

第1回市営住宅運営委員会資料

富良野市住生活基本計画

令和4年12月

目 次

1. 上位・関連計画の整理	01
1-1. 本計画の役割と計画期間	01
1-2. 国・道住生活基本計画の方向性	01
1-3. 計画の位置付け	03
2. 計画に関連する現状の整理・分析	04
2-1. 市の概況と地域特性	04
2-2. 市の住宅事情	09
3. 住宅・住環境施策の目標・基本方針等の設定	17
3-1. 住宅供給の基本フレーム	17
3-2. 住宅・住環境施策の基本方針（理念）	20
3-3. 住宅・住環境施策の目標	21
4. 施策の検討	22
4-1. 基本的な施策の検討	22
4-2. 重点施策の検討	24

1. 上位・関連計画の整理

1-1. 本計画の役割と計画期間

住生活基本計画は市の住宅政策の根幹となるものであり、市が直面する住生活をめぐる課題を整理し、施策の方向性を提示する計画です。

現在、国では住生活基本法に基づき策定された平成 28 年から令和 7 年までを計画期間とする「住生活基本計画（全国計画）」について、今般の社会情勢の変化を踏まえ令和 3 年 3 月に見直しており、北海道においても既に見直しを行っています。

富良野市においても平成 25 年の策定以降、人口減少・少子高齢化が更に進行し、空き家問題が顕在化するとともに、人口減少問題や防災意識の高まりなど社会情勢も大きく変化しています。このような市の住生活を取り巻く現状等を把握し、課題を整理したうえで、豊かな住生活の実現に向け、良質な住宅の供給や良好な居住環境の形成が図られるよう令和 5 年～14 年を期間とする計画の改定を行います。

1-2. 国・道住生活基本計画の方向性

(1) 住生活基本計画（全国計画）

令和 3 年（2021 年）3 月 19 日閣議決定された新たな住生活基本計画（全国版）は令和 3 年度～令和 12 年度を計画期間として、住生活をめぐる現状と課題を踏まえて次のような 3 つの視点から 8 つの目標を設定し、施策を総合的に推進するとしています。

①「社会環境の変化の視点」

- 目標 1 新たな日常、DX の推進等
- 目標 2 安全な住宅・住宅地の形成等

②「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標 3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標 4 高齢者が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標 5 セーフティネット機能の整備

③「住宅ストック・産業」の視点

- 目標 6 住宅循環システムの構築等
- 目標 7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標 8 住生活産業の発展

(2) 北海道住生活基本計画

計画期間は国と同じく令和3年(2021年)度～令和12年(2030年)度であり、住生活を取巻く現状と課題を踏まえ、「すべての人が安心」「生きがい」「住み続けたい」と感じられる住生活を理想像とし、下記のような3つの視点から9つの目標(対象)と基本的な施策が掲げられています。

(視点) 居住者

—目標(対象)と基本的な施策

- (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)
- (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・高齢者世帯)
- (3) 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現(多様な居住者)

(視点) 防災まちづくり

—目標(対象)と基本的な施策

- (4) 安全安心で災害に強い住生活の実現(防災・復興)
- (5) 持続可能でにぎわいのある住環境の形成(住環境)
- (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(地域コミュニティ)

(視点) 住宅ストック・事業者

—目標(対象)と基本的な施策

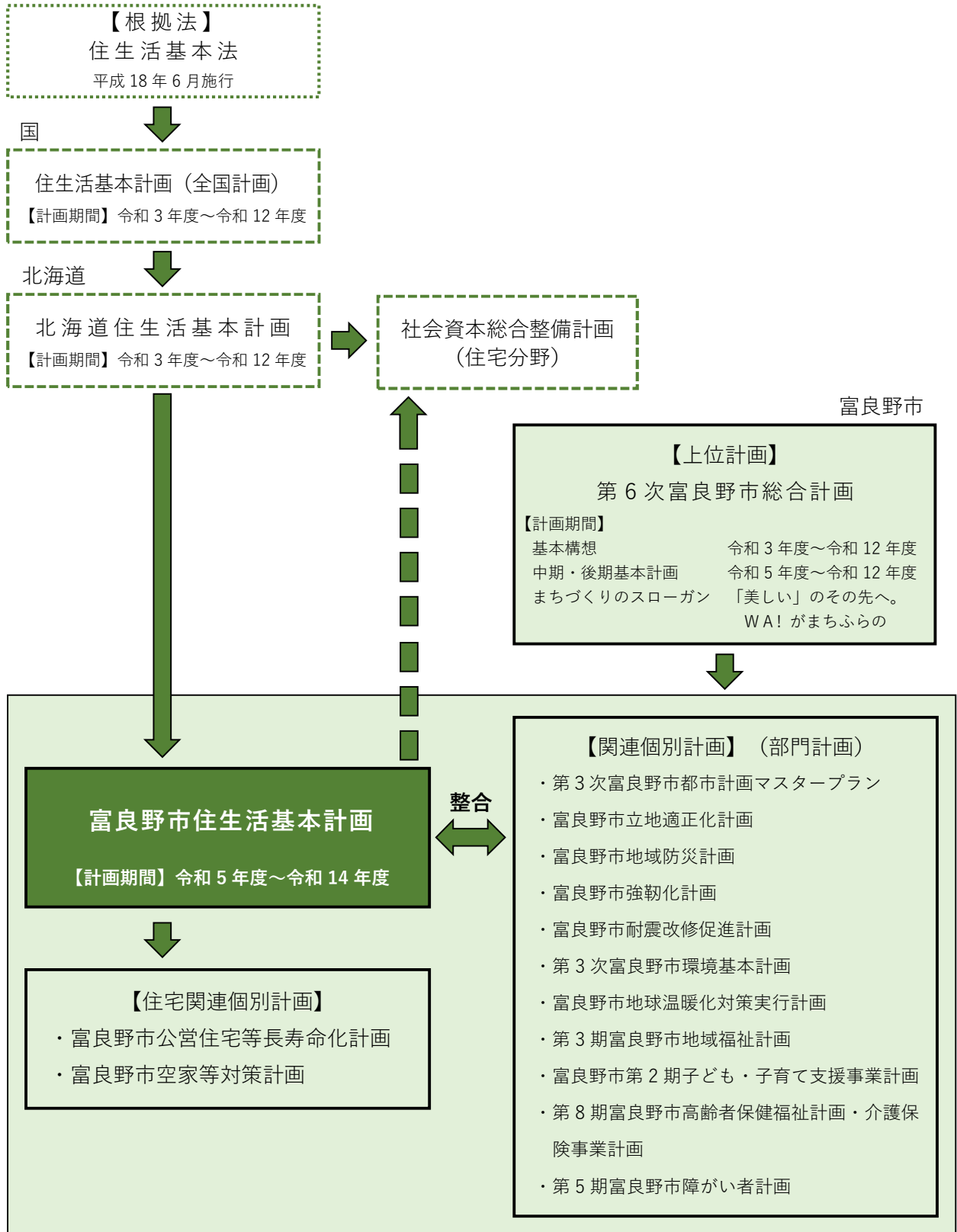
- (7) 脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環(住宅性能・機能・寿命・市場)
- (8) 地域の活性化につながる空き家の解消(空き家)
- (9) 活力ある住生活関連産業の振興(住宅産業・住生活関連事業・新技術)

これらの施策の推進方針として(1)安心・快適・健やかに住み続けられる住生活の実現(子育て世帯などに配慮した公営住宅の供給促進や居住支援協議会での居住支援など)(2)安全安心で災害に強い住生活の実現(建築物の耐震促進や災害対応拠点機能を備えた公営住宅等の整備など)(3)「ゼロカーボン北海道」をめざした脱炭素社会の実現(地域特性を活かしたエネルギーの地産地消の展開や地域材利用の促進など)が掲げられています。

また、公営住宅の役割と今後の方向性において、公的な支援による居住の安定を図るべき世帯数(要支援世帯数)を103,000世帯と想定し、公営住宅供給目標量を91,000戸と示しています。

1-3. 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「第6次富良野市総合計画」に即した部門計画の一つであり、都市計画、防災、環境、福祉などの各部門の関連個別計画との整合を図るとともに、国、北海道の「住生活基本計画」とも整合を図ります。



2. 計画に関連する現状の整理・分析

2-1. 市の概況と地域特性

(1) 地勢

地勢は、東方に大雪山系・西方に夕張山系の山並みに囲まれて南北に伸びたほぼ長円形の盆地が形成され、その中央部を空知川が南から北西方向に貫流しています。

市域の約7割が山林という恵まれた自然環境にあり、南方には森林面積の約半分を占める天然林の大樹海（東京大学演習林）があります。

(2) 気候

本市の気候は、表-01 のとおり典型的な大陸性気候で気温の日較差や年較差が大きく、夏期には集中豪雨の傾向もみられます。冬期の積雪深は1m内外ですが山間部では2～3mに達します。

表-01 気候

年次	気 温				
	年平均 (°C)	日最高気温		日最低気温	
		年最高(°C)	起 日	年最低(°C)	起 日
平成 27 年	7.5	33.2	8 月 5 日	-25.3	2 月 5 日
平成 28 年	6.7	33.3	8 月 7 日	-26.5	1 月 25 日
平成 29 年	6.5	34.4	7 月 13 日	-29.4	1 月 24 日
平成 30 年	7.1	35.5	7 月 31 日	-27.1	2 月 2 日
令和元年	7.1	35.3	5 月 26 日	-28.0	1 月 14 日
令和 2 年	7.3	34.8	8 月 28 日	-31.9	2 月 9 日

年次	降水量			積雪の深さ	
	年合計(mm)	年最大日降水量(mm)	起 日	寒候期最大値(cm) ^{※3}	起 日
平成 27 年	938.0	79.5	9 月 2 日	68	3 月 5 日
平成 28 年	1,364.0	145.0	8 月 17 日	77	3 月 4 日
平成 29 年	931.5	66.5	9 月 19 日	88	1 月 28 日
平成 30 年	1,210.0	69.5	3 月 9 日	108	3 月 2 日
令和元年	841.5	53.0	9 月 23 日	74	2 月 18 日
令和 2 年	760.0	44.0	8 月 29 日	67	3 月 1 日

資料 気象庁「気象統計情報」

(3) 産業構造の特性

本市の産業構造は、観光・サービス業などの第 3 次産業と複合経営を主体とした農業の第 1 次産業が基幹産業となっています。

観光・サービス業については、富良野スキー場を中心に冬型観光として発展し観光の振興と農業者の収入向上を目的にワイン・チーズなどの特産品が生み出されてきた。また、TVドラマ「北の国から」が全国放映されてからは一躍脚光を浴び、ロケ地やラベンダー、風景美などを目的に全国から多くの観光客が訪れる契機となっています。

一方、農業については、メロン・すいかの産地として有名であり、土地生産性が高い特徴をもつ北海道有数の主要な野菜産地として、のどかで雄大な農村景観の基盤となっています。

(4) 市街地の整備

本市の市街地は、明治 33 年に駅舎ができたことにより形成され発展しましたが、中心市街地は空洞化の進行が問題となったことから、平成 19 年度に商業施設、健康増進施設及びまちなか居住を目的とした公営住宅が一体となった複合施設、富良野市中心市街地活性化センター「ふらっと」を駅前地区に設置するなど、活性化を図るための市街地整備事業が進められました。また、平成 22 年には複合商業施設「フラノマルシェ」がオープンして賑わいをみせており、その周辺には公民連携による医療福祉ゾーンや商業ゾーンの形成など、一連の再開発等が進められてきています。

(5) 人口・世帯数等の動向

- 国勢調査で本市の人口の推移をみると、表-02 のとおり平成 12 年に一時増加したものの昭和 40 年を境に人口減少傾向が続いており、一方 1 km²当り人口密度の低下から市街地の拡大が示されています。世帯数は平成 22 年まで増加していましたが、平成 27 年からは減少に転じています。
- 人口構成をみると、表-03 のとおり 0～14 歳幼年人口・生産年齢人口共に漸減、65 歳以上の高齢人口の増加が持続しており、少子高齢化が進展しています。

表-02 人口・世帯数の推移

(各年 10 月 1 日現在)

回数	調査年	人 口				世 帯		人口密度 1 km ² 当り
		男	女	総数	5 年間の増減	世帯数	5 年間の増減	
第 1 回	大正 9 年	8,474	7,732	16,206	—	3,075	—	—
第 2 回	大正 14 年	9,447	8,732	18,179	1,973	3,328	253	—
第 3 回	昭和 5 年	11,362	10,631	21,993	3,814	3,809	481	—
第 4 回	昭和 10 年	12,901	12,358	25,259	3,206	4,307	498	—
第 5 回	昭和 15 年	12,801	12,464	25,265	6	4,199	▲108	—
臨時 6 回	昭和 22 年	15,928	16,258	32,186	6,921	5,660	1,461	53.6
第 7 回	昭和 25 年	16,734	16,786	33,520	1,334	5,855	195	55.8
第 8 回	昭和 30 年	17,392	17,441	34,833	1,313	6,204	349	58.0
第 9 回	昭和 35 年	18,140	18,376	36,516	1,683	7,305	1,101	60.8
第 10 回	昭和 40 年	18,148	18,479	36,627	111	8,029	724	61.0
第 11 回	昭和 45 年	14,764	16,112	30,876	▲5,751	8,058	29	51.4
第 12 回	昭和 50 年	13,963	15,192	29,155	▲1,721	8,253	195	48.5
第 13 回	昭和 55 年	13,780	14,719	28,499	▲656	8,742	489	47.4
第 14 回	昭和 60 年	13,482	14,394	27,876	▲623	8,881	139	46.4
第 15 回	平成 2 年	12,861	13,804	26,665	▲1,211	8,961	80	44.4
第 16 回	平成 7 年	12,455	13,591	26,046	▲619	9,310	349	43.4
第 17 回	平成 12 年	12,400	13,712	26,112	66	9,914	604	43.5
第 18 回	平成 17 年	11,810 ^{*1}	13,266	25,076	▲1,036	9,989	75	41.7
第 19 回	平成 22 年	11,418	12,841 ^{*2}	24,259	▲817	10,074	85	40.4
第 20 回	平成 27 年	10,783	12,153	22,936 ^{*3}	▲1,323	9,929	▲145	38.2
第 21 回	令和 2 年	9,947	11,184	21,131	▲1,805	9,538	▲391	35.2

資料 総務省統計局「国勢調査」

表-03 人口構成の推移

(各年10月1日現在)

年次	人口構成(人)				構成比(%)			人口指数(%)			
	総数	幼年人口 (0~14才)	生産年齢人口 (15~64才)	高齢人口 (65才~)	幼年人口 (0~14才)	生産年齢人口 (15~64才)	高齢人口 (65才~)	従属人口 指数※1	年少人口 指数※2	老年人口 指数※3	老年化 指数※4
昭和60年	27,876	5,752	18,813	3,311	20.6	67.5	11.9	48.2	30.6	17.6	57.6
平成2年	26,665	4,963	17,828	3,861	18.6	66.9	14.5	49.5	27.8	21.7	77.8
平成7年	26,046	4,394	17,032	4,620	16.9	65.4	17.7	52.9	25.8	27.1	105.1
平成12年	26,112	4,067	16,480	5,565	15.6	63.1	21.3	58.4	24.7	33.8	136.8
平成17年	25,076 ※5	3,568	15,338	6,168	14.2	61.2	24.6	63.5	23.4	40.2	172.9
平成22年	24,259 ※6	3,155	14,591	6,512	13.0	60.1	26.8	66.3	21.6	44.6	206.4
平成27年	22,936 ※7	2,684	13,092	7,096	11.7	57.1	30.9	74.7	20.5	54.2	264.4
令和2年	21,131	2,215	11,645	7,271	10.5	55.1	34.4	81.4	19.0	62.4	328.2

資料 総務省統計局「国勢調査」、北海道総合政策部統計局統計課「国勢調査結果 統計表」

○ 平均世帯人員の動向

1世帯当人員の動向は表-04に示すとおり縮小が継続し、令和2年では1.98人となっています。

表-04 世帯数の推移

(単位:世帯、人)

	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年
総人口	22,956	22,661	22,249	21,910	21,535	21,230
世帯数	10,918	10,915	10,869	10,829	10,765	10,723
1世帯当たり人員数	2.10	2.08	2.05	2.02	2.00	1.98

資料 住民基本台帳 (各年3月31日現在)

(6) 産業別就業者数

産業別就業者数（平成 27 年）では、農業・林業が最も多く 20.3%、次いで医療・福祉 13.1%、卸売業・小売業 11.9%、宿泊業・飲食サービス業 9.6%となっており、農林業を基幹としながらも中核都市としての都市機能や観光関連の産業が多い点に特長がみられます。

表-05 産業別就業者数

（平成 27 年 10 月 1 日現在）

産業 (大分類)	総 (従業上の地位) 数	雇 用 者				役 員	業 雇 人の ある 主	業 雇 人の ない 主	従 家 事 族	内 家 職 庭
		総 数	従 正 業 規 員 員	派 事 遣 業 社 所 員 の	そ ア パ ア ル の バ イ ト 他 ト					
総 数	11,843	8,549	5,145	151	3,253	501	348	1,008	1,223	4
A.農業、林業	2,401	671	229	44	398	45	173	509	1,001	-
B.漁業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.鉱業、採石業、砂利採取業	22	19	17	-	2	3	-	-	-	-
D.建設業	873	717	587	5	125	91	18	23	20	-
E.製造業	691	561	304	7	250	44	9	57	13	4
F.電気・ガス・熱供給・水道業	41	41	40	-	1	-	-	-	-	-
G.情報通信業	19	11	5	-	6	1	-	6	1	-
H.運輸業、郵便業	512	473	357	7	109	25	3	5	3	-
I.卸売業、小売業	1,414	1,142	540	10	592	116	26	77	50	-
J.金融業、保険業	139	128	104	2	22	3	3	3	2	-
K.不動産業、物品賃貸業	75	43	23	-	20	11	-	19	1	-
L.学術研究、専門・技術サービス業	175	123	106	4	13	4	12	28	7	-
M.宿泊業、飲食サービス業	1,132	866	369	23	474	48	60	77	73	-
N.生活関連サービス業、娯楽業	334	191	100	-	91	15	20	78	29	-
O.教育・学習支援業	511	481	388	4	89	6	2	21	1	-
P.医療、福祉	1,552	1,472	967	17	488	26	16	21	10	-
Q.複合サービス事業	428	421	259	12	150	3	2	1	1	-
R.サービス業（他に分類されないもの）	730	588	267	12	309	60	3	67	7	-
S.公務（他に分類されるものを除く）	522	522	455	1	66	-	-	-	-	-
T.分類不能の産業（再掲）	272	79	28	3	48	-	1	16	4	-
第 1 次産業（A,B）	2,401	671	229	44	398	45	173	509	1,001	-
第 2 次産業（C,D,E）	1,586	1,297	908	12	377	138	27	80	33	4
第 3 次産業（F～S）	7,584	6,502	3,980	92	2,430	318	147	403	185	-

資料 総務省統計局「国勢調査」

2-2. 市の住宅事情

(1) 住宅所有関係別世帯数の状況

本市の住宅所有関係別世帯数における持ち家は平成17年までは増加傾向を示していましたが、それ以降は微減の状況となっています。借家率では全体の減少傾向の中で、民営借家は平成27年まで増加でしたが、その後減少に転じています。

表-06 住宅所有関係別世帯数の推移

(単位：世帯)

区分	一般世帯	住宅に住む世帯	主世帯	持ち家率						借家率 (%)	間借り	住宅以外に住む一般世帯
				持ち家率 (%)		借家率 (%)						
				持ち家	持ち家率 (%)	公営借家	民営借家	給与住宅				
平成7年	9,267	8,999	8,932	5,491	61.5	680	1,931	830	38.5	67	268	
平成12年	9,891	9,608	9,496	5,752	60.6	772	2,236	736	39.4	112	283	
平成17年	9,969	9,637	9,564	5,874	61.4	743	2,342	605	38.6	73	332	
平成22年	9,987	9,688	9,552	5,805	60.8	717	2,467	563	39.2	136	299	
平成27年	9,892	9,499	9,410	5,774	61.4	585	2,532	519	38.6	89	393	
令和2年	9,502	9,183	9,096	5,628	61.9	559	2,450	459	38.1	87	319	

国勢調査 第18-4表 住宅の所有の関係別一般世帯数-全国、都道府県、市区町村(2000年(平成12年)市区町村含む)

※持ち家：居住する住宅がその世帯の所有である場合

公営借家：その世帯の借りている住宅が都道府県営及び市町村営の賃貸住宅である場合

民営借家：その世帯の借りている住宅が公営借家及び給与住宅でない場合

給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合又は給与の一部として居住している場合

(2) 住宅の建て方別世帯数の状況

本市の住宅の建て方別世帯数における一戸建てに住む世帯については、その数は最も多いものの平成22年を境に微減の状況となっています。一方、長屋建てに住む世帯の減少と対照的に共同住宅に住む世帯は増加し続けています。

表-07 住宅の建て方別世帯数の推移

(単位：世帯)

年次	住宅に住む一般世帯	主世帯	住宅の建て方			
			一戸建	長屋建	共同住宅	その他
平成7年	8,999	8,932	6,109	1,203	1,552	67
平成12年	9,608	9,496	6,353	1,017	2,114	12
平成17年	9,637	9,564	6,359	1,138	2,049	18
平成22年	9,688	9,552	6,407	681	2,461	3
平成27年	9,499	9,410	6,222	544	2,626	18
令和2年	9,183	9,096	6,044	371	2,669	12

国勢調査 第19-4表 住宅の所有の関係、住宅の建て方の世帯が住んでいる階別一般世帯数-全国、都道府県、市区町村

※一戸建：1建物が1住宅であるもの

長屋建：二つ以上の住宅を一棟に建て重ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの

共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があるもので、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの

(3) 居住水準の状況

本市の1住宅当たりの延べ面積を平成20年と30年の推移でみると、持ち家・借家ともに若干の増加を示しています。

表-08 1住宅当たり延べ面積の推移 (単位：㎡)

区分	1住宅 当たり 延べ面積	1住宅 当たり 延べ面積	
		持ち家	借家
平成20年	97.10	122.40	58.85
平成30年	97.59	125.42	57.37

資料 住宅・土地統計調査

※延べ面積：各居住室（居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室）の床面積のほか、その住宅に含まれる玄関、台所（炊事場）、便所、浴室、廊下、押入なども含めた床面積をいう。ただし、農家の土間などや店舗併用住宅の店・事務所など営業用の部分は延べ面積に含まれない。
また、アパートやマンションなどの共同住宅の場合は、共同で使用している廊下・階段など共用部分は、延べ面積には含まれない。

(4) 空き家の状況

住宅・土地統計調査によると、本市の空き家の数はほぼ横ばいとなっています。また、空き家率については平成30年で11.6%となっており、全国（13.6%）・北海道（13.5%）から見ると低い状況にあります。

なお、平成30年度の市独自による実態調査では、711戸が空き家と推測される状態にあることを確認しています。

表-09 空き家数と空き家率の推移

	平成20年（2008年）			平成25年（2013年）			平成30年（2018年）		
	戸数	空き家率	前回 対比	戸数	空き家率	前回 対比	戸数	空き家率	前回 対比
全 国	7,567,900	13.1%		8,195,600	13.5%	0.4%	8,488,600	13.6%	0.1%
北 海 道	374,400	13.7%		388,200	14.1%	0.4%	379,800	13.5%	-0.6%
富良野市	1,110	10.5%		1,290	11.9%	1.4%	1,230	11.6%	-0.3%

資料 住宅・土地統計調査

(5) 高齢者の状況

○ 高齢者単身世帯の状況

本市における高齢者単身世帯は年々増加する傾向となっており、持ち家及び公営借家においては平成12年から急増し、増加傾向が持続しています。

表-10 高齢者単身世帯の推移

(単位：世帯)

年次	住宅に住む65歳以上の親族のいる一般世帯							
	65歳以上の高齢者単身一般世帯							間借り
	主世帯	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り		
平成7年	3,062	495	491	326	85	78	2	4
平成12年	3,569	674	668	444	122	97	5	6
平成17年	3,866	867	860	591	161	106	2	7
平成22年	4,047	998	-	-	-	-	-	-
平成27年	4,274	1,195	1,181	835	167	174	5	14
令和2年	4,341	1,306	1,298	910	182	183	7	16

※国勢調査（昭和60年・平成22年は住宅の所有関係別の公開なし）

国勢調査 第30-4表 65歳以上世帯人員の有無による世帯の類型、世帯人員の人数、住宅の所有の関係別一般世帯数-全国、都道府県、市区町村（平成22年は住宅の所有関係別の公開なし）

○ 高齢者のいる世帯の住宅所有関係

本市の高齢者親族がいる世帯は平成27年以降急速に増加しており、持ち家を始め公営借家及び民営借家ともに年々増加しています。

表-11 高齢者のいる世帯の推移

(単位：世帯)

年次	65歳以上の親族のいる世帯							
	住宅に住む一般世帯							間借り
	主世帯	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り		
平成7年	3,075	3,062	3,055	2,620	214	188	33	7
平成12年	3,578	3,569	3,559	3,049	291	199	20	10
平成17年	3,889	3,866	3,854	3,298	328	215	13	12
平成22年	4,047	4,028	3,992	3,382	341	248	21	36
平成27年	5,774	4,274	4,249	3,576	302	326	25	20
令和2年	6,492	6,468	6,445	5,552	426	426	41	23

国勢調査 第29-7表 住宅の所有の関係別 65歳以上一般世帯人員-全国、都道府県、市区町村

○ バリアフリー化の状況

本市の高齢者の居住する専用住宅は、約6割がバリアフリー化されており、平成20年に比べても2割以上増加しています。しかし、借家においてはバリアフリー化の割合は持ち家に比べ若干低くなっています。

表-12 高齢者の居住する専用住宅のバリアフリー化の状況

(単位：戸)

年次		高齢者用の居住する専用住宅								
		持ち家				借家				
			一戸建	長屋建	共同住宅	一戸建	長屋建	共同住宅		
平成20年	総数	3,680	3,050	2,940	70	30	620	60	230	320
	バリアフリー化	1,440	1,200	1,150	20	20	250	10	40	190
平成30年	総数	3,800	3,260	3,200	30	30	540	110	160	260
	バリアフリー化	2,340	2,040	2,010	20	20	300	60	50	190

資料 住宅・土地統計調査

(6) 地価の動向

全体的に下落傾向が続いておりましたが、最近は類似都市と比較して高値・安定で推移しています。

表-13 地価の推移

住所	価格 (円/m)									調査年次
	H9	H14	H19	H24	H29	H30	R1	R2		
地価公示	住宅地 ①富良野市末広町 4536番20	30,500	29,800	27,000	24,500	24,400	24,400	24,400	24,400	H9~R2
	住宅地 ②富良野市南麻町 1154番45	20,500	19,600	17,500	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	H9~R2
	住宅地 ③富良野市錦町 4312番59	22,500	21,700	19,500	19,000	-	-	-	-	H9~H25
	住宅地 ④富良野市瑞穂町 1157番863	-	-	-	-	19,000	19,000	19,000	19,000	H28~R2
	商業地 ⑤富良野市日の出町 1440番1	111,000	84,000	58,000	35,000	32,500	32,500	32,500	32,500	H9~R2
	商業地 ⑥富良野市日の出町 3番17	43,500	36,800	32,000	-	-	-	-	-	H9~H21
	住宅地 ⑦富良野市桂木町 4423番12	23,800	23,800	21,600	19,800	19,500	19,500	19,500	19,600	H9~R2
北海道地価調査	住宅地 ⑧富良野市扇町 11242番96	20,300	19,500	18,000	16,100	15,100	14,900	14,700	14,500	H9~R2
	住宅地 ⑨富良野市北の峰町 1981番62	21,000	20,200	18,300	17,500	18,200	19,800	21,400	23,300	H9~R2
	商業地 ⑩富良野市幸町 7番5	68,000	55,500	42,800	38,300	-	-	-	-	H9~H25
	商業地 ⑪富良野市幸町 11374番	-	-	-	-	45,400	46,000	46,000	46,000	H26~R2
	工業地 ⑫富良野市若葉町 2番13	23,000	21,500	19,700	-	-	-	-	-	H9~H19

資料 地価公示、北海道地価調査

(7) 公営住宅等の状況

公営住宅については富良野市公営住宅等長寿命化計画（R3）を策定し、適正な管理運営を図っており、現在の状況は以下のとおりです。

○ 公営住宅等の供給状況

公営住宅等は令和3年3月末時点で、市営住宅が143棟630戸、道営住宅が6棟72戸、合わせて149棟702戸であり、市営住宅には単独住宅3棟6戸が含まれています。

○ 市営住宅の構造、建設年度

市営住宅630戸の構造は木造住宅（木平）が2戸（0.3%）、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が352戸（55.9%）、簡易耐火構造2階建て住宅（簡2）が80戸（12.7%）、耐火構造住宅（耐2）が104戸（16.5%）、中層耐火構造住宅（中耐3または中耐5）が92戸（14.6%）となっています。

○ 市営住宅の耐用年数の経過状況

公営住宅の耐用年数は公営住宅法により、耐火構造は70年、簡易耐火構造2階建ては45年、簡易耐火構造平屋建て及び木造の住宅にあっては30年と定められています。

令和3年3月末時点では、市営住宅630戸のうち、耐用年数を経過しているのは354戸（56.2%）あり、全ての簡易耐火構造平屋建て住宅が該当しています。今後、建替えや除却を行われないと、簡易耐火構造2階建て住宅も耐用年数を迎え、10年後の令和12年度末が390戸（61.9%）、15年後の令和17年度末は410戸（65.1%）と増加する見込みです。

表-14 公営住宅等の管理戸数（令和3年3月31日現在）

地区	団地名	建設年度	構造	住戸形式	棟数	戸数	浴室	UB	水洗
富良野	緑町	平成7年度	耐3	2LDK 3LDK	1	12	○	○	○
		平成8年度	耐3	2LDK 3LDK	1	12	○	○	○
		平成9年度	耐3	2LDK 3LDK	2	24	○	○	○
		平成10年度	耐3	2LDK 3LDK	1	12	○	○	○
		計			5	60			
	北の峰	平成12年度	耐3	2LDK 3LDK	1	12	○	○	○
		平成12年度	耐2	2LDK	1	4	○	○	○
		平成13年度	耐2	2LDK	1	4	○	○	○
		平成14年度	耐2	2LDK	1	4	○	○	○
		平成15年度	耐2	2LDK 3LDK	1	4	○	○	○
		平成16年度	耐2	2LDK 3LDK	1	4	○	○	○
		平成17年度	耐2	1LDK	2	8	○	○	○
	計			8	40				
	北の峰西	昭和52年度	簡平	3DK	4	16	△	×	○
		昭和53年度	簡平	3DK	6	24	△	×	○
		昭和54年度	簡平	3DK	1	4	△	×	○
		昭和55年度	簡平	3DK	2	8	△	×	○
		計			13	52			
	北の峰南	昭和56年度	簡2	3LDK	4	16	△	△	○
		昭和57年度	簡2	3LDK	2	8	△	△	○
		昭和58年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		昭和59年度	簡2	3LDK	1	4	△	△	○
		計			8	32			
	朝日町	平成18年度	中耐5	1LDK 2LDK 3LDK	1	20	○	○	○
		計			1	20			
	東町	昭和43年度	簡平	2DK 3DK	3	12	×	×	×
		計			3	12			
	北麻町	昭和44年度	簡平	2DK 3DK	2	8	×	×	×
昭和45年度		簡平	2DK 3DK	3	12	×	×	×	
昭和46年度		簡平	2DK 3DK	6	24	×	×	×	
昭和47年度		簡平	2DK 3DK	6	24	△	×	×	
昭和48年度		簡平	2DK 3DK	2	8	△	×	×	
昭和50年度		簡平	3DK	2	6	△	×	×	
平成25年度		耐2	2LDK	1	8	○	○	○	
平成26年度		耐2	2LDK	1	8	○	○	○	
平成27年度		耐2	2LDK	1	8	○	○	○	
平成28年度		耐2	2LDK	1	8	○	○	○	
平成30年度		耐2	2LDK	1	8	○	○	○	
令和元年度		耐2	2LDK	1	8	○	○	○	
令和2年度		耐2	2LDK	1	8	○	○	○	
計			28	138					
東麻町	昭和47年度	簡平	2DK 3DK	4	15	△	×	×	
	昭和48年度	簡平	2DK 3DK	4	16	△	×	×	

山部		昭和 49 年度	簡平	2DK 3DK	11	43	△	×	×
		昭和 50 年度	簡平	2DK 3DK	6	24	△	×	×
		昭和 51 年度	簡平	3DK	4	16	△	×	×
		計			29	114			
	西麻町	平成 29 年度	耐 2	2LDK	1	12	○	○	○
		計			1	12			
	瑞穂	昭和 60 年度	簡 2	3LDK	1	4	△	△	○
		昭和 61 年度	簡 2	3LDK	1	4	△	△	○
		昭和 62 年度	簡 2	3LDK	1	4	△	△	○
		昭和 63 年度	簡 2	3LDK	1	4	△	△	○
		平成元年度	簡 2	3LDK	1	4	△	△	○
		平成 2 年度	簡 2	3LDK	1	4	△	△	○
		平成 3 年度	簡 2	3LDK	1	4	△	△	○
		平成 4 年度	簡 2	3LDK	1	4	△	×	○
平成 5 年度		簡 2	3LDK	1	4	○	○	○	
計			9	36					
麓郷	昭和 54 年度	簡平	3DK	1	2	△	×	×	
	昭和 55 年度	簡平	3LDK	1	2	△	×	×	
	計			2	4				
山部	紅い実 (単独住宅)	昭和 55 年度	簡平	2DK	2	4	△	×	○
		計			2	4			
	黄の花	昭和 42 年度	簡平	2DK	2	8	×	×	×
		昭和 43 年度	簡平	2DK 3DK	3	12	×	×	×
		昭和 44 年度	簡平	2DK 3DK	2	8	×	×	×
		昭和 45 年度	簡平	2DK 3DK	2	8	×	×	×
		昭和 46 年度	簡平	2DK 3DK	1	4	×	×	×
	計			10	40				
	緑ヶ丘	昭和 54 年度	簡平	3DK	4	8	△	×	○
		昭和 55 年度	簡平	3DK	2	4	△	×	○
		昭和 57 年度	簡平	3LDK	2	4	△	×	○
		昭和 58 年度	簡平	3LDK	3	6	△	×	○
	計			11	22				

○ 市営住宅の入居率

令和2年9月末現在、市営住宅 630 戸のうち入居戸数は 493 戸で入居率は 78.3%です。ただし、政策空き家が 126 戸あり、政策空き家を除くと入居率は 97.8%となります。

また地区別に政策空き家を除く入居率をみると、富良野地区 98.4%、山部地区 95.7%、東山地区 88.9%となっています。

表-15 市営住宅の入居状況

地区	団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	空き家のうち、 政策空き家戸数	政策空き家を 除く入居率
富良野	緑町	60	58	96.7%	0	96.7%
	北の峰	40	39	97.5%	0	97.5%
	北の峰西	52	51	98.1%	0	98.1%
	北の峰南	32	31	96.9%	0	96.9%
	朝日町	20	20	100.0%	0	100.0%
	東町	12	7	58.3%	5	100.0%
	北麻町	138	89	64.5%	49	100.0%
	東麻町	114	73	64.0%	41	100.0%
	西麻町	12	12	100.0%	0	100.0%
	瑞穂	36	35	97.2%	0	97.2%
	麓郷	4	3	75.0%	0	75.0%
	地区計	520	418	80.4%	95	98.4%
山部	紅い実	4	4	100.0%	0	100.0%
	黄の花	40	18	45.0%	22	100.0%
	緑ヶ丘	22	21	95.5%	0	95.5%
	ユーフレ	26	24	92.3%	0	92.3%
	地区計	92	67	72.8%	22	95.7%
東山	東山	12	4	33.3%	8	100.0%
	西達布	4	3	75.0%	0	75.0%
	樹海	2	1	50.0%	1	100.0%
	地区計	18	8	44.4%	9	88.9%
計	630	493	78.3%	126	97.8%	

※管理戸数には令和2年度建設中の住宅を含む

3. 住宅・住環境施策の目標・基本方針の設定

3-1. 住宅供給の基本フレーム

本計画の住宅施策の目標・基本方針を検討する上で、人口・世帯数並びに住宅所有形態別の供給戸数の推計が前提となるため、以下に検討します。

(1) 人口・世帯数等の推計

○ 将来人口の想定

本市の人口推計は第6次富良野市総合計画において社人研推計により検討されており、それを目標値として採用しています。

その将来人口は

	推計人口	減少人口
・2020年	21,539人	1,480人
・2025年	20,059人	
・2030年	18,600人	1,459人
・2035年	17,146人	

その5年毎減少人口は1,454人～1,480人とほぼ近似することから、簡便法として提示されている推計人口の5年間平均減少数を1年毎減少数に換算し、本計画時点に当てはめることとします。

従って

$$\begin{aligned} 2032年(R14年)の人口 &= \\ 18,600人(2030年の人口) &- \frac{(18,600 - 17,146(2035年の人口))}{5年} \times 2 \\ &= 18,018人 \end{aligned}$$

○ 将来世帯数の想定

先の表-02に示す人口・世帯数の推移から平成22年～令和2年10年間の平均世帯人員を算出します。それによると、平成22年2.41人/世帯・平成27年2.31人/世帯・令和2年2.22人/世帯であり、各5年間の減少数は0.1～0.09人/世帯となっています。

また、表-04にみる住民基本台帳では、平成27年から令和2年5年間で0.12人/世帯の縮小となっています。

以上から子育て施策の動向等を勘案し、5年間で0.1人/世帯毎年0.02人/世帯と想定します。

従って、2032年(令和14年)の平均世帯人員は令和2年平均世帯人員2.22

世帯 -0.02×12 年間より 1.98 人/世帯と試算されます。

以上から将来世帯数は 18,018 人 $\div 1.98$ 人/世帯より 9,100 世帯と想定されます。

○ 住宅所有関係別世帯数の想定

● 住宅に住む主世帯数

国勢調査による総世帯数に占める住宅に住む主世帯率は、先の表-02 により表-16 のとおりです。

表-16 住宅に住む世帯の推移

	総世帯数(A)	住宅に住む主世帯(B)	住宅に住む主世帯率 ^{R/4}
平成 22 年	10,074	9,552	94.8
平成 27 年	9,929	9,410	94.8
令和 2 年	9,538	9,096	95.4

※住宅に住む主世帯は総世帯の中の一般世帯で、そのうち住宅に住む世帯から間借りを除いた世帯

この平均値 95.0%と想定すると、2032 年 (R14 年) の住宅に住む主世帯数は 9,100 世帯 $\times 0.95$ より約 8,645 世帯となります。

● 住宅所有関係別世帯数

今回の推計については、連携する計画として公営住宅等長寿命化計画 (R3 年 3 月) があり、公営住宅の目標値が設定されています。

それによると平成 12 年 600 戸、平成 17 年 562 戸とされており、そのトレンド推計では平成 14 年は 585 戸と試算されます。

ただし、これは空き家が含まれる戸数であり、令和 2 年 9 月末当時の公営住宅の入居戸数を市営住宅 493 戸、道営住宅 72 戸の合計 565 戸とした場合の入居率は 565 戸 $\div 702$ 戸により 80.5%となるため、空き家を除く公営住宅の令和 14 年の推計値は約 471 戸となります。

表-17 住宅所有関係別世帯数の推移

	住宅に住む主世帯		持ち家		公営住宅		民間借家		給与住宅	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
平成 22 年	9,552	100.0	5,805	60.8	717	7.5	2,467	25.8	563	5.9
平成 27 年	9,410	100.0	5,774	61.4	585	6.2	2,532	26.9	519	5.5
令和 2 年	9,096	100.0	5,628	61.0	559	6.1	2,450	26.9	459	5.1
令和 14 年 (推計値)	8,645	100.0	5,370	62.1	471	5.5	2,346	27.1	458	5.3

※ 平成 22 年～令和 2 年データは国勢調査による

次に国勢調査による住宅所有関係別世帯数の推移から公営住宅以外の世帯数を推計します。

その推移は表-17 のとおり、平成 22 年から平成 27 年間の変動幅が大きめなので、平成 27 年と令和 2 年の持ち家・民営借家・給与住宅の各相乗平均構成比を算出すると次のとおりです。

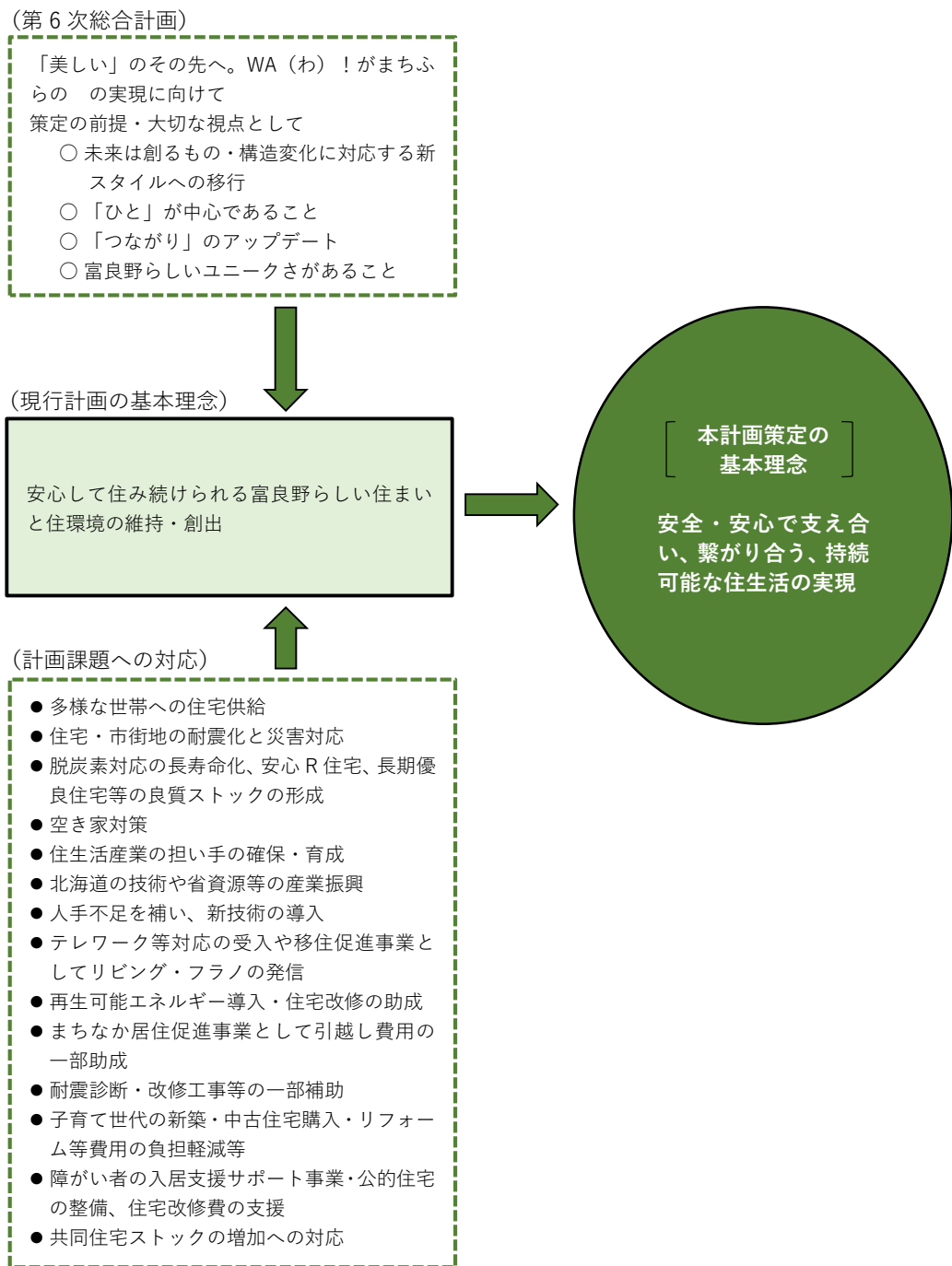
$$\left[\begin{array}{l} \text{持ち家} \frac{11,402}{17,362} = 65.7\% \quad \text{民営借家} \frac{4,982}{17,362} = 28.7\% \\ \text{給与住宅} \frac{978}{17,362} = 5.6\% \end{array} \right]$$

- このことから、住宅に住む 8,645 世帯から公営住宅 471 戸を除く 8,174 世帯を先述の各構成比により算出すると、持ち家約 5,370 世帯、民営借家約 2,346 世帯、給与住宅約 458 世帯と試算されます。
- 以上から、令和 14 年住宅所有関係別世帯数の推計値は先の表-17 に示すとおりです。

3-2. 住宅・住環境施策の基本方針（理念）

現行計画の基本理念と基本目標は現在も適切なものですので、見直しとしての本計画でもそれに必要な修正を加えつつ踏襲し、「安全・安心で支え合い、繋がり合う、持続可能な住生活の実現」とします。

図-01 住宅施策の基本理念

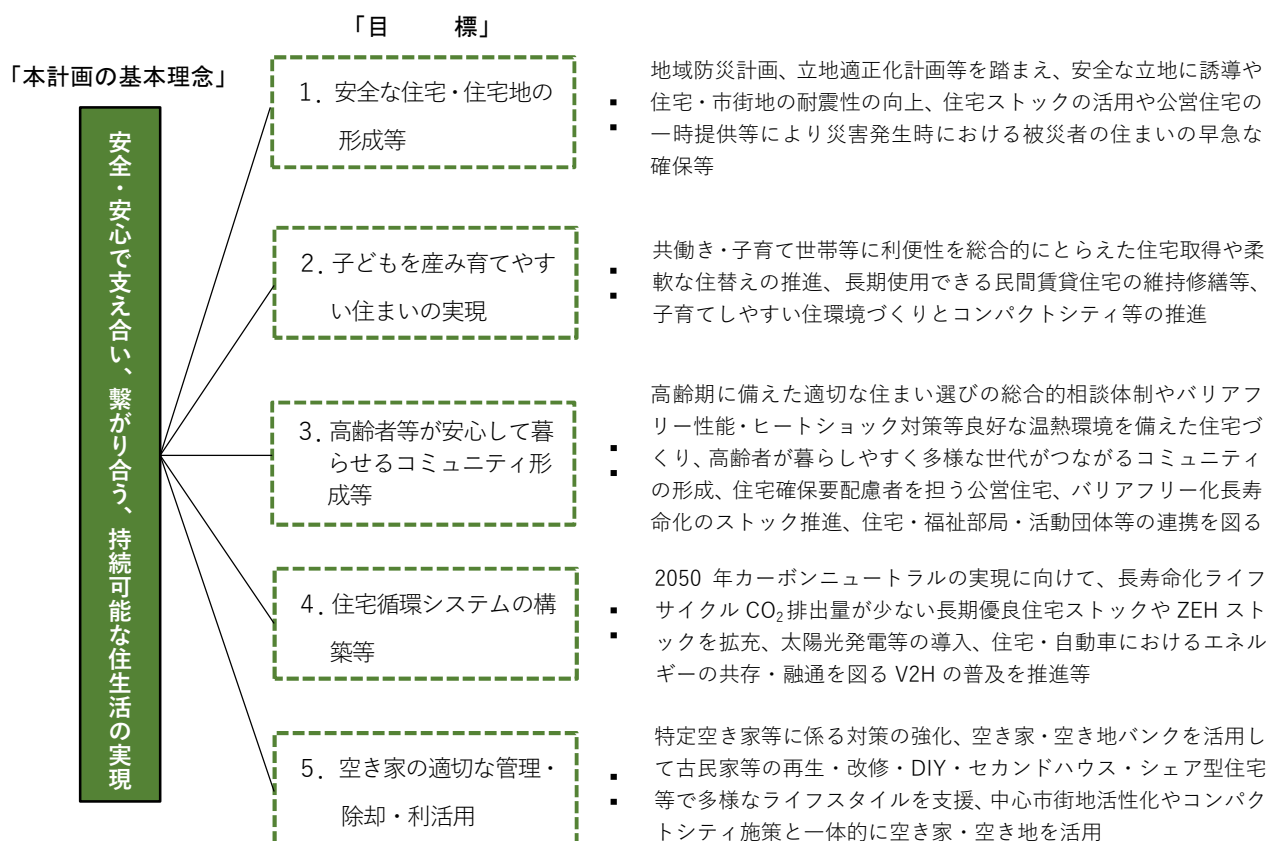


3-3. 住宅・住環境施策の目標

本計画の基本理念から現行計画の基本目標を再検討して本計画の基本目標を検討すると、下記および図-02 のとおりです。

- 安全な住宅・住宅地の形成等
- 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ形成等
- 住宅循環システムの構築等
- 空き家の適切な管理・除却・利活用

図-02 住宅・住環境施策の目標



4. 施策の検討

4-1. 基本的な施策の検討

先の目標に基づいて、基本的な施策を検討すると次のとおりです。

(目標1) 安全な住宅・住宅地の形成等

(基本的な施策と取組みの概要)

- 1-① 地域防災計画・立地適正化計画を踏まえ、関係部局の連携を強化し、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制するとともに、安全な立地に誘導。
(市立地適正化計画、国住目標 2(1))
- 1-② 市民への耐震化に関する補助金、融資・税優遇制度などの情報提供や事業者への技術情報の提供を行ない、住宅の耐震性、住宅・市街地の耐震性を向上。
(現計画 1-5、国住目標 2(1))
- 1-③ 既存住宅ストックの活用や公営住宅の一時提供等により、災害時における被災者の住まいを確保。
(現計画重点 I、国住目標 2(2)・道住(4))

(目標2) 子供を産み育てやすい住まいの実現

(基本的な施策と取組みの概要)

- 2-① 共働き・子育て世帯等に利便性を総合的にとらえた住宅取得や柔軟な住替えを推進。
(国住目標 3(1)・道住(2))
- 2-② 良質で長期使用できる民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等を推進。
(現計画 1-2、国住目標 3(1))
- 2-③ 子育てしやすい住環境づくりと子育て支援に資する住宅や公園・緑地等の適正な維持管理、職住・職育が近接する環境の整備、コンパクトシティを推進。
(国住目標 3(2))

(目標3) 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ形成等

(基本的な施策と取組みの概要)

- 3-① 高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制、サービス付き高齢者住宅等について適切な整備・情報開示の推進。
(現計画 2-1・2、国住目標 4(1))
- 3-② バリアフリー性能やヒートショック対策等良好な温熱環境を備えた住宅づくりの推進。
(現計画 1-3・2-4、国住目標 4(1))

3-③ 公営住宅等の建替え等における孤独・孤立対策に資するコミュニティスペースの整備等地域で高齢者が暮らしやすい環境の整備や三世同居や近居、多様な世代がつながるミクストコミュニティの形成とまちづくり。

(国住目標 4(2))

3-④ 住宅確保要配慮者のセーフティネット機能の中心的役割を担う公営住宅の適正な維持管理やバリアフリー化・長寿命化のストックを推進、並びに住宅・福祉部局のワンストップ対応や福祉活動団体等との連携を図る。

(現計画 1-1・2-3、国住目標 5(1)(2)・道住(1))

(目標 4) 住宅循環システムの構築等

(基本的な施策と取組みの概要)

4-① 2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、長寿命でライフサイクル CO₂ 排出量の少ない長期優良住宅や ZEH ストックの活用及び再生可能エネルギー導入による省エネ改修の推進。

(現計画 3-6 重点Ⅱ・Ⅳ、国住目標 6(3)・道住(7))

4-② 市の脱炭素ロードマップによる 2050 年カーボンシティ実現へ向けて、住宅建設時における省エネ設備導入等への支援。

(市計画、国住目標 6(3))

(目標 5) 空き家の適切な管理・除却・利活用

(基本的な施策と取組みの概要)

5-① 適切な管理の促進、管理不全空き家の除却等や特定空き家等の対策を強化。

(国住目標 7(1))

5-② 空き家・空き地バンクを活用して、古民家等の空き家の再生・DIY・セカンドハウスやシェア型住宅等、多様なライフスタイルを支援。

(現計画 1-4、国住目標 7(2))

5-③ 中心市街地等の活性化やコンパクトシティ施策と一体的推進を図ることにより、空き家・空き地の利活用を図る。(現計画 3-1 重点Ⅲ、国住目標 7(2))