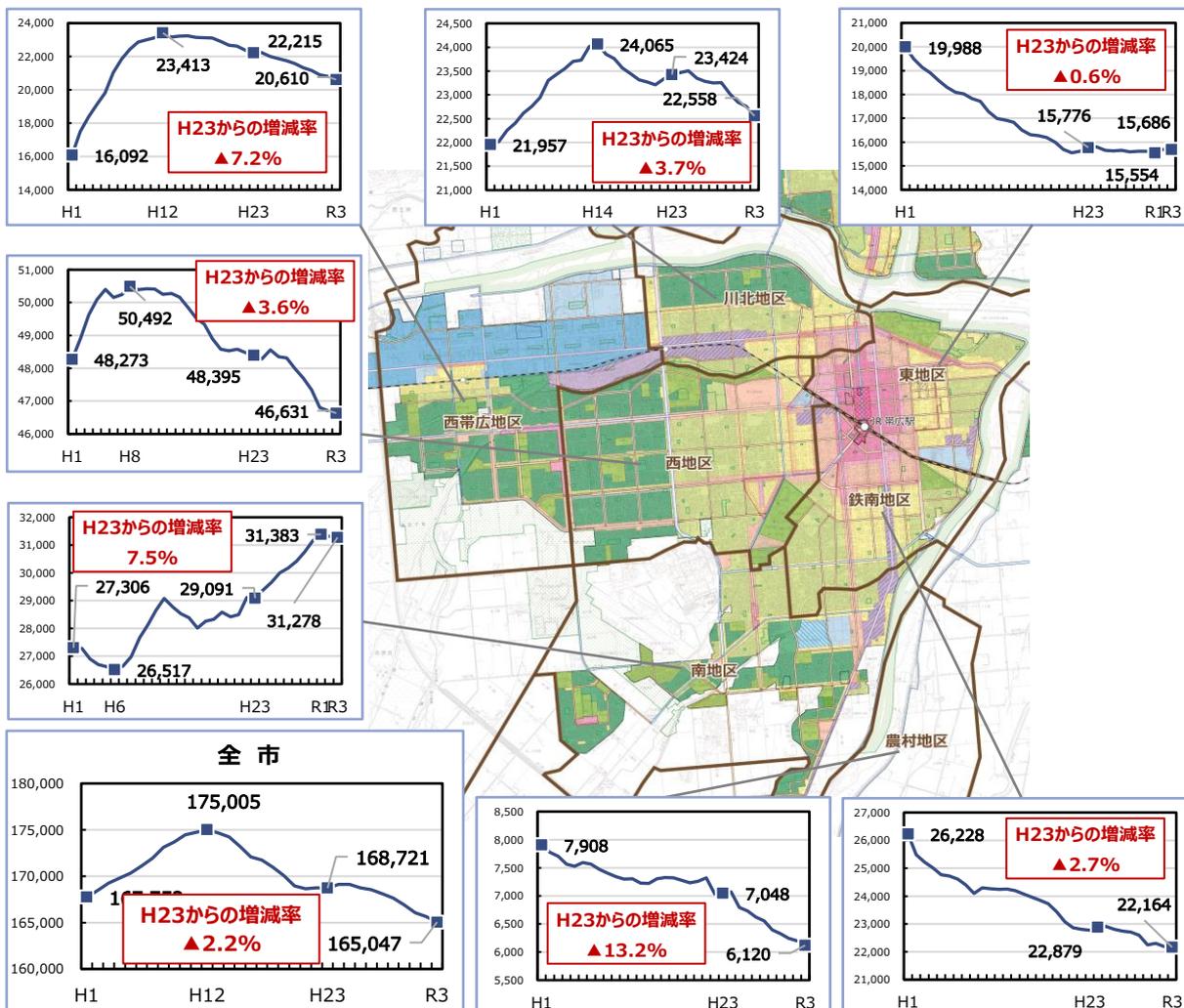


資料：帯広市調べ

平成元年以降の地区別の人口の推移について、概ね増加傾向にあるのは南地区のみで、その他の地区は減少傾向となっています。また、東地区は減少幅が小さくなっていますが、農村地域は減少幅が大きくなっています(図2-31)。

図2-31 帯広市内7地区の人口の推移

(単位：人)



資料：各年住民基本台帳

農村地域では持ち家が多いことから、市営住宅の供給は借上市営住宅含め 119 戸となっています(表 2-7)。

表 2-7 農村部の市営住宅団地別管理戸数

(単位：戸)

団地名	川西	広野	清川	清川第二	大正	大正第二	パタータ	計
戸数	18	16	8	6	53	12	6	119
うち借上	6	6		6			6	24

資料：帯広市調べ（令和6年3月末予定）

課題（2）良好な住環境への対応

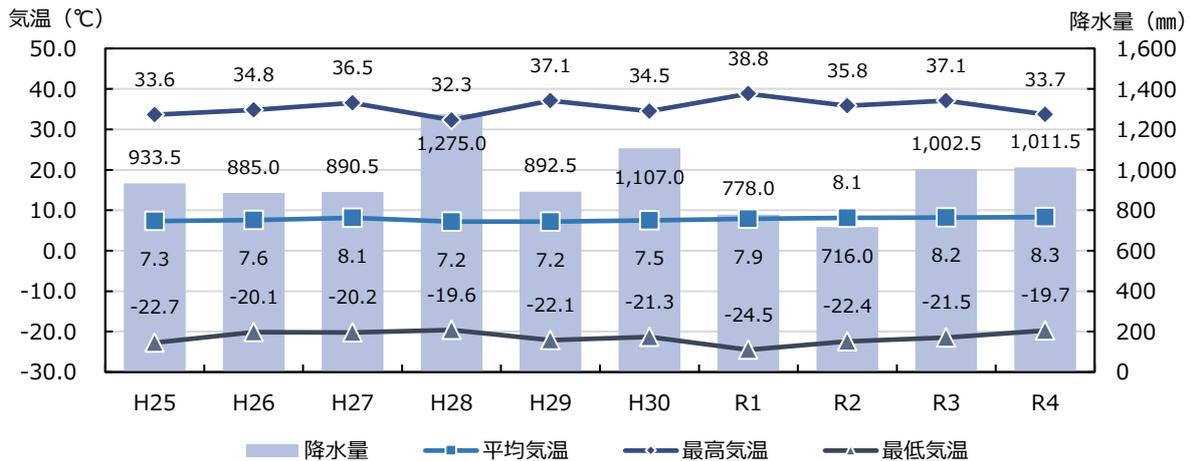
- 今後、人口減少や高齢者数の増加などによる空き家の増加が見込まれていることから、発生抑制や活用及び適切な管理・除却の促進など総合的な空き家対策が重要です。
- 住宅地の地価上昇や流通不足、物価の高騰などにより新たな住宅取得に必要な費用が上昇していることから、空き家の有効活用を促進することが重要です。
- 住宅ニーズの多様化に対応するため、高齢者や子育て世帯をはじめとした様々な世帯に向けた住情報の提供が重要です。
- 市の「住まいの総合相談窓口」には、様々な年代の方から多岐にわたる相談が寄せられることから、ワンストップ窓口による一元的な対応に加え、誰もが利用しやすいことが重要です。
- 高齢者世帯や子育て世帯などがそれぞれのニーズに合った住まいに居住できるよう、住み替え等の促進が重要です。
- 中心市街地のまちなか居住者数は、近年、民間事業者による住宅供給が進み、増加傾向にあります。中心市街地における居住ニーズに対応するため、引き続きまちなか居住の促進が重要です。
- 農村地域では、住まいの安定とコミュニティの維持のため、今後も定住の促進や適切な市営住宅の対応が求められています。

(3) 脱炭素社会への対応

① 脱炭素化実現に向けた省エネ・再エネの住宅への普及

本市は冷涼な気候で降水量が少なく、年間の日照時間は2,000時間を超え全国有数の多さとなっています(表 2-8)。また、夏の最高気温が30度以上、冬の最低気温が-20度前後になり、寒暖の差が大きい地域となっています(図 2-32)。

図 2-32 帯広市の年次別気象状況



資料：気象庁ホームページ

表 2-8 年間日照時間の気象官署別比較 (令和3年)

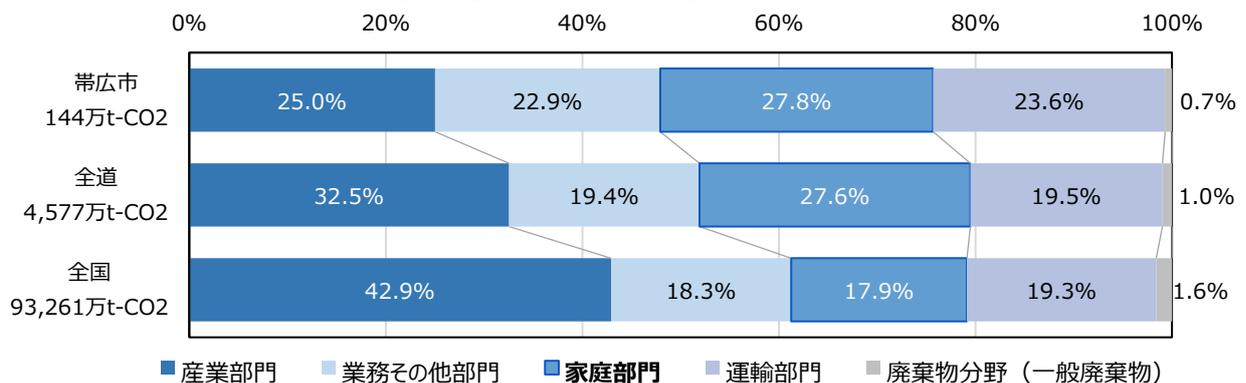
(単位：時間)

官署名	稚内	北見枝幸	羽幌	雄武	留萌	旭川	網走	小樽	札幌	岩見沢	帯広
日照時間	1,671.9	1,742.7	1,765.3	1,844.3	1,786.8	1,783.8	2,061.6	1,847.7	2,049.0	1,886.9	2,085.0
官署名	釧路	根室	寿都	室蘭	苫小牧	浦河	江差	函館	倶知安	紋別	広尾
日照時間	2,109.1	1,940.8	1,711.1	1,761.1	1,860.3	2,022.2	1,700.9	1,842.2	1,655.3	1,913.3	1,873.2

資料：北海道地方 2021 年の天候 札幌管区気象台

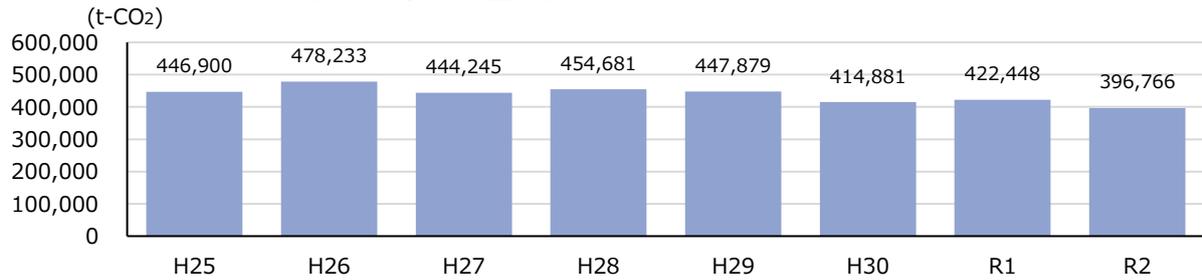
本市の温室効果ガス排出量は北海道の傾向と同様で、家庭部門の割合が27.8% (令和2年度) と、全国と比較して高くなっています。また、これまでの排出量の推移は、平成29年以降減少傾向となっています(図 2-33,34)。

図 2-33 令和2年度の二酸化炭素排出量割合の比較



資料：帯広市調べ

図 2-34 家庭部門二酸化炭素排出量の推移



資料：帯広市調べ

本市の太陽光発電システム設置に対する助成は、令和4年度までの累計で2,000件を超えており、既存住宅における「太陽光を利用した発電機器あり」の割合は2.5%と全道を上回っている状況です(表2-9、図2-35)。

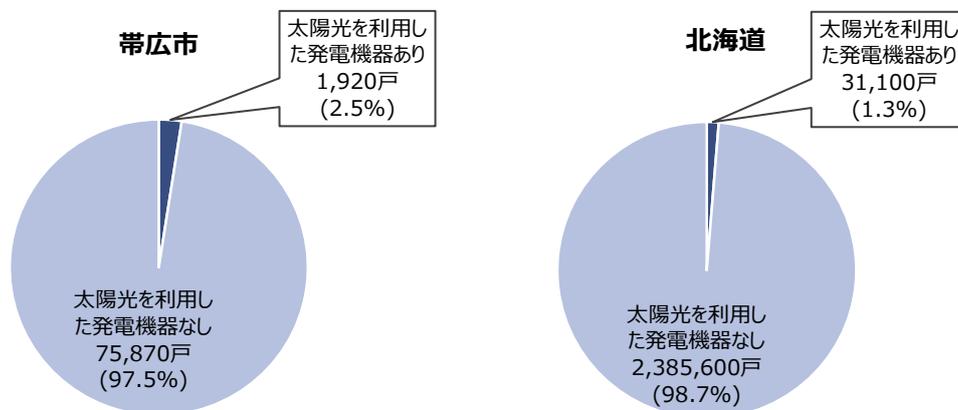
表 2-9 太陽光発電システム補助実績の推移

(単位：件)

年度	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
累計	420	643	981	1,248	1,453	1,624	1,765	1,861	1,949	2,044	2,115	2,199	2,277

資料：帯広市調べ

図 2-35 太陽光を利用した発電機器の割合の比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

課題（3）脱炭素社会への対応

- 本市の温室効果ガス排出量のうち、家庭部門における割合は約3割を占めており、全道の傾向と同様に高い割合となっていることから、脱炭素社会の実現には家庭部門における対策が重要です。
- 本市は寒暖差の大きい地域で、日照時間は全国有数の多さであることから、住宅における省エネ性能の向上や太陽光などの再生可能エネルギーの活用が重要です。
- 環境共生型の市営住宅の整備や省エネ・創エネ設備の設置など、引き続き市営住宅における環境負荷低減に向けた取り組みが求められています。

第3章 基本目標

1. 基本目標

住生活における課題の解決に向けて、次の3つの基本目標を定めます。

基本目標1：安全で安心して暮らせる住まいの確保

住まいは生活の基盤であり、日々生き生きと活動していくためには、良好な住まいが欠かせません。

人口減少や少子高齢化の進行が見込まれる中で、高齢者や障害者、子育て世帯、低額所得者などが安心して暮らせる住まいの確保が求められています。

また、長く安全に住み続けられるよう、住む方の身体状況や居住の形態などそれぞれの状況に応じて、バリアフリー化、耐震化といった改善や適切な維持管理などを促進することが重要です。

こうした状況を踏まえ、誰もが安全で安心して暮らし続けることができる住まいを確保できる環境づくりを目指します。

基本目標2：誰もが住みたい住環境づくり

本市では、これまで良質な住宅ストックの形成や地域の課題に対応した住環境づくりを進めてきました。

今後、人口減少などにより空き家の増加が懸念されることから、地域の住環境の保全のため、空き家の発生抑制や適切な管理・除却の促進のほか、活用可能な空き家を市場に循環できる仕組みづくりなど、空き家に対する総合的な取り組みが求められています。

また、幅広い住情報の提供や様々な相談への対応など多様化する住宅ニーズへの対応が重要です。

こうした状況を踏まえ、空き家対策や住宅相談体制の充実とともに、中心市街地や農村地域といった地域の特性を活かした取り組みを進め、誰もが住みたい住環境づくりを目指します。

基本目標3：快適で環境を重視した暮らしの実現

近年、地球温暖化の進行による自然災害の頻発化や激甚化が懸念されており、こうした気候変動問題に対処するため、本市は令和4年6月に、2050年に二酸化炭素排出を実質ゼロにすることを目指す「ゼロカーボンシティ」を表明し、市民、事業者等、行政が相互に連携・協働して、温室効果ガス削減の取り組みを進めることとしました。

本市の温室効果ガス排出量のうち、家庭部門の割合は約3割を占めており、脱炭素社会の実現に向けて、住宅における環境負荷低減に向けた取り組みが求められています。

特に本市の気候特性を活かし、暖房負荷の低減に向けた高断熱・高気密な住宅の普及や再生可能エネルギーの活用促進のほか、既存住宅の省エネ改修の促進などが求められます。

こうした状況を踏まえ、脱炭素化に資する、快適で環境を重視した暮らしの実現を目指します。

2. 施策の体系

基本目標	推進方針	推進施策
基本目標1. 安全で 安心して 暮らせる 住まいの 確保	1-1. 住宅セーフティネットの 充実	(1) 住宅セーフティネットの確保のための 市営住宅等の供給
		(2) セーフティネット住宅の普及促進
	1-2. 安心して 暮らし続けられる 住まいづくり	(3) 高齢者世帯や子育て世帯など誰もが 暮らしやすい住まいへの支援
		(4) 介護保険制度等による住宅改修
		(5) 市営住宅における居住者の状況に応じた 配慮
	1-3. 住宅性能の向上と マンション管理の適正化	(6) 既存住宅の性能向上の促進
		(7) 住宅の耐震化の推進
		(8) マンション管理の適正化
基本目標2. 誰もが 住みたい 住環境 づくり	2-1. 空き家対策の推進	(1) 空き家の発生抑制
		(2) 空き家の活用促進
		(3) 空き家の適切な管理・除却の促進
	2-2. 多様な住情報の提供と 相談体制の構築	(4) 住情報の提供
		(5) 住宅相談体制の充実
		(6) 民間イベント等との連携
	2-3. 地域特性を活かした 住環境づくり	(7) まちなか居住促進のための連携体制 づくり
		(8) 農村市街地における定住促進
		(9) 農村地域における市営住宅の維持管理
		(10) 地域にふさわしい良好な景観づくり
基本目標3. 快適で 環境を 重視した 暮らしの 実現	3-1. 環境を重視した住宅や 設備の普及促進	(1) 環境を重視した住宅の普及促進
		(2) 住宅への再エネ・省エネ機器の普及
	3-2. 市営住宅の長寿命化と 環境への配慮	(3) 環境共生型市営住宅の整備
		(4) 長寿命化計画に基づく市営住宅の 適正な維持管理

第4章 住宅施策の推進方策

基本目標 1. 安全で安心して暮らせる住まいの確保

1-1. 住宅セーフティネットの充実

(1) 住宅セーフティネットの確保のための市営住宅等の供給

公営住宅は、低額所得者を対象として、子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯など、民間の賃貸住宅に入居することが困難な世帯に対し、住宅を確保する役割を担っています。

このため、高額所得者や収入超過者に対する一層の適正な入居管理を推進します。

また、国の地域優良賃貸住宅制度を活用し、子育て世帯や高齢者世帯を引き続き支援するとともに、身体障害者（車椅子専用）の住宅についても需要等を考慮しながら、必要に応じて整備します。今後も、より困窮度の高い方が市営住宅に入居できるよう配慮します。

① 市営住宅等の供給とマネジメント

a. 市営住宅等の役割

市営住宅は、低額所得者を対象とした住宅のセーフティネットの根幹としての役割を果たしています。

また、地域優良賃貸住宅については、低額所得者のうち特に配慮が必要な高齢者世帯及び子育て世帯に供給を行っています。

b. 市営住宅等の必要供給量

市営住宅の供給にあたっては、著しい困窮年収未達の世帯数から、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等と道営住宅の戸数を差し引いた世帯数が必要供給量であり、令和15年における市営住宅の必要供給量（戸数）は約2,260戸となります(表4-1)。

市営住宅の管理戸数は、令和5年度末で2,805戸であり、建替えによる集約化や借上げ市営住宅の契約期間満了により管理戸数を減少させていくこととなりますが、既存入居者の状況や建替計画の進捗状況などを踏まえながら対応していきます。

また、民間賃貸住宅を含めた住宅のセーフティネットの構築にあたっては、住宅の戸数管理が重要なことから、5年ごとに見直す市営住宅等長寿命化計画において、市営住宅の必要供給量を推計し検証していきます。

表 4-1 帯広市内の市営住宅等必要供給量（令和15年）

	戸数
市営住宅（特定公共賃貸住宅含む）	約 2,260 戸
道営住宅	約 830 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（賃貸用の空き家含む）	約 4,720 戸
うち地域優良賃貸住宅	約 190 戸
合計	約 7,810 戸

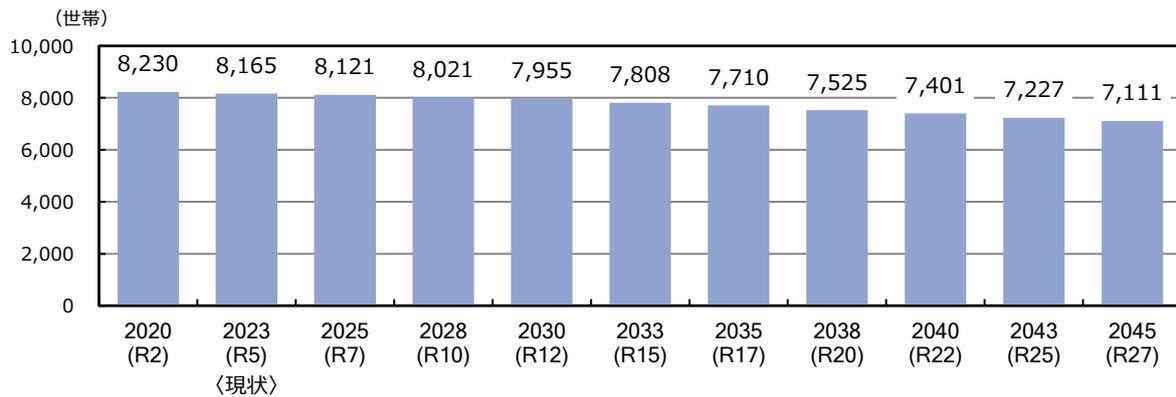
○著しい困窮年収未満の世帯数

著しい困窮年収未満の世帯数[※]は、将来人口・世帯数等の推計を基に算出しており、減少が続く見込みで、令和15年で約7,810世帯となります(図4-1)。

なお、前計画の推計では、世帯数が緩やかに増加する見込みでしたが、今回の推計では減少に転じています。

※最低居住面積水準の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯のことで、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(国土技術政策総合研究所 令和3年10月公開)」を用いて算出する。

図4-1 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



○低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等[※](賃貸用の空き家含む)は、令和15年で約4,720戸と推計されます(表4-1)。

民間賃貸住宅のうち地域優良賃貸住宅については、引き続き、低額所得者のうち特に配慮が必要な高齢者世帯及び子育て世帯について供給し、令和15年における地域優良賃貸住宅目標戸数は、約190戸とします(表4-1)。

※本市の住宅扶助費一般上限額を考慮した家賃で、最低居住面積水準を上回り、かつ耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設された民間賃貸住宅

(2) セーフティネット住宅の普及促進

高齢者や障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の住宅確保のため、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録制度の周知を図るなど制度の普及促進や居住支援法人に関する情報提供等に取り組みます。

1-2. 安心して暮らし続けられる住まいづくり

(3) 高齢者世帯や子育て世帯など誰もが暮らしやすい住まいへの支援

誰もが暮らしやすい住まいづくりのため、専門家と連携した住まいに関する相談対応や住宅改修への支援に取り組みます。

また、子育て世帯や若年世帯に対して、住宅のミスマッチの解消や省エネ性能の高い住宅などの持ち家確保のため、適切な住情報の提供などに取り組みます。

(4) 介護保険制度等による住宅改修

今後も介護の必要な世帯の増加が見込まれることから、高齢者や障害者などが安心して暮らせるため、引き続き介護保険制度の運用による住宅改修への支援を行います。

(5) 市営住宅における居住者の状況に応じた配慮

市営住宅の建替えにあたっては、「帯広市公営住宅等整備方針」の基準に沿った整備を行い、高齢者に対応するため「住宅の品質の確保の促進等に関する法律（品確法）」や「帯広市ユニバーサルデザイン公営住宅整備方針」に基づいた整備を進めます。

1-3. 住宅性能の向上とマンション管理の適正化

(6) 既存住宅の性能向上の促進

既存住宅について、脱炭素社会の実現に向けた省エネ性能の向上のほか、長寿命・バリアフリーなどの性能向上に向けた支援により、良質な住宅ストックの確保に努めます。

(7) 住宅の耐震化の推進

本市の住宅耐震化率は、令和2年度末で92%となっており、建物更新などにより耐震化率は緩やかながら増えてきています。

今後も、各種補助制度等による支援や無料耐震簡易診断の実施、耐震化に対する意識啓発などに取り組み、住宅の耐震化を促進します。

(8) マンション管理の適正化

マンション管理においては、管理組合等の適正な運営や適切な維持修繕を行うことが重要であることから、関係団体等と連携し、マンションの管理組合等に対し長期修繕計画の策定及び見直しや、修繕積立金の積み立て等に関する意識啓発を図り、適正な維持管理を促します。

以下に示す「帯広市マンション管理適正化推進計画」は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下、「基本方針」という。）」（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）に定める、「六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項」により策定するものです。

帯広市マンション管理適正化推進計画

1 マンションの管理の適正化に関する目標

帯広市内には、令和5年3月末時点で1,302戸の分譲マンションがあり、築40年を超えるものは3割程度となっています。また、長期修繕計画を作成しているマンションは全体の6割程度となっています。

今後、高経年マンションの増加が見込まれることから、管理不全マンションの予防に重点をおいた、マンションの管理適正化に関する取組を進めることとします。

2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

市内のマンションの管理状況を把握するため、適宜、管理組合等へのアンケート調査等を実施します。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

必要に応じて、基本方針における「三 マンション管理適正化指針」に即し、マンションの管理の適正化を図るため、指導や助言等を行います。

なお、管理組合等へのアンケート調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（帯広市マンション管理適正化指針）に関する事項

帯広市マンション管理適正化指針については、基本方針における「三 マンション管理適正化指針」と同様の内容とします。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及に関する事項

マンション管理の適正化の普及啓発に向けて、市の窓口・広報紙やホームページ等を通じて情報提供を行います。また、相談窓口において、関係団体等と連携しながら、マンション管理に関する相談に対応します。

6 計画期間

令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

基本目標 2. 誰もが住みたい住環境づくり

2-1. 空き家対策の推進

(1) 空き家の発生抑制

空き家の多くは相続に伴って発生していることから、空き家所有者への意識啓発のみならず、空き家予備軍に住む高齢者など広く市民に情報を共有するため、情報発信や相談体制の充実などに取り組みます。

(2) 空き家の活用促進

空き家及びその敷地の早期の活用を促進するため、市と民間団体の連携による所有者と活用希望者とのマッチングのサポートや、活用に関する支援などに取り組みます。

(3) 空き家の適切な管理・除却の促進

空き家の管理は、第一義的には所有者の責任であり、所有者の意識の醸成が必要なことから、空き家のリスクや活用のメリットの発信による適切な管理の確保のほか、経済的な支援及び財産管理制度の活用などにより、管理不全空家等や特定空家等の解消促進などに取り組みます。

2-2. 多様な住情報の提供と相談体制の構築

(4) 住情報の提供

多様な住宅ニーズへの対応や、世帯規模と住宅規模のミスマッチ解消のため、各種補助制度の周知や福祉部局と連携したサービス付き高齢者向け住宅等の高齢者の住まいに関する情報提供、住み替えに係る関係制度に関する情報提供などに取り組みます。

(5) 住宅相談体制の充実

住まいに関する市民の様々な相談に対して、「住まいの総合相談窓口」により一元的に対応します。

また、不動産、建築、法律など各分野の専門家と連携して相談に対応する「ワンストップ相談窓口」については、相談者の年代が幅広く、遠方に居住して市内に空き家を所有している方もいるため、利便性の向上を図ります。

(6) 民間イベント等との連携

民間や他の公共団体が主催する住まいに関するイベントと連携して、各種補助制度の周知や住情報の提供、相談業務を行います。

2-3. 地域特性を活かした住環境づくり

(7) まちなか居住促進のための連携体制づくり

まちなか居住の促進にあたっては、これまで NPO 法人が主体となり、市民活動交流センターに案内・相談窓口を設け、まちなか居住プラットフォーム事業などの取り組みを進めています。

今後は、関連する部局が連携するとともに、行政と民間事業者等が協働してまちなかへの居住や住み替えを総合的に促進します。

(8) 農村市街地における定住促進

農村地域では、地域組織が水路や農道等の保安全管理を行う多面的機能支払推進事業等を実施するなど、地域コミュニティの創出が継続されています。

今後も地域や関係団体における農村市街地への住宅需要などに関する情報収集に努め、農村市街地における定住の促進を図ります。

(9) 農村地域における市営住宅の維持管理

農村地域では、民間賃貸住宅が少ないことから、大正、川西、清川、広野地区に市営住宅を供給しており、今後も農村地域における住宅需要への対応やコミュニティの維持を図るため、適正な維持管理を行っていきます。

(10) 地域にふさわしい良好な景観づくり

市街地や農村地域などそれぞれの地域にふさわしい良好な景観の保全・創出を図るため、市民参加による景観づくりなどの取り組みを進めます。

基本目標3. 快適で環境を重視した暮らしの実現

3-1. 環境を重視した住宅や設備の普及促進

(1) 環境を重視した住宅の普及促進

脱炭素社会の実現に向けて、省エネ・気密性能の確保や長寿命な住宅の普及が重要なことから、「北方型住宅 ZERO」や長期優良住宅など高性能・高品質な住宅の建設や既存住宅の省エネ改修を促進します。

(2) 住宅への再エネ・省エネ機器の普及

太陽光発電システム設置や省エネ型給湯器等の設置者に対する助成に加え、家庭から排出される温室効果ガス（CO₂ など）の削減に寄与し、住宅施策に関連する再生可能エネルギー、省エネルギー、廃棄物削減等に関連する環境関連機器、設備等の導入を支援します。

3-2. 市営住宅の長寿命化と環境への配慮

(3) 環境共生型市営住宅の整備

これまで市営住宅の建替え時において、帯広市環境共生住宅市街地整備基本計画に基づく環境共生型の住宅づくりを進めてきました。

今後、建替え時には外断熱工法の導入や太陽光発電システムの設置とともに、灯油・ガス・電気設備の整備状況や費用対効果などを検証し、環境にやさしいエネルギーの導入を検討するなど、環境共生型市営住宅の整備を推進していきます。

(4) 長寿命化計画に基づく市営住宅の適正な維持管理

市営住宅の活用については、既存ストックの活用方針を定めた「帯広市市営住宅等長寿命化計画」に基づき、建替え、改善、維持管理、用途廃止を計画的に実施します。

第5章 計画の推進に向けて

1. 市民・事業者・行政の連携と役割分担

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎となるものです。

また、住宅施策はまちづくりや福祉、環境など関連分野が広範囲に及ぶことから、市民、事業者、行政などが、それぞれに期待される役割を認識し、互いに連携しながら、住生活の安定と向上を目指して本計画を推進していく必要があります。

■市民

居住者である市民は、それぞれが自分の住まいを大切に使うという意識が重要です。このため、市民の皆さんには品質と性能が確保された住宅の取得や適切な維持管理に努め、将来に良質な住宅ストックを継承していくとともに、周辺の住環境の保全と向上に対する理解と協力が求められます。

■事業者

住まいや住宅市場に携わる事業者や団体などは、常に情報収集に努め、安全で品質や性能を確保した住宅を供給する役割を担います。また、市民の住宅ニーズに対応し、適切なアドバイスや情報提供を行うとともに、安全で快適な住まいを提供し、安定した住宅市場の形成に努めることが求められます。

■行政

行政は、地域性や市民ニーズ、社会経済情勢の動向などを的確に把握し、施策の方向性を示し、適切な情報提供により市民や事業者の理解を深め、協力を得るよう努める役割を担います。また、特に高齢者や障害者、子育て世帯などに対する住宅セーフティネットを確保するため、庁内関係部署で住宅施策に係る情報を共有するとともに市民、事業者との連携のもと計画的に施策を推進します。

2. 計画の進捗管理

計画の進捗管理については、毎年度、それぞれの施策について実施状況等を点検します。

また、施策の実施状況を確認するため、他計画で定めている住生活に関わる指標を参考にしながら進捗管理を行います(表 5-1)。

なお、次期計画の策定にあたっては、施策ごとの点検結果等を踏まえた評価をもとに、施策の見直しを行います。

表 5-1 住生活に関わる成果指標

基本目標	項目	基準値 (基準年)	目標値	備考
(1) 安全で安心して暮らせる住まいの確保	住宅の耐震化率	92.0 % (R2)	95.0 % 以上	第3期 帯広市耐震改修 促進計画 (R3~R7)
(2) 誰もが住みたい住環境づくり	空き家の利活用・ 除却件数	約 200 件/年 (H28~R4)	累計 2,100 件	帯広市 空家等対策計画 (R6~R15)
(3) 快適で環境を重視した暮らしの実現	新設住宅着工戸数 に対する 長期優良住宅・ 低炭素住宅の 認定件数の割合	12.0 % (R4)	上昇	(仮称) 帯広市 ゼロカーボン 推進計画 (R6~R12)

資料編

1. これまでの住宅マスタープラン・住生活基本計画の概要

	帯広市住宅マスタープラン	帯広市住宅マスタープランⅡ
策定	平成8年3月	平成16年3月
計画期間	平成8～17年度	平成16～25年度
基本理念	人と環境にやさしい、 良質な居住環境をめざして	人と環境にやさしい、 良質な居住環境をめざして ～民間活力とストック資産を活かした 住宅づくり～
市営住宅 等 フレーム	公的借家 4,300戸 ・公営住宅 3,810戸 ・その他の公的支援 490戸	公的借家 4,300戸 ・公共賃貸住宅 4,140戸 ・その他公的支援 160戸
目標と 展開方向	<p>目標1 多様な居住ニーズに応えた多種多様な住宅の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な公共賃貸住宅の整備 ・既存公営住宅ストックの保全活用 ・入居者の管理の適正化 <p>目標2 住宅ストックの質の向上、良質なストックの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良質な民間賃貸住宅建設、持ち家取得支援 ・新たな魅力ある住宅供給施策の検討 <p>目標3 地域の環境に優しく、景観に配慮したまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水緑等の自然環境、景観など地域の特性を活かした居住環境の形成 ・良好な住宅地形成に寄与する、質の高い公共公益施設整備 <p>目標4 誰もがハンディを感じることなく生活できる居住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢社会の到来に対応した福祉施策等と連携した住宅地形成 	<p>目標1 すべての人が安心して暮らせる住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインの住宅づくりの推進 ・高齢者等が安心して居住できる環境の整備 ・子育て支援 ・相談体制、協力体制の整備 ・市営住宅の整備活用 ・入居者の適正な管理 <p>目標2 都市・地域政策と一体となった住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住の推進 ・民間活力の積極的な活用 ・良質な住宅地の形成 ・農村市街地の住宅・住宅地の整備 <p>目標3 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・帯広らしい公共賃貸住宅づくり ・帯広らしい住宅・住宅地づくりへの支援

	帯広市住宅マスタープランⅡ 中間見直し版	帯広市住生活基本計画
策定	平成 21 年 3 月	平成 26 年 3 月
計画期間	平成 16～25 年度	平成 26～令和 5 年度
基本理念	人と環境にやさしい、 良質な居住環境をめざして ～民間活力とストック資産を活かした 住宅づくり～	
市営住宅 等 フレーム	公的借家 4,300 戸 ・公共賃貸住宅 4,140 戸 ・その他公的支援 160 戸	公共賃貸住宅 約 4,060 戸 ・市営住宅(特定公共賃貸住宅含む)約 3,000 戸 ・道営住宅 約 830 戸 ・地域優良賃貸住宅 約 230 戸
目標と 展開方向	<p>目標 1 すべての人が安心して暮らせる住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインの住まいやまちづくりの促進 ・地域優良賃貸住宅制度の普及推進 ・公共賃貸住宅における子育て世帯向けの面積が広い住宅の供給推進 ・多様な市民ニーズに対応した住情報、相談体制の整備 ・高齢化対応の推進 <p>目標 2 都市・地域政策と一体となった住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化施策等との連携 ・良質な住宅地の形成 ・農村市街地の住宅・住宅地の整備 <p>目標 3 環境に調和し、環境負荷を低減する住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光等の活用 ・環境共生住宅の普及促進 ・環境に配慮した住まいづくりへの支援 	<p>目標 1 誰もが暮らしやすい住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・快適に暮らせる住宅づくりの推進 ・住宅セーフティネットの形成 ・住情報の提供、相談体制の整備 <p>目標 2 住宅ストックを活用した住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全で安心な住宅の形成 ・良質な持ち家取得への支援 ・市営住宅の整備・適正管理 <p>目標 3 地域性を活かした住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住み替えの促進 ・まちなか居住の促進 ・農村地域の住宅・住宅地の整備 <p>目標 4 環境に配慮した住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・帯広らしい住宅・住宅地づくりへの支援 ・環境共生型の公共賃貸住宅づくり

2. 上位計画等の整理

(1) 住生活に関連する法制度

前計画策定以降に住生活に関連する法の制定・改正の主な内容は、以下のとおりです。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定

(平成 26 年制定・平成 27 年施行)

- ・適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要なことから制定
- ・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定し、市町村は、国の基本指針に即した空家等対策計画を策定することを規定
- ・空家等についての情報収集、空家等及びその跡地の活用、特定空家等に対する措置、財政上の措置および税制上の措置等について規定

(令和 5 年制定・施行)

- ・空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」で対応の強化を目的として改正
- ・空家等活用促進区域の創設、空家等管理活用支援法人の創設、管理不全空家に対する措置、管理不全建物管理制度の活用、緊急代執行制度の創設等について規定

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」

(住宅セーフティネット法)の改正

(平成 29 年改正・施行)

- ・住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、子育て世帯等）者の増加が見込まれる中、住宅セーフティネット機能の強化を図ることを目的として改正
- ・住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置等について規定

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正

(令和 2 年改正・令和 4 年 4 月施行)

- ・マンションは今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであり、マンションの管理の適正化の推進を図ることを目的として改正
- ・国による基本方針の策定、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定、管理適正化のための指導・助言等について規定

(2) 住生活基本計画（全国計画）

計画期間	令和3～12年度
策定趣旨	住生活基本法第15条第1項に規定する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
基本的な方針・目標	<p>1. 「社会環境の変化」の視点</p> <p>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</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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</p> <p>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</p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p>2. 「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p>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</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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</p> <p>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</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p>3. 「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>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</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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</p> <p>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</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>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</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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</p>

(3) 北海道住生活基本計画

計画期間	令和3～12年度
目的	本道に住むすべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活の実現に向け、計画的に施策を推進することを目的に策定。
住生活の理想像	すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活
目標・基本的な施策	<p>1 「居住者」からの視点</p> <p>目標1：安定した暮らしにつながる住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>目標2：子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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み替え支援 ○子育て世帯や高齢者世帯に快適な住宅の整備・活用 <p>目標3：多様でいきいきと暮らせる住生活の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>2 「防災・まちづくり」からの視点</p> <p>目標4：安全安心で災害に強い住生活の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○安全安心な暮らしの実現に向けた事前の備え ○災害発生時の早急で細かな対応と住宅確保 ○災害後の迅速かつ強靱な復興支援 <p>目標5：持続可能でにぎわいのある住環境の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>3 「住宅ストック・事業者」からの視点</p> <p>目標7：脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>目標8：地域の活性化につながる空き家の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>目標9：活力ある住生活関連産業の振興</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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

(4) 第七期帯広市総合計画

計画期間	令和2～11年度（基本構想・基本計画）
策定趣旨	市民と市がまちづくりの方向性について共通の認識に立ち、それぞれの役割を担いながら、住みよい地域社会を実現するための協働の指針として、帯広市まちづくり基本条例に基づき策定
基本構想	<p>将来のまちの姿 あおあお ひろびろ いきいき 未来を信じる 帯広</p> <p>まちづくりの目標</p> <p>(1) ともに支え合い、子どもも大人も健やかに暮らせるまち (2) 活力とにぎわいと挑戦があるまち (3) ともに学び、輝く人を育むまち (4) 安全・安心で快適に暮らせるまち</p>
住宅施策	<p>施策21 未来につなぐ、住みよいまち—都市基盤の整備と住環境の充実—</p> <p>目指す姿 都市機能の配置やインフラ施設等の管理が適切に行われ、コンパクトで誰もが住みやすいまちが形成されています。</p> <p>主な取り組み</p> <p>(1) 中心市街地における民間投資を促すとともに、市民や企業等によるにぎわいづくりを促進します。 (2) 多様な主体の参画による緑化活動を進めながら、公園緑地の適切な維持・管理や、レクリエーションをはじめ教育や子育て、健康づくりなど多様な利活用を促進します。 (3) 空き地・空き家等の効果的な利活用を促進します。 (4) 人口構成の変化などを踏まえ、市営住宅等の整備を進めます。 (5) 道路の整備・維持管理を進めます。 (6) 交通事業者等と連携しながら、利用ニーズを踏まえた路線等の見直しや新たなサービスの導入などを推進し、持続可能で利便性の高い地域公共交通の確保を図ります。</p>
指標	<p>空き家数 基準値：1,097箇所（2018年度） 方向性：減少</p> <p>所有者による空き家等の適切な管理・活用や、市による意識啓発などにより、減少を目指します。</p>

3. 前計画の取り組み

(1) 前計画の進捗状況と施策評価

本市では、前計画の施策について、4つの目標ごとに毎年度進捗管理を行い、ホームページで内容を公表しています。

施策の評価は、当該年度の事業の取組状況などを踏まえながら右表のとおり定めています(表1)。

表1 施策の評価区分

区分	評価
A	施策は順調に進んでいる
B	施策はある程度進んでいる
C	施策はあまり進んでいない
D	施策は進んでいない
—	評価する施策が無い
—	評価する施策が無い

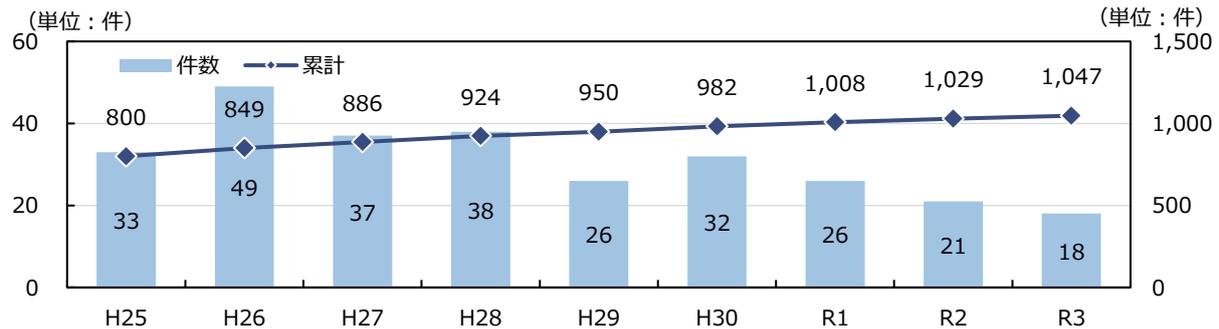
目標1 誰もが暮らしやすい住環境づくり

1-1 快適に暮らせる住宅づくりの推進

表2 施策別年度別評価 (1-1)

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)ユニバーサルデザインアドバイザー制度の推進	B	B	B	B	B	B	C	C
(2)ユニバーサルデザインの融資・助成、普及啓発の推進	B	B	B	B	B	B	C	C
(3)ユニバーサルデザインを取り入れた市営住宅の整備・改善	A	A	A	A	A	A	A	A
(4)コミュニティあふれる共同住宅の整備	C	C	C	C	B	C	C	C

- 住宅のユニバーサルデザイン化を支援するため、ユニバーサルデザイン住宅相談会を実施してきましたが、近年は新型コロナウイルス感染症の拡大により、相談件数が減少しています。
- 近年は新型コロナウイルス感染症の影響のほか手続きに申請時間を要することなどにより、ユニバーサルデザイン住宅改造補助金の申請件数が減少しています(図1)。また、平成29年度から見直した新築・増改築補助金は、住宅ローンの金利低下や他の補助・融資の充実などから申請が少ない状況が続いています。
- コミュニティのある暮らし方ができる共同住宅については、食堂などの生活共有スペースがある共同住宅として高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅の整備を進めてきましたが、一定程度の供給を満たしたと考えており、近年は子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の整備を進めています。

図 1 ユニバーサルデザイン住宅補助金実績[※]の推移

※平成 28 年度以前：ユニバーサルデザイン住宅改造資金補助・住宅建設資金貸付

資料：帯広市調べ

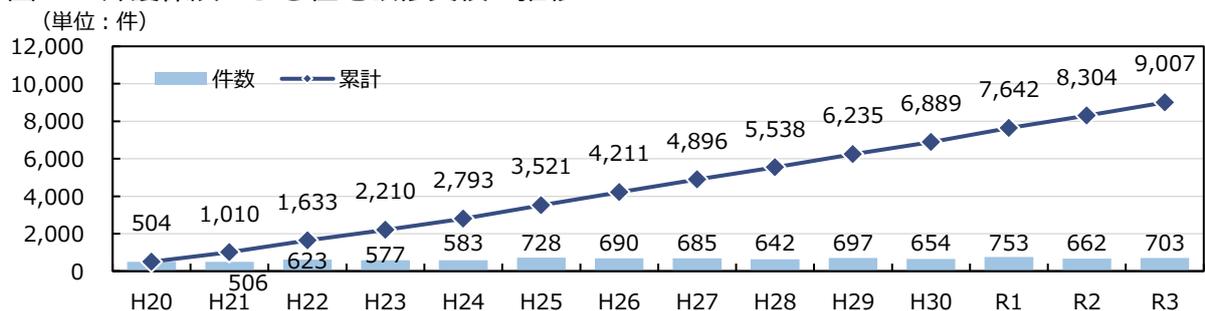
1-2 住宅セーフティネットの形成

表 3 施策別年度別評価 (1-2)

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)低額所得者向け住宅の確保	B	B	B	B	B	B	B	B
(2)子育て世帯向け住宅の確保	A	A	B	B	B	B	B	B
(3)子育て環境に配慮した市営住宅の整備	B	B	A	A	A	A	A	A
(4)高齢者向け住宅の確保	A	B	B	B	B	C	C	C
(5)介護保険制度による住宅改修	B	B	B	B	B	B	B	B
(6)身障者向け市営住宅の確保	A	A	A	A	A	A	A	A

- 低額所得者向け住宅として市営住宅の供給に取り組んでいます。また、中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅については、入居状況を踏まえ市営住宅への用途変更を実施しています。
- 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅は、民間によるサービス付き高齢者向け住宅の供給が進んだことから、令和元年度以降については子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の供給を進めています。
- 介護保険制度による住宅改修は、転倒等、日常生活に不安があり、住宅の改修が必要な方に対し介護給付を行っており、高齢化に伴う要介護認定者数の増加により申請者数も増加傾向にあります(図 2)。

図 2 介護保険による住宅改修実績の推移



資料：帯広市調べ

1-3 住情報の提供、相談体制の整備

表 4 施策別年度別評価（1-3）

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)住情報の提供	B	B	B	B	B	A	A	A
(2)住宅相談体制の整備	B	B	B	A	B	A	A	B
(3)民間イベントとの連携	B	B	B	B	B	A	C	B

- 「住まいの総合相談窓口」は、住宅支援制度に関する相談が多く、年度による増減はありますが、ワンストップ窓口として、一定の相談数があり、その役割を果たしています。
- イベント等では、関係団体と協力しながら住情報の提供を行い、一定の効果をあげていますが、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため一部が中止となっています。

<評価> 目標 1 誰もが暮らしやすい住環境づくり

- ユニバーサルデザイン住宅の普及や、住宅セーフティネットの形成に向けた取り組み、住情報の提供及び相談体制の整備を進めてきました。なお、ユニバーサルデザイン住宅補助金は申請が減少していることから、見直し等を行う必要があります。
- 地域優良賃貸住宅は入居状況等の需要を踏まえ、今後の供給について検討する必要があります。

目標 2 住宅ストックを活用した住環境づくり

2-1 安全で安心な住宅の形成

表 5 施策別年度別評価（2-1）

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)住宅の耐震化の推進	B	B	B	B	B	B	B	B
(2)空き家対策	B	B	B	A	B	A	A	A

- 木造住宅無料耐震簡易診断の実施により住宅の耐震化に対する意識啓発を図っていますが、近年、新型コロナウイルス感染症の影響により防災関連イベント等は行えていません。

2-2 良質な持ち家取得への支援

表 6 施策別年度別評価 (2-2)

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)北国にふさわしい住宅の建設促進	A	A	A	A	A	A	A	B

- 環境負荷の低減や住宅の長寿命化に効果的な住宅建設の支援として、平成 29 年度におびひろスマイル住宅補助金を創設し、北方型住宅や省エネ住宅の普及促進に取り組んでいますが、近年は国の支援と併用できないことが影響し、利用件数が減少しています(表 7)。

表 7 おびひろスマイル住宅補助金実績

(単位：件)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	合計
平成 30 年度	8	8	7	9	6	12	-	-	-	-	50
令和元年度	11	14	6	3	7	2	1	0	0	0	44
令和 2 年度	7	8	10	8	13	4	-	-	-	-	50
令和 3 年度	8	1	1	4	1	3	0	0	0	0	18
令和 4 年度	1	3	0	1	0	1	0	0	0	0	6

資料：帯広市調べ（令和 5 年 3 月末現在）

2-3 市営住宅の整備・適正管理

表 8 施策別年度別評価 (2-3)

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)長寿命化計画の策定による市営住宅の適正な活用の推進	A	A	A	A	A	A	A	A
(2)市営住宅における全面的改善、個別改善の実施	A	A	A	A	A	A	A	A

- 市営住宅は、帯広市市営住宅等長寿命化計画に基づき、建替事業や長寿命化工事等の個別改善事業を計画的に進めています。

<評価> 目標 2 住宅ストックを活用した住環境づくり

- 人口減少等による空き家の増加が見込まれる中で、空き家対策の強化が求められます。
- 新築住宅補助金は申請が減少していることから、見直し等を行う必要があります。
- 市営住宅については、予防保全的な維持管理や改善等の計画的な実施により、長寿命化やライフサイクルコストの縮減を進めています。

目標3 地域性を活かした住環境づくり

3-1 住み替えの促進

表 9 施策別年度別評価 (3-1)

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)住み替えの促進の仕組みづくり	B	B	B	B	B	B	B	B
(2)市営住宅の住み替えの促進	B	B	B	B	B	B	B	B
(3)未利用地の利用促進	B	B	B	B	B	B	-	-

- 住み替えにおける市民ニーズに対応するため、住宅関連イベントのほか、弁護士や建築士、税理士等の10土業合同で開催する「くらしのよろず相談会」で、相談窓口を設置するなど、民間イベントとの連携を図っていますが、近年は新型コロナウイルス感染症の影響により民間イベントが減少しています。また、「住まいの情報窓口」として住まいに関する情報提供等を行っています。
- 加齢や傷病による身体的要因により、日常生活に支障が生じている市営住宅既存入居世帯に対しては、住み替えにより世帯状況に見合った住宅の確保に努めています。
- 未利用地の利用促進のため、民間事業者が行う開発行為等の道路整備に対して助成を行ってきましたが、助成制度は当初からの予定期である令和元年度で終了しました。

3-2 まちなか居住の促進

表 10 施策別年度別評価 (3-2)

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)まちなかの借上市営住宅の維持管理	B	B	A	A	A	A	A	A
(2)市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業の推進	B	B	B	B	B	B	B	B
(3)まちなか居住の連携体制づくり	B	B	B	B	B	B	B	B

- 第3期帯広市中心市街地活性化基本計画に位置づけている、西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業は、令和3年度末までに分譲マンション棟や事務所棟などが完成し事業が完了しました。
- まちなか居住を促進するため、「まちなか居住等総合案内窓口」を設置し、主に中心市街地の居住や空き店舗等の不動産情報の提供のほか、起業・開業に関する相談を受けています。また、中心市街地の住宅需要や店舗の改廃状況の把握等を行っています。

3-3 農村地域の住宅・住宅地の整備

表 11 施策別年度別評価 (3-3)

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)農村地域における定住促進	B	B	B	B	B	B	B	B
(2)借上市営住宅の維持管理	B	B	A	A	A	A	A	A

- 農村地域においては、優良田園住宅制度等の活用に限定せず、既存の農村集落がそれぞれ持つ特徴を活かしながら、定住促進について検討しており、地域や関係団体からの情報収集や意見交換に努めています。

<評価> 目標3 地域性を活かした住環境づくり

- 住み替えニーズに対応した情報提供と相談体制のほか、まちなか居住や農村地域の定住に向けた取り組みを進めてきました。
- 新築戸建ての取得より中古住宅や賃貸住宅を求める傾向が見られるなど、多様化する住宅ニーズに対応し、地域特性を活かした取り組みの推進が求められます。

目標4 環境に配慮した住環境づくり

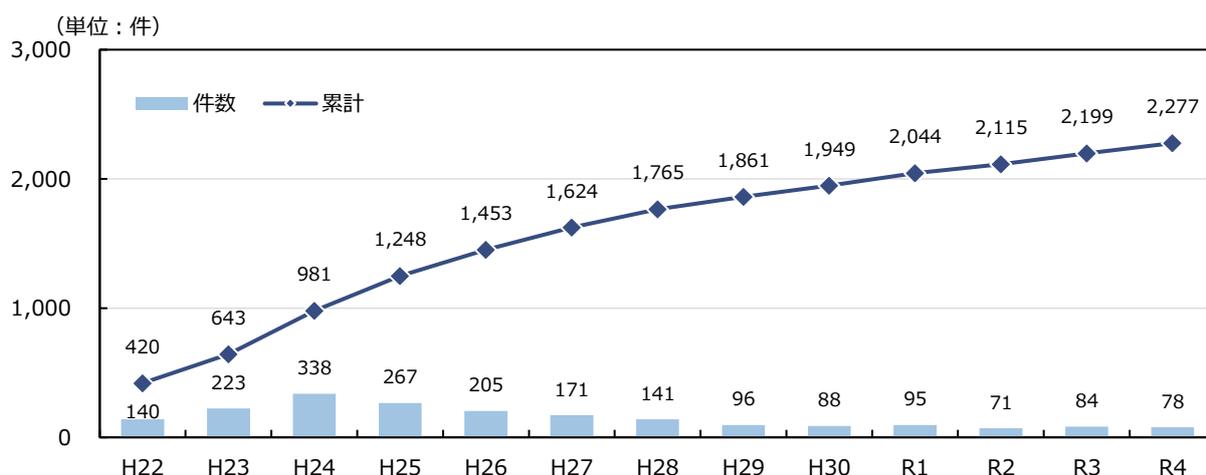
4-1 帯広らしい住宅・住宅地づくりへの支援

表 12 施策別年度別評価 (4-1)

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)環境への負荷の少ない住宅づくり	B	B	B	B	B	B	B	B
(2)環境共生型住宅地整備の推進	B	B	B	B	B	B	B	B

- 太陽光発電システム設置やヒートポンプ給湯器設置等に対する助成を行い、家庭から排出される温室効果ガスの削減を図っていますが、近年、太陽光発電システムについては、再生可能エネルギーの固定価格買取制度（FIT 制度）における買取価格の低下などにより補助申請件数が低下している傾向にあります(図 3)。
- 帯広第六中学校グラウンド跡地において、民間事業者により環境配慮型住宅を整備しました。

図 3 太陽光発電システム補助実績の推移



資料：帯広市調べ

4-2 環境共生型の公共賃貸住宅づくり

表 13 施策別年度別評価 (4-2)

推進する施策	対象年度の評価							
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
(1)北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針等に基づく市営住宅の整備	A	A	A	A	A	A	A	A
(2)帯広型環境共生住宅の建設促進	A	A	A	A	A	A	A	A
(3)公共賃貸住宅への省エネルギー等の導入	-	B	A	A	A	A	A	A

- 市営住宅の整備にあたっては、費用対効果を検証しながら環境にやさしいエネルギーの導入に取り組んでいます。

<評価> 目標 4 環境に配慮した住環境づくり

- 環境共生型の市営住宅の整備や省エネ・創エネ設備の普及促進など、環境負荷低減に向けた取り組みを進めてきました。
- 脱炭素社会の実現に向けて、住宅における更なる省エネ化などの取り組みの推進が求められます。

4. 将来の市営住宅等ストック量の推計

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します(図4)。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）（国土技術政策総合研究所 令和3年10月公開）」を用いて算出することとします(図4)。

ストック推計プログラムによると、著しい困窮年収未満の世帯数は、減少が続く見込みとなっています(図5)。

図4 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

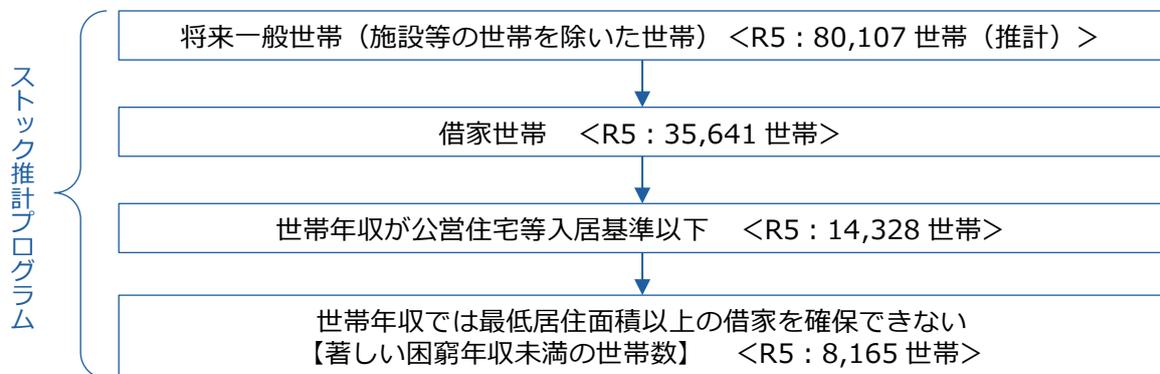
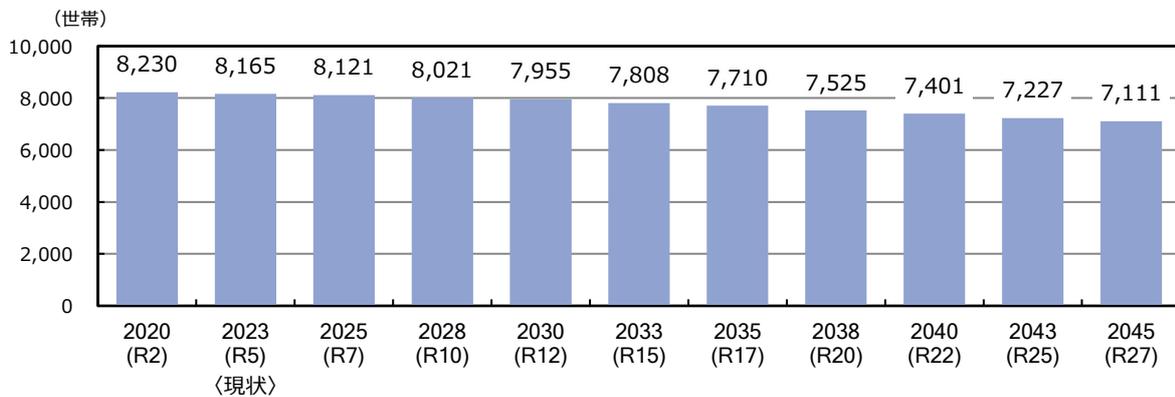


図5 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

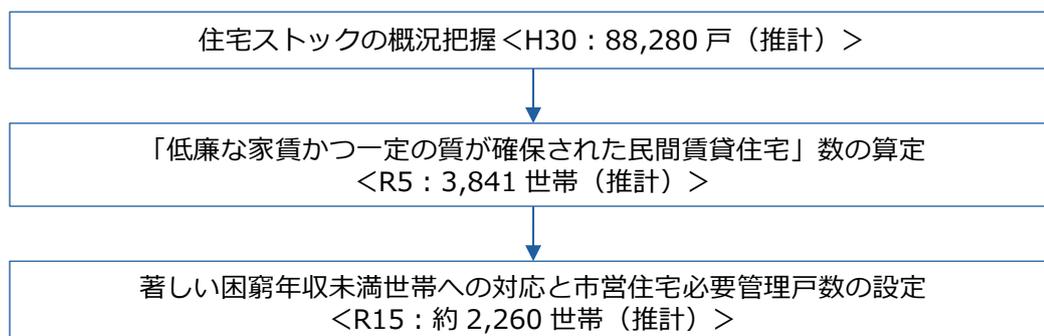


「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）では、「ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。」としています。

(2) 将来の市営住宅等ストック量の推計

将来の市営住宅等ストックの推計は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）別添01 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計例」に沿って算出しました(図6)。

図6 将来の市営住宅等ストック量の推計方法



① 住宅ストックの概況把握

借家は、公営の借家のほか、民間借家が28,350戸あります(表14)。

表14 住宅ストックの概況 (単位: 戸)

種別	戸数	構成比
住宅総数	88,280	
居住世帯のある住宅	77,790	100.0%
専用住宅	76,650	98.5%
持ち家	40,550	52.1%
公営の借家	2,980	3.8%
UR・公社の借家	0	0.0%
民間借家	28,350	36.4%
給与住宅	1,930	2.5%
店舗その他の併用住宅	1,130	1.5%
居住世帯のない住宅	10,490	
空き家	10,290	
二次的住宅	70	
賃貸用の住宅	7,090	
売却用の住宅	120	
その他の住宅	3,010	
一時現在者のみの住宅	150	
建築中の住宅	50	

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※推計であるため、各項目の合計は記載内容と一致しない

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮しました。

- i. 住宅扶助費一般上限額を考慮し、2人世帯までは30,000円未満を、3人～5人世帯は40,000円未満を「低廉な家賃」とします(表15)。

表15 住宅扶助費一般基準上限額(15㎡超)

世帯人数	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
限度額	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円

- ii. 最低居住面積水準を上回り、かつ耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストック(昭和56年以降に建設された民間借家率73.3%)を「一定の質」とします(表16,17)。

表16 建築の時期別民間借家(住宅)数

(単位:戸)

	民間借家総数
総数	28,450
1970年以前	210
1971～1980年	1,810
1981～1990年	6,020
1991～1995年	2,130
1996～2000年	3,160
2001～2005年	2,700
2006～2010年	3,340
2011～2015年	2,170
2016～2018年9月	1,320
不詳	5,590

資料:平成30年住宅・土地統計調査

S56(1981)以降民間借家数 20,840戸

S56(1981)以降民間借家数 73.3%

表17 世帯人数別最低居住面積(世帯が全て大人の場合)

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」から、前述を考慮し、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は3,841世帯としました(表18,図7)。

表 18 延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数

	総数	1万円未満	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～6万円	6～8万円	8万円以上
29㎡以下	3,750	80	0	920	1,400	1,000	140	0
	100.0%	2.1%	0.0%	24.5%	37.3%	26.7%	3.7%	0.0%
30～49㎡	11,150	0	40	1,190	2,540	5,730	740	50
	100.0%	0.0%	0.4%	10.7%	22.8%	51.4%	6.6%	0.4%
50～69㎡	7,600	80	80	180	960	3,990	1,820	230
	100.0%	1.1%	1.1%	2.4%	12.6%	52.5%	23.9%	3.0%
70～99㎡	3,700	20	20	180	410	1,050	1,720	190
	100.0%	0.5%	0.5%	4.9%	11.1%	28.4%	46.5%	5.1%
100㎡以上	2,140	120	40	150	500	590	570	130
	100.0%	5.6%	1.9%	7.0%	23.4%	27.6%	26.6%	6.1%
民間借家 (専用住宅) 総数	28,350	300	180	2,620	5,810	12,350	5,020	610
	100.0%	1.1%	0.6%	9.2%	20.5%	43.6%	17.7%	2.2%
低廉な家賃を 確保した 民間借家数	5,240	220	180	1,700	3,140			

*2人世帯は30㎡以上・36,000円以内、3人世帯は40㎡以上・39,000円以内であることから、2,540戸の50%（1,270戸）を「低廉な家賃を確保した民間借家数」に算入

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※不詳除く、推計であるため、各項目の合計は記載の総数と一致しない

図 0-7 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数



③ 市営住宅必要管理戸数

市営住宅の必要数は、著しい困窮年収未満世帯数から「低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び道営住宅戸数を差し引いた値としました(表 19)。

表 19 著しい困窮年収未満世帯への対応統括表

年度	現状		推 計					備 考		
	2023 (R5)	2025	2030	2033 (R15)	2035	2040	2043			
一般世帯数	80,107	80,223	79,824	78,943	78,355	75,997	74,445			
著しい困窮年収未満の世帯数	8,165	8,121	7,955	7,808	7,710	7,401	7,227			
対応	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅 (地域優良賃貸住宅含む)	3,841	3,841	3,821	3,769	3,695	3,506	3,386	2023年は2018(H30)年値、以降は2023年における一般世帯数に対する割合(3,841/80,107)が維持されると仮定 ただし地域優良賃貸住宅の減少分を考慮
		賃貸用の空き家	961	962	958	947	940	912	893	
	小 計 (a)	4,802	4,803	4,779	4,716	4,635	4,418	4,279		
	公営住宅等	道営住宅 (b)	827	827	827	827	827	827	827	横ばい
必要な市営住宅		2,536	2,491	2,349	2,265	2,248	2,156	2,121	著しい困窮 年収未満の 世帯数-(a+b)	
小 計		3,363	3,318	3,176	3,092	3,075	2,983	2,948		
合 計	8,165	8,121	7,955	7,808	7,710	7,401	7,227			

※賃貸用の空き家(2023年)の算出=A×B

A:H30 賃貸用空家数:7,090戸

B:民間賃貸住宅のうち、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合:13.5%(3,841÷28,350)

5. 策定の経緯

(1) 帯広市住生活基本計画専門家委員会

帯広市住生活基本計画専門家委員会設置要綱

(設置)

第1条 帯広市住生活基本計画（以下「計画」という。）の策定に当たり、専門家から意見を聴くため、帯広市住生活基本計画専門家委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 計画の策定に関すること。
- (2) その他計画に関すること。

(構成)

第3条 委員会は、委員6名以内をもって構成する。

- 2 委員は、法務、不動産、建築又は福祉の見識を有する者のうちから市長が依頼する。

(任期)

第4条 委員の任期は、依頼をした日から計画の策定が完了した日までとする。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 委員会に委員長を置き、委員の互選によって定める。

- 2 委員長は、会務を総理し、会議の議長となる。
- 3 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(委員会の会議)

第6条 委員会は、必要に応じて委員長が招集する。

- 2 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ会合を開くことができない。

(委員への謝礼)

第7条 委員については、謝礼を支払うものとする。

- 2 前項の謝礼の金額は、1回の会議につき8,500円とする。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、都市環境部都市建築室建築開発課において行う。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が諮り委員会が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和5年5月12日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日以後最初に開かれる会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(この要綱の失効)

- 3 この要綱は、新たな計画の策定が完了した日に、その効力を失う。

■ 帯広市住生活基本計画専門家委員会 委員一覧

○ 委員

No.	分野	団体名	委員		備考
			肩書	氏名	
1	法務	釧路弁護士会	弁護士	岩崎 優子	委員長
2	法務	釧路司法書士会	司法書士	中川 貴志	副委員長
3	不動産	(公社) 北海道宅地建物取引業協会帯広支部	副支部長	川上 哲	
4	建築	(一社) 北海道建築士事務所協会十勝支部	理事	菅野 好治	
5	福祉	北海道民生委員児童委員連盟帯広支部 (中央民生委員児童委員協議会 会長)	理事	佐々木 修一	
6	福祉	(社福) 帯広市社会福祉協議会	副会長	朝日 照夫	

○ オブザーバー

No.	分野	団体名	オブザーバー	
			肩書	氏名
1	地方自治	北海道十勝総合振興局帯広建設管理部 建設行政室建設指導課	主幹	早川 渉

(2) 帯広市住生活基本計画策定委員会

帯広市住生活基本計画策定委員会設置基準

(設置)

第1条 帯広市住生活基本計画（以下「計画」という。）の策定に当たり、帯広市住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 計画の策定に関すること
- (2) その他目的を達成するために必要な事項

(委員)

第3条 委員会は、次の表に掲げる課の担当者をもって充てる。

政策推進部企画室企画課、政策推進部財務室財政課、市民福祉部福祉支援室介護高齢福祉課、市民福祉部福祉支援室障害福祉課、市民福祉部子ども福祉室子育て支援課、経済部商業労働室商業労働課、経済部観光交流室観光交流課、農政部農政室農村振興課、都市環境部都市建築室都市政策課、都市環境部都市建築室住宅営繕課、都市環境部環境室環境課

(任期)

第4条 委員の任期は、計画の策定が完了した日までとする。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長)

第5条 委員会に委員長を置く。

- 2 委員長は、帯広市都市環境部都市建築室長をもって充てる。
- 3 委員長は委員会の会務を統括し、円滑に運営することを職務とする。
- 4 委員長は、必要に応じて臨時の委員を任命することができる。

(会議)

第6条 委員会は、必要に応じて委員長が招集する。

- 2 委員長は、会議の議長となる。

(事務局)

第7条 委員会の事務局は、帯広市都市環境部都市建築室建築開発課に置く。

- 2 事務局長は、帯広市都市環境部都市建築室建築開発課長とする。

(補則)

第8条 この基準に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が諮り委員会が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、令和5年5月15日から施行する。

(この基準の失効)

- 2 この基準は、新たな計画の策定が完了した日に、その効力を失う。

(3) 帯広市住生活基本計画策定経過

項目	回数	開催日	内容
専門家委員会	第1回	令和5年6月1日	次期住生活基本計画について
	第2回	7月13日	次期住生活基本計画(目標案・施策案・骨子案)について
	第3回	10月13日	次期住生活基本計画(原案)について
策定委員会	第1回	令和5年5月22日	・住生活基本計画の策定経過及びスケジュールについて ・住生活を取り巻く現状と課題について
	第2回	7月6日	次期住生活基本計画(目標案・施策案・骨子案)について
	第3回	10月6日	次期住生活基本計画(原案)について
市議会 建設委員会		令和5年8月21日	住生活基本計画(骨子案)について
市民意向調査		令和4年5月15日 ～5月31日	市内の住宅・まちづくり等団体の会員及びその関係者、住宅関連補助金利用者やイベント参加者等を対象
マンション 管理意向調査		令和4年10月28日 ～令和5年1月10日	マンション管理組合を対象
パブリック コメント			市ホームページ、広報誌等での周知

6. パブリックコメント意見募集の結果

7. 用語解説

あ

空家等活用促進区域：

市区町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進する区域。

空家等管理活用支援法人：

市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定するもの。

空き家予備軍：

将来、住み替えなどにより空き家になる可能性がある高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が居住する戸建て住宅。

著しい困窮年収未満の世帯：

最低居住面積水準の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯。

LGBT (Lesbian, Gay, Bisexual, Transgender)：

性的少数者を表す総称の一つ。

温室効果ガス：

大気中の赤外線を吸収し、地表付近の大気を温める効果を持つ気体。主に二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、フロン類がある。

SDGs (持続可能な開発目標 Sustainable Development Goals)：

2015 (平成 27) 年 9 月に国連サミットで採択された 2030 (令和 12) 年を期限とする国際目標である。17 のゴール (目標) と 169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓っている。

か

介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)：

要介護高齢者のための生活施設。65 歳以上の者で、身体上または精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難な者を入居させ、養護することを目的とする施設。

介護老人保健施設：

要介護高齢者が在宅復帰を目指すリハビリテーション施設。要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他の必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設。

環境共生住宅：

地球環境に配慮する観点から、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされると共に、周辺環境と調和し、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及び住環境のこと。具体的には、屋上や壁面の緑化、透水舗装の採用、雨水利用の仕組み、ビオトープや自然豊かな共用空間の実現、自然素材による内装、高断熱化、太陽光パネルの導入等の特徴が見られる。

環境モデル都市：

低炭素社会の実現に向けて温室効果ガスの大幅削減などへの取り組みを行うモデル都市として、日本政府により選定された自治体。帯広市は平成 20 年度に選定されている。

管理不全空家：

放置すれば特定空家等になるおそれがある空家。

管理不全建物管理制度：

所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求する制度。

旧耐震基準：

昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた耐震基準。この翌日以降に適用されている耐震基準は新耐震基準といい、旧耐震基準が震度 5 強程度の揺れに対して倒壊しない基準で設定されているのに対して、新耐震基準は震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しない基準で設定されている。

緊急代執行制度：

特定空家の除却等について、命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度。

軽費老人ホーム：

低所得高齢者のための住居。無料または低額な料金で高齢者を入居させ、食事の提供その他日常生活に必要な便宜を供与することを目的とする施設。

公営型地域優良賃貸住宅：

地域優良賃貸住宅制度要綱に基づき、公営住宅法に規定する入居者資格を満たす者に対して供給する住宅。

高齢者向け優良賃貸住宅：

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、民間事業者等が供給する高齢者向けの賃貸住宅 (現在廃止)。

さ

サービス付き高齢者向け住宅：

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法) 改正に伴い、高齢者の居住の安定を確保することを目的として創設された、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅の登録制度。制度創設に伴い、高齢者円滑入居賃貸住宅 (高円賃)、高齢者専用賃貸住宅 (高専賃)、高齢者向け優良賃貸住宅 (高優賃) は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に統合された。

再生可能エネルギー：

太陽光や風力、バイオマスなど、エネルギー源として永続的に利用できるもの。

最低居住面積水準：

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

市街地再開発事業：

「都市再開発法」に基づき市街地内において細分化された敷地の統合、不燃化された共同住宅の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新をはかる事業。

住生活基本法：

国民の豊かな住生活の実現をはかるため、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、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めた法律。

住宅確保要配慮者：

民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することが困難な者や緊急性を有する者。低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UJIターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者。

住宅・土地統計調査：

我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の資料を得ることを目的として、総務省統計局が5年ごとに実施している調査。

準特定優良賃貸住宅（公営型）：

準特定優良賃貸住宅制度要綱に基づき、公営住宅法に規定する入居者資格を満たす者に対して供給する住宅（現在廃止）。

省エネルギー基準：

建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準。

セーフティネット：

安全網の意。経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保証してくれる、社会的な制度や対策。

セーフティネット住宅：

高齢者や障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の住宅確保のため、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅

ゼロカーボンシティ：

2050年までに二酸化炭素の排出量実質ゼロ（カーボンニュートラル）を目指し、市民や事業者などが一丸となって取り組むことを表明した自治体のこと。

た**脱炭素社会：**

地球温暖化の原因である二酸化炭素等の温室効果ガスの排出を、自然が吸収できる量以内に削減し、排出量と吸収源による削減量との間に均衡を達成するため、再生可能エネルギーの導入や省エネルギーの取組を推進する等、環境に配慮した社会のこと。

多面的機能支払推進事業：

農業・農村の有する多面的機能の維持、発揮を図るための地域の共同活動（水路の泥上げ、草刈、農道の補修など）に係る支援。

地域優良賃貸住宅：

地域優良賃貸住宅制度要綱等に基づき、高齢者世帯、子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して供給する住宅。

長期修繕計画：

分譲マンションの共用部分について、将来予想される修繕工事等を計画、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。

DX（Digital Transformation）：

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。

低炭素社会：

温室効果ガスの排出量と吸収量のバランスを取りながら、便利で豊かな暮らしができる社会のこと。

特定空家等：

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、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっ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と認められる空家等。

特定公共賃貸住宅：

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者に対して供給する住宅。

な**二次的住宅：**

別荘及びその他（たまに寝泊りしている人がいる住宅）。

認知症対応型共同生活介護（グループホーム）：

認知症高齢者のための共同生活住居。要介護者であり認知症である者（その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く）について、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排泄、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うもの。

は**非流通空き家：**

市場で流通していない空き家。

北方型住宅：

北海道が推進する北海道の気候風土に適した質の高い住宅。「長寿命」「安心、健康」「環境との共生」「地域らしさ」の4つの基本性能を定めるとともに、専門技術者による設計・施工、住宅性能の見える化、住宅履歴情報の保管を義務付ける北方型住宅基準を設定している。

北方型住宅 ZERO :

2020年2月に、耐震性能、省エネ性能の基準を強化した新基準として「北方型住宅 2020」を設定。「北方型住宅 ZERO」は、「北方型住宅 2020」をベースに、地域特性等に応じた脱炭素化に資する対策を講じるものの。

ま**まちなか居住プラットフォーム :**

まちなか居住を希望する市民のニーズを把握し、事業者がすすめる事業内容に反映していくこと等によりまちなかへの居住や住み替えを促進するための、市民、民間事業者、行政の3者からなる場。

や**UR :**

独立行政法人都市再生機構（通称 UR 都市機構、Urban Renaissance Agency）。大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR 賃貸住宅（旧公団住宅）の管理を主な目的とした国土交通省所管の独立行政法人。

誘導居住面積水準 :

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

優良建築物等整備事業 :

市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給などをはかることを目的に、土地利用の共同化、高度化に寄与する優良な民間の建築物と空地の整備を促進するため、国や地方公共団体がその事業費の一部を補助する制度。優良再開発型や市街地住宅供給型がある。

優良田園住宅制度 :

「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく住宅。農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、建物の階数や敷地面積等に関する一定の基準を満たすもの。

有料老人ホーム :

高齢者のための住居。老人を入居させ、入浴、排泄もしくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理の供与をする事業を行う施設。

ユニバーサルデザイン (UD) :

高齢者・障がい者・健常者等の区別なく誰もが利用できる建築、空間、製品等をデザインすること。

UJI ターン :

U ターンは、生まれ育った故郷から進学や就職を期に都会へ移住した後、再び生まれ育った故郷に移住すること。J ターンは、生まれ育った故郷から進学や就職を機に都会へ移住した後、故郷にほど近い地方都市に移住すること。I ターンは、生まれ育った故郷から進学や就職を機に故郷にはない要素を求めて、故郷とは別の地域に移住すること。

養護老人ホーム :

環境的、経済的に困窮した高齢者の入居施設。65歳以上の者で、環境上の理由及び経済的な理由により居宅において養護を受けることが困難な者を入所させ、養護するとともに、その者が自立した日常生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設。

ら**ライフサイクルコスト :**

建物のライフサイクルに要する総費用のこと。建物の企画・設計から解体までの間に発生する費用の合計。

わ**ワンストップ窓口 :**

従来は、サービスによって複数に分かれていた窓口を、1カ所の窓口で行えるようにすること。

