

# 釧路市住生活基本計画

(平成30年度～平成39年度)

平成30年(2018年)3月

釧路市



## 目 次

<b>1章 はじめに</b> .....	<b>1</b>
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画期間.....	2
3 計画の位置づけ.....	3
4 策定体制.....	3
<b>2章 住宅事情の特性</b> .....	<b>4</b>
1 釧路市の概況.....	4
2 住宅事情の特性.....	8
3 前計画の進捗状況.....	38
4 関連既定計画における取組方針.....	45
<b>3章 市民意向等の特性</b> .....	<b>61</b>
1 市民意向調査.....	61
2 宅建事業者アンケート調査.....	71
<b>4章 課題の整理</b> .....	<b>77</b>
<b>5章 住宅政策の目標</b> .....	<b>86</b>
1 基本理念.....	86
2 基本目標.....	86
<b>6章 住宅施策の推進方針と展開</b> .....	<b>87</b>
推進方針1 子どもを生き育てやすい住まいづくり.....	89
推進方針2 高齢者や障がい者等が暮らしやすい住まいづくり.....	90
推進方針3 誰もが安全・安心に暮らせる住まいづくり.....	92
推進方針4 適正な住宅セーフティネットづくり.....	97
推進方針5 地域の特性に適した住まいづくり.....	99
推進方針6 コンパクトなまちづくりとの調和.....	103



# 1章 はじめに

## 1 計画の背景と目的

### (1) 計画の背景

釧路市は、平成 19 年度に市における住宅施策を総合的・体系的に推進するものとして「釧路市住宅マスタープラン」を策定、さらに「釧路市住宅マスタープラン」の公的住宅に関連する個別計画として「釧路市公営住宅ストック総合活用計画」を策定（平成 21 年度に改訂）しました。

平成 21 年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となることとなり、平成 24 年度に、「釧路市公営住宅ストック総合活用計画」を見直し、「釧路市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

平成 29 年度には、釧路市住宅マスタープランの計画期間が満了、長寿命化計画策定後 5 年が経過し計画の中間時を迎えるとともに、今後、さらなる急速な高齢化の進展、人口減少社会への転換等、釧路市を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。

本市は、こうした背景を踏まえ、住生活基本計画を策定します。

### (2) 計画の目的

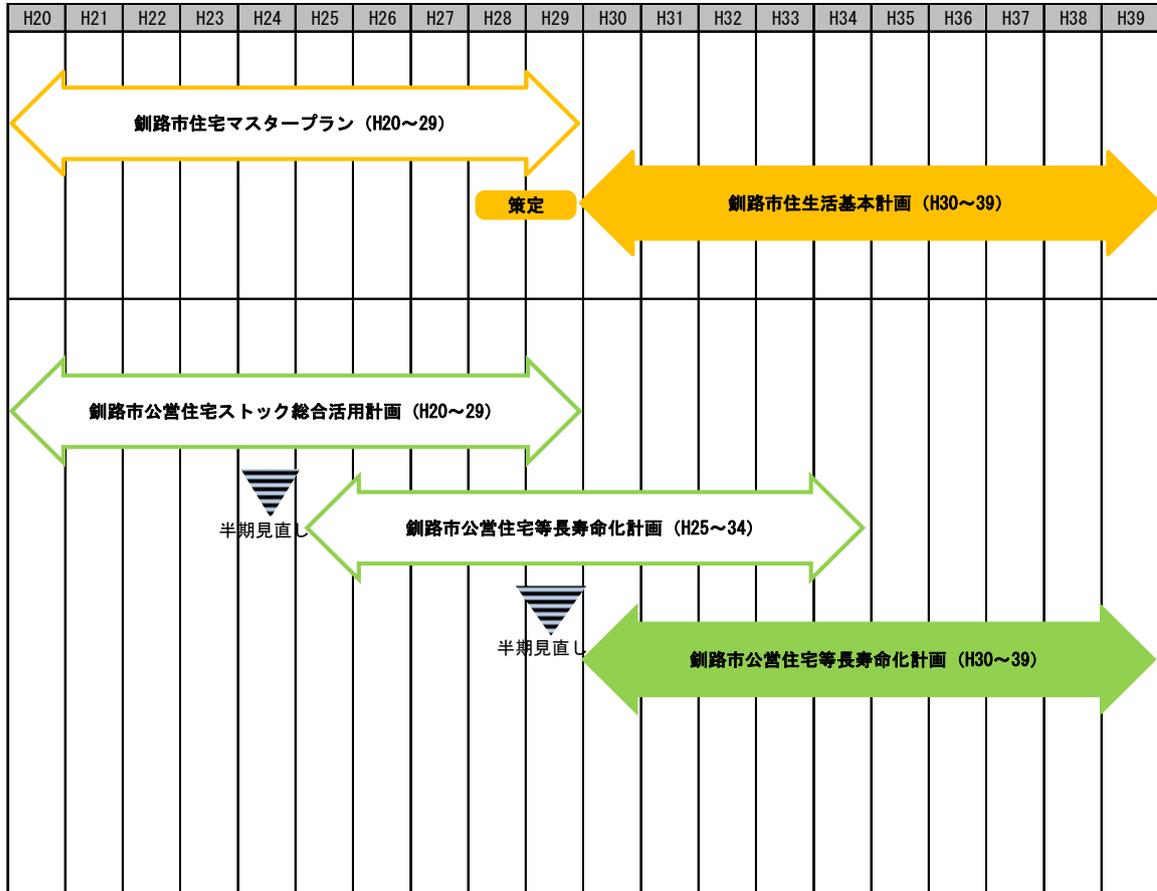
「住生活基本計画」は、「住宅マスタープラン」を発展させたもので、住宅政策の目標、推進方針を定め、具体的な住宅施策を推進させるために策定するものです。

### (3) 計画の必要性

国の住宅政策は、平成 17 年度から公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行し、平成 18 年度に住生活基本法が立法化、住生活基本計画（全国計画）を策定、さらに平成 23 年 3 月及び平成 28 年 3 月に住生活基本計画（全国計画）の見直しを行っています。当計画においては、「都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて強力に支援する」としており、市町村計画策定の促進を位置づけています。実際に北海道の市部ではほとんどが策定しているとともに、社会資本整備総合交付金を活用した効果促進事業を行う場合は、住生活基本計画に住宅施策として位置づけられていることが求められます。

## 2 計画期間

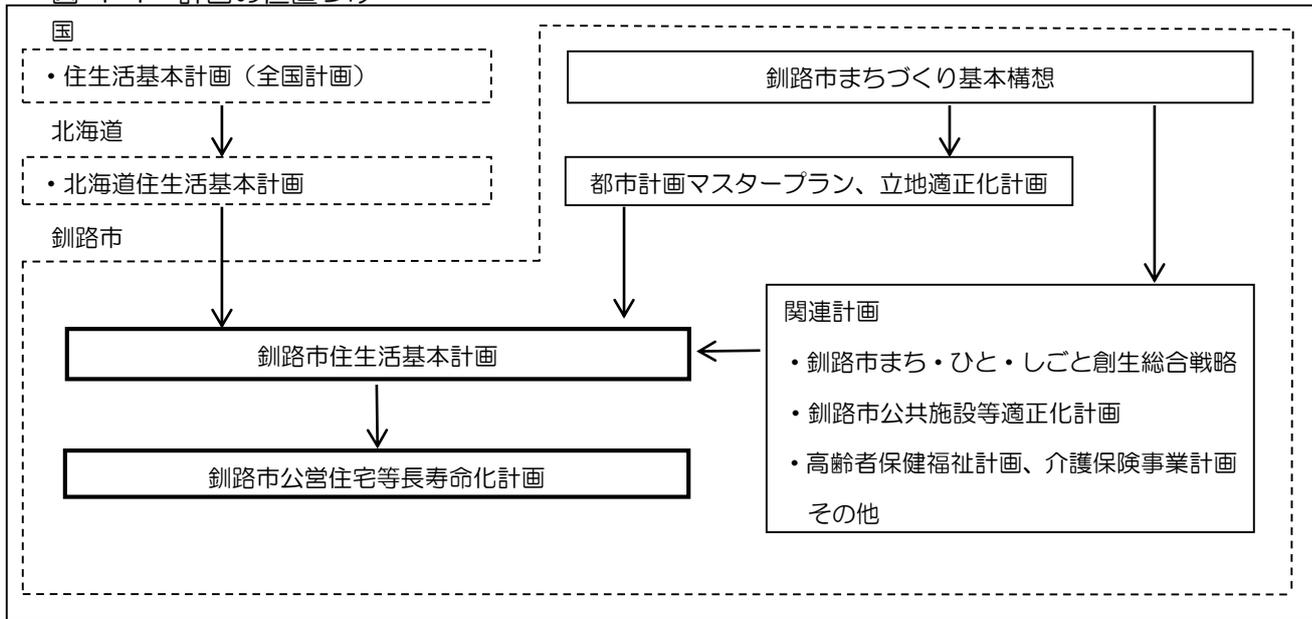
住生活基本計画は、10年間（平成30年度～平成39年度）を計画期間として策定します。



### 3 計画の位置づけ

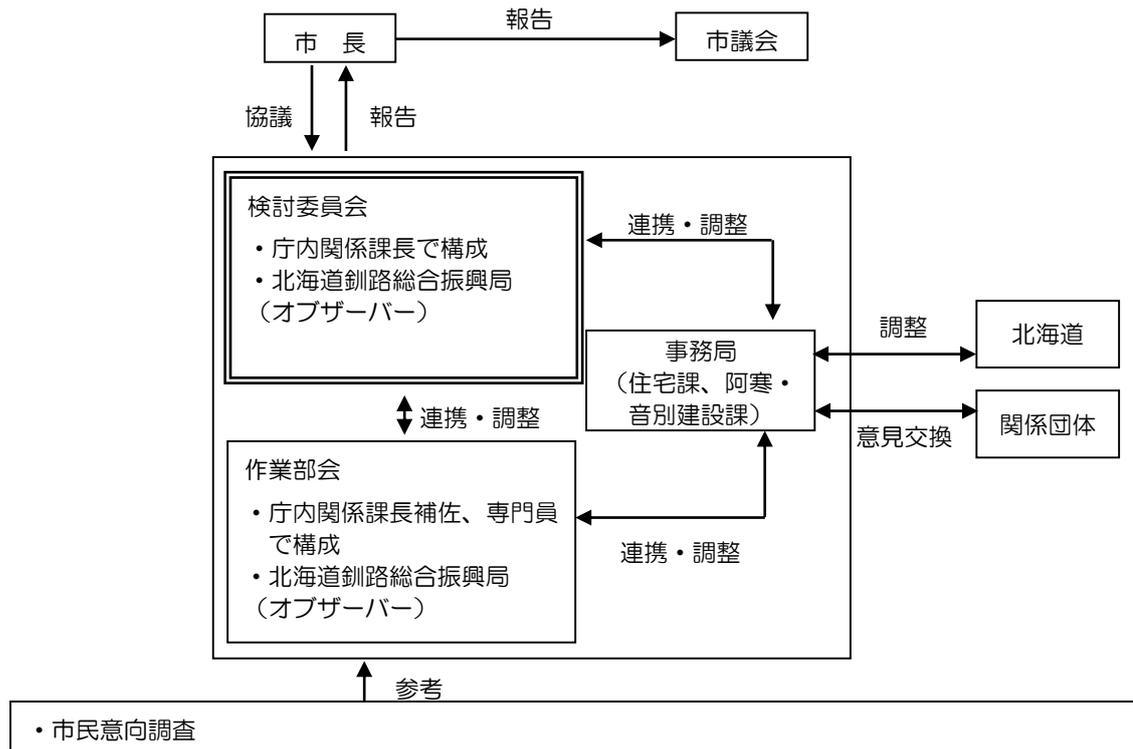
住生活基本計画は、北海道が策定する「北海道住生活基本計画」に即するとともに、「釧路市まちづくり基本構想」の住宅関連の分野計画に位置づけられます。

図 1-1 計画の位置づけ



### 4 策定体制

住生活基本計画においては、市民意向の報告や庁内合意形成の場として「検討委員会」を、庁内調整の場として「作業部会」を設置します。



## 2章 住宅事情の特性

### 1 釧路市の概況

#### (1) 土地利用

釧路市は、ひがし北海道の中核・拠点都市として、社会、経済、文化、観光における有用な役割を担っています。

北海道東部の太平洋岸に位置し、南北に長い釧路地域・阿寒地域と飛び地の音別地域からなり、阿寒・釧路湿原の2つの国立公園を有しています。

土地利用をみると、総面積 136,290ha のうち、宅地は 2.7%です。



表 2-1 地目別面積

(単位：ha)

	田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	0	8,840	3,645	8	27,071	5,783	7,557	2,273	81,113	136,290
	0.0%	6.5%	2.7%	0.0%	19.9%	4.2%	5.5%	1.7%	59.5%	100.0%

資料：市資産税課（平成 29 年 4 月現在）

## (2) 住宅市街地の変遷

本市は、石炭産業、紙・パルプ産業、漁業の基幹産業と観光産業を背景に住宅市街地を形成してきました。現在は、釧路地域、阿寒地域本町地区、阿寒地域阿寒湖温泉地区、音別地域の大きく4つの住宅市街地が形成されており、更にこれらの周辺に小規模な住宅地が点在しています。

### 【釧路地域】

釧路地域の住宅市街地は、釧路川、新釧路川を境に東部・中部・西部の3地区があります。住宅市街地の変遷は、釧路港の発展とともに東部地区、中部地区南部の釧路川河口付近から始まり、その後、中部地区北部、西部地区を形成しました。昭和40～50年代には約4千人～1万2千人規模のニュータウンを相次いで造成し、平成には組合施行による大規模な土地区画整理事業を複数実施するなど、大量の住宅地供給等による住宅市街地の形成と拡大が行われました。

また、公営住宅は、住宅不足への対応を目的に昭和40年代までは東部地区を中心に低層住宅を、昭和40～50年代は東部地区と中部地区を中心に中高層住宅を大量に供給してきました。

### 【阿寒地域】

阿寒地域の住宅市街地は、公共施設、利便施設が集積する本町地区と本市の観光産業の中核の一つである阿寒湖温泉地区の2つを中心に形成されています。

本町地区周辺には、小規模住宅が点在していますが、これらは石炭産業を背景に形成され、その後、石炭産業から農林業や3次産業などへ産業構造が変化したため、人口減少が進んでいます。

阿寒湖温泉地区は、国内はもとより、アジア各地から観光客が訪れる北海道有数の温泉リゾートであり、観光産業を中核とした住宅市街地が形成されています。昭和40年代の住宅不足の時代には低・中層の公営住宅を大量に供給してきました。また、山間地区であることから他の地区と気候・風土が異なり、夏冬の寒暖の差が特に激しい豪雪地帯となっており、国立公園内に位置することからも、住宅をはじめとする建築物には気候や風土にあったさまざまな配慮が求められています。

### 【音別地域】

音別地域の住宅市街地は、鉄道の開通や石炭産業の発展を背景に、基礎が形成されました。その後、石炭産業の衰退などの産業構造の変化に伴い、町を挙げて企業誘致に取り組むとともに、土地開発公社による宅地分譲や公営住宅の整備等を通じて、JR音別駅を中心とした地域に住宅市街地を形成してきました。

### (3) 気候

本市は、沖合に千島列島沿いを南下している冷たい親潮があり、春から夏にかけては、南海上から送られてくる湿った暖かい空気が冷やされて海霧（ガス）と呼ばれる霧が海上で発生します。これが南よりの風に運ばれて釧路の海岸部に侵入し、内陸部まで霧に覆われることもあります。

秋は、移動性高気圧により多湿な気候から一変して霧も少なくなり、澄み切った秋晴れが続きます。冬は、大陸の高気圧から吹き出す北西の季節風が、日高山系や大雪山系などを越えて吹き降りるため、空気は乾燥して降雪量は少なく、日照時間はかなり多いですが、内陸部の阿寒湖温泉地区は、降雪量が多く、平年の最深積雪が1mを超えます。

このように、秋から冬期間にかけての晴天が、他の道内の日本海側や内陸地方と比べて際立った特徴です。

表 2-2 月別気象概要（平成 28 年）

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
1月	33.0	-4.4	3.4	-17.4	5.9	202.2	29	30
2月	51.5	-3.9	5.7	-18.6	5.4	209.8	41	27
3月	23.5	0.2	14.0	-13.7	4.7	252.0	9	27
4月	91.0	5.0	16.0	-1.4	5.6	168.9	—	—
5月	108.0	10.4	21.7	0.9	4.9	227.3	—	—
6月	287.0	12.1	21.0	4.3	4.4	113.1	—	—
7月	160.5	16.7	25.4	10.0	3.9	95.9	—	—
8月	431.5	21.3	30.3	15.4	5.7	107.3	—	—
9月	145.0	17.4	27.1	8.1	4.3	111.2	—	—
10月	46.0	10.1	21.1	-1.7	5.9	226.1	—	—
11月	48.5	1.8	13.1	-11.5	5.7	166.4	3	2
12月	72.5	-2.8	9.4	-16.0	5.7	165.9	44	29
全年	1,498.0	7.0	330.3	-18.6	5.2	2,046.1	126	30

資料：気象庁ホームページ

表 2-3 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間 日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
H24	1,196.5	6.7	28.7	-18.4	5.0	1,813.7	115	36
H25	1,229.5	7.1	26.7	-19.0	5.2	1,887.0	153	31
H26	1,219.5	7.0	27.6	-16.3	5.0	2,153.0	89	28
H27	1,158.0	7.7	29.3	-16.4	5.2	1,932.5	151	39
H28	1,498.0	7.0	30.3	-18.6	5.2	2,046.1	99	30
平均	1,260.3	7.1	28.5	-17.7	5.1	1,966.5	121	33

資料：気象庁ホームページ

#### (4) 災害履歴

日本付近は広くプレートの沈み込むところであり、北海道付近では、北海道が乗っている北アメリカプレートの下には太平洋プレートが千島海溝沿いに潜り込んでいる（移動量：年間8～9cm）。このため、これら2つのプレート境界部に当たる北海道南東沖周辺にひずみがたまり、大きな地震が発生しやすくなっています。

本市に大規模な被害をもたらした地震などで記録に残っているものは、慶長16年（1611年）の三陸沖地震以来、現在までの約400年の間に、90回以上発生しています。戦後から現在までの状況をみると、昭和27年の十勝沖地震、昭和35年のチリ地震（津波）、昭和48年の根室半島南東沖地震などが発生し、特に、近年では、平成5年釧路沖地震、平成6年北海道東方沖地震、平成15年十勝沖地震と大きな被害を及ぼした大規模地震が頻発している状況にあります。

これは、本市南東海域に位置する千島海溝付近が、北海道が乗っている北アメリカプレートと太平洋プレートの境界部に当たるため、その周辺にひずみがたまり、大きな地震が発生しやすくなっていることに起因します。

表 2-4 釧路市周辺で発生した主な地震災害

発成年月日	地震災害名	震央地名	規模(M)	最大震度
S48.6.17	根室半島沖地震	根室半島南東沖	7.4	5
H5.1.15	釧路沖地震	釧路沖	7.8	6
H6.8.31	—	国後島付近	6.5	5
H6.10.4	北海道東方沖地震	北海道東方沖	8.1	6
H15.9.26	十勝沖地震	釧路沖	8.0	5強
H16.11.29	—	釧路沖	7.1	5弱
H25.2.2	—	十勝中部	6.5	5強
H27.6.4	—	雌阿寒岳付近	5.0	5弱

資料：釧路市耐震改修計画、釧路市地域防災計画

## 2 住宅事情の特性

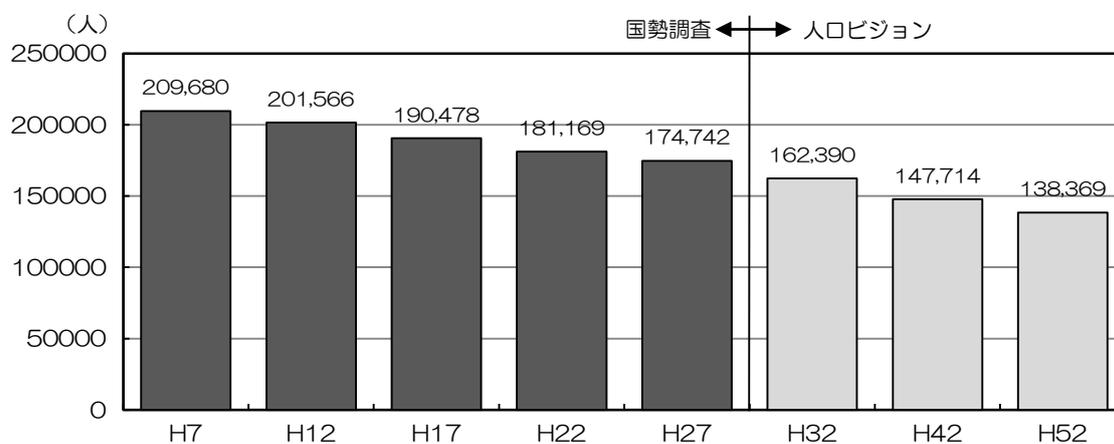
### (1) 人口・世帯

#### a. 人口

本市の人口は平成 27 年国勢調査で 174,742 人、20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、減少傾向が続いており約 17%の減少となっています。

釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口の将来展望でも、今後も減少が続き、平成 32 年で 162,390 人、平成 42 年で 147,714 人、平成 52 年で 138,369 人と推計されています。

図 2-1 釧路市の人口の推移



資料：H7～27 は各年国勢調査、  
H32～52 は釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口の将来目標値

表 2-5 総人口の推移の比較

(単位：人)

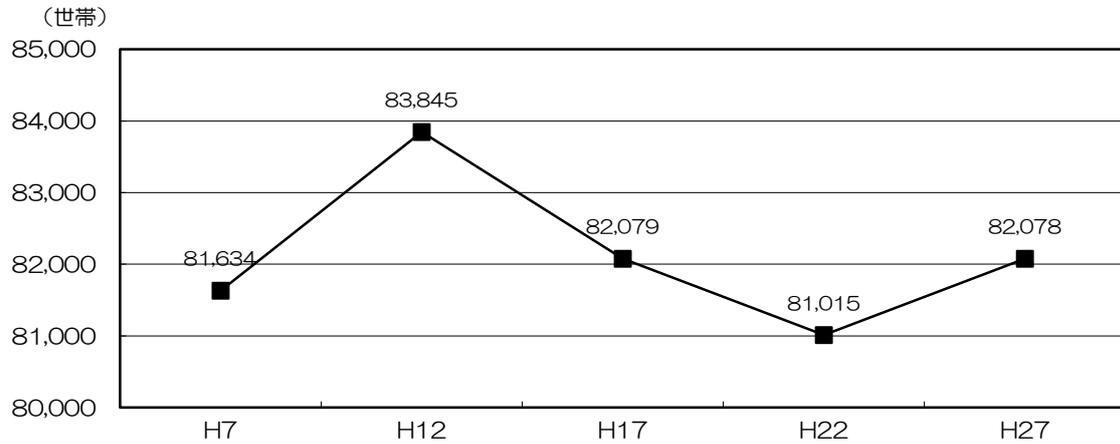
	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	5,692,321	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	0.95
市部	4,249,121	4,389,368	4,410,600	4,449,360	4,395,172	1.03
郡部	1,443,200	1,293,694	1,217,137	1,057,059	986,561	0.68
釧路管内	287,643	276,654	261,891	247,320	236,516	0.82
釧路市	209,680	201,566	190,478	181,169	174,742	0.83

資料：各年国勢調査

b. 総世帯数

本市の世帯数は平成 27 年国勢調査で 82,078 世帯です。20 年間(平成 7~27 年)の推移をみると平成 12 年以降減少していましたが、平成 27 年は増加しています。

図 2-2 釧路市の世帯数の推移



資料：各年国勢調査

表 2-6 世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2,187,000	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	1.12
市部	1,678,719	1,820,723	1,901,288	1,989,236	2,021,698	1.20
郡部	508,281	485,696	478,963	435,081	423,112	0.83
釧路管内	108,239	111,022	109,198	107,607	108,062	1.00
釧路市	81,634	83,845	82,079	81,015	82,078	1.01

資料：各年国勢調査

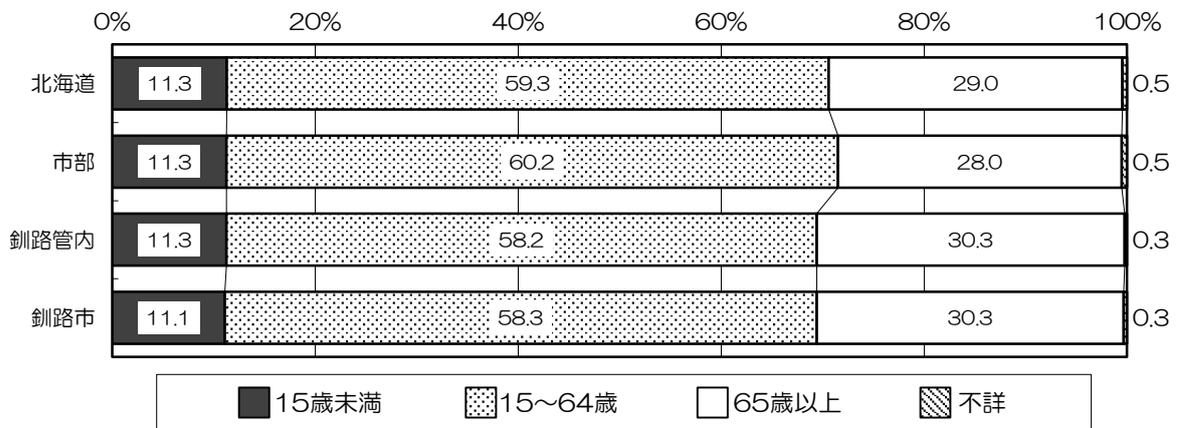
c. 年齢別人口

年齢別人口をみると、平成 27 年国勢調査で、年少人口（15 歳未満）が 19,400 人（11.1%）、生産年齢人口（15～64 歳）が 101,909 人（58.3%）、高齢人口（65 歳以上）が 52,867 人（30.3%）となっています。

これらの割合は、北海道、市部と同程度です。

15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、年少人口は実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は実数、構成比ともに増加傾向にあり、少子高齢化が進展しています。特に、高齢人口は 15 年間で 1.5 倍と急速に増加しています。

図 2-3 年齢別人口構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査

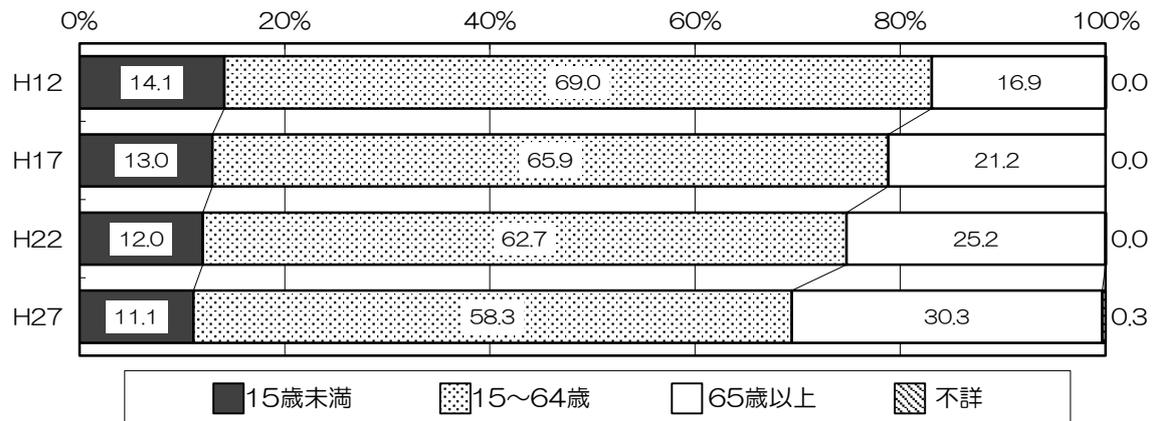
表 2-7 年齢別人口の比較

(単位：人)

	15 歳未満 (年少人口)	15～64 歳 (生産年齢人口)	65 歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
北海道	608,296 11.3%	3,190,804 59.3%	1,558,387 29.0%	24,246 0.5%	5,381,733 100.0%
市部	495,348 11.3%	2,647,395 60.2%	1,229,242 28.0%	23,187 0.5%	4,395,172 100.0%
郡部	112,948 11.4%	543,409 55.1%	329,145 33.4%	1,059 0.1%	986,561 100.0%
釧路管内	26,624 11.3%	137,567 58.2%	71,730 30.3%	595 0.3%	236,516 100.0%
釧路市	19,400 11.1%	101,909 58.3%	52,867 30.3%	566 0.3%	174,742 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査

図 2-4 年齢別人口構成比の推移



資料：各年国勢調査

注：本調査における構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。

表 2-8 年齢別人口の推移

(単位：人)

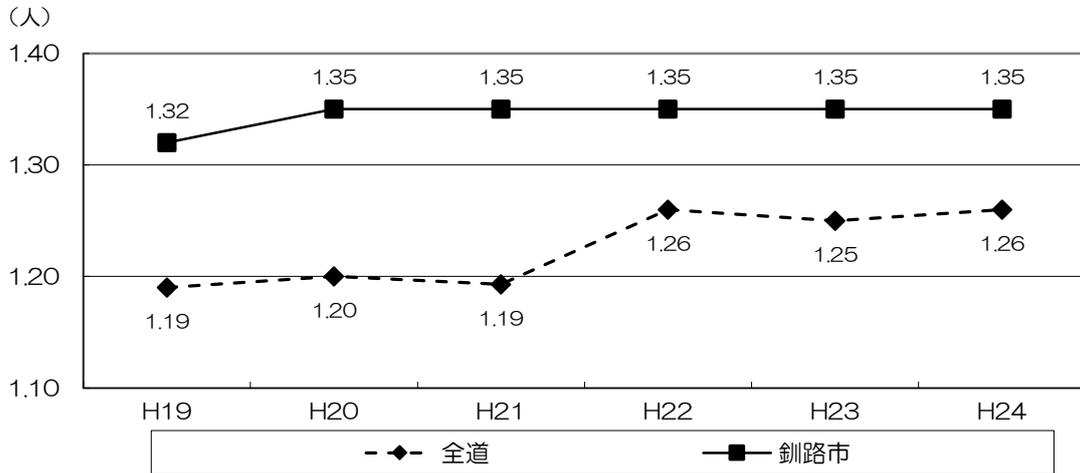
	15歳未満 (年少人口)	15~64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
H12	28,441 14.1%	139,010 69.0%	34,115 16.9%	2 0.0%	201,568 100.0%
H17	24,683 13.0%	125,447 65.9%	40,344 21.2%	0 0.0%	190,474 100.0%
H22	21,772 12.0%	113,635 62.7%	45,737 25.2%	4 0.0%	181,148 100.0%
H27	19,400 11.1%	101,909 58.3%	52,867 30.3%	566 0.3%	174,742 100.0%

資料：各年国勢調査

d. 出生率

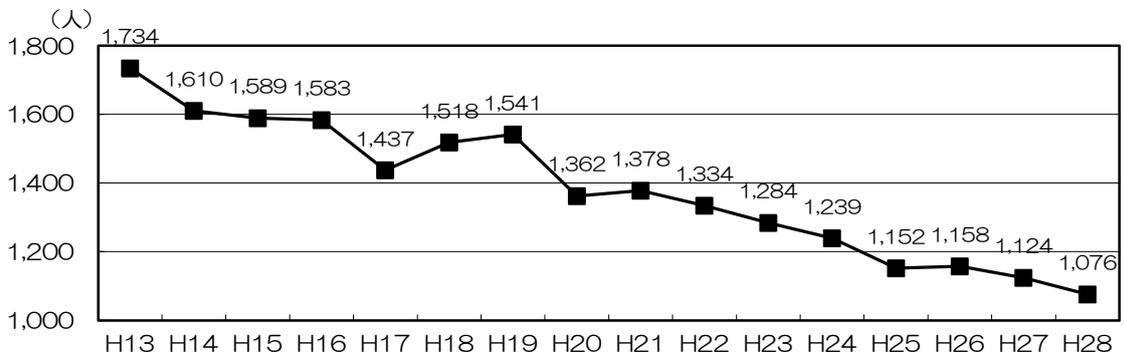
本市の合計特殊出生率<sup>1</sup>は、全道値と比較すると上回っています。しかし、出生数は減少傾向にあります。

図 2-5 合計特殊出生率の比較



資料：厚生労働省「人口動態統計」

図 2-6 釧路市の出生数の推移



資料：厚生労働省「人口動態統計」

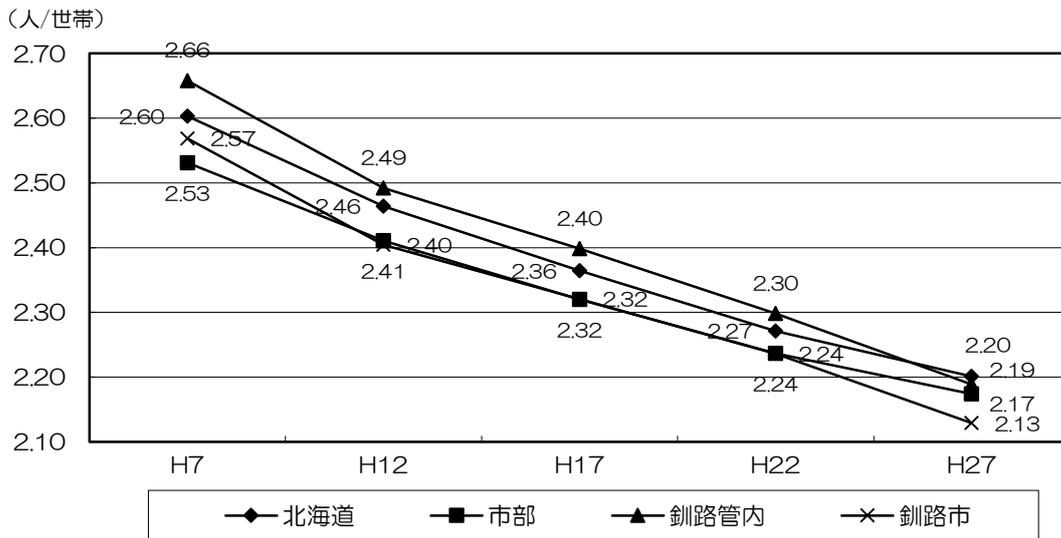
<sup>1</sup> 合計特殊出生率

「15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの」で、一人の女性がその年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当する。

e. 平均世帯人員

平均世帯人員は平成 27 年国勢調査で 2.13 人／世帯であり、全道、市部、釧路管内と比較して最も世帯規模が小さくなっています。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、全道、市部、釧路管内とともに世帯規模の縮小化が見られます。

図 2-7 平均世帯人員の推移の比較



資料：各年国勢調査

表 2-9 平均世帯人員の推移の比較

(単位：世帯)

	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H7
北海道	2.60	2.46	2.36	2.27	2.20	0.87
市部	2.53	2.41	2.32	2.24	2.17	0.88
郡部	2.84	2.66	2.54	2.43	2.33	0.86
釧路管内	2.66	2.49	2.40	2.30	2.19	0.86
釧路市	2.57	2.40	2.32	2.24	2.13	0.87

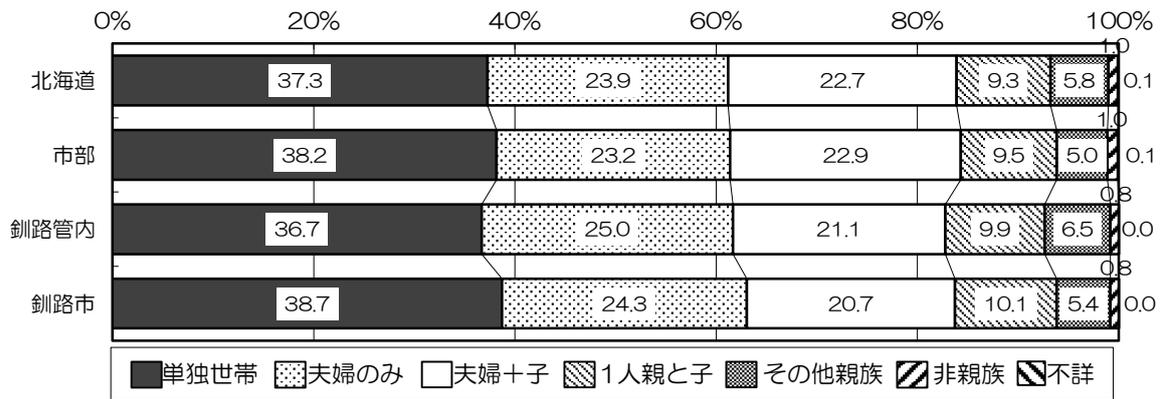
資料：各年国勢調査

f. 家族類型別世帯数

家族類型別世帯構成比をみると、平成 27 年国勢調査では、「単独世帯」が 38.7% で最も高く、以下、「夫婦のみ世帯」が 24.3%、「夫婦+子世帯」が 20.7% となっています。全道、市部と比べると夫婦のみ世帯の割合が最も高く、夫婦+子世帯の割合は最も低くなっています。

15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、単独世帯の割合が増加し、夫婦+子世帯は減少となっています。

図 2-8 家族類型別世帯数の比較



資料：平成 27 年国勢調査

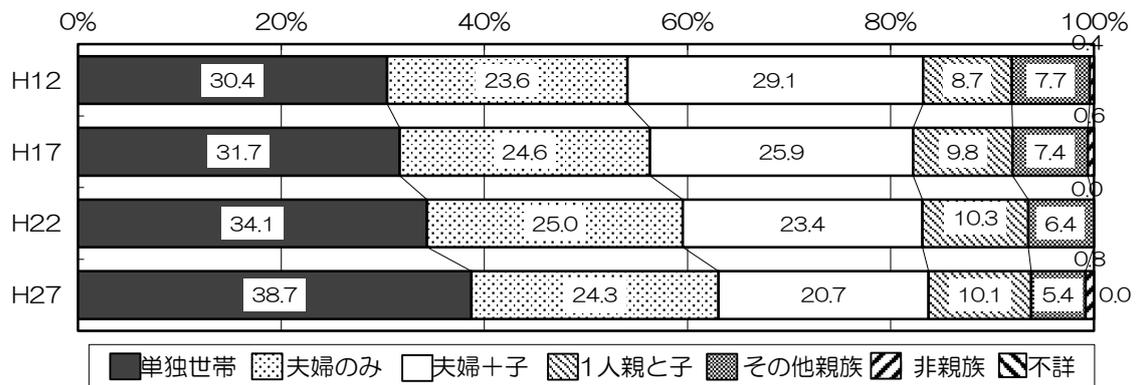
表 2-10 家族類型別世帯数の比較

(単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	不詳	合計
北海道	909,106 37.3%	583,361 23.9%	553,149 22.7%	227,308 9.3%	140,277 5.8%	23,175 1.0%	1,830 0.1%	2,438,206 100.0%
市部	769,892 38.2%	468,482 23.2%	462,583 23.0%	191,908 9.5%	101,821 5.1%	20,606 1.0%	1,769 0.1%	2,017,061 100.0%
郡部	139,214 33.1%	114,879 27.3%	90,566 21.5%	35,400 8.4%	38,456 9.1%	2,569 0.6%	61 0.0%	421,145 100.0%
釧路管内	39,554 36.7%	26,898 25.0%	22,754 21.1%	10,647 9.9%	7,033 6.5%	876 0.8%	3 0.0%	107,765 100.0%
釧路市	31,697 38.7%	19,896 24.3%	16,943 20.7%	8,259 10.1%	4,379 5.4%	671 0.8%	1 0.0%	81,846 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査

図 2-9 家族類型別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

表 2-11 家族類型別世帯数の推移 (単位：世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	不詳	合計
H12	25,492 30.4%	19,808 23.6%	24,391 29.1%	7,322 8.7%	6,430 7.7%	333 0.4%	—	83,776 100.0%
H17	25,953 31.7%	20,205 24.6%	21,242 25.9%	8,029 9.8%	6,064 7.4%	496 0.6%	—	81,989 100.0%
H22	27,548 34.1%	20,176 25.0%	18,916 23.4%	8,337 10.3%	5,187 6.4%	692 0.9%	—	80,856 100.0%
H27	31,697 38.7%	19,896 24.3%	16,943 20.7%	8,259 10.1%	4,379 5.4%	671 0.8%	1 0.0%	81,846 100.0%

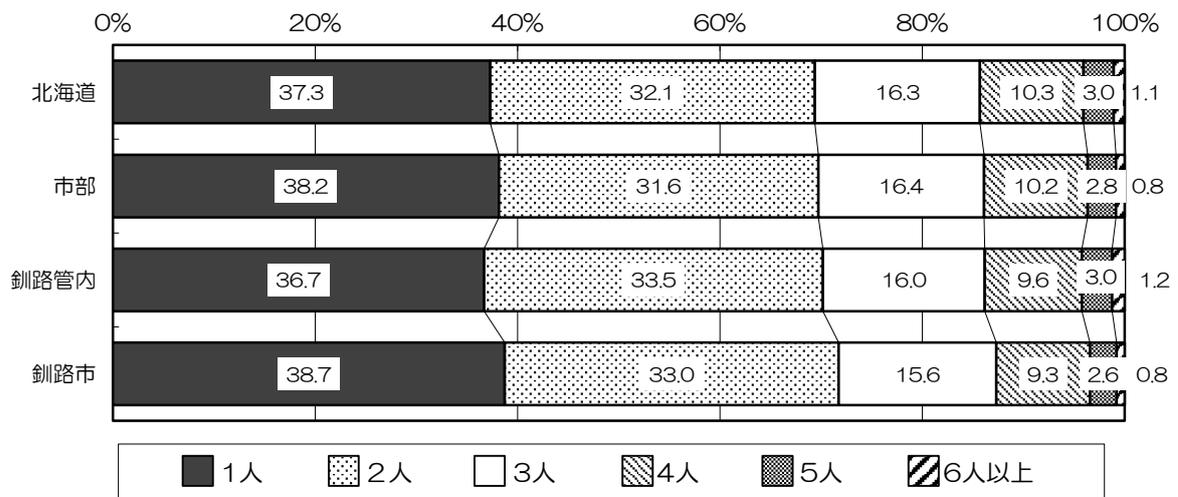
資料：各年国勢調査

g. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯構成比をみると、平成 27 年国勢調査では、「1人世帯」が 38.7%で最も高く、以下、「2人世帯」が 33.0%、「3人世帯」が 15.6%、「4人世帯」が 9.3%となっています。1～2人の小規模世帯が約7割を占め、全道、市部、釧路管内と比べ最も高くなっています。

15年間（平成 12～27 年）の推移をみると、1人世帯、2人世帯の割合が増加、3人以上の世帯は減少となっています。

図 2-10 世帯人員別世帯数の比較



資料：平成 27 年国勢調査

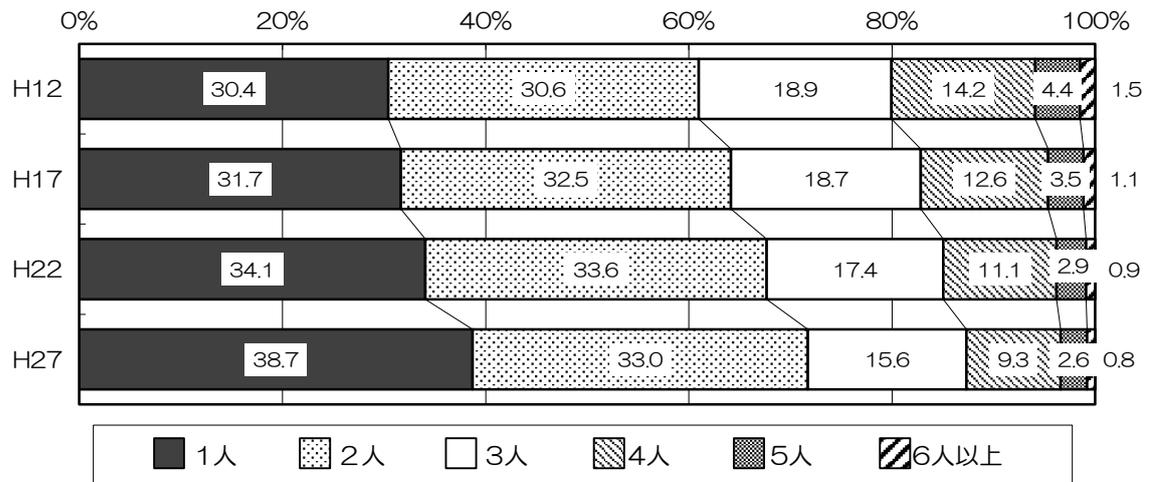
表 2-12 世帯人員別世帯数の比較

(単位：世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
北海道	909,106 37.3%	782,444 32.1%	397,985 16.3%	249,980 10.3%	72,728 3.0%	25,963 1.1%	2,438,206 100.0%
市部	769,892 38.2%	636,843 31.6%	330,267 16.4%	206,422 10.2%	56,502 2.8%	17,135 0.8%	2,017,061 100.0%
郡部	139,214 33.1%	145,601 34.6%	67,718 16.1%	43,558 10.3%	16,226 3.9%	8,828 2.1%	421,145 100.0%
釧路管内	39,554 36.7%	36,083 33.5%	17,234 16.0%	10,358 9.6%	3,222 3.0%	1,314 1.2%	107,765 100.0%
釧路市	31,697 38.7%	27,008 33.0%	12,776 15.6%	7,573 9.3%	2,143 2.6%	649 0.8%	81,846 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査

図 2-11 世帯人員別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

表 2-13 世帯人員別世帯数の推移

(単位：世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
H12	25,492 30.4%	25,603 30.6%	15,872 18.9%	11,869 14.2%	3,682 4.4%	1,258 1.5%	83,776 100.0%
H17	25,953 31.7%	26,648 32.5%	15,297 18.7%	10,297 12.6%	2,855 3.5%	939 1.1%	81,989 100.0%
H22	27,548 34.1%	27,160 33.6%	14,061 17.4%	8,999 11.1%	2,365 2.9%	723 0.9%	80,856 100.0%
H27	31,697 38.7%	27,008 33.0%	12,776 15.6%	7,573 9.3%	2,143 2.6%	649 0.8%	81,846 100.0%

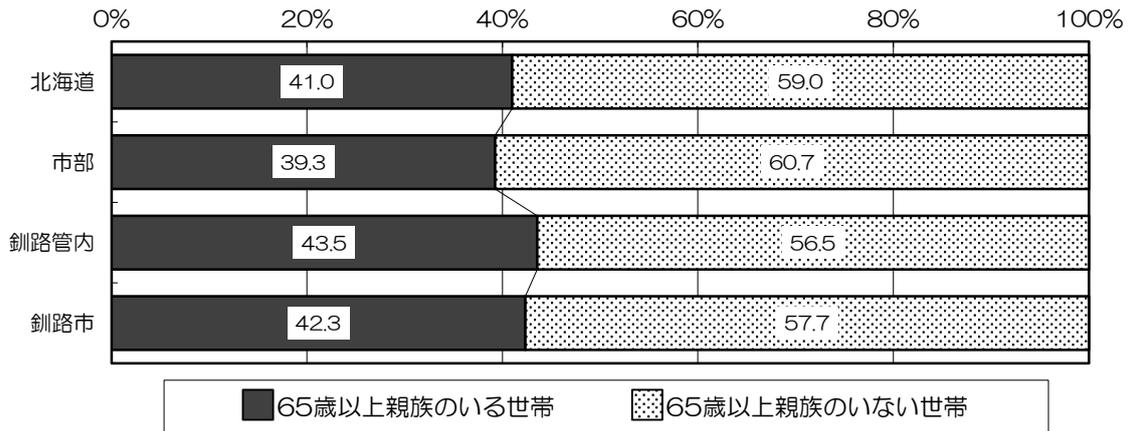
資料：各年国勢調査

### h. 高齢者親族のいる世帯

一般世帯（81,846世帯）のうち、65歳以上の高齢者親族のいる世帯は34,646世帯で42.3%を占めています。

15年間（平成12～27年）の推移をみると、増加傾向であり、65歳以上の高齢者親族のいる世帯数は、15年間で約1.4倍に増加しています。

図 2-12 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の比較



資料：平成27年国勢調査

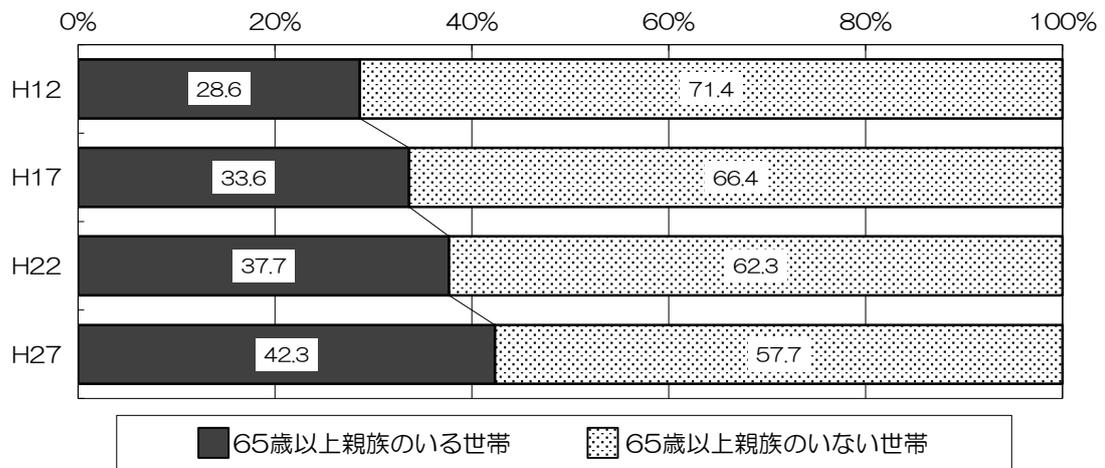
表 2-14 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の比較

(単位：世帯)

	65歳以上親族のいる世帯	65歳以上親族のいない世帯	一般世帯
北海道	999,133 41.0%	1,439,073 59.0%	2,438,206 100.0%
市部	791,769 39.3%	1,225,292 60.7%	2,017,061 100.0%
郡部	207,364 49.2%	213,781 50.8%	421,145 100.0%
釧路管内	46,926 43.5%	60,839 56.5%	107,765 100.0%
釧路市	34,646 42.3%	47,200 57.7%	81,846 100.0%

資料：平成27年国勢調査

図 2-13 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の推移



資料：各年国勢調査

表 2-15 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の推移 (単位：世帯)

	65歳以上親族のいる世帯	65歳以上親族のいない世帯	一般世帯
H12	23,978 28.6%	59,798 71.4%	83,776 100.0%
H17	27,555 33.6%	54,434 66.4%	81,989 100.0%
H22	30,468 37.7%	50,388 62.3%	80,856 100.0%
H27	34,646 42.3%	47,200 57.7%	81,846 100.0%

資料：各年国勢調査

## (2) 住宅ストック・フロー

### a. 住宅数・空き家数

本市の住宅数は平成 25 年現在で 95,090 戸であり、そのうち空き家は 14,900 戸、空き家率は 15.7%となっています。

空き家率は、全道と比較して高く、経年的にみても増加傾向にあります。

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 64%を占めている一方で、市場に流通せず、長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が約3割あります。

表 2-16 住宅数、空き家率の比較

	a. 普通世帯数 (世帯)	b. 住宅数 (戸)	c. 空き家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空き家率 (%)
北海道	2,355,600	2,746,600	388,200	391,000	116.6%	14.1
釧路市	80,210	95,090	14,900	14,880	118.6%	15.7

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 2-17 釧路市の住宅数、空き家率の推移

	a. 普通世帯数 (世帯)	b. 住宅数 (戸)	c. 空き家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空き家率 (%)
H15	77,270	88,900	11,680	11,630	115.1%	13.1
H20	80,560	95,260	14,760	14,700	118.2%	15.5
H25	80,210	95,090	14,900	14,880	118.6%	15.7

資料：各年住宅・土地統計調査

表 2-18 空き家の内訳

(単位：戸)

	空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H25	14,900 100.0%	100 0.7%	9,580 64.3%	390 2.6%	4,830 32.4%

二次的住宅：別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

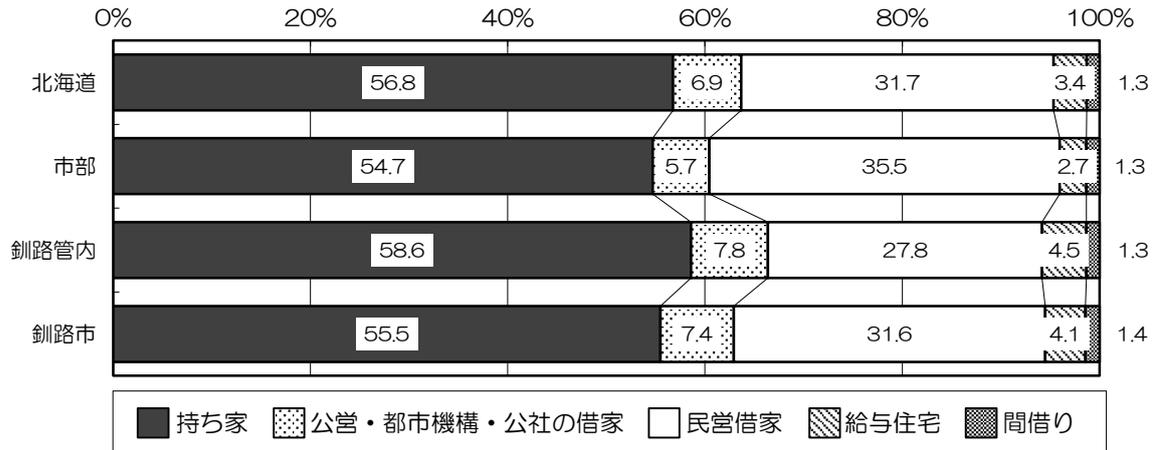
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

b. 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数をみると、平成 27 年国勢調査では、持ち家が 55.5%、公営借家が 7.4%、民営借家が 31.6%、給与住宅が 4.1%となっています。全道、市部と比較すると、公営借家率が最も高く、民営借家率は最も低くなっています。

15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、持ち家率、民営借家率が増加傾向であり、公営借家率、給与住宅率が減少傾向となっています。

図 2-14 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査

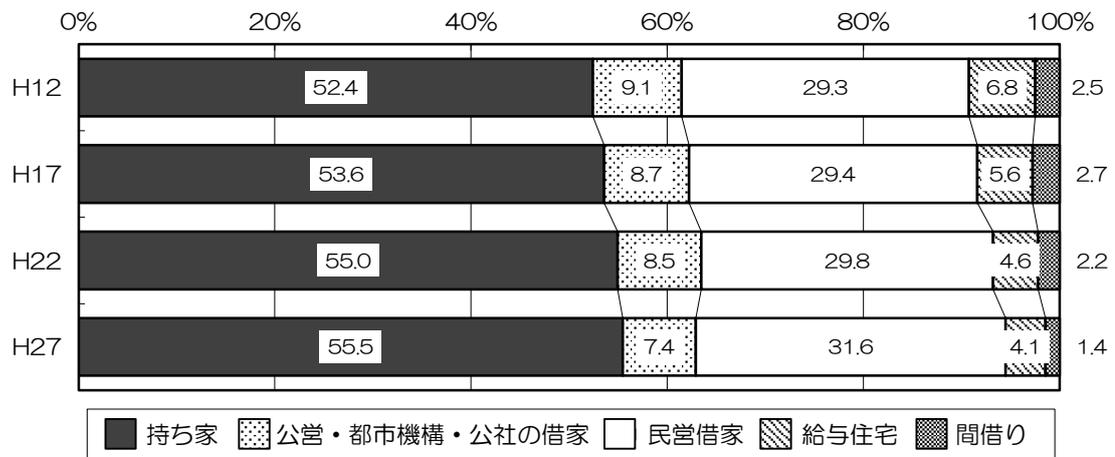
表 2-19 住宅所有関係別世帯数の比較

(単位：世帯)

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
北海道	1,365,338 56.8%	166,252 6.9%	762,401 31.7%	80,805 3.4%	30,965 1.3%	2,405,761 100.0%
市部	1,091,366 54.7%	114,012 5.7%	708,629 35.5%	54,157 2.7%	26,353 1.3%	1,994,517 100.0%
郡部	273,972 66.6%	52,240 12.7%	53,772 13.1%	26,648 6.5%	4,612 1.1%	411,244 100.0%
釧路管内	62,305 58.6%	8,289 7.8%	29,551 27.8%	4,759 4.5%	1,428 1.3%	106,332 100.0%
釧路市	44,769 55.5%	6,009 7.4%	25,484 31.6%	3,290 4.1%	1,148 1.4%	80,700 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査

図 2-15 住宅所有関係別世帯数構成比の推移



資料：各年国勢調査

表 2-20 住宅所有関係別世帯数の推移

(単位：世帯)

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
H12	42,921 52.4%	7,420 9.1%	23,971 29.3%	5,549 6.8%	2,022 2.5%	81,883 100.0%
H17	43,164 53.6%	6,988 8.7%	23,680 29.4%	4,552 5.6%	2,207 2.7%	80,591 100.0%
H22	43,852 55.0%	6,789 8.5%	23,755 29.8%	3,657 4.6%	1,740 2.2%	79,793 100.0%
H27	44,769 55.5%	6,009 7.4%	25,484 31.6%	3,290 4.1%	1,148 1.4%	80,700 100.0%

資料：各年国勢調査

### c. 住宅の構造と建築年

既存住宅の構造別割合をみると、木造住宅が 83.0%を占めています。建築時期をみると、建築後 30 年以上を経過している昭和 55 年までの住宅が全体の 26.2%となっています。

表 2-21 建築時期別構造別住宅数の比較

(単位:戸)

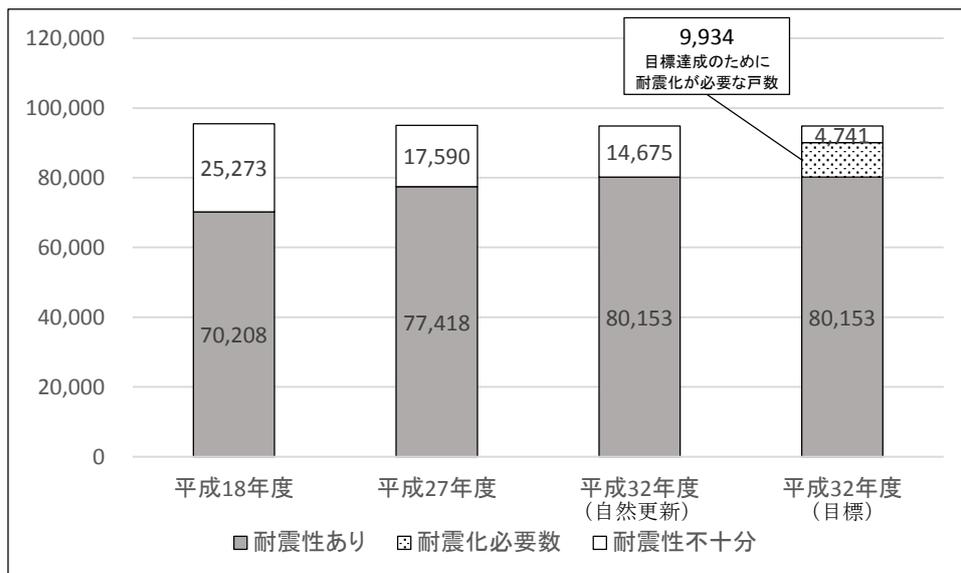
	木造		非木造		総数	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
～S45年	4,290	6.5%	520	3.8%	4,810	6.0%
S46～S55年	13,340	20.2%	2,780	20.5%	16,120	20.2%
S56～H2年	13,760	20.8%	4,170	30.7%	17,930	22.5%
H3～H7年	7,100	10.7%	1,230	9.1%	8,330	10.4%
H8～H12年	6,130	9.3%	930	6.8%	7,060	8.8%
H13～H17年	5,060	7.6%	1,170	8.6%	6,230	7.8%
H18～H22年	5,280	8.0%	930	6.8%	6,210	7.8%
H23～H25年9月	1,500	2.3%	70	0.5%	1,570	2.0%
不詳	9,730	14.7%	1,790	13.2%	11,520	14.4%
合計	66,190	100.0%	13,590	100.0%	79,780	100.0%
建築後 30 年以上 (～S55) 経過戸数	17,630	26.6%	3,300	24.3%	20,930	26.2%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### d. 耐震化率

釧路市耐震改修促進計画によると、平成 27 年度の住宅の耐震化率は 81.4%と推計されています。当計画では平成 32 年度までに耐震化率を 95.0%とすることを目標に掲げており、そのためには、目標を達成する為には 9,934 戸の耐震化が必要であるとされています。

図 2-16 住宅の耐震化目標



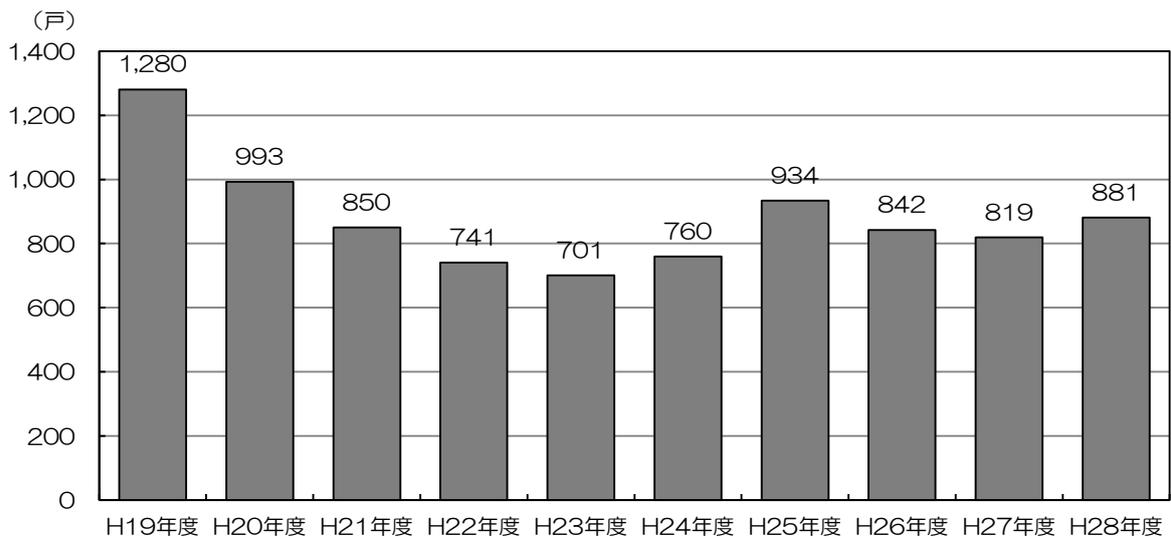
資料：釧路市「釧路市耐震改修促進計画」平成 29 年 6 月

e. 新築住宅の供給状況

新築住宅の建設戸数は、直近の10年(平成19~28年度)で年平均880.1戸です。内訳をみると、持ち家が419.3戸、貸家が458.0戸であり、貸家の方が多くなっています。

推移をみると、平成23年度に約700戸まで減少したものの、その後増加傾向となっており、平成28年度は881戸となっています。

図 2-17 年度別新設住宅の建設状況の推移



資料：各年建築統計年報

表 2-22 年度別新築住宅の建設状況

(単位：戸)

	合計	持ち家		貸家	給与住宅	
		注文	分譲			
H19年度	1,280	516	395	121	763	1
H20年度	993	448	373	75	540	5
H21年度	850	384	321	63	465	1
H22年度	741	370	332	38	371	0
H23年度	701	416	368	48	285	0
H24年度	760	436	380	56	321	3
H25年度	934	456	418	38	473	5
H26年度	842	361	308	53	477	4
H27年度	819	412	376	36	402	5
H28年度	881	394	353	41	483	4
平均	880.1	419.3	362.4	56.9	458.0	2.8

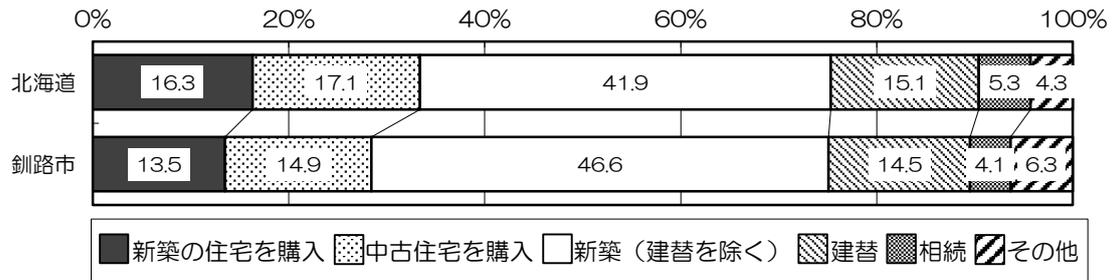
資料：各年建築統計年報

f. 持ち家取得の状況

持ち家取得の状況を見ると、「新築（建替を除く）」が最も高く 46.6%、次いで「中古住宅を購入」が 14.9%、「建替」が 14.5%となっています。

全道と比較すると、「新築（建替を除く）」の割合が高く、「新築の住宅を購入」や「中古住宅を購入」の割合は低くなっています。

図 2-18 持ち家取得状況の比較



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 2-23 持ち家取得の状況の比較

(単位：戸)

	新築の住宅 を購入	中古住宅 を購入	新築（建替 を除く）	建替	相続	その他	総数
北海道	220,900 16.3%	231,100 17.1%	567,600 41.9%	204,300 15.1%	71,600 5.3%	58,400 4.3%	1,353,900 100.0%
釧路市	6,000 13.5%	6,640 14.9%	20,730 46.6%	6,430 14.5%	1,830 4.1%	2,820 6.3%	44,450 100.0%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

g. 高齢者などのための設備設置状況

既存住宅における高齢者等のための設備状況をみると、平成 25 年では、高齢者等のための設備が全くない住宅が 58.2%であり、持ち家が 42.4%であるのに対して、借家は 79.5%で多くの住宅が設備のない状況となっています。

10 年間（平成 15～25 年）の推移をみると、高齢者のための設備がある住宅は約 6,700 戸増加しています。

表 2-24 既存住宅における高齢者等のための整備設置状況

(単位：戸)

		高齢者のための設備がある						高齢者等のための設備は全くない	総数
		総数	手摺がある	またぎやすい高さの浴槽	廊下等が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関までの車椅子での通行可能		
H15	専用住宅	24,650 33.3%	19,480 26.3%	10,940 14.8%	5,430 7.3%	8,500 11.5%	3,910 5.3%	48,070 65.0%	73,990 100.0%
	持ち家	19,770 48.9%	16,240 40.1%	9,630 23.8%	4,370 10.8%	6,500 16.1%	3,020 7.5%	20,690 51.1%	40,450 100.0%
	借家	4,880 15.1%	3,250 10.1%	1,310 4.1%	1,060 3.3%	2,000 6.2%	880 2.7%	27,390 84.9%	32,270 100.0%
H20	専用住宅	31,330 40.3%	25,630 32.9%	12,810 16.5%	6,740 8.7%	12,400 15.9%	5,560 7.1%	45,360 58.3%	77,810 100.0%
	持ち家	23,160 56.1%	19,810 48.0%	11,040 26.7%	4,930 11.9%	8,430 20.4%	3,680 8.9%	18,140 43.9%	41,300 100.0%
	借家	8,170 23.1%	5,820 16.4%	1,760 5.0%	1,810 5.1%	3,970 11.2%	1,880 5.3%	27,220 76.9%	35,400 100.0%
H25	専用住宅	31,390 40.6%	26,690 34.5%	10,940 14.1%	7,860 10.2%	12,720 16.4%	4,400 5.7%	45,060 58.2%	77,380 100.0%
	持ち家	24,420 57.6%	21,200 50.0%	9,050 21.3%	6,010 14.2%	9,220 21.7%	3,130 7.4%	18,010 42.4%	42,430 100.0%
	借家	6,970 20.5%	5,490 16.1%	1,890 5.6%	1,850 5.4%	3,510 10.3%	1,270 3.7%	27,050 79.5%	34,020 100.0%

資料：各年住宅・土地統計調査

#### h. 高齢者向け住宅と施設ストックの現状

本市における高齢者向けの住宅・施設のストック数は、52,867 人の高齢者に対し約 3,487 人分程度が確保されています。

介護保険施設及び認知症高齢者グループホームを除いた高齢者向け住宅は、1,755 人分程度であり、高齢者人口の約 3% となっています。

表 2-25 高齢者向け住宅と施設ストックの現状

施 設		収容	構成比
高齢者の賃貸住宅（戸）	シルバーハウジング	47	1.3%
	サービス付き高齢者向け住宅	185	5.3%
	公営住宅 高齢者特定目的住宅	34	1.0%
	小計	266	7.6%
介護保険3施設（人）	特別養護老人ホーム	739	21.2%
	老人保健施設	384	11.0%
	介護療養型医療施設	0	0.0%
	小計	1,123	32.2%
その他の施設・居住系サービス（人）	認知症高齢者グループホーム	609	17.5%
	有料老人ホーム	1,179	33.8%
	軽費老人ホーム	150	4.3%
	養護老人ホーム	160	4.6%
	小計	2,098	60.2%
合計		3,487	100.0%

資料：第6期釧路市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画、北海道ホームページ、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（平成 29 年 3 月現在）

表 2-26 釧路市内の登録サービス付き高齢者向け住宅

	登録番号	住宅名	住所	戸数
1	道-12 第 46 号	道東勤医協高齢者住宅すずらん	治水町	38 戸
2	道-12 第 57 号	のんき家	星が浦大通	19 戸
3	道-15 第 4 号	ライフステージ鶴の園	阿寒町富士見 2 丁目 5 番 39 号	20 戸
4	道-12 第 16 号	みのるの家	昭和中央 5 丁目	35 戸
5	道-13 第 27 号	鶴野	鶴野東 5 丁目 5 番 21 号	25 戸
6	道-13 第 17 号	こまば	駒場町	30 戸
7	道-12 第 27 号	ホスピス・ケア ふわり	入江町 9 番 14 号	18 戸

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（平成 29 年 3 月現在）

### (3) 居住水準

#### a. 最低居住面積水準

最低居住面積水準達成状況は95.6%であり、全道の93.6%を上回っています。  
 所有関係別にみると、民営借家が91.0%と他に比べ低くなっています。

表 2-27 最低居住面積水準達成状況の比較 (単位:世帯)

		主世帯総数	持ち家	借家 計				
				公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅	
北海道	総数	2,345,700	1,353,900	945,900	149,000	13,000	711,900	72,000
	最低居住 水準以上	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
釧路市	総数	2,196,500	1,348,700	847,800	144,800	12,400	623,400	67,300
	最低居住 水準以上	93.6%	99.6%	89.6%	97.2%	95.4%	87.6%	93.5%
釧路市	総数	79,780	44,470	34,390	5,110	-	26,080	3,200
	最低居住 水準以上	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
釧路市	総数	76,270	44,400	31,870	5,050	-	23,720	3,090
	最低居住 水準以上	95.6%	99.8%	92.7%	98.8%	-	91.0%	96.6%

(注) 最低居住水準：すべての世帯において最低限度、確保されるべき居住水準

資料：平成25年住宅・土地統計調査

#### b. 誘導居住面積水準

誘導居住水準達成状況は66.4%であり、全道の64.3%を上回っています。  
 所有関係別にみると、持ち家が81.2%であるのに対して、借家は49.1%に留まっています。借家のうち、民営借家が43.6%で他に比べ低くなっています。

表 2-28 誘導居住面積水準達成状況の比較 (単位:世帯)

		主世帯総数	持ち家	借家 計				
				公営借家	公団・公社	民営借家	給与住宅	
北海道	総数	2,345,700	1,353,900	945,900	149,000	13,000	711,900	72,000
	誘導居住 水準以上	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
釧路市	総数	1,507,300	1,109,700	397,600	77,700	6,400	272,900	40,600
	誘導居住 水準以上	64.3%	82.0%	42.0%	52.1%	49.2%	38.3%	56.4%
釧路市	総数	79,780	44,470	34,390	5,110	-	26,080	3,200
	誘導居住 水準以上	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
釧路市	総数	53,010	36,110	16,900	3,460	-	11,380	2,060
	誘導居住 水準以上	66.4%	81.2%	49.1%	67.7%	-	43.6%	64.4%

(注) 誘導居住水準：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面積水準であり、一般型誘導居住面積水準と、都市居住型誘導居住面積水準からなる。

一般型誘導居住水準：郊外及び地方における戸建住宅居住を想定した水準

都市居住型誘導居住水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した水準

資料：平成25年住宅・土地統計調査

#### (4) 住宅市場

##### a. 借家の家賃

借家の1ヶ月当たりの平均家賃（共益費・管理費含まず）は平成25年が37,794円であり、10年間で家賃は上昇傾向です。札幌市と比べると住宅は2畳ほど広く、家賃は10,000円ほど安くなっています。

表 2-29 平均家賃の比較（共益費・管理費含まず、家賃50円未満を含む）

		1ヶ月当りの家賃・間代 (円/月)	居住室の畳数 (畳)	1畳当りの家賃・間代 (円/畳・月)
北海道	H15	37,337	21	1,755
	H20	39,558	21	1,886
	H25	40,369	21	1,935
札幌市	H15	46,846	20	2,381
	H20	48,200	19	2,527
	H25	47,990	19	2,531
釧路市	H15	34,929	22	1,568
	H20	35,719	22	1,613
	H25	37,794	21	1,772

資料：各年住宅・土地統計調査

##### b. 地価

平成29年1月現在、市街地にある住宅地の公示地価は平均17,807円/㎡となっています。これは平成24年と比較すると1,086円/㎡、6%ほど下がっています。

表 2-30 釧路市市街地公示地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H24/ H29
				H24	H29		
1	釧路市大楽毛西1丁目184番124	一中高	263	8,500	7,500	-1,000	88.2%
2	釧路市米町2丁目93番11	一中高、準防	156	17,800	14,500	-3,300	81.5%
3	釧路市鳥取北9丁目15番13	一低	274	17,100	16,300	-800	95.3%
4	釧路市鳥取北3丁目5番3	一低	274	20,400	18,700	-1,700	91.7%
5	釧路市昭和3丁目14番8	一低	377	19,500	18,800	-700	96.4%
6	釧路市新川町11番4	二中高、準防	181	29,000	28,500	-500	98.3%
7	釧路市文苑4丁目14番18	一低	234	26,300	25,500	-800	97.0%
8	釧路市中園町18番3	二中高	264	25,900	25,500	-400	98.5%
9	釧路市中島町13番24	二中高	198	24,700	24,000	-700	97.2%
10	釧路市昭和中央4丁目4番16	一低	250	25,800	25,000	-800	96.9%
11	釧路市緑ヶ岡2丁目35番4外	一中高	252	17,500	16,500	-1,000	94.3%
12	釧路市武佐3丁目39番200	一低	255	16,000	14,400	-1,600	90.0%
13	釧路市鶴ヶ岱3丁目37番65	一住	259	27,200	24,700	-2,500	90.8%
14	釧路市緑ヶ岡5丁目47番78	一低	220	18,800	16,600	-2,200	88.3%
15	釧路市富士見3丁目74番26	一中高	247	19,100	18,200	-900	95.3%
16	釧路市白樺台2丁目10番4	一低	277	5,400	4,600	-800	85.2%
17	釧路市興津2丁目64番292	一中高	205	11,800	11,000	-800	93.2%
18	釧路市桜ヶ岡2丁目16番46	一中高	201	13,400	12,300	-1,100	91.8%
19	釧路市昭和北1丁目190番1964	一低	266	16,500	15,800	-700	95.8%
20	釧路市春採2丁目79番60外	一中高	263	10,000	9,000	-1,000	90.0%
21	釧路市鳥取大通5丁目12番21外	一住	263	20,700	19,400	-1,300	93.7%
22	釧路市愛国東3丁目39番1096	一低	211	19,600	18,300	-1,300	93.4%
23	釧路市鶴野東3丁目58番401	二中高	215	11,600	11,000	-600	94.8%
24	釧路市愛国西2丁目14番5	一低	247	23,800	23,000	-800	96.6%
25	釧路市若草町7番16	一住	175	24,100	23,400	-700	97.1%
26	釧路市治水町4番40外	二中高	297	24,600	24,000	-600	97.6%
27	釧路市美原3丁目2番3	一低	317	22,300	21,500	-800	96.4%
28	釧路市桜ヶ岡6丁目42番295	一低	225	12,300	11,500	-800	93.5%
29	釧路市武佐4丁目41番49	一低	273	18,200	16,900	-1,300	92.9%
平均				18,893	17,807	-1,086	94.3%

表 2-31 厚岸町公示地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H24/ H29
				H24	H29		
1	厚岸町若竹3丁目4番	一住	332	8,500	8,000	-500	94.1%
2	厚岸町港町2丁目78番外	二住	281	12,400	11,600	-800	93.5%
平均				10,450	9,800	-650	93.8%

表 2-32 標茶公示地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H24/ H29
				H24	H29		
1	標茶町旭4丁目3番4	一中高	347	6,800	6,500	-300	95.6%
2	標茶町麻生9丁目4番	二中高	484	3,500	3,400	-100	97.1%
平均				5,150	4,950	-200	96.1%

表 2-33 白糠町公示地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H24/ H29
				H24	H29		
1	白糠町東2条南3丁目1番3	一住	213	9,100	7,600	-1,500	83.5%
2	白糠町東1条北3丁目2番15	二中高	397	7,700	6,800	-900	88.3%
平均				8,400	7,200	-1,200	85.7%

資料：国土交通省土地総合ライブラリー（平成 29 年 1 月現在）

## (5) 公営住宅等の特性

### a. 公営住宅等の供給状況

公営住宅等は平成30年3月時点で、市営住宅が452棟6,618戸、道営住宅が1,001戸となり、合わせて7,619戸となります。市営住宅と道営住宅の比率は87:13です。

市営住宅の内訳をみると、公営住宅が402棟5,306戸、改良住宅が48棟1,306戸、特定公共賃貸住宅が2棟6戸となります。

表 2-34 公営住宅等の概要（平成 30 年 3 月時点）

地域	団地番号	団地名	種類	構造	管理開始年度	棟数	戸数	
								うち特定目的住宅等 車椅子使用世帯向け2
釧路	1	白樺台	公営住宅	簡平、簡二、中耐	S40~45,62~ H2,16,19,22,25	136	803	
			改良住宅	中耐	S60,H2,3	6	78	
			計			142	881	
	2	益浦	改良住宅	中耐	S53	2	60	
	3	興津	公営住宅	中耐	H15,17,19	3	100	
			改良住宅	中耐	S56~58	3	90	
			計			6	190	
	4	春採	公営住宅	中耐	H1,H2,H12~14	6	154	車椅子使用世帯向け2
			改良住宅	中耐	H6~12	10	151	高齢者世話付き30
			計			16	305	
	5	武佐	公営住宅	簡二、中耐、高耐	S46~52	46	699	大家族世帯向け5
	6	緑ヶ岡	公営住宅	中耐	S59,62,63,H5,16~18,20	8	244	車椅子使用世帯向け6
			改良住宅	中耐	S56~58	3	100	
			計			11	344	
	7	鶴ヶ岱	公営住宅	中耐	S60,61,H3	5	70	高齢者等世帯向け4
	9	宮本	改良住宅	中耐	S56,57	2	52	
	10	柏木※1	公営住宅	中耐、高耐	S54,55	2	42	大家族世帯向け18
			改良住宅	高耐	S54	1	56	
			計			2	98	
	11	旭	公営住宅	高耐	H21	1	60	
			改良住宅	高耐	S52	1	128	
			計			2	188	
	12	川北※2	公営住宅			0	0	
	13	堀川	公営住宅	中耐、高耐	S47,49~50	3	115	車椅子使用世帯向け6
改良住宅			中耐	S44~47	4	119		
計					7	234		
14	松浦	公営住宅	中耐	S55,58	2	48		
15	新川	公営住宅	中耐、高耐	S54	2	67	大家族世帯向け6	
		改良住宅	高耐	S50,52,54	3	244		
		計			5	311		
16	駒場	公営住宅	高耐	S54,55	2	90	車椅子使用世帯向け12	
		改良住宅	中耐	S48	1	30		
		計			3	120		
17	美原	公営住宅	中耐	S52~62	37	1,280	寡婦住宅5	
18	鳥取	公営住宅	中耐	S49,50	2	50	車椅子使用世帯向け10	
		改良住宅	中耐	S42~44	3	64		
		計			5	114		
19	大楽毛	公営住宅	中耐	S51	3	106		
20	芦野	公営住宅	中耐	S63~H3	7	210	車椅子使用世帯向け2	
21	春日	公営住宅	中耐、高耐	H4,5	4	150	車椅子使用世帯向け4	
22	米町	改良住宅	耐二、中耐	S61,62,H1,2	4	104		
23	昭和	公営住宅	中耐	H7,9~11	5	110	車椅子使用世帯向け6	
24	鳥取南	公営住宅	中耐	H27,29	2	105	車椅子使用世帯向け4	
小計						318	5,779	122
阿寒	31	富士見	公営住宅	木造、簡二、耐二	S58~60,H11,12,14,,19	12	70	
	32	旭町	公営住宅	簡平、簡二	S46,47	5	24	
	33	北町	公営住宅	木造	H20~23,25,27	6	30	
	34	北新町	公営住宅	簡平、簡二	S48,49,61	5	20	
	35	グリーン	公営住宅	簡平	S50~53,61	9	38	
	36	中央	公営住宅	耐二	H10,11	2	24	高齢者等世帯向け12
	37	阿寒湖畔	公営住宅	簡二、中耐	S63,H1,3~8	10	118	
	38	まりも	公営住宅	簡平、簡二、中耐	S48~55,57	15	156	
	39	布伏内	公営住宅	木造、簡平	S38,40~44,H13~16	16	68	
			改良住宅	簡二	S44	6	30	
			計			22	98	
	小計						86	578
音別	51	海光	公営住宅	木造、耐二、中耐	H13~18,22	13	73	
	52	堤	公営住宅	簡平、簡二	S49~52	15	82	
	53	光洋	公営住宅	簡二	S54~57	10	60	
	54	川東	公営住宅	簡二	S59,62	2	16	
	55	共栄	公営住宅	準耐	H6~6	6	24	
	56	朝日	特公賃	準耐	H7	2	6	
小計						48	261	
再掲			公営住宅			402	5,306	
			改良住宅			48	1,306	
			特定公共賃貸住宅			2	6	
合計						452	6,618	134

※1：柏木団地の内、1棟80戸は公営24戸、改良56戸の合築

※2：川北団地は建替え事業中のため管理戸数無し

図 2-19 公営住宅等の位置（釧路地域）（平成 30 年 3 月時点）

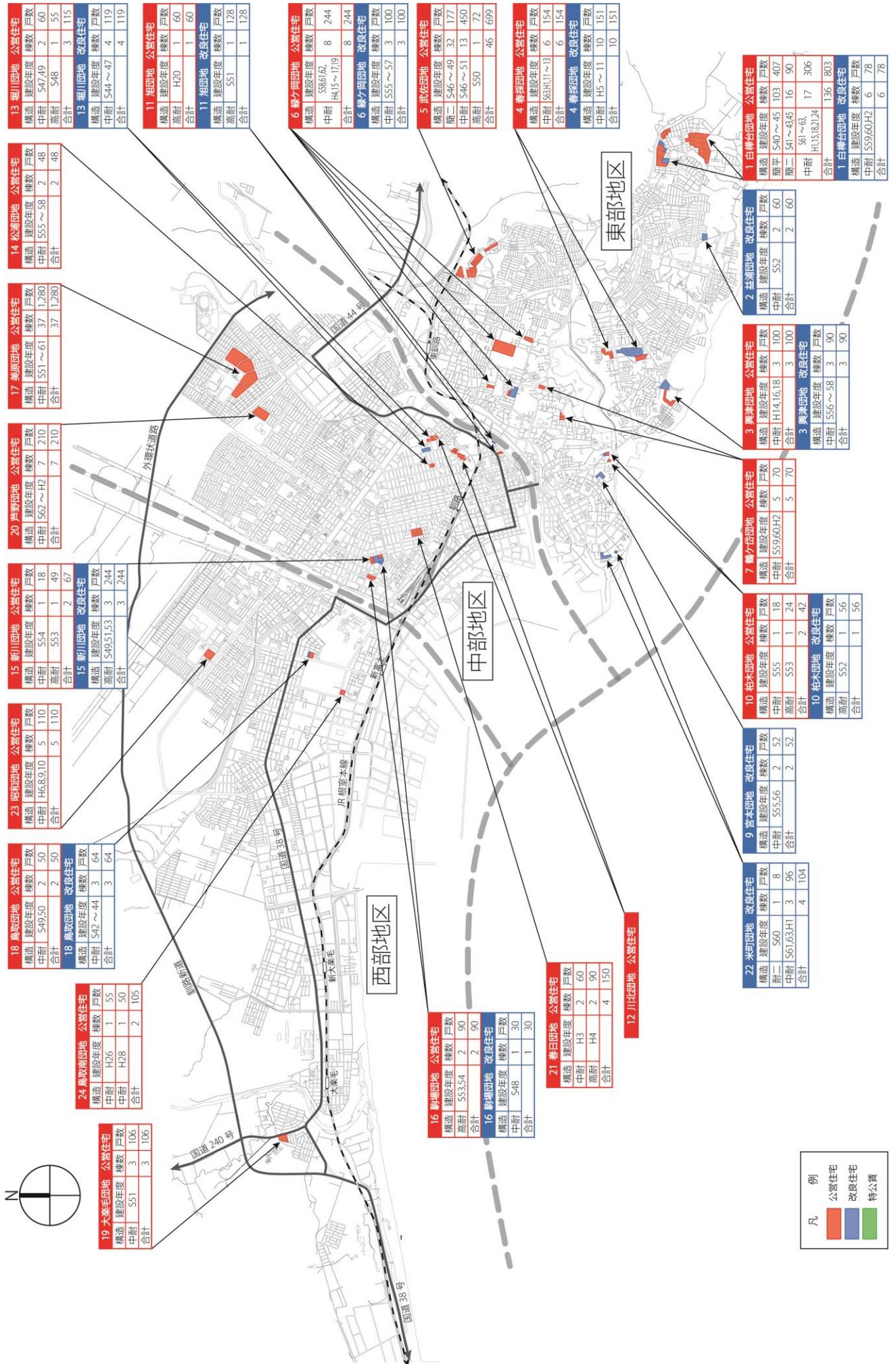
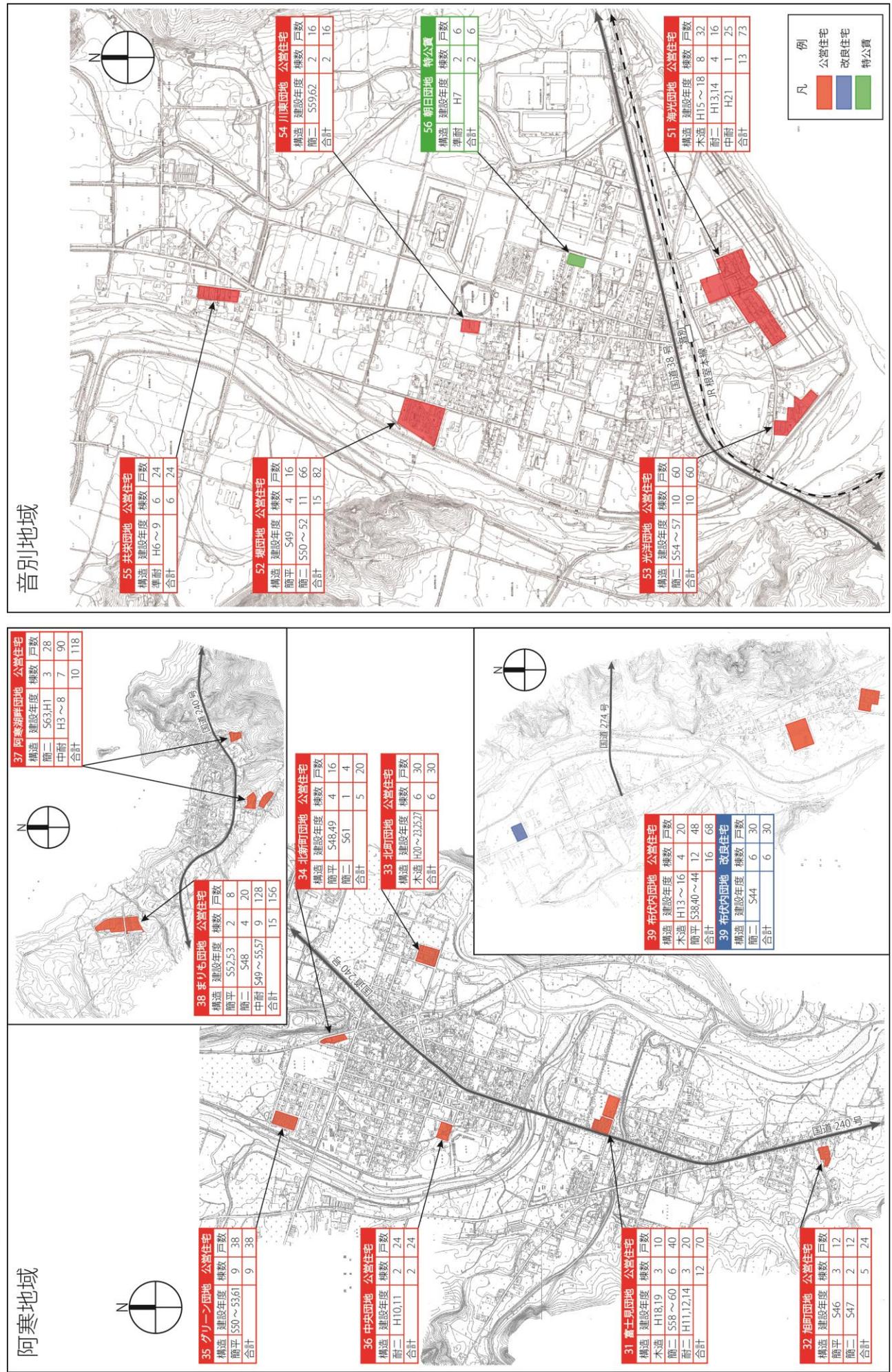


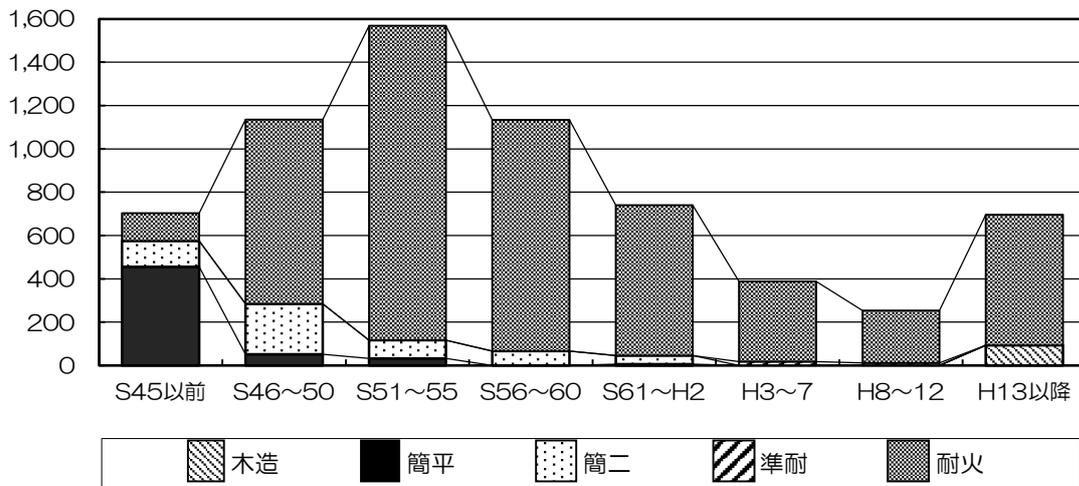
図 2-20 公営住宅等の位置（阿寒地域・音別地域）（平成30年3月時点）



**b. 構造、建設年度**

市営住宅 6,618 戸の構造は木造住宅（木造）が 92 戸（1.4%）、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 545 戸（8.2%）、簡易耐火構造 2 階建て住宅（簡二）が 543 戸（8.2%）、準耐火構造住宅（準耐火）が 30 戸（0.5%）、耐火構造住宅（耐火）が 5,408 戸（81.7%）となっています。建設年度は木造住宅が平成 13～27 年と新しく、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 38～61 年、簡易耐火構造 2 階建て住宅が昭和 41～平成元年、準耐火構造住宅が平成 6～9 年、耐火構造住宅が昭和 42～平成 28 年です。

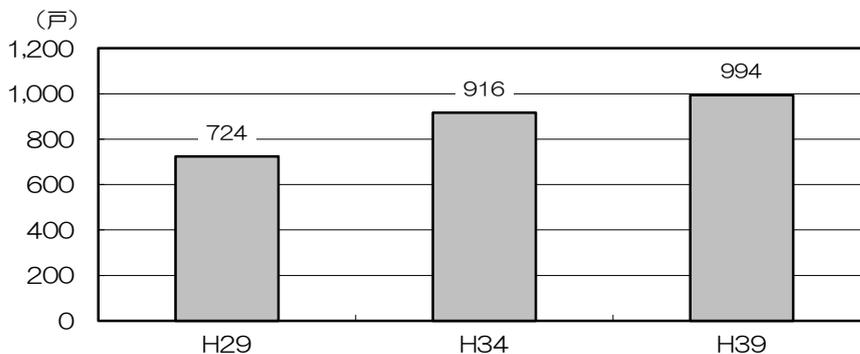
図 2-21 構造別整備戸数  
(戸)



**c. 耐用年数の経過状況**

平成 30 年 3 月時点では、市営住宅 6,618 戸のうち、耐用年数を経過しているのは 724 戸（10.9%）あり、全ての簡易耐火構造平屋建て住宅と簡易耐火構造 2 階建て住宅の一部が該当します。今後建替えや除却を行わないと、簡易耐火構造 2 階建て住宅が順次さらに耐用年数を迎え、5 年後の平成 34 年度が 916 戸（13.8%）、10 年後の平成 39 年度は 994 戸（15.0%）と増加する見込みです。

図 2-22 耐用年数経過状況



d. 入居世帯の特性

①入居率

平成 29 年 3 月現在、市営住宅 6,812 戸のうち入居世帯は 5,031 世帯で入居率は 73.9%です。ただし政策空き家が 910 戸あり、政策空き家を除くと入居率は 85.2%となります。

地域別に政策空き家を除く入居率をみると、釧路地域 86.6%、阿寒地域 76.3%、音別地域 69.6%となります。

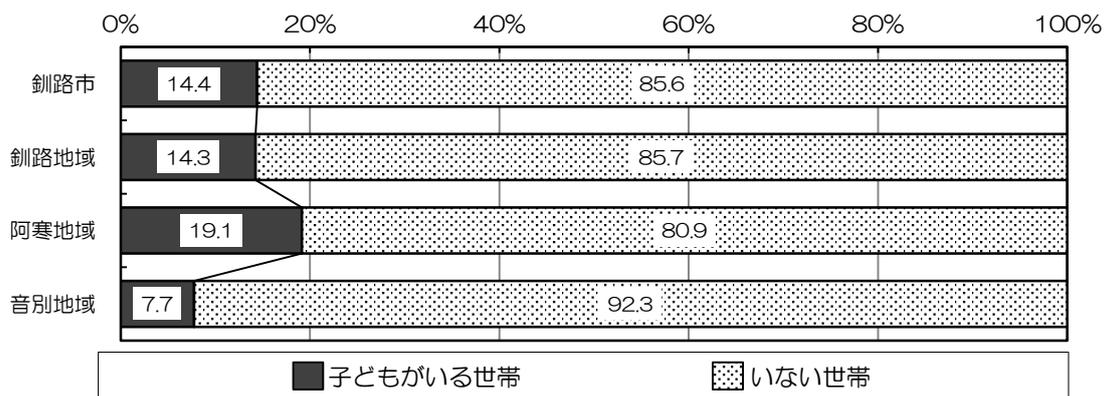
表 2-35 地域別入居状況（平成 29 年 3 月現在）

	管理戸数 (a)	政策空き家 (b)	入居戸数 (c)	入居率 (c)/(a)	政策空き家を除く入居率 (c)/((a)-(b))
釧路市	6,812	910	5,031	73.9%	85.2%
釧路地域	5,965	726	4,539	76.1%	86.6%
阿寒地域	586	127	350	59.7%	76.3%
音別地域	261	57	142	54.4%	69.6%

②子育て世帯

入居世帯 5,031 世帯のうち、子育て世帯（15 歳以下の子どもがいる世帯）は 725 世帯で 14.4%です。地域別にみると比率が高い順に阿寒地域が 19.1%、釧路地域が 14.3%、音別地域が 7.7%となっています。

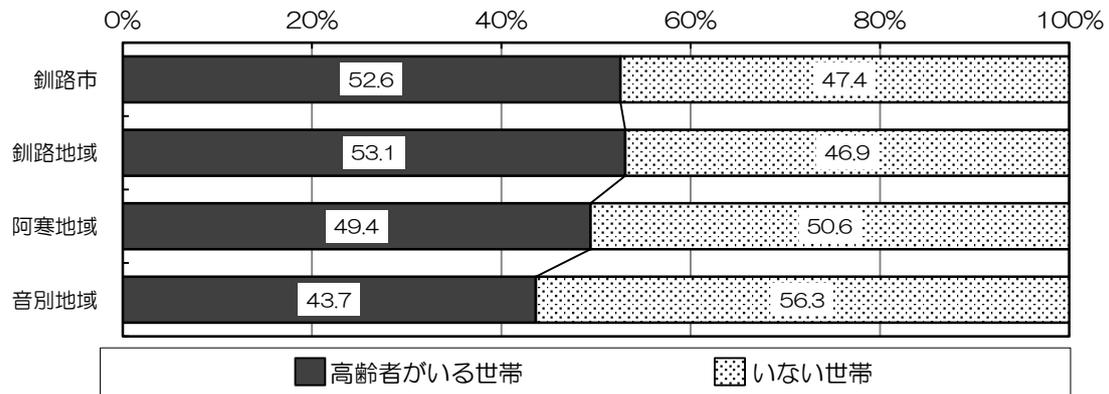
図 2-23 地域別子育て世帯の状況



### ③高齢世帯

高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は2,645世帯で52.6%です。地域別にみると比率が高い順に釧路地域が53.1%、阿寒地域が49.4%、音別地域が43.7%となっています。

図 2-24 地域別高齢世帯の状況



### ④世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く2,201世帯（43.7%）、次いで2人世帯が1,711世帯（34.8%）、3人世帯が664世帯（13.2%）となっています。

単身世帯、2人世帯の小規模世帯が約8割を占めており、特に高齢世帯では約9割が小規模世帯となっています。

図 2-25 世帯人員別世帯割合の比較（世帯種類別）

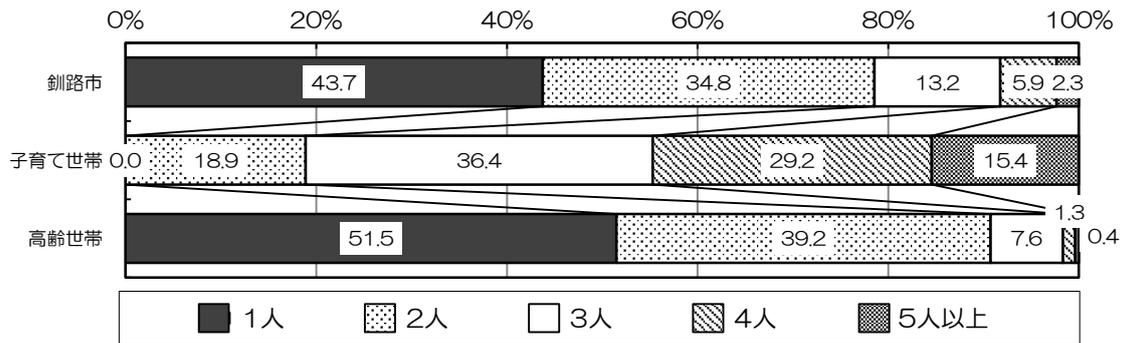
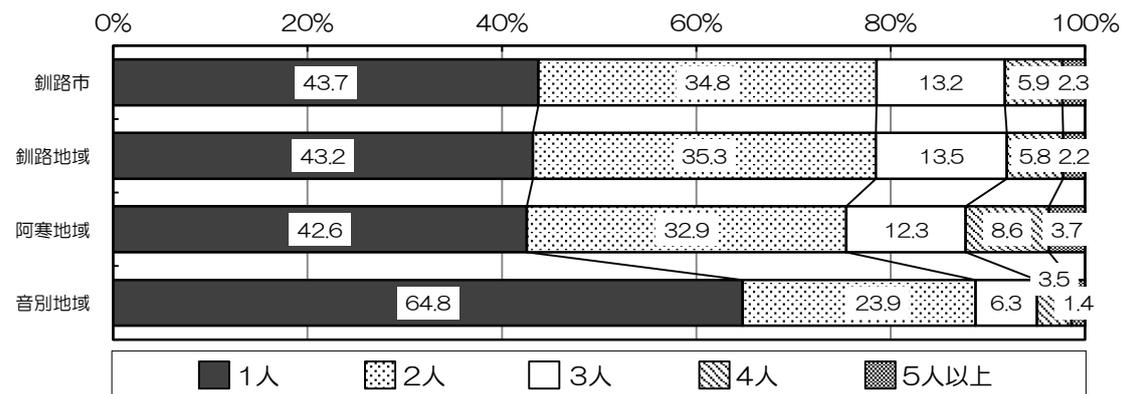


図 2-26 世帯人員別世帯割合の比較（地域別）



### 3 前計画の進捗状況

#### (1) 前計画の施策体系

前計画である「釧路市住宅マスタープラン」は、平成 20 年 3 月に策定され、「にぎわいと安心が持続する『良質な住生活』の実現」の基本理念のもと、3つの基本目標を定めています。

住宅施策の3つの基本目標に対し、以下の推進方針を定め、住宅施策を展開しています。

基本目標	展開方向
基本目標 1 にぎわいを創出する 居住の形成	推進方針 1 コンパクトなまちづくりとの調和
基本目標 2 だれもが安心して暮らせる 住まいの形成	推進方針 2 子どもを生き育てやすい住まいづくり  推進方針 3 高齢者や障がい者等が暮らしやすい住まいづくり
基本目標 3 ニーズに対応する良質な 住宅ストックの形成	推進方針 4 適正な住宅セーフティネットづくり  推進方針 5 ニーズに応じた選択が可能な住まいづくり  推進方針 6 地域の特性に適した住まいづくり

## (2) 住宅施策の進捗状況

住宅施策は 24 項目が設定されており、各施策の進捗状況は次のとおりです。

### 《推進方針1》 コンパクトなまちづくりとの調和

住宅施策		①取組み状況・評価	②今後の課題など
1	借上市営住宅の供給	<p>中心市街地における民間活力を活用した借上市営住宅の供給計画戸数は 100 戸としていた。</p> <p>平成 20 年度に締結した協定に基づき建設されたコーディアルタウン旭橋（10 階建て 1 棟 60 戸）について、平成 21 年 4 月 1 日より 20 年間の借上げを開始しており、空洞化が進む中心市街地において、活性化に一定程度の効果が見込まれている。道営住宅の整備が中心市街地において進んだことなどの理由により、残りの計画は実施されていない。</p>	<p>協定期間の終了する平成 41 年度以降の取扱いは未定であるが、現状の入居者は収入階層が低い世帯が大半であるため、移転先の確保が課題となっている。</p>
2	既存住宅地の再生の促進	<p>住宅市街地において、空き家再生等推進事業により職員住宅など公共施設の除却を行い、跡地を住宅地として売却することにより、既存住宅地の再生を図っており、民間や公共の遊休施設敷地の住宅地への転換や活用といった意味合いにおいて一定の効果が期待されている。</p>	<p>遊休地の宅地への転用は周辺環境の整備と併せて行えば、既存住宅地の再生においては有効な方策となるが、過疎化などにより人口が減少している現状、需要が見込めるかが問題である。</p> <p>また、既存市有施設の除却等により未利用となる市有地が発生する場合は、その後の有効な活用ができるような除却や再配置に取り組む必要がある。</p>

《推進方針2》 子どもを生き育てやすい住まいづくり

住宅施策	①取組み状況・評価	②今後の課題など
3 子育て世帯向け住宅供給の促進	<p>市営住宅において、平成27年度に市営住宅条例施行規則の特定目的住宅に子育て世帯向け住宅を加え、供給目標を平成31年度までの5年間で40戸としている。</p> <p>この結果、ひとり親世帯を含む子育て世帯の入居割合が増加しており、一定の効果があつた。</p>	<p>市営住宅においては、高齢単身者の入居率が高い中、子育て世帯向け住宅の要望も多く、バランスの良い供給が求められている。</p> <p>現在、国は子育て世帯を含む「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」の一部を改正し、民間賃貸住宅の改修費補助や家賃補助の拡充を「新たな住宅セーフティネット制度」として整備しているところであり、この制度の導入を視野に入れた検討が必要となる。</p>
4 子育て世帯を優先する市営住宅募集の検討	<p>平成26年度に子育て世帯がそれまでより入居しやすくなるよう、入居者募集に係る住宅困窮度判定基準の見直しを行った。</p> <p>この結果、ひとり親世帯を含む子育て世帯の入居割合が増加しており、一定の効果があつた。</p>	<p>市営住宅において高齢単身者の入居率が高い中、子育て世帯の入居希望も多く、バランスの良い供給が求められている。</p> <p>民間賃貸住宅の活用による展開との協調についての検討が必要になる。</p>
5 子育て世帯向け住宅情報の提供検討	<p>特に具体的な取組みはない。</p>	

《推進方針3》 高齢者や障がい者等が暮らしやすい住まいづくり

住宅施策		①取組み状況・評価	②今後の課題など
6	高齢者円滑入居 賃貸住宅登録制 度の活用検討	制度がサービス付き高齢者賃貸住宅制度に統一されている。	高齢者世帯を含む住宅確保要配慮者向け住宅の確保に向けて、国の「新たな住宅セーフティネット制度」の検討をする必要がある。
7	高齢者の住み替え支援制度の活用検討	高齢者の住み替え支援制度の活用は行っていない。	
8	シルバーハウジングの活用	介護保険制度の創設や充実により、民間住宅や高齢者世話付住宅(シルバーハウジング)以外の市営住宅でも同様のサービスを受けることが可能となったことから、現計画期間においては、具体的な取組みはしていない。 北海道の住生活基本計画においてもシルバーハウジングの普及促進という文言はなくなっており、サ高住の促進に転換されたものと考えられる。	既に整備済みのL S A対応とした高齢者世話付住宅(シルバーハウジング)の今後の活用策の検討が必要となる。
9	住宅におけるユニバーサルデザインの普及	市営住宅におけるユニバーサルデザインの導入については、市の基準を定めこれに基づく住棟の整備を進めている。 民間住宅においては特に具体的な取組みはない。	ユニバーサルデザインの導入がコストアップの一因となっている。 小型で小回りの効く車椅子が普及していることなどから、基準見直しの検討を行う必要がある。

《推進方針4》 適正な住宅セーフティネットづくり

住宅施策	①取組み状況・評価	②今後の課題など
10 公営住宅ストック総合活用計画の推進	<p>公営住宅ストック総合活用計画においては、平成19年度に平成20年度～平成29年度までの10箇年の計画を策定したが、国の整備方針が建替え主体から長寿命化へ転換したことから、平成21年度に長寿命化改善計画を加え、平成24年度の見直し時に平成25年度から平成34年度までの計画期間の長寿命化計画として、新たに策定した。</p> <p>この長寿命化計画に基づき事業を進めているが、建替事業において計画より実施が遅れている状況である。</p>	<p>長寿命化計画の見直しにあたり、公営住宅等の目標管理戸数の設定についても見直すこととなる。</p> <p>推進方針や推進施策については、国の「新たな住宅セーフティネット制度」の活用など民活導入の検討が必要となる。</p>
11 市営住宅における入居者の適正化	<p>市営住宅における収入超過者・高額所得者等への対応については、公営住宅法や市の条例に基づき、書面の他、直接面談を行うなど、指導を強化している。</p>	<p>引き続き退去指導などの対応を強化し、入居者の適正化を図る。</p>
12 地域優良賃貸住宅制度の活用検討	<p>現計画期間においては具体的な取組みはなし。</p>	<p>次期計画期間の地域優良賃貸住宅制度の活用を検討においては、地域の労働人口の安定確保など、地域それぞれの現状やニーズを総合的に把握したうえでの選択が求められる。</p>
13 あんしん賃貸支援事業の活用検討	<p>現在、国は「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」の一部を改正して、既存の「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」について、賃貸住宅の改修費補助や家賃補助の拡充を「新たな住宅セーフティネット制度」として整備したところである。</p>	<p>「新たな住宅セーフティネット制度」導入の検討が求められる。</p>

《推進方針5》 ニーズに応じた選択が可能な住まいづくり

住宅施策	①取組み状況・評価	②今後の課題など
14 住宅市場の活性化の促進	リフォーム市場については、省エネ化やバリアフリー化など既存住宅の改修補助として「釧路市エコリフォーム補助制度」が創設され、現在も継続している。	
15 住宅における防犯対策の啓発	特に具体的な取組みはない。	
16 リフォーム等の相談窓口の開設検討	所管している補助制度の実施を通して、普及啓発と併せた相談業務が行われている。	
17 自然環境を活用した居住環境の形成促進	現状、特に具体的な取組みはなし。	
18 住宅性能表示制度の普及	パンフレットの配布による普及に努めている。	
19 定期借地・借家制度の普及	特に具体的な取組みはしていない。	
20 民間住宅ストックの実態把握手法の検討	特に具体的な取組みはしていない。	民間賃貸住宅事業者の協力が必要となることから「新たな住宅セーフティネット制度」などの情報提供や保有戸数など実態把握のための協議会の設立等の方策を検討する必要がある。

《推進方針6》 地域の特性に適した住まいづくり

住宅施策	①取組み状況・評価	②今後の課題など
21 北方型住宅の普及	現在、北海道が普及を推進している「きた住まいる」に制度が移行しているが、引き続き担当課において普及・啓発に努めている。	
22 北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針に基づく市営住宅の整備	現状、制度は廃止されているので、現計画においては取組なし。	
23 住宅関連産業における地場産材の実用化の促進	<p>地域材の利活用については、平成22年度に釧路の森林資源を取り巻く様々な関係者により、「釧路森林資源活用円卓会議」を設立。</p> <p>地域材の利用拡大を通じた森林資源の循環利用をめざし、「くしろ木づなプロジェクト」として活動を進めている。</p>	これまでの成果の普及PRを進めるとともに、コストや安定供給、品質改善といった課題に継続して取り組む必要がある。
24 既存住宅の耐震化の促進	耐震改修促進計画においては平成27年末までに耐震化率を90%とすることを目標としており、無料耐震診断の実施や釧路市耐震改修費補助金交付制度の実施により普及啓発に努めた結果、平成27年度末の耐震化率は81.4%となっており、一定の成果があったものと考えられる。	新たな耐震改修促進計画の計画期間は平成29年度から平成32年度までとなり、耐震化の目標が95%に引き上げられるが、民間住宅においては耐震診断や耐震改修費補助金交付制度の利用の更なる促進策が求められる。

## 4 関連既定計画における取組方針

### (1) 国・道の計画

#### a. 住生活基本計画（全国計画）

計画期間	平成 28 年度～平成 37 年度
策定目的	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として定める。
施策の基本的な方針	<p>①「居住者からの視点」</p> <p>目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>②「住宅ストックからの視点」</p> <p>目標 4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>目標 5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>目標 6：急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>③「産業・地域からの視点」</p> <p>目標 7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>目標 8：住宅地の魅力の維持・向上</p>
基本的な施策（抜粋）	<p>&lt;目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現&gt;</p> <p>○必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用</li> <li>・公営住宅への優先入居、UR 等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援</li> <li>・良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援</li> </ul> <p>○世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世代同居・近居の促進</p> <p>○子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備</p> <p>&lt;目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現&gt;</p> <p>○まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成</p> <p>○公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成</p> <p>○公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりバーステップの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保</p> <p>○住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実</p> <p>&lt;目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保&gt;</p> <p>○空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティ機能を強化</p> <p>○民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援</p> <p>○公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用</p> <p>○公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生</p> <p>&lt;目標 4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築&gt;</p> <p>○資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物状況調査（イサケツヨク）、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保</li> </ul>

<p>基本的な 施策 (つづき)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物状況調査(インスペクツヨク)の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上</li> <li>・住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実</li> <li>・既存住宅の魅力の向上(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)</li> <li>・既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着</li> </ul> <p>○長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給</p> <p><b>&lt;目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新&gt;</b></p> <p>○耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新</p> <p>○リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進</p> <p>○健康増進(トヨク防止等)・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進</p> <p>○民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討</p> <p>○リフォームに関する相談体制や安心してリフォーム事業者を選択するための事業者団体登録制度の充実・普及</p> <p>○マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施</p> <p><b>&lt;目標6：急増する空き家の活用・除却の推進&gt;</b></p> <p>○空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築</p> <p>○空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進</p> <p>○古民家等の再生・他用途活用</p> <p>○介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進</p> <p>○定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進</p> <p>○利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実</p> <p>○生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進</p> <p><b>&lt;目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長&gt;</b></p> <p>○地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備</p> <p>○住宅ストックの活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化</p> <p><b>&lt;目標8：住宅地の魅力の維持・向上&gt;</b></p> <p>○スマートヘルスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上</p> <p>○住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進</p> <p>○NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上</p> <p>○マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進</p> <p>○密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムリーの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上</p>
------------------------------	--

b. 北海道住生活基本計画

計画期間	平成 28 年度～平成 37 年度
策定目的	本道における住宅施策の目標、施策の方向性、重点的な取組みを定め、具体的な住宅施策を推進することを目的に策定、住まいづくりのガイドラインの役割をもつものであり、住生活基本法第 17 条 1 項に規定する都道府県計画として、道が定める計画。
住宅施策の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「安全で安心な暮らし」の創造</li> <li>・「北海道らしさ」の創造</li> <li>・「活力ある住宅関連産業」の創造</li> </ul>
住宅施策の方向性	<p><b>1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</b></p> <p>○子育て世帯に配慮した公営住宅などの供給を促進し、子育て世帯の居住の安定確保を図ります。</p> <p>○子育て世帯などが、自らに適した住まいを確保することができるように、総合的な住情報の提供や安心して民間賃貸住宅などを確保できる取組を推進します。</p> <p>○地域で展開される子育て支援サービスの活用や子どもを見守る地域コミュニティの形成促進などにより、安心して子育てのできる住環境づくりを進めます。</p> <p><b>2 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現</b></p> <p>○ユニバーサルデザインの視点にたった住宅の建設や既存住宅のバリアフリー改修の促進などにより、高齢者が安心して暮らし続けることができるよう住まいづくりを推進します。</p> <p>○住宅部局と福祉部局が連携し、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や、公営住宅における既存の高齢者福祉サービスの活用などにより、高齢者が生活支援等の地域福祉サービスを利用して安心して住み続けることができる住環境作りを進めます。</p> <p>○住まいに関する情報提供・相談体制の充実や適切な住宅への住替えの促進などにより、高齢者がニーズに適した住まいを自ら選択できる環境づくりを進めます。</p> <p><b>3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</b></p> <p>○住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、公営住宅などの適切な供給を進めます。</p> <p>○ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅などの整備を促進し、誰もが安心・安全に居住できる住まいの供給を促進します。</p> <p>○住宅確保要配慮者の住生活の安定確保に向けて民間住宅ストックを活用した取組を推進します。</p> <p><b>4 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築</b></p> <p>○「きた住まいる」制度のさらなる普及推進を図り、良質で安全な住宅ストックの形成を図ります。</p> <p>○既存住宅の有効活用に向けて、これまで中古市場の活性化に向けて取り組んできた「北海道R住宅」による既存住宅活用の仕組みを「きた住まいる」制度に導入し、住宅ストックの活用を推進します。</p> <p>○総合的な住宅関連情報の提供など、一般消費者がニーズに応じた住宅を安心して取得できる環境づくりを推進します。</p> <p><b>5 リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</b></p> <p>○安全で良質な住宅ストックの形成に向けて、リフォームの促進に係る技術支援や適切な維持管理に向けた普及啓発、消費者が安心できるリフォーム関連情報の提供などを進めます。</p>
住宅施策	

<p>の方向性 (つづき)</p>	<p>○耐震性を満たさない住宅の耐震改修等の促進に係る普及啓発や支援などにより耐震化に向けた取組を推進します。</p> <p>○「きた住まいる」制度による省エネ性能の見える化や省エネリフォームの推進、建築物省エネ法への対応などを進めます。</p> <p><b>6 空き家等の活用・適正管理の推進</b></p> <p>○空き家等の活用や適正管理の円滑な推進に向けた市町村の取組を支援します。</p> <p>○空き家等の活用に向けて、空き家等の情報発信や相談対応などの取組を推進します。</p> <p>○道民が空き家等に関する情報を理解し、空き家等の活用や適正管理の推進に向け、空き家等に関する情報提供など、道民への周知・啓発を進めます。</p> <p><b>7 地域を支える住宅関連産業の振興</b></p> <p>○地域の住宅事業者の人材育成などを支援し、良質な住まいづくりを促進します。</p> <p>○道内の建築技術や建築部材・資材の道外への販路拡大などにより、地域の技術や資源などの北海道の優位性を活かした産業振興を図ります。</p> <p>○地域にふさわしい住まいづくりを進め、地域材・地域資源の域内循環を促進し、地域経済の活性化などに寄与する住宅産業の振興を図ります。</p> <p><b>8 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上</b></p> <p>○誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住環境づくりを推進します。</p> <p>○本道の豊かな自然環境などの魅力を活かした住環境づくりや移住・定住の取組を促進するとともに、豊富な新エネルギーなどを活用し、低炭素化・資源循環による持続可能な住環境づくりを進めます。</p> <p>○住環境の維持保全を担う地域コミュニティの支援や住まい手への意識啓発など、北国の豊かなまちなみや住宅地の景観の形成に向けたハード・ソフト両面による地域主体の住環境づくりを進めます。</p>
-----------------------	--

## (2) 上位計画

### a. 釧路市まちづくり基本構想 構想編 (案)

計画期間	平成 30 年度～平成 39 年度
策定目的	地域が一体となって目指すべきまちの姿を共有しながら主体的にまちづくりを進めていくことを理念として制定された釧路市まちづくり基本条例のもとで、「都市経営」の視点による新たなまちづくりの指針として策定
基本方針	<p><b>&lt;目指すべきまちづくり&gt;</b> つながる まち・ひと・みらい ひがし北海道の拠点都市・釧路</p> <p><b>&lt;基本方針&gt;</b></p> <p>基本方針 1 未来を担う子どもを育てるまちづくり 基本方針 2 すべてのひとが活躍できるまちづくり 基本方針 3 地域の経済と産業が雇用を支えるまちづくり 基本方針 4 誰もが安全に安心して暮らせるまちづくり 基本方針 5 自然と都市とが調和した持続可能なまちづくり</p>

### b. 釧路市まちづくり基本構想 計画編 (案)

住宅関連 個別施策	<p><b>(1) 住宅の整備・供給</b></p> <p>安心して子どもを産み育て、高齢者や障がい者が安心して暮らし続けることができる、多様な世帯が住み続けられる住まいづくりに取り組みます。</p> <p>これまで進めてきた既存住宅の耐震化や公営住宅施策をはじめ、民間賃貸住宅施策、空き家等対策を含めた全体的な質の向上に取り組み、安全で安心な住まいづくりを進めます。</p> <p><b>(2) 地域特性に適した住生活の促進</b></p> <p>関係機関と連携を図りながら、地域の気候や自然に適した住宅の普及など、地域の特性を生かした釧路らしい住まいづくりを促進するとともに、地域材や地域の技術力を生かすことで域内循環の取り組みを進め、市内の住宅産業の育成に努めます。</p>
--------------	--

(3) 関連計画

a. まちづくり関連計画

①釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略

計画期間	平成 27 年度～平成 31 年度
目的	国の「長期ビジョン」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」、北海道の「北海道人口ビジョン」及び「北海道創生総合戦略」を勘案するとともに、人口ビジョンの目指すべき将来の方向と人口の将来展望を踏まえ、効果の高い施策を集中的に実施していく観点から、今後5年間の基本目標、施策の基本的方向、具体的な施策をまとめる。
計画目標	<p>&lt;将来の目標人口&gt;：平成 52 年に 13 万 8 千人、平成 72 年に 12 万 6 千人          &lt;目指す都市像&gt;：未来への『希望』輝く ひがし北海道の拠点・くしろ          &lt;「目指す都市像」の実現に向けての「最優先課題」&gt;          「域内循環」と「外から稼ぐ」取り組みの推進などにより、力強い経済基盤を構築し雇用の創出などを図り、親になる世代を確保して急激な人口減少に歯止めをかけます。</p>
住宅関連 施策	<p><b>【基本目標 2】釧路らしさを活かして人を呼び込み・呼び戻す</b>  <b>②釧路の強みを活かした移住・定住の促進</b>  <b>ア 釧路の強みを活かした官民や域学の連携による移住・定住の促進</b>          恵まれた気候風土や医療環境などの釧路の魅力を発信し、長期滞在の取り組みにおいて蓄積された官民のノウハウを活かして、二地域居住や移住者の増加を図る。また、高等教育機関の立地を活かし、市内外から修学した学生の将来にわたる釧路への定着を図る。  <b>【具体的な事業】</b>          ・移住定住促進事業          ・UIJ ターンの推進          ・シティプロモーション事業          ・高等教育機関の連携による学生の地域活動拠点づくり  <b>【KPI】</b>          ・UIJ ターンに推進による就職数：25 人（5 年間累計）          ・人口の社会減：5%縮小（H26 年対比）</p> <p><b>【基本目標 3】子どもを生み育てたいという希望をかなえる</b>  <b>②安心して子どもを生み育てられる環境づくり</b>  <b>オ 子どもと子育て世帯が暮らしやすい生活環境の充実</b>          子どもが犯罪等の被害に遭わないよう、防犯に関する普及啓発を図る。また、子育て世帯の住宅の確保に努め、住環境の充実を図る。  <b>【具体的な事業】</b>          ・子育て世帯向け住宅供給の拡大          ・DV 等の問題状況解決に向けた講座の開催          ・DV 防止啓発事業          ・ファミリー・サポート・センター事業          ・保育所及び幼稚園における地域連携推進事業          ・子育て支援拠点センター事業          ・健診おたすけプラン          ・子育て世帯応援リフレッシュ事業  <b>【KPI】</b>          ・特定目的住宅「子育て世帯向け住宅」の戸数：40 戸〔現状値：なし（H27.9）〕</p>

住宅関連 施策 (つづき)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援拠点センター延利用者数：4万人以上の維持〔現状値：41,481人（H26年度）〕</li> </ul> <p><b>【基本目標5】人口減少に対応した地域をつくる</b></p> <p>①コンパクトなまちづくり</p> <p>イ まちなか居住の推進</p> <p>生活利便施設の整備や都心居住を促進することにより、便利で快適に暮らせる生活環境の向上を図る。</p> <p><b>【具体的な事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間再開発促進事業</li> </ul> <p><b>【KPI】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業進捗率：100%〔現状値：なし〕</li> </ul> <p>③総合的・戦略的な公共施設の整備</p> <p>ア 公有資産マネジメントの推進</p> <p>人口減少等の変化による市民ニーズへの対応及び公共施設等の維持管理コストの縮減、改修・更新費用の平準化による負担軽減を図る。</p> <p><b>【具体的な事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公有資産マネジメント事業</li> </ul> <p><b>【KPI】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設等の延床面積の削減量：62,121㎡（H34年度までの累計）〔現状値：なし〕</li> </ul> <p>④空家等対策の推進</p> <p>ア 空家等対策の推進</p> <p>「空家等対策計画」を策定し、空家等の適切な管理と様々な用途への活用を促進する。</p> <p><b>【具体的な事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画の策定</li> </ul> <p><b>【KPI】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画策定進捗率：100%〔現状値：なし〕</li> </ul>
---------------------	--

## ②釧路市都市計画マスタープラン

計画期間	平成13年度～平成32年度
目的	<p>釧路市では、市民参加の下に、庁内の様々な分野の職員が検討に加わってこのマスタープランを策定しており、今後の都市計画の決定や変更及び市民と行政が協働し個性的で住みよい地域づくりを進める際の根拠とし、まちづくりを計画的に進めていくことを目的としている。</p>
目標	<p><b>&lt;まちづくりの理念&gt;</b> ゆったりと時の流れる大地の中で、釧路に住む喜び、楽しみが感じられるまちづくり</p> <p><b>&lt;まちの将来像&gt;</b> 大自然に育まれ、ひと・モノが行き交う東北海道の中核都市</p> <p><b>&lt;まちづくりの基本目標&gt;</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 豊かな生活環境を創造するまちづくり（キーワード：豊かな生活環境）</li> <li>2. 環境負荷の小さいコンパクトなまちづくり（キーワード：コンパクトな都市）</li> <li>3. 産業を支えるまちづくり（キーワード：産業・物流）</li> <li>4. 地域間の暮らしをつなぐまちづくり（キーワード：東北海道の中核都市）</li> <li>5. 多様な交流が生まれるまちづくり（キーワード：観光・国際交流）</li> <li>6. 豊かな自然を身近に感じるまちづくり（キーワード：自然との共生）</li> </ol>

### ③釧路市立地適正化計画

計画期間	概ね 20 年後の平成 47 年度まで
目的	国が制度化した「立地適正化計画」が、釧路市が考える「コンパクトなまちづくり」と基本的な部分で合致することから、釧路市の考え方を基礎にしながら、将来に渡って持続可能なまちとすることを目的として本計画を策定する。
目標	<p><b>&lt;基本方針&gt;</b></p> <p><b>ア 釧路市都市計画マスタープランにおけるコンパクトな都市</b></p> <p>市街地の拡大や新たな商業圏の形成を抑制し、都心部や、商業・業務、教育・文化など様々な都市機能が集積している地区に、経済活動とその他日常生活に必要なサービス活動とが一体となって営まれる拠点を構築することによって、その周辺に利便性の高い生活圏として住宅が集積され、これにより都市基盤の集中的な整備や公共交通機関の効率的な接続が可能となります。釧路市としては、地域の良さを再確認し、これまで整備を進めてきた社会資本の有効活用や都市機能の適正配置などにより、都市経営コストや環境負荷の少ない「コンパクトな都市」を目指します。</p> <p><b>イ 土地利用の方針</b></p> <p>人口減少や少子高齢化といった社会情勢の変化へ対応するとともに、環境負担の低減にも配慮し、都市機能の適正配置やまちなか居住の推進によるコンパクトなまちづくりを進めます。また、都市的土地利用の北限を「水際線より6km程度」とすることにより、自然環境の維持・保全に努め、基本的に新規の市街化区域拡大は行わないものとします。</p> <p><b>ウ 釧路市が目指すコンパクトなまちづくり</b></p> <p>都市計画マスタープランにおける「釧路市が考える『コンパクトな都市』」を基本として、都心部を含め既に一定の都市機能が集積している地区を拠点とし、さらに周辺への都市機能や居住の集約化を図り、各拠点を公共交通で接続した効率的なまちを目指します。</p> <p><b>&lt;目標&gt;</b></p> <p>重点目標 1. まちなかへの機能集約「便利なまちなか」</p> <p>重点目標 2. 都市基盤施設整備・維持管理コストの抑制「持続できるまちなか」</p> <p>重点目標 3. 公共交通の活性化「行き来しやすいまちなか」</p> <p>重点目標 4. まちなか居住の推進「住みたくなるまちなか」</p>
住宅関連 施策	<p><b>&lt;居住誘導区域&gt;</b></p> <p>都市再生法第 81 条第 2 項第 2 号の「居住誘導区域」は、都市計画運用指針の中で、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域と定義されている。なお、釧路市においては、居住誘導区域の設定を平成 30 年度までに行うこととしています。</p> <p><b>&lt;居住誘導区域設定の方針&gt;</b></p> <p>都市計画運用指針では、既に一定の都市機能が集積している区域や公共交通の利便性の高い区域及びその周辺区域を、「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」としてあげています。一方、災害の危険性のある区域や自然環境を保全すべき区域、法令等により居住が制限されている区域については、居住誘導区域に含まないこととすべき区域などとして示されています。</p> <p>釧路市としては、これに加え、人口や市街地形成の歴史なども踏まえながら、居住誘導区域設定の方針を検討することとします。</p>

#### ④釧路市強靱化計画（素案）

計画期間	平成 30 年度～平成 34 年度
策定趣旨	「釧路市まちづくり基本構想」で目指している「誰もが健康で安全に安心して、生まれ、育ち、生きがいを持って暮らし続けることができる」まちづくりを進めていくために、平時に有効活用され、非常時にも防災・減災の効果を発揮し、あらゆる災害が発生しても致命的な被害を負わない強さと、速やかに回復するしなやかさを持った地域社会を築くことを目的とする。
目標	<p>&lt;基本目標&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模自然災害から市民の生命・財産及び社会経済機能を守る</li> <li>・ひがし北海道の拠点都市としての強みを生かし、国・北海道の強靱化に貢献</li> <li>・人と人とがつながる、災害に強い地域社会・地域経済の実現</li> </ul>
住宅関連施策	<p><b>1. 人命の保護</b></p> <p>【1-1】地震等による建築物等の大規模倒壊や火災に伴う死傷者の発生</p> <p>【1-1-1】住宅・建築物等の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震による住宅や建築物の倒壊は、被災後の避難を妨げるだけではなく、地震火災の発生にもつながることから、「釧路市耐震改修促進計画」の目標値である耐震率95%に向けて、住宅・建築物の耐震化を促進するとともに、多数の人が利用する建築物のうち市有施設については、耐震改修促進法に基づく対象施設の耐震化に向けた事業を推進する。</li> </ul> <p>【1-1-2】建築物等の老朽化対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な維持管理を実施するため、老朽化した公共建築物等については、「釧路市公共施設等総合管理計画」及び各種「長寿命化計画」に基づき、計画的な施設の更新・修繕・廃止を進める。</li> <li>・管理が不十分な老朽空き家等については、「釧路市空き家等対策計画」に基づき、老朽化の防止方法の周知、自発的な改善について意識の醸成や理解増進に努めるとともに、所有者による解体の促進を図る。</li> </ul> <p>【1-3】大規模津波等による死傷者の発生</p> <p>【1-3-1】津波避難体制の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津波到達時間までに避難先に到達できない避難困難地域について、地域の実情に応じた避難方法の検討を進め、解消に向けた取り組みを進めるとともに、津波避難施設については、民間建物の活用や、市有施設建設時に津波緊急避難施設の機能を併せ持たせるなど、平時の有効活用の視点を持った整備を促進する。</li> </ul>

#### ⑤釧路市景観計画

策定	平成 21 年 11 月
目的	景観をめぐる社会情勢や市民意識の変化に対応し、景観形成の方向性を示し、市民、事業者と行政が一体となって、釧路らしい魅力ある景観づくりに取り組んでいくため、景観法に基づく「釧路市景観計画」を策定する。
目標	<p>&lt;基本目標&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）東北海道の拠点都市にふさわしい風格ある景観づくり</li> <li>（2）大自然と共生する緑豊かな景観づくり</li> <li>（3）賑わいと交流を育む景観づくり</li> <li>（4）産業の活気が感じられる景観づくり</li> </ul>

目標 (つづき)	(5) 歴史と文化が香る景観づくり
住宅関連 施策	<p>景観形成の基本方針</p> <p>●市街地景観ゾーン</p> <p>東北海道の中核拠点である釧路市街地、阿寒本町・音別地域の生活拠点である阿寒本町市街地、音別市街地、東北海道の観光拠点である阿寒湖温泉市街地を「市街地景観ゾーン」として位置づけます。</p> <p>住居系地区は、花や木に囲まれた緑豊かな街並みづくりを進め、潤いと豊かさを感じられる景観の形成を図ります。</p> <p>都心部の商業地は、賑わいがあり多様な魅力を備えた景観の形成を図るとともに、大型店を核とした地域商業集積地は、近隣住宅地との調和に配慮した景観の形成を図ります。また、その他の商業地は、身近で親しみのある景観の形成を図ります。</p> <p>工業地区は、本市の産業を代表する地区であり、工場等の緑化整備などにより、周囲の街並みと調和した景観の形成を図ります</p>

#### ⑥釧路市環境基本計画

計画期間	平成 23 年度～平成 32 年度
目的	環境の保全及び創造に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、釧路市環境基本計画(第3条)で定められた4つの基本理念を実現することを目的とする。
基本方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 自然との共生</li> <li>2 地球温暖化の防止と地球環境の保全</li> <li>3 循環型社会の形成</li> <li>4 都市環境の確保</li> <li>5 生活環境の保全</li> <li>6 環境配慮行動の実践</li> </ol>
住宅関連 施策	<p><b>(省エネルギーの推進)</b></p> <p>○環境にやさしい商品の購入(グリーン購入)や環境家計簿の記録などの環境配慮行動を推進します。</p> <p>○アイドリングストップなどのエコドライブを推進します。</p> <p>○公共交通機関の利便性の向上や、歩道・自動車道の整備など、環境負荷の低い交通体系の構築に努めます。</p> <p>○地域外から輸送に対して温室効果ガスの排出が少ない地産地消を推進します。</p> <p>○環境配慮行動として、マイバッグやマイカップ持参運動の拡大を推進します。</p> <p>○釧路市地球温暖化対策地域推進計画の策定と着実な実施により、温室効果ガスの削減を図ります。</p> <p>○公用車の更新に際しては、低公害・低燃費車の導入に努めます。</p> <p><b>(新エネルギーの導入)</b></p> <p>○太陽光発電システムなどの新エネルギーの活用を支援します。</p> <p>○下水汚泥から発生するメタンガスを、下水処理場内の熱源として利用するとともに、下水汚泥の肥料化を推進します。</p> <p>○バイオディーゼル燃料(BDF)の啓発を図ります。</p> <p>○釧路工業技術センターの運営により、新エネルギー設備の研究・開発を推進します。</p>

b. 住宅・建築物関連計画

①釧路市耐震改修促進計画

計画期間	平成 29 年度～平成 32 年度
目的	地震による被害の軽減を図り、市民が安全で安心して生活できるように市内の住宅・建築物の耐震化を促進することを目的とする。
目標	地震による建築物被害を減少させるため、住宅・建築物の耐震化率について、平成 32 年までに 95%にすることを目標とする。
住宅関連 施策	<b>4 耐震化の促進を図るための支援や環境整備</b> 釧路市は北海道や関連団体と連携して、耐震化の促進を図るため、耐震診断・改修に要する費用負担の軽減を図る所有者支援や、耐震化に関する相談体制の充実などの環境整備に努めます。

②釧路市空家等対策計画

計画期間	平成 28 年度～平成 32 年度
目的	釧路市の空家等対策の取り組むべき方向性についての基本的な考え方を示し、市民に空家等対策の全体像を適切に把握してもらい、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民意識を醸成し、また、市民が安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保し、空家等対策をより計画的に進めるため、策定するものです。
住宅関連 施策	<b>活用促進に対する施策</b> (1) 行政施策との連動 空家等対策を推進するうえで、跡地を含めた空家等を地域資源として利活用するなどの活用方策を、行政施策との関連性について庁内協議を踏まえ検討することも必要となります。平成27年12月に策定された、「釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき推進していきます。 ア 長期滞在等の推進 恵まれた気候風土や医療環境等を活かして取り組んできた長期滞在事業の一層の推進や二地域居住・移住促進に向けた方策のひとつとして空家等の有効活用を検討していきます。 (ア) 移住定住促進事業 (イ) 長期滞在推進事業 イ コンパクトなまちづくりの推進 人口減少に対応した持続可能なまちを目指すため、一定の人口密度を保ち、暮らしに身近な都市機能が集約されたコンパクトなまちづくりの検討を進めます。 (ア) 地域活性化に向けた空家等の活用 地域交流や地域活性化のための地域集会所等への空家等活用の検討 (イ) 立地適正化計画との連携 立地適正化計画の方針や誘導区域などとの整合性が図られた空家等対策の検討 ウ 都心部のにぎわいづくりの創出 都心部の再生を図るため、民間活力の誘導を促し、新たな生活利便性施設の整備

住宅関連 施策 (つづき)	<p>や、都心居住機能の強化を図るとともに、既存建築物のリノベーションを推進します。</p> <p>(ア) 市街地再開発事業</p> <p>(イ) リノベーションまちづくり(くしろリデザインプロジェクト・ユニット)(平成27年度輝くまちづくり交付金)</p> <p>(2) 民間団体との連携</p> <p>市は、平成27年12月に株式会社北洋銀行及び釧路信用金庫と、平成28年2月には株式会社北海道銀行と地方創生推進のための連携協定を締結しました。</p> <p>各金融機関では、空家等の解体費や住み替えに伴う改修費融資の金利優遇等を行っています。また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構や日本管理センター株式会社では住宅等の借上げ制度等により空家等の有効活用を進めており、このような仕組みの情報提供を行い、空家等の活用を推進します。</p> <p>さらに、民間専門家団体と協定を締結し、相談や対応についての体制充実を図ります。</p> <p>ア 金融機関との連携協定</p> <p>イ 住宅等借上げ制度の検討</p> <p>ウ 専門家団体との協定締結による相談窓口の充実化</p> <p>(3) 情報提供・マッチング</p> <p>北海道で「空き家情報バンク」を平成28年4月に開設しました。釧路市単独での取り組みよりも広域的な取り組みとしての有効性や、移住や定住の促進の面からの情報発信効果が見込まれます。今後、このシステムを広く市民に周知を図り、活用を促します。</p>
---------------------	--

### ③釧路市公共施設等総合管理計画

計画期間	平成 27 年度～平成 64 年度までの 38 年間
計画の 目的	個々の公共施設等の設置目的と果たす役割を十分に尊重することを前提としながらも、人口構成の推移に伴う市民ニーズの変化への対応、公共施設等の維持管理コストの縮減、更新費用の負担軽減と平準化を目的として策定。
全体方針	<p>①人口減少や人口構成の変化に応じた対応</p> <p>②地域の特性に応じた施設配置</p> <p>③公共施設等の VFM (Value For Money) の最大化</p> <p>④安全の確保</p> <p>⑤将来世代負担の抑制</p>
住宅関連 施策	<p>4. 用途別の改善の方向性</p> <p>(1) 公共施設等</p> <p>⑩職員住宅等施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域的な要因で今後も維持・更新していく施設については、計画的に大規模改修・更新を行います。また、利用料金の見直しを検討します。</li> <li>・上記以外の施設については、廃止または売却により保有総量を圧縮します。</li> </ul> <p>⑪公営住宅施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・予防保全的観点から修繕・改善を計画に実施することにより、ライフサイクルコストの縮減と、更新の平準化を図ります。</li> <li>・対処療法的な維持管理から予防保全への転換を目指します。</li> <li>・建物仕様の変更による耐久性向上を図り、修繕サイクルの延長を目指します。</li> </ul>

<p>住宅関連 施策 (つづき)</p>	<p>・定期点検を活用し、効率的な修繕・改善を推進します。</p> <p>5. 今後の目標</p> <p>○公営住宅</p> <p>推計世帯数や持ち家比率、民間借家と公営住宅の比率等を勘案し、平成 34 年度の目標管理戸数として設定しています。</p> <p style="text-align: right;">平成 24 (2012) 年度末管理戸数      7,093 戸</p> <p style="text-align: right;">平成 34 (2022) 年度末目標管理戸数   5,700 戸</p>
------------------------------	---

c. 福祉関連計画

①第7期 釧路市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

(いきいき健やか安心プラン 2018~2020) (素案)

計画期間	平成 30 年度～平成 32 年度										
目的	<p>自立支援や介護予防・重度化防止の推進、認知症施策の推進、在宅医療・介護連携を図るための体制の整備などの取組施策と目標を据えながら、高齢者保健福祉施策と介護保険制度を総合的に実施することにより、だれもが生きがいを持ち、健やかに、安心して暮らし、社会のかけがえのない担い手として大切にされる社会の実現を目指す。</p>										
基本目標	<p>&lt;基本理念&gt; ・みんなが「いきいき」と暮らせるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・みんなが「健やか」に暮らせるまち</li> <li>・みんなが「安心」して暮らせるまち</li> <li>・みんな育てみんなで支え合うまち</li> </ul> <p>&lt;重点目標&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 高齢者の積極的な社会参加</li> <li>2 健康づくりと介護予防の推進</li> <li>3 介護サービスの基盤整備と質的向上</li> <li>4 認知症高齢者支援対策の推進</li> <li>5 権利擁護の推進</li> <li>6 釧路らしい在宅福祉の推進</li> </ol>										
住宅関連 施策	<p><b>第5章 高齢者保健福祉施策</b></p> <p><b>8 高齢者関連施策の推進</b></p> <p><b>(1) 高齢者の住まい</b></p> <p>高齢化が進み、ひとり暮らしなどの高齢者世帯が増加する中、要支援・要介護認定者や認知症の高齢者等の増加も予想されることから、高齢者が住み慣れた地域で自立・安心して暮らしていけるよう、支援に努めます。</p> <p><b>① 住宅におけるユニバーサルデザイン（※）の普及</b></p> <p>※年齢・性別・身体の状態に関わらず、より多くの人々が利用できるよう最初から配置に配慮して設計すること。</p> <p><b>② 住まいの情報提供等</b></p> <p>入居者に対して安否確認や生活支援サービス等を提供する「サービス付き高齢者向け住宅」をはじめ、住宅型有料老人ホームなど、高齢者の住まいも多様化しています。</p> <p>今後、多様化が更に進むと考えられることから、住まいの状況について情報の収集と提供に努めます。</p> <p><b>第7章 地域支援事業の推進</b></p> <p><b>3 任意事業</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">事業名</th> <th style="text-align: center;">対象者</th> <th style="text-align: center;">内容</th> <th style="text-align: center;">H28年度実績</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">高齢者住宅等安心確保</td> <td>一人暮らしの高齢者・高齢者世帯（生活に不安・住宅困窮度が高い、家族援助が必要）</td> <td>シルバーハウジング入居者に生活援助員を派遣し、安否確認・緊急対応等を行う</td> <td style="text-align: center;">入居戸数 40戸</td> </tr> </tbody> </table>			事業名	対象者	内容	H28年度実績	高齢者住宅等安心確保	一人暮らしの高齢者・高齢者世帯（生活に不安・住宅困窮度が高い、家族援助が必要）	シルバーハウジング入居者に生活援助員を派遣し、安否確認・緊急対応等を行う	入居戸数 40戸
事業名	対象者	内容	H28年度実績								
高齢者住宅等安心確保	一人暮らしの高齢者・高齢者世帯（生活に不安・住宅困窮度が高い、家族援助が必要）	シルバーハウジング入居者に生活援助員を派遣し、安否確認・緊急対応等を行う	入居戸数 40戸								

## ②釧路市子ども・子育て支援事業計画

計画期間	平成 27 年度～平成 31 年度
目的	これまで釧路市次世代育成支援対策地域行動計画(計画期間:平成 17～ 26 年度)に基づき、子育てに係る様々な施策を展開してきたところであり、今後も きめ細やかな子ども・子育て支援の推進を図る必要があることから、本計画は、子ども・子育て関連3法に基づく「子ども・子育て支援事業計画」と、次世代育成支援対策推進法に基づく「次世代育成支援対策地域行動計画」と一体的に策定するもの。
基本目標	<p><b>&lt;基本理念&gt;</b></p> <p>「生まれる喜び、はぐくむ喜び、寄り添う喜び—それぞれの笑顔が輝くまち・釧路」</p> <p><b>&lt;目標&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安心して子どもを生み育てられる環境づくり</li> <li>・子どもの成長を支える環境づくり</li> <li>・配慮を要する子どもと家庭を支える環境づくり</li> </ul>
住宅関連 施策	<p><b>【基本施策5】子どもと子育て家庭が暮らしやすい生活環境の充実</b></p> <p>子どもが犯罪等の被害に遭わないよう、防犯に関する普及啓発を図るとともに、道路、公園等の公共施設の設計等に配慮します。また、犯罪、いじめ、児童虐待等の被害にあった子どもに対するカウンセリング、保護者に対する助言等、学校等の関係機関と連携したきめ細かな支援を実施します。</p> <p>子育てを担う若い世代を中心とした住宅確保や、居住環境の安全性確保に努めます。子どもが安全・安心に外出できる環境を整備するため、交通事故防止対策や公共施設等のバリアフリー化を促進します。</p>

## ③釧路市ひとり親家庭自立促進計画

計画期間	平成 28 年度～平成 32 年度
目的	第 3 次計画は、平成 27 年度をもって計画期間が終了となりますが、引き続き自立を支援・促進するための施策を今後とも総合的に取り組んでいくことが求められており、ひとり親家庭を取り巻く環境の変化やニーズに配慮しながら、ひとり親家庭の親と子が社会的に自立し、心身ともに健やかで文化的な生活を送ることを目指した自立促進計画を策定したものです。
施策の方 向性	<p><b>&lt;施策の方向性&gt;</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 子育て・生活支援の推進</li> <li>(2) 就業支援の充実</li> <li>(3) 養育費確保の推進</li> <li>(4) 経済的支援の推進</li> <li>(5) 支援体制の充実</li> </ol>
住宅関連 施策	<p><b>第4章 具体的施策の展開</b></p> <p><b>1 子育て・生活支援の推進</b></p> <p><b>(6) 住宅確保促進のための配慮</b></p> <p>公営住宅の入居選定にあたっては、ひとり親家庭の生活支援として、その状況が配慮されるよう努めます。また、民間賃貸住宅の情報提供にも努めます。</p>

④第4次釧路市障がい者福祉計画（は～とふるプラン）（素案）

計画期間	平成 30 年度～平成 39 年度																						
計画策定の趣旨	障がいのある人のニーズの把握や、社会情勢等の変化、他の関連計画等を踏まえた上で、今後の障がいのある人に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、「第4次釧路市障がい者福祉計画」（以下「は～とふるプラン」）を策定します。																						
基本目標	<p>&lt;基本理念&gt;</p> <p>障がいのある人もない人も、一人ひとりが互いの人格・個性を尊重し、支え分かち合い、安心して暮らせる共生社会づくり</p> <p>&lt;基本目標&gt;</p> <p>(1) 障がいのある人が、安全安心に暮らせるまちの実現</p> <p>(2) 障がいのある人が共に学び・働き、自分らしく暮らせるまちの実現</p> <p>(3) 市民みんなが、生きがいをもって共に暮らす充実したまちの実現</p>																						
住宅関連施策	<p><b>2. 住まいの環境整備</b></p> <p>&lt;基本方針&gt;</p> <p>一人ひとりのライフスタイルに対応して、将来にわたって安心して住み続けることができる住まいを確保し、在宅での生活の維持を支援するため、公営住宅、グループホーム等の整備を促進するとともに、民間住宅等の入居支援や住宅改修の支援等を進めます。</p> <p>&lt;基本的な施策&gt;</p> <p><b>1 障がいのある人に配慮した公営住宅の整備</b></p> <p>誰もが安心して暮らせる快適な居住環境を確保するため、ユニバーサルデザインの視点に立った市営住宅、道営住宅の整備を図ります。</p> <p><b>2 住環境の整備</b></p> <p>障がいのある人の地域生活を支援するため、グループホームの整備などの居住支援を促進するとともに、賃貸住宅への入居を希望している障がいのある人の入居手続き支援や、重度障がいのある人が、住み慣れた自宅での生活を維持できるよう、バリアフリー化に必要な費用の一部助成の利用を促進します。</p> <p>&lt;主要事業&gt;</p> <table border="1" data-bbox="379 1473 1331 2056"> <thead> <tr> <th>事業名</th> <th>内容</th> <th>平成 28 年度実績</th> <th>担当課</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公営住宅整備事業</td> <td>・ユニバーサルデザインの視点に配慮した公営住宅の整備</td> <td>建替えによる市営住宅のユニバーサルデザイン化 鳥取南団地「しんよう2」 1 棟 50 戸着手</td> <td>住宅課</td> </tr> <tr> <td>共同生活援助（グループホーム）の整備</td> <td>・共同生活の場（グループホーム）において、夜間に、家事などの日常生活上の援助や相談を行なう支援</td> <td>利用者数 407 人/月</td> <td>障がい福祉課</td> </tr> <tr> <td>日常生活用具給付事業（住宅改修）</td> <td>・居宅における円滑な生活動作等を図るための小規模なバリアフリー工事</td> <td>給付件数 8 件</td> <td>障がい福祉課</td> </tr> <tr> <td>居住サポート事業</td> <td>・一般住宅への入居を希望する障がいのある人をサポート（家主との調整等の支援）</td> <td></td> <td>障がい福祉課</td> </tr> </tbody> </table>			事業名	内容	平成 28 年度実績	担当課	公営住宅整備事業	・ユニバーサルデザインの視点に配慮した公営住宅の整備	建替えによる市営住宅のユニバーサルデザイン化 鳥取南団地「しんよう2」 1 棟 50 戸着手	住宅課	共同生活援助（グループホーム）の整備	・共同生活の場（グループホーム）において、夜間に、家事などの日常生活上の援助や相談を行なう支援	利用者数 407 人/月	障がい福祉課	日常生活用具給付事業（住宅改修）	・居宅における円滑な生活動作等を図るための小規模なバリアフリー工事	給付件数 8 件	障がい福祉課	居住サポート事業	・一般住宅への入居を希望する障がいのある人をサポート（家主との調整等の支援）		障がい福祉課
事業名	内容	平成 28 年度実績	担当課																				
公営住宅整備事業	・ユニバーサルデザインの視点に配慮した公営住宅の整備	建替えによる市営住宅のユニバーサルデザイン化 鳥取南団地「しんよう2」 1 棟 50 戸着手	住宅課																				
共同生活援助（グループホーム）の整備	・共同生活の場（グループホーム）において、夜間に、家事などの日常生活上の援助や相談を行なう支援	利用者数 407 人/月	障がい福祉課																				
日常生活用具給付事業（住宅改修）	・居宅における円滑な生活動作等を図るための小規模なバリアフリー工事	給付件数 8 件	障がい福祉課																				
居住サポート事業	・一般住宅への入居を希望する障がいのある人をサポート（家主との調整等の支援）		障がい福祉課																				

### 3章 市民意向等の特性

#### 1 市民意向調査

##### (1) 調査概要

###### a. 調査の目的

本計画の策定にあたって、住宅・住環境に関する満足度・要望などに関する市民の意向を把握し、住宅施策等において参考とすることを目的とします。

###### b. 調査概要

- ・調査時点 : 平成 28 年 9 月 1 日現在
- ・調査期間 : 平成 28 年 9 月 16 日～10 月 3 日
- ・配布・回収方法 : 配布・回収ともに郵送
- ・調査対象 : 釧路市に居住する世帯のうち、1,200 世帯を無作為に抽出  
(但し市営住宅入居者は除く)

###### c. 回収状況・質問項目

調査票の回収数は 412 票であり、回収率は 34.3%です。質問内容は以下のとおりです。

表 3-1 質問項目

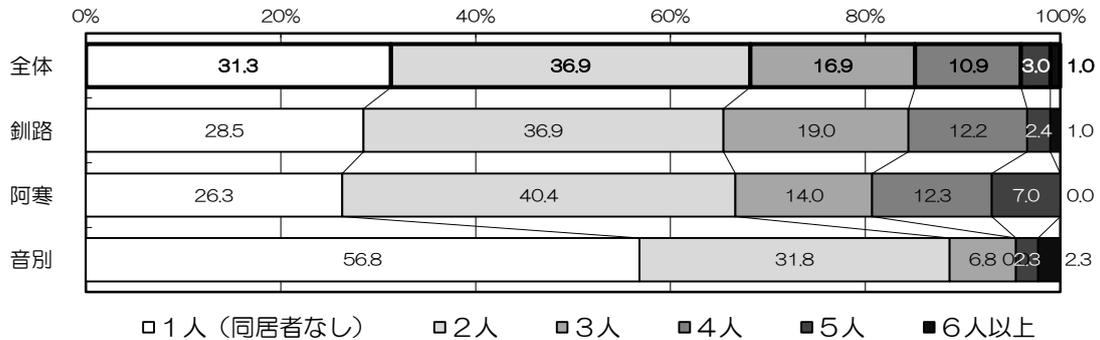
大項目	質問項目
①居住する住宅について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家族人数、世帯全員の年齢</li> <li>・居住地域、居住開始年</li> <li>・住宅の種類、家賃（借家のみ）</li> <li>・延床面積、建築年</li> </ul>
②住宅や周辺環境の満足度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の総合満足度</li> <li>・住宅の項目別満足度（広さ・設備など）</li> <li>・住宅周辺の環境に対する総合満足度</li> <li>・住宅周辺の環境に対する項目別満足度（利便性・環境など）</li> </ul>
③増改築・リフォーム・耐震改修の意向（持ち家の方のみ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・増改築・リフォーム等の予定</li> <li>・増改築・リフォーム等の時期と内容</li> <li>・増改築・リフォーム等実施の理由、困っていること</li> <li>・エコリフォーム補助、耐震改修費補助制度の認知状況</li> </ul>
④住宅選択時の重要事項等（借家の方のみ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸した際に活用した媒体</li> <li>・住宅選択の際の重要事項</li> </ul>
⑤住み替え意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住み替え意向、住み替え先の希望住宅、地域</li> <li>・住み替えた場合の持ち家の取扱い</li> </ul>
⑥住宅関連施策の要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市として取り組むべき住宅施策</li> </ul>
⑦空き家について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の所有状況、理由</li> </ul>
⑧子育て世帯向け住宅について（子育て世帯の方のみ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯向け住宅特定目的住宅の認知度、入居意向</li> </ul>
⑨住宅・住環境に関する自由意見	

## (2) 回答者の属性

### a. 家族人数

2人以下の少人数世帯が7割弱を占めます。特に音別地域では9割弱が2人以下の少人数世帯となっています。

図 3-1 家族人数



### b. 居住地域

回答世帯の居住地域は、「釧路地域」が72.3%、「阿寒地域」が14.3%、「音別地域」が10.7%です。

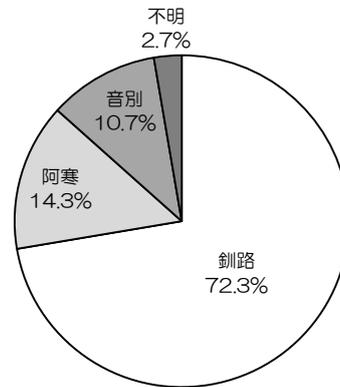
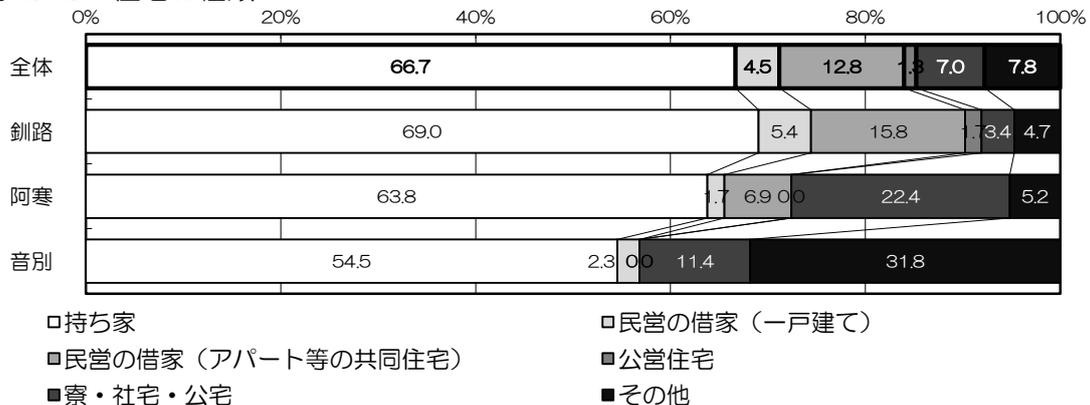


図 3-2 居住地域

### c. 住宅の種類

現在、居住する住宅の種類は、割合が高い順に、「持ち家（専用住宅）」が66.7%、「民間借家（アパート・マンション等）」が12.8%、「寮・社宅・官舎」が7.0%、「民間借家（戸建て）」が4.5%です。

図 3-3 住宅の種類



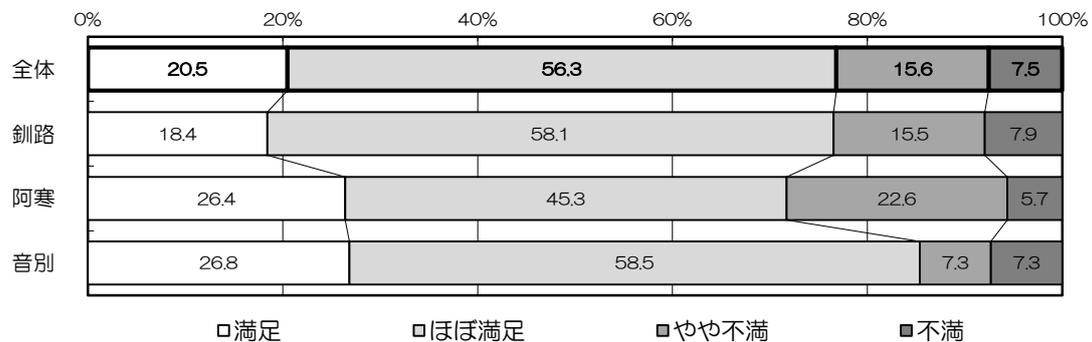
### (3) 住宅や周辺環境について

#### a. 住宅の満足度

現在の住宅の全般的な満足度は、「満足」及び「ほぼ満足」（以下、「満足傾向」という。）が76.8%であり、内訳は「満足」が20.5%、「ほぼ満足」が56.3%です。一方で「やや不満」及び「不満」（以下、「不満傾向」という。）は23.2%であり、満足傾向が不満傾向を大きく上回っています。

地域別にみると、音別地域が最も満足傾向の割合が高く85.4%、次いで釧路地域76.5%、阿寒地域71.7%となっています。

図 3-4 住宅の全般的な満足度

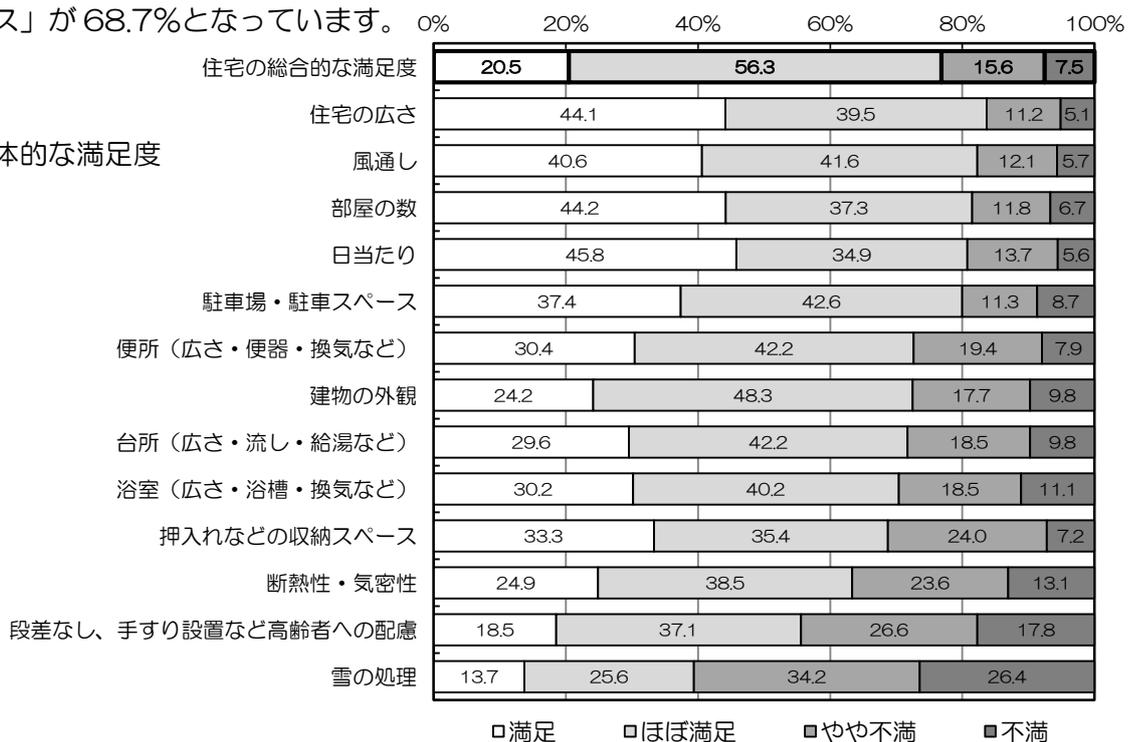


現在の住宅に関する13項目の満足度を比較すると、「雪の処理」以外の全ての項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。

住宅の総合的な満足度に比べ、満足傾向の割合が高い項目は、高い順に「住宅の広さ」が83.7%、「風通し」が82.3%、「部屋の数」が81.5%、「日当たり」が80.8%、「駐車場・駐車スペース」が80.0%となっています。

一方で満足傾向が低い項目は、低い順に「雪の処理」が39.4%、「段差なし、手すり設置など高齢者への配慮」が55.6%、「断熱性・気密性」が63.3%、「押入れなどの収納スペース」が68.7%となっています。

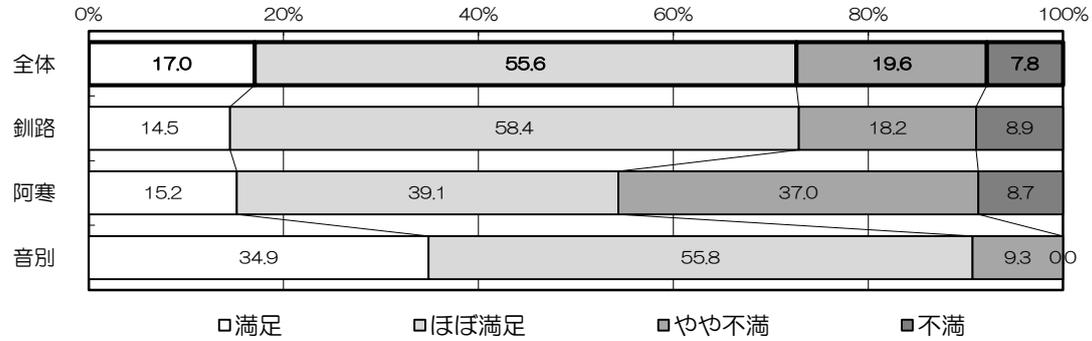
図 3-5 住宅の具体的な満足度



### b. 周辺環境の満足度

周辺環境に関する総合的な満足度は、満足傾向が72.6%、不満傾向が27.4%であり、満足傾向が大きく上回っています。

図 3-6 周辺環境の総合的な満足度

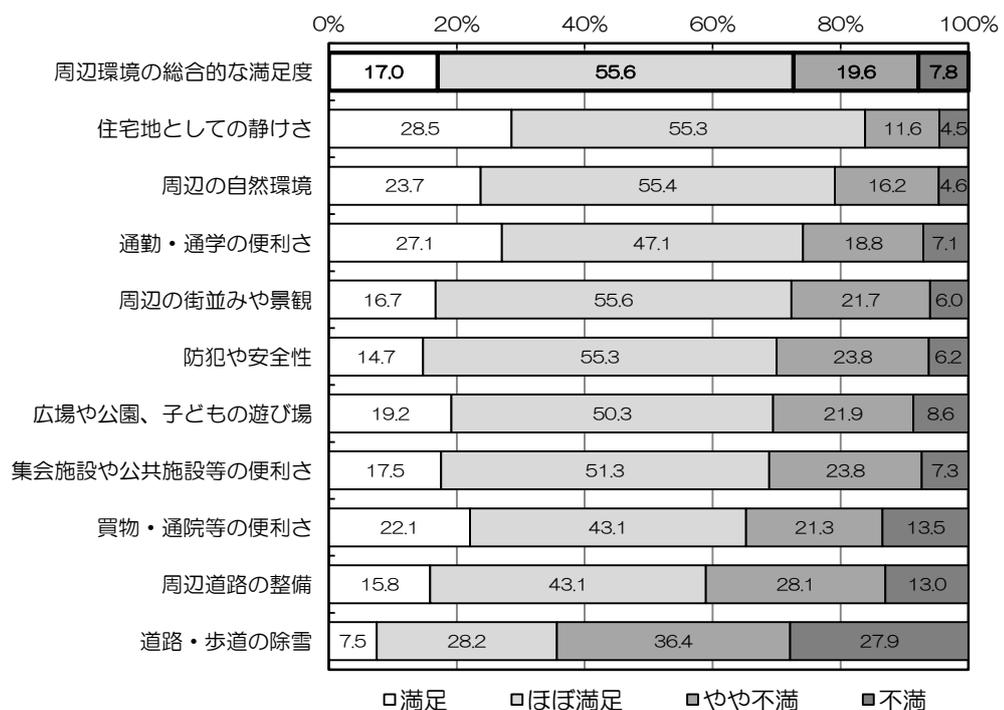


住宅周辺の環境に関する10項目の満足度を比較すると、「道路・歩道の除雪」を除く全ての項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。

周辺環境の総合的な満足度に比べ、満足傾向の割合が高い項目は3項目あり、「住宅地としての静けさ」が83.8%、「周辺の自然環境」が79.1%、「通勤・通学の便利さ」が74.1%となっています。

一方で満足傾向が低い項目は、「道路・歩道の除雪」が35.7%で最も低く、ついで「周辺道路の整備」が59.0%となっています。

図 3-7 周辺環境の具体的な満足度

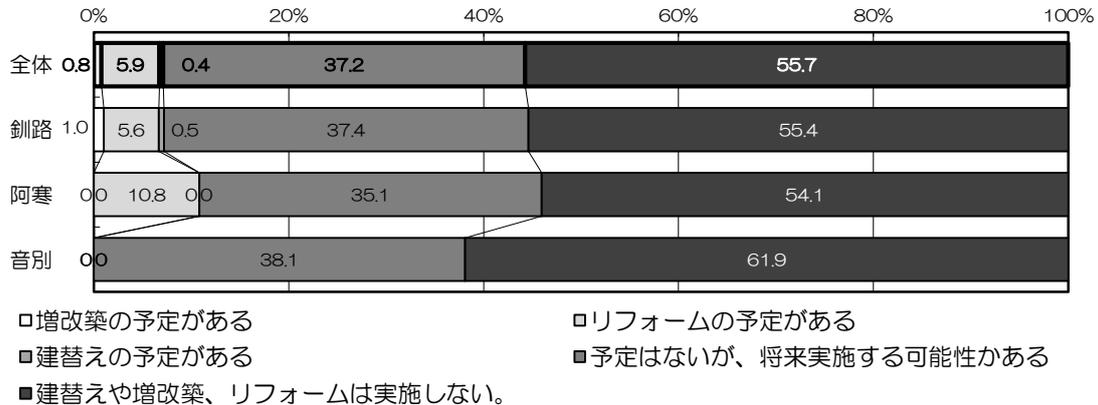


#### (4) 持ち家について

##### a. 今後の建替えや増改築、リフォームの予定

持ち家居住者に対して、今後の建替えや増改築、リフォームの予定をたずねたところ、建替えやリフォームの予定をしている「増改築の予定がある」、「リフォームの予定がある」、「建替えの予定がある」は合わせて7.1%、「予定はないが、将来実施する可能性がある」が37.2%、「建替えや増改築、リフォームは実施しない」が55.7%となっています。

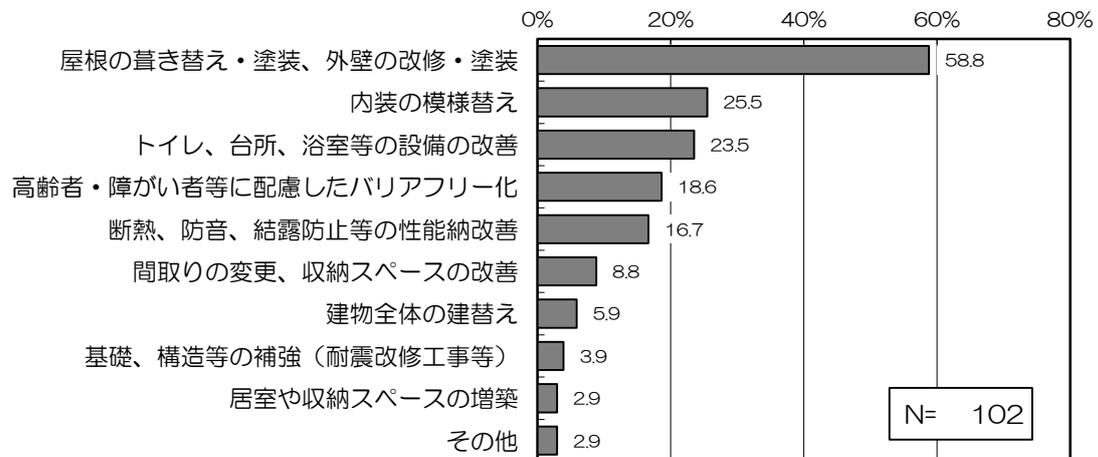
図 3-8 今後の建替えや増改築、リフォームの予定



##### b. 建替えや増改築、リフォームの内容

建替えや増改築、リフォームの内容（複数回答）をたずねたところ、「屋根の葺き替え・塗装、外壁の改修・塗装」が58.8%で最も高く、以下、「内装の模様替え」が25.5%、「トイレ、台所、浴室等の設備の改善」が23.5%、「高齢者・障がい者等に配慮したバリアフリー化」が18.6%となっています。

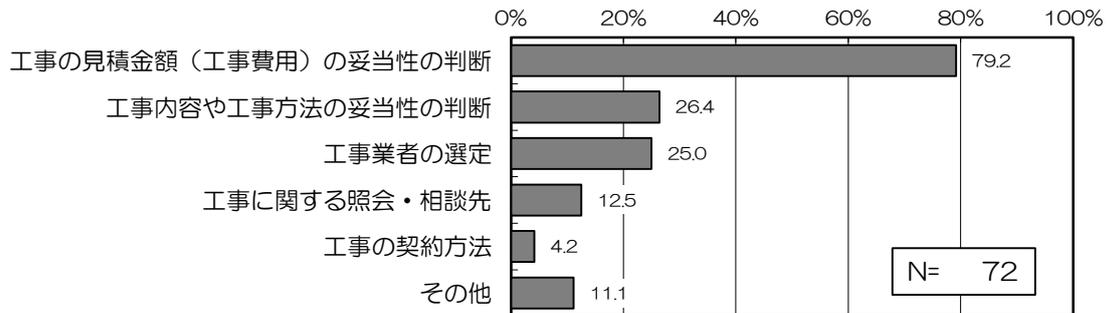
図 3-9 建替えや増改築、リフォームの内容



c. 増改築、リフォーム又は建替えに向けて困っていること（困りそうなこと）

増改築、リフォームまたは建替えに向けて困っていること（困りそうなこと）（複数回答）は、「工事の見積金額（工事費用）の妥当性の判断」が 79.2%でとりわけ高く、以下、「工事内容や工事方法の妥当性の判断」が 26.4%、「工事業者の選定」が 25.0%、となっています。

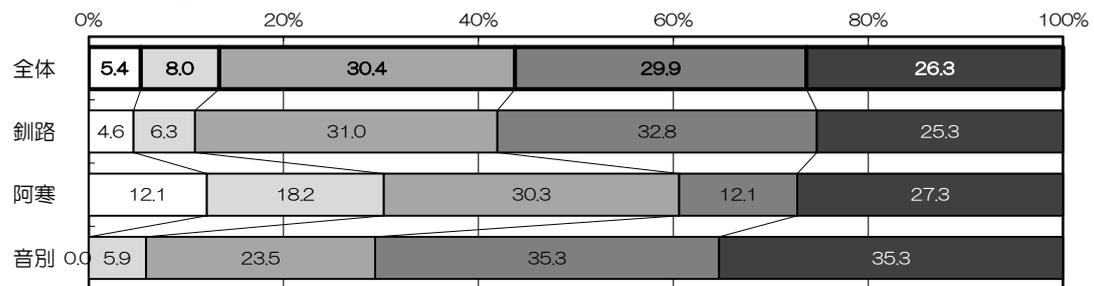
図 3-10 増改築、リフォーム又は建替えに向けて困っていること



d. 釧路市住宅エコリフォーム補助制度について

釧路市住宅エコリフォーム制度についての利用度、周知度は、「制度について知っていたが、今後活用の予定はない」が 30.4%で最も高く、以下、「制度のことは知らなかったが、今後活用を検討したい」が 29.9%、「補助制度のことは知らなかったし、今後活用の予定もない」が 26.3%となっています。制度のことを知らなかったのはあわせて 56.3%となります。今後活用を検討したいのはあわせて 37.9%となります。

図 3-11 釧路市住宅エコリフォーム補助制度について

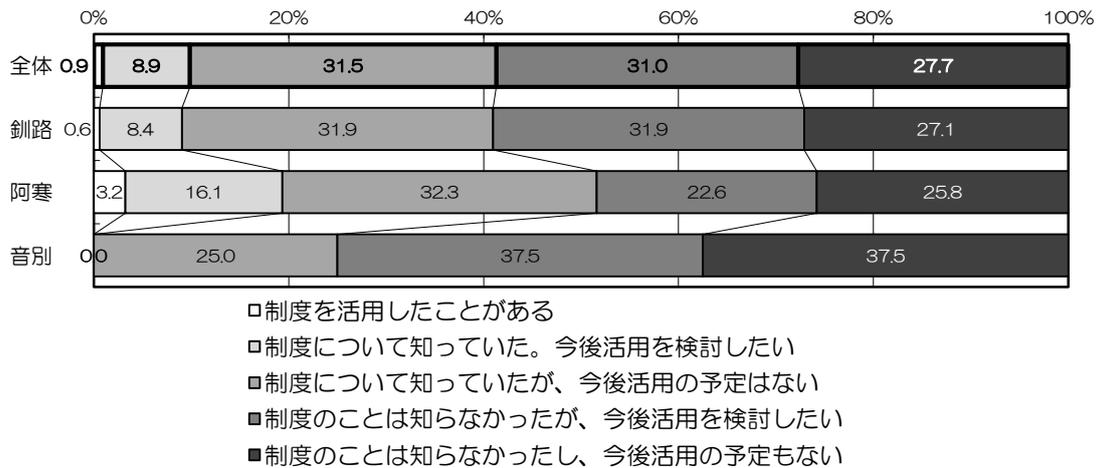


- 制度を活用したことがある
- 制度について知っていた。今後活用を検討したい
- 制度について知っていたが、今後活用の予定はない
- 制度のことは知らなかったが、今後活用を検討したい
- 制度のことは知らなかったし、今後活用の予定もない

e. 釧路市既存住宅耐震改修費補助金交付制度について

釧路市既存住宅耐震改修費補助金交付制度についての利用度、周知度は、「制度について知っていたが、今後活用の予定はない」が31.5%で最も高く、以下、「制度のことは知らなかったが、今後活用を検討したい」が31.0%、「補助制度のことは知らなかったし、今後活用の予定もない」が27.7%となっています。制度のことは知らなかったのはあわせて58.7%となります。今後活用を検討したいのはあわせて39.9%となります。

図 3-12 釧路市既存住宅耐震改修費補助金交付制度について

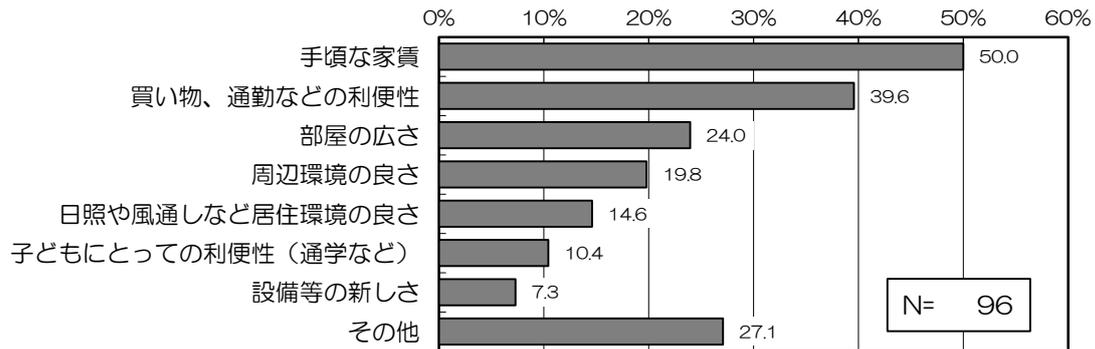


## (5) 借家について

### a. 住宅を選ぶ際に重視したこと

借家居住者に対して、現在の住宅を選ぶ際に最重視した点（複数回答）は、「手頃な家賃」が50.0%で最も高く、以下、「買い物、通勤などの利便性」が39.6%、「部屋の広さ」が24.0%、「周辺環境の良さ」が19.8%となっています。

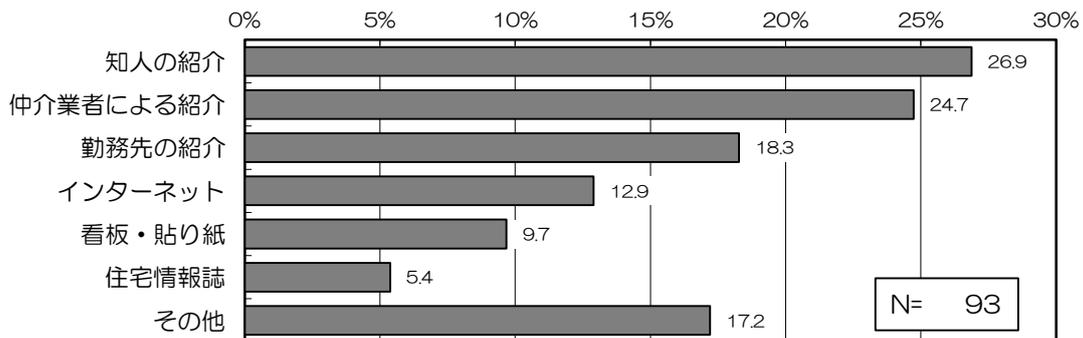
図 3-13 住宅を選ぶ際に重視したこと



### b. 住宅を選んだ際に活用したもの

借家居住者に対して、現在の住宅を選んだ際に活用したもの（複数回答）は、「知人の紹介」が26.9%で最も高く、以下、「仲介業者による紹介」が24.7%、「勤務先の紹介」が18.3%、「インターネット」が12.9%となっています。

図 3-14 住宅を選んだ際に活用したもの

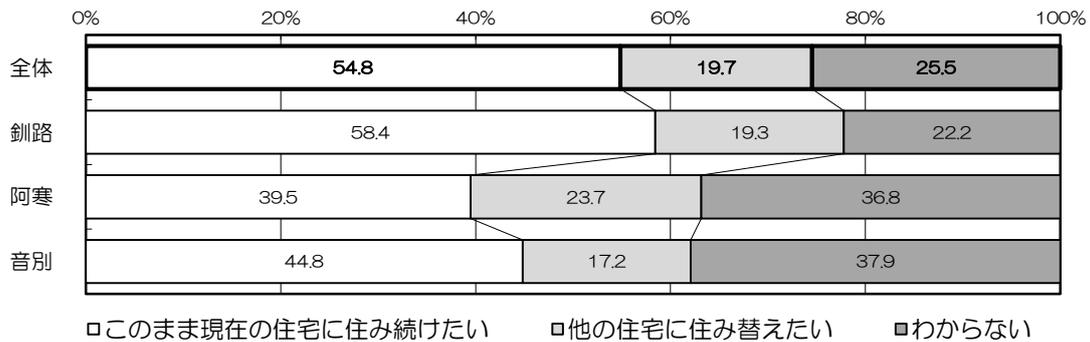


(6) 今後、または将来の住み替えについて

a. 現在の住宅からの住み替え意向

現在の住宅からの住み替え意向は、「このまま現在の住宅に住み続けたい」が54.8%、「他の住宅に住み替えたい」が19.7%です。

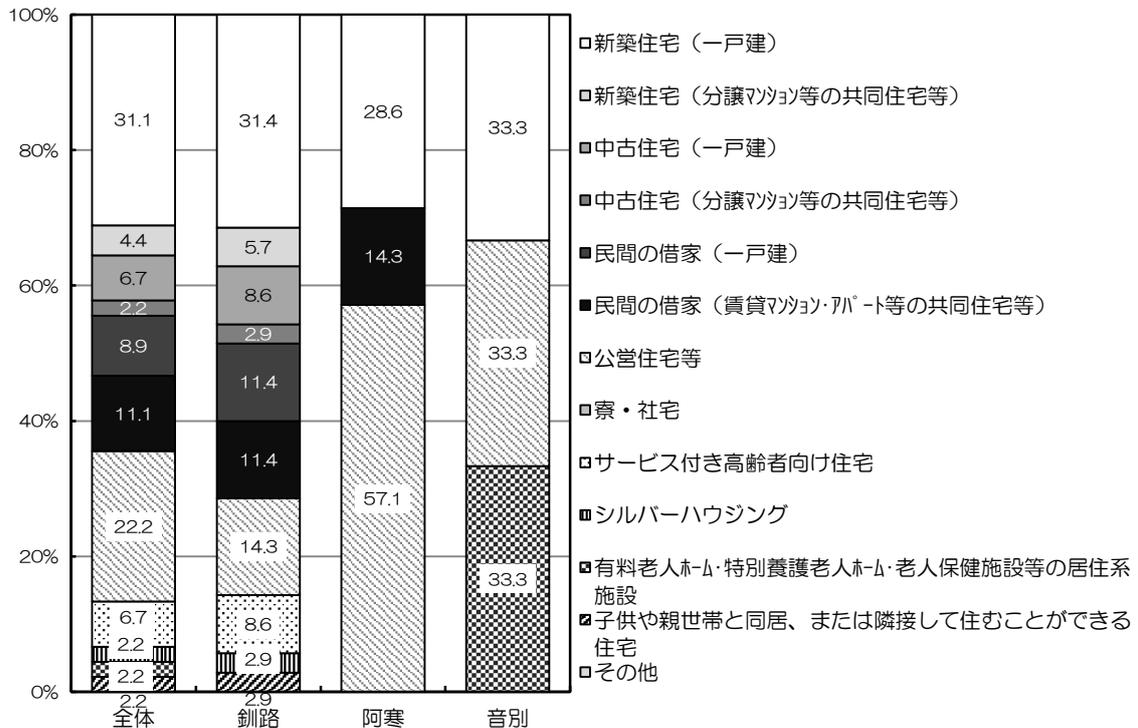
図 3-15 現在の住宅からの住み替え意向



b. 希望の住宅の種類（「他の住宅に住み替えたい」回答のみ）

他の住宅に住み替えたいと回答した人の希望の住宅の種類（第1希望）は、「新築住宅（一戸建）」が31.1%と最も高く、次いで「公営住宅等」が22.2%、「民間の借家（賃貸マンション・アパート等の共同住宅等）」が11.1%となっています。

図 3-16 希望の住宅の種類（「他の住宅に住み替えたい」回答のみ）（第1希望）

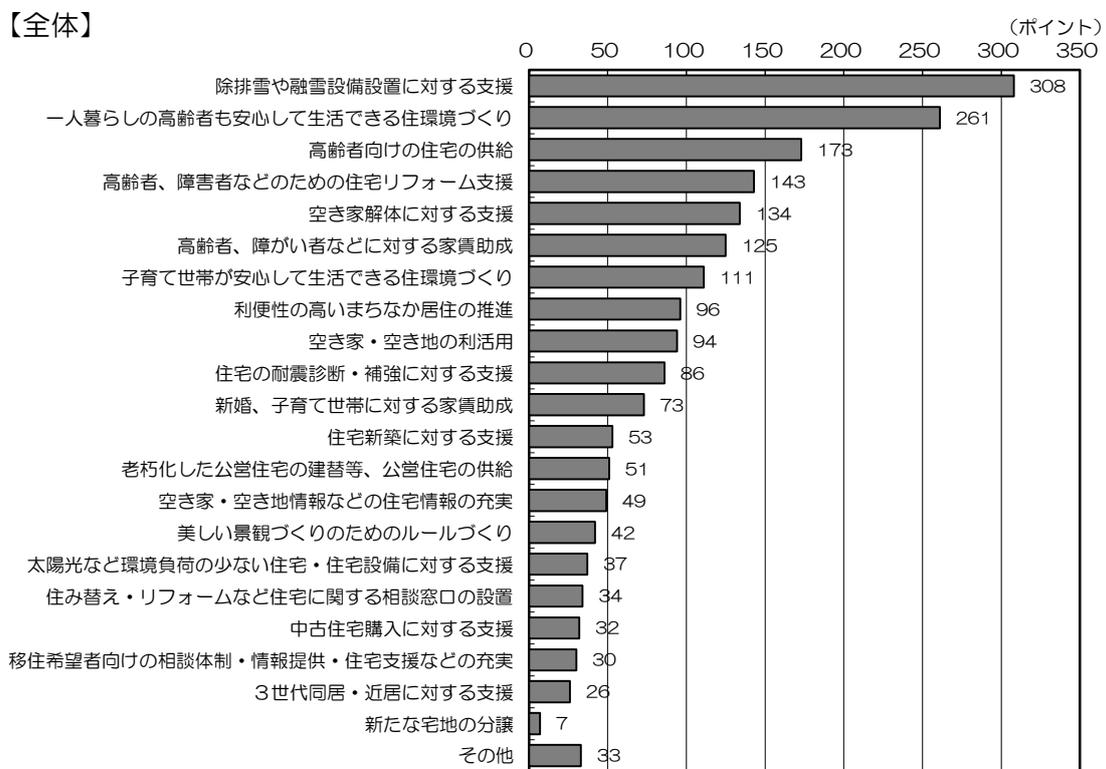


### (7) 今後の住宅施策の展開方向について

本市として取り組むべき住宅関連施策について1位～3位をポイント換算※すると、「除排雪や融雪設備設置に対する支援」が308ポイントで最も高く、以下、「一人暮らしの高齢者も安心して生活できる住環境づくり」が261ポイント、「高齢者向けの住宅の供給」が173ポイント、「高齢者、障がい者のための住宅リフォーム支援」が143ポイント、「空き家解体に対する支援」が134ポイント、となっています。

※ポイント換算：1位を3ポイント、2位を2ポイント、3位を1ポイント、順位不明を2ポイントとして換算

図 3-17 住宅関連施策の展開方向  
ポイント換算



## 2 宅建事業者アンケート調査

### (1) 調査概要

#### a. 調査の目的

宅建事業者アンケートは、市内の民間賃貸住宅の空き家の状況を把握するとともに、今後、検討する住宅施策（既存民間賃貸住宅借上公営住宅制度、国や道の民間賃貸住宅の登録制度）に関する民間事業者の意向を把握することを目的としています。

#### b. 調査概要

- ・調査期間 : 平成 28 年 12 月
- ・配布・回収方法 : 配布・回収ともに F A X 又は e-mail
- ・調査対象 : 北海道宅地建物取引業協会釧路支部会員  
及び市内の全日本不動産協会会員の宅建事業者

#### c. 回収状況・質問項目

調査票の回収数は 15 社です。質問内容は以下のとおりです。

表 3-2 質問項目

大項目	質問項目	期待する成果等
質問 1) 会社概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会社名</li> <li>・担当者名</li> <li>・電話番号、F A X 番号</li> <li>・e-mail</li> </ul>	—
質問 2) 地区別の媒介契約している物件数とそのうちの空き家数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専属専任契約又は専任契約の物件数、空き家数（地区別）</li> <li>・一般契約の物件数、空き家数（地区別）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域別の空き家率を把握する</li> </ul>
質問 3～7) 市営住宅や施策に対する考え、意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅に対する考え</li> <li>・既存民賃借上公住制度を導入した場合の応募意向</li> <li>・上記の場合の賃貸可能物件について</li> <li>・あんしん賃貸住宅の認知度</li> <li>・あんしん賃貸住宅への登録意向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が今後、検討する施策等に対する民間事業者の意向を把握し、今後の住宅施策検討の参考資料とする。</li> </ul>
質問 8) 管理物件のうち空き家の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の概要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、市内で空き家となっている物件の傾向（築年数、住戸タイプ、家賃等）を把握し、今後の住宅施策検討の参考資料とする。</li> </ul>

## (2) 調査結果の概要

### a. 管理や媒介契約をしている物件数

市内 15 社の宅建業者が契約している民間賃貸住宅は、専属専任契約又は専任契約で 1,304 棟 6,467 戸です。このうち空き家は 265 棟 644 戸で空き家率は 10.0% (戸数ベース) となります。

また、一般契約の物件が 6,028 棟 25,505 戸あり、このうち空き家は 799 棟、2,572 戸、空き家率は 10.1%となっています。

一般契約の物件は、複数の宅建業者が重複して管理している場合がありますが、15 社の管理している物件には、少なくとも 644 戸以上、最大で 3,216 戸の空き家があり、空き家率は 10%程度と考えられます。

地区別にみると、物件数が多いのは釧路中部地区ですが、空き家率はその他の地区の方が高くなっています。

表 3-3 民間賃貸住宅棟数

	専属専任契約又は専任契約			一般契約			合計		
	管理物件数	うち空き家	空き家率	管理物件数	うち空き家	空き家率	管理物件数	うち空き家	空き家率
釧路西部地区	360 棟	85 棟	23.6%	1,580 棟	161 棟	10.2%	1,940 棟	246 棟	12.7%
釧路中部地区	599 棟	113 棟	18.9%	2,646 棟	362 棟	13.7%	3,245 棟	475 棟	14.6%
釧路東部地区	340 棟	64 棟	18.8%	1,781 棟	272 棟	15.3%	2,121 棟	336 棟	15.8%
阿寒本町地区	5 棟	3 棟	60.0%	21 棟	4 棟	19.0%	26 棟	7 棟	26.9%
阿寒湖温泉地区	0 棟	0 棟	—	0 棟	0 棟	—	0 棟	0 棟	—
音別地区	0 棟	0 棟	—	0 棟	0 棟	—	0 棟	0 棟	—
計	1,304 棟	265 棟	20.3%	6,028 棟	799 棟	13.3%	7,332 棟	1,064 棟	14.5%

表 3-4 民間賃貸住宅戸数

	専属専任契約又は専任契約			一般契約			合計		
	管理物件数	うち空き家	空き家率	管理物件数	うち空き家	空き家率	管理物件数	うち空き家	空き家率
釧路西部地区	1,695 戸	193 戸	11.4%	6,602 戸	652 戸	9.9%	8,297 戸	845 戸	10.2%
釧路中部地区	3,111 戸	261 戸	8.4%	11,254 戸	1,071 戸	9.5%	14,365 戸	1,332 戸	9.3%
釧路東部地区	1,645 戸	184 戸	11.2%	7,583 戸	843 戸	11.1%	9,228 戸	1,027 戸	11.1%
阿寒本町地区	16 戸	6 戸	37.5%	66 戸	6 戸	9.1%	82 戸	12 戸	14.6%
阿寒湖温泉地区	0 戸	0 戸	—	0 戸	0 戸	—	0 戸	0 戸	—
音別地区	0 戸	0 戸	—	0 戸	0 戸	—	0 戸	0 戸	—
計	6,467 戸	644 戸	10.0%	25,505 戸	2,572 戸	10.1%	31,972 戸	3,216 戸	10.1%

※専属専任契約：媒介を依頼した宅建業者が探索した相手方以外の者と、売買または交換の契約を締結することができない旨の特約を付した契約

※専任契約：依頼者が他の宅建業者に重ねて媒介や代理を依頼することを禁止するもので、依頼者は他の業者への依頼が禁止されるが、自らが買主を探すことは制限されない。

※一般契約：依頼者が他の宅建業者に、重ねて媒介や代理を依頼することが許されるもの。自らが買主を探すことも制限されない。

**b. 釧路市が供給している公共賃貸住宅（市営住宅）について**

本市が供給している公共賃貸住宅（市営住宅）についての考えは、「低所得者向けなので民間賃貸住宅と共存できる。現在の戸数を維持すべき」が 9 社、60.0%と取り分け高く、「民間賃貸住宅市場を圧迫していると思う。供給戸数を減らしてほしい。」は 2 社、13.3%のみです。

図 3-18 釧路市が供給している公共賃貸住宅（市営住宅）について

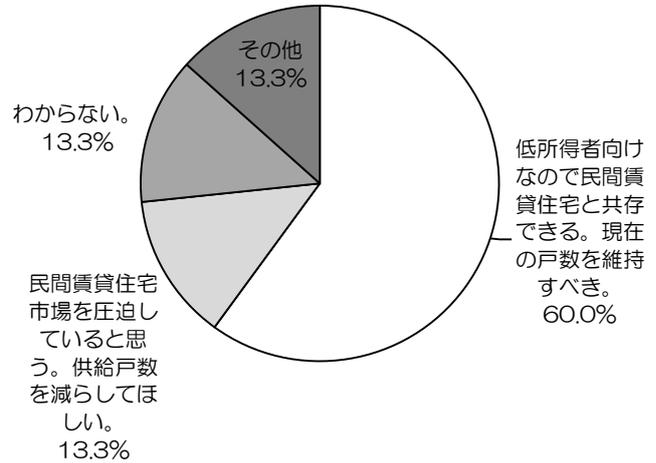


表 3-5 釧路市が供給している公共賃貸住宅（市営住宅）について

	件数	構成比
低所得者向けなので民間賃貸住宅と共存できる。現在の戸数を維持すべき。	9	60.0%
民間賃貸住宅市場を圧迫していると思う。供給戸数を減らしてほしい。	2	13.3%
わからない。	2	13.3%
その他	2	13.3%
計	15	100.0%

**c. 借上制度導入を導入した場合の応募について**

既存民間賃貸住宅借上市営住宅制度を導入した場合の応募についての考えは、「応募するかわからないが興味はある」が 10 社、71.4%と取り分け高く、次いで「是非、応募したい」が 2 社、14.3%、「応募しないと思う」及び「興味がない」がそれぞれ 1 社、7.1%のみです。

図 3-19 借上制度導入を導入した場合の応募について

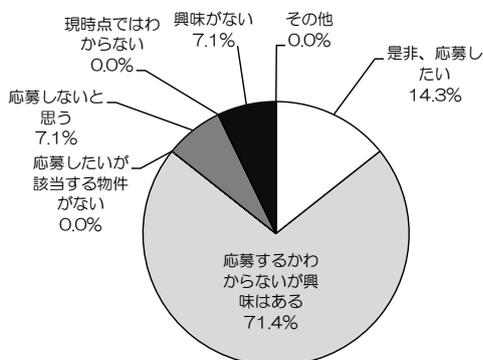


表 3-6 借上制度導入を導入した場合の応募について

	件数	構成比
是非、応募したい	2	14.3%
応募するかわからないが興味はある	10	71.4%
応募したいが該当する物件がない	0	0.0%
応募しないと思う	1	7.1%
現時点ではわからない	0	0.0%
興味がない	1	7.1%
その他	0	0.0%
計	14	100.0%

d. 借上制度を導入した場合の市への賃貸が可能な物件の有無

既存民間賃貸住宅借上市営住宅制度を導入した場合の市への賃貸が可能な物件の有無について（複数回答）は、多い順に、「住棟の1部で1戸単位なら賃貸可能」が6社、40.0%、「市への賃貸可能な物件はない」5社、33.3%、「戸建て住宅の賃貸が可能」4社、26.7%、「1フロアなど住棟の1部での賃貸可能な物件がある」及び「1棟単位での賃貸可能な物件がある」がそれぞれ3社、20.0%です。

図 3-20 借上制度を導入した場合の市への賃貸が可能な物件の有無

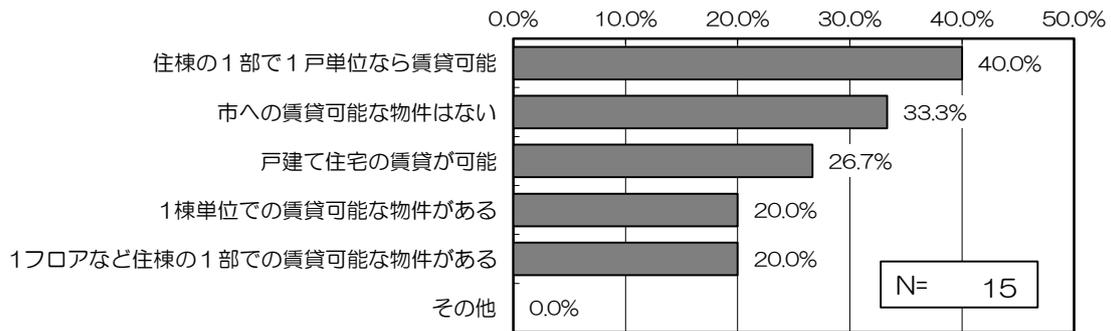


表 3-7 借上制度を導入した場合の市への賃貸が可能な物件の有無

	件数	構成比
1棟単位での賃貸可能な物件がある	3	20.0%
1フロアなど住棟の1部での賃貸可能な物件がある	3	20.0%
住棟の1部で1戸単位なら賃貸可能	6	40.0%
戸建て住宅の賃貸が可能	4	26.7%
市への賃貸可能な物件はない	5	33.3%
その他	0	0.0%
有効回答数	15	100.0%

e. 「あんしん賃貸支援事業」の周知について

道が実施している「あんしん賃貸支援事業」の周知については、「知らない。聞いたことがない」が11社、73.3%、「聞いたことはあるが、詳細は知らない」が4社、26.7%、「知っている」は0社でした。

図 3-21 「あんしん賃貸支援事業」の周知について

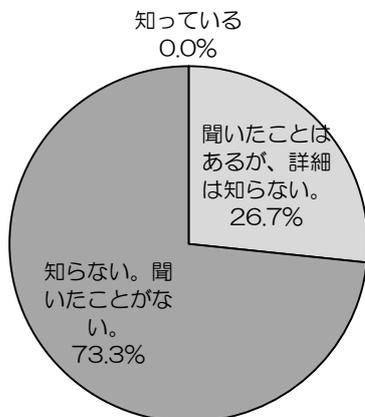


表 3-8 「あんしん賃貸支援事業」の周知について

	件数	構成比
知っている	0	0.0%
聞いたことはあるが、詳細は知らない	4	26.7%
知らない。聞いたことがない	11	73.3%
計	15	100.0%

f. 「あんしん賃貸支援事業」等の登録制度への物件の登録について

「あんしん賃貸支援事業」等の登録制度への物件の登録については、「登録するかわからないが興味はある」が10社、66.7%、「現時点ではわからない」が3社、20.0%となっています。

図 3-22 「あんしん賃貸支援事業」等の登録制度への物件の登録について

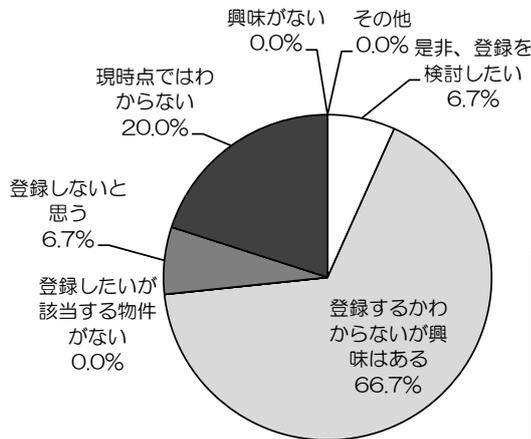


表 3-9 「あんしん賃貸支援事業」等の登録制度への物件の登録について

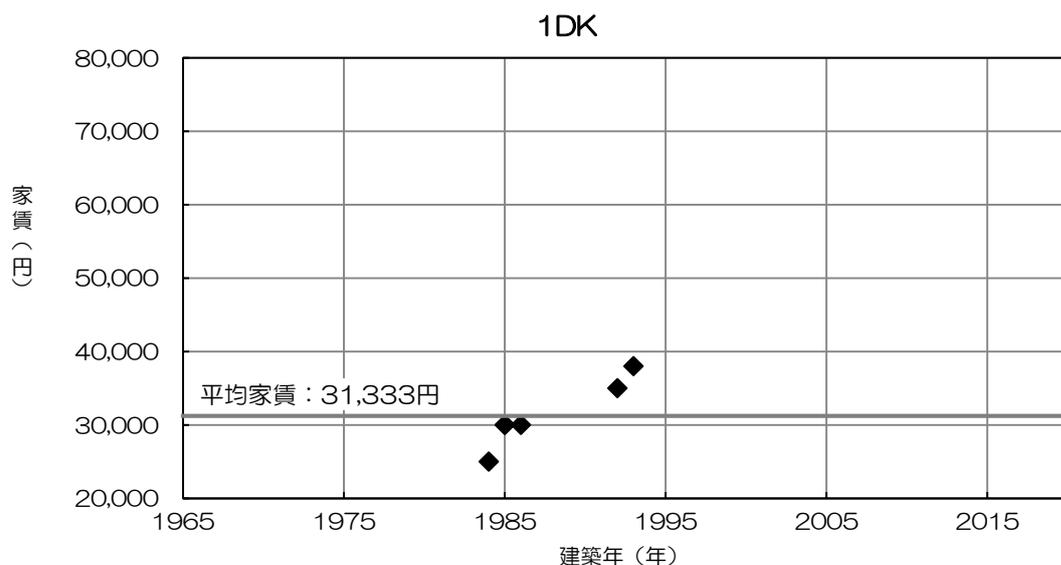
	件数	構成比
是非、登録を検討したい	1	6.7%
登録するかわからないが興味はある	10	66.7%
登録したいが該当する物件がない	0	0.0%
登録しないと思う	1	6.7%
現時点ではわからない	3	20.0%
興味がない	0	0.0%
その他	0	0.0%
計	15	100.0%

g. 長期間空き家になっている物件について

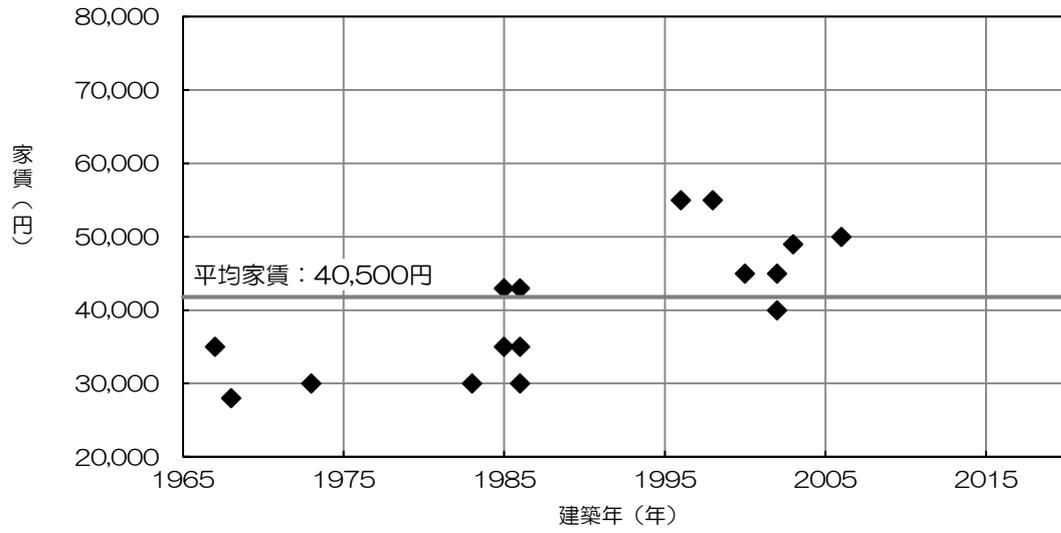
空き家について、住戸タイプ別に平均家賃をみると、1DKで31,333円、2DK・1LDKで40,500円、2LDKで53,462円、3LDK以上で54,800円となっています。

図 3-23 長期間空き家になっている物件について

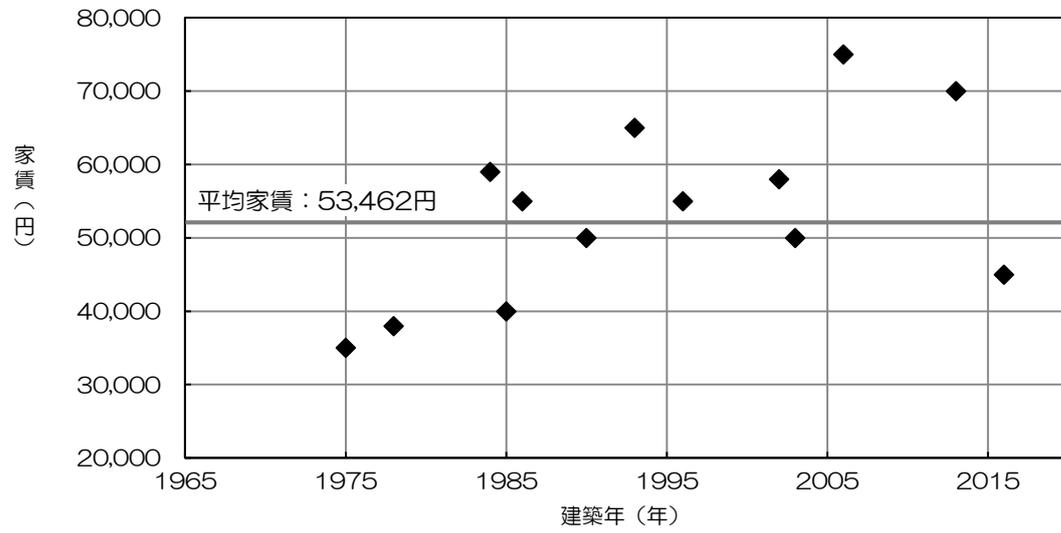
【全市】



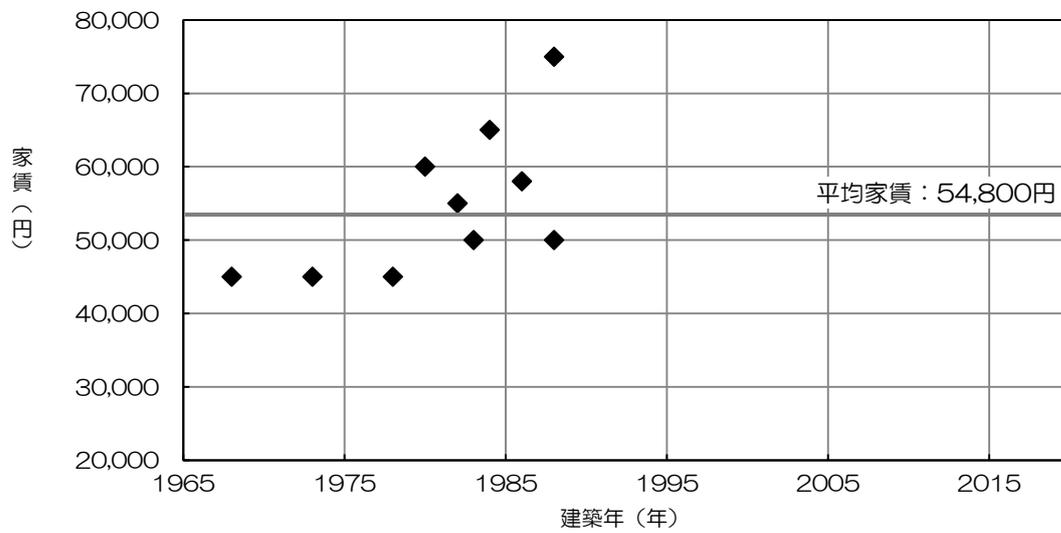
2DK・1LDK



2LDK



3LDK以上



## 4章 課題の整理

これまでの釧路市における住宅事情の特性、市民意向など意向調査結果、関連計画の位置づけを踏まえ、今後の住宅施策の展開へ向けた課題を整理します。

住宅事情の特性	関連計画の位置づけ	住宅に関する市民意向	課題
<p><b>a. 土地利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東北北海道の中核・拠点都市として、社会、経済、文化、観光における有用な役割を担っている。</li> <li>・北海道東部の太平洋岸に位置し、南北に長い釧路地域・阿寒地域と飛び地の音別地域からなり、阿寒・釧路湿原の2つの国立公園を有している。</li> <li>・総面積 136,290haのうち、宅地は 2.7%。</li> </ul> <p><b>b. 住宅市街地の変遷</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・釧路市は、石炭産業、紙・パルプ産業、漁業の基幹産業と観光産業を背景に住宅市街地を形成。現在は、釧路地域、阿寒地域本町地区、阿寒地域阿寒湖温泉地区、音別地区の大きく4つの住宅市街地が形成されており、更にこれらの周辺に小規模な住宅地が点在。</li> </ul>	<p><b>まちづくり基本構想 構想編(案)、計画編(案)</b></p> <p>都市空間利用の基本方向</p> <p>本市の持続可能な発展のためには、活力あふれるまちを支える経済の発展と、安心して暮らせるまちを支える地域の形成が必要です。ここでは、その基礎となる都市空間の利用について、地域の自然、社会、経済、文化における諸条件に十分配慮したうえで、総合的な視点から定め、基本方向を示します。</p> <p>①都市的地域</p> <p>都市的地域については、人口減少や少子高齢化といった社会情勢の変化に対応するとともに、環境負荷の低減にも配慮し、都市機能の適正配置やまちなか居住の推進によるコンパクトなまちづくりを進めます。</p> <p>産業面では、水産業や石炭鉱業、紙・パルプ製造業、サービス業などが形成されています。今後も、住居系、商業系、工業系の土地利用方針に沿った適正かつ合理的な土地利用の実現を目指します。</p> <p>また、釧路湿原の保護、保全を基本としながら、秩序ある市街地を形成するため、都市的土地利用の北限を水際線より6km程度とします。</p> <p>②都市的地域に準じる地域</p> <p>都市的地域に準じる地域については、行政、商業、医療、福祉などの機能が集積しており、日常的な生活や地域活動を支える拠点となっています。その機能を活かしながら、将来にわたり安心して暮らし続けることのできるまちづくりを進めます。</p> <p><b>まち・ひと・しごと創生総合戦略</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅周辺の環境に関する10項目の満足度を比較すると、満足傾向の割合が高い項目は、「住宅地としての静けさ」が83.8%、「<u>周辺の自然環境</u>」が79.1%</li> </ul>	<p><b>①まちなか居住の推進</b></p> <p>市街地地区では、都市計画マスタープランの目指すまちなか居住の推進「住みたくなるまちなか」を進めていくことが必要です。</p> <p><b>②居住誘導区域の設定との整合性</b></p> <p>今後の住宅地整備や更新の検討に当たっては、平成30年度までに設定される「居住誘導区域」との整合を図る必要があります。</p> <p><b>③地域特性を活かしたまちづくり</b></p> <p>各地域（釧路地域、阿寒地域、音別地域）の歴史・風土を活かした住環境の形成が必要です。</p>

生活利便施設の整備や都心居住を促進することにより、便利で快適に暮らせる生活環境の向上を図る。

#### **都市計画マスタープラン**

都心居住ゾーン：都心部商業ゾーンを中心とした生活圏を都心居住ゾーンと位置づけ、既存住宅地の高度利用を図りながら、未利用地の住宅利用や居住の場を確保する地区。

都心居住促進ゾーン：都心居住ゾーンのうち、生活利便施設の誘導を図りながら、住宅地の高度利用や利便性の高い都心居住の場の確保・提供を積極的に促進するゾーン。

#### **立地適正化計画**

ア 釧路市都市計画マスタープランにおけるコンパクトな都市：地域の良さを再確認し、これまで整備を進めてきた社会資本の有効活用や都市機能の適正配置などにより、都市経営コストや環境負荷の少ない「コンパクトな都市」を目指します。

イ 土地利用の方針：都市的土地利用の北限を「水際線より6km程度」とすることにより、自然環境の維持・保全に努め、基本的に新規の市街化区域拡大は行わない。

ウ 釧路市が目指すコンパクトなまちづくり：都市計画マスタープランにおける「釧路市が考える『コンパクトな都市』」を基本として、都心部を含め既に一定の都市機能が集積している地区を拠点とし、さらに周辺への都市機能や居住の集約化を図り、各拠点を公共交通で接続した効率的なまちを目指します。

＜居住誘導区域＞釧路市においては、居住誘導区域の設定を平成30年度までに行うこととしている。

＜居住誘導区域設定の方針＞人口や市街地形成の歴史なども踏まえながら、居住誘導区域設定の方針を検討する。

住宅事情の特性	関連計画の位置づけ	住宅に関する市民意向	課題
<p><b>c. 気候</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・沖合に千島列島沿いを南下している冷たい親潮があり、春から夏にかけては、南海上から送られてくる湿った暖かい空気が冷やされて海霧（ガス）と呼ばれる霧が海上で発生する。</li> <li>・秋から冬期間にかけての晴天が、他の道内の日本海側や内陸地方と比べて際立った特徴。</li> </ul> <p><b>d. 災害履歴</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市に大規模な被害をもたらした地震は約 400 年の間に、90 回以上発生している。特に、近年では、平成 5 年釧路沖地震、平成 6 年北海道東方沖地震、平成 15 年十勝沖地震と大きな被害を及ぼした大規模地震が頻発している。</li> </ul>	<p><b>まちづくり基本構想構想編（案）、計画編（案）</b></p> <p>関係機関と連携を図りながら、地域の気候や自然に適した住宅の普及など、地域の特性を生かした釧路らしい住まいづくりを促進するとともに、地域材や地域の技術力を生かすことで域内循環の取り組みを進め、市内の住宅産業の育成に努めます。</p> <p><b>環境基本計画</b></p> <p>○太陽光発電システムなどの新エネルギーの活用を支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の住宅に関する 13 項目の満足度を比較すると、満足傾向が低い項目は、低い順に「<u>雪の処理</u>」が 39.4%、「<u>段差なし、手すり設置など高齢者への配慮</u>」が 55.6%、「<u>断熱性・気密性</u>」が 63.3%、「<u>押入などの収納スペース</u>」が 68.7%</li> <li>・市として取り組むべき住宅関連施策について 1 位～3 位をポイント換算すると、「<u>除排雪や融雪設備設置に対する支援</u>」が 308 ポイントで最も高く、以下、「一人暮らしの高齢者も安心して生活できる住環境づくり」が 261 ポイント、「<u>高齢者向けの住宅の供給</u>」が 173 ポイント、「<u>高齢者、障がい者のための住宅リフォーム支援</u>」が 143 ポイント、「<u>空き家解体に対する支援</u>」が 134 ポイント</li> </ul>	<p><b>④自然環境に対応した良質な住宅の普及</b></p> <p>豊かな自然環境、景観を活かした住環境づくりとともに、厳冬の気候風土に対応する住宅づくりが必要です。</p> <p><b>⑤災害に強い住宅づくり</b></p> <p>地震・津波等の災害に強い住宅づくりの推進が必要です。</p>

住宅事情の特性	関連計画の位置づけ	住宅に関する市民意向	課題
<p><b>e. 人口・世帯数</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口は平成 27 年国勢調査で 174,742 人、20 年間の推移をみると、減少傾向が続いており約 17%の減少。</li> <li>釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口の将来目標でも、今後も減少が続き、平成 32 年で 162,390 人、平成 42 年で 147,714 人、平成 52 年で 138,369 人と推計されている。</li> <li>世帯数は平成 27 年国勢調査で 82,078 世帯です。20 年間の推移をみると平成 12 年以降減少していたが、平成 27 年は増加。</li> </ul> <p><b>f. 新築住宅の供給</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新築住宅の建設戸数は、直近の 10 年で平均 880.1 戸（持ち家 419.3 戸、貸家 458.0 戸）。推移をみると、平成 23 年度に約 700 戸まで減少したものの、その後増加傾向となっており、平成 28 年度は 881 戸。</li> </ul>	<p><b>まち・ひと・しごと創生総合戦略</b></p> <p>恵まれた気候風土や医療環境などの釧路の魅力を発信し、長期滞在の取り組みにおいて蓄積された官民のノウハウを活かし、二地域居住や移住者の増加を図る。また、高等教育機関の立地を活かし、市内外から修学した学生の将来にわたる釧路への定着を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>借家居住者の現在の住宅を選ぶ際に最重視した点は、「手頃な家賃」が 50.0%、「買い物、通勤などの利便性」が 39.6%、「部屋の広さ」が 24.0%、「周辺環境の良さ」が 19.8%</li> <li>借家居住者が現在の住宅を選んだ際に活用したものは、「知人の紹介」が 26.9%、「仲介業者による紹介」が 24.7%、「勤務先の紹介」が 18.3%、「インターネット」が 12.9%</li> </ul>	<p><b>◎移住・定住対策</b></p> <p>市民の定住を維持するとともに、移住・定住を考えている世帯が必要とする情報の提供や、居住環境の整備など、定住・移住対策が必要です。</p>

住宅事情の特性	関連計画の位置づけ	住宅に関する市民意向	課題
<p><b>g. 年齢別人口</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>年齢別人口をみると、平成27年国勢調査で、年少人口11.1%、生産年齢人口58.3%、高齢人口が30.3%。これらの割合は北海道、市部と同程度。</li> <li>15年間の推移をみると、年少人口は実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は実数、構成比ともに増加傾向にあり、少子高齢化が進展。特に、高齢人口は15年間で1.5倍と急速に増加。</li> <li>釧路市の合計特殊出生率は、全道値と比較すると上回っている。しかし出生数は減少傾向。</li> </ul> <p><b>h. 高齢者のいる世帯</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一般世帯のうち、65歳以上の高齢者親族のいる世帯は42.3%。15年間の推移をみると、増加傾向であり、15年間で約1.4倍に増加。</li> </ul> <p><b>i. 高齢者等の住宅事情</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者等のための設備が全くない住宅は58.2%（持ち家42.4%、79.5%）。</li> </ul>	<p><b>まち・ひと・しごと創生総合戦略</b></p> <p>子どもが犯罪等の被害に遭わないよう、防犯に関する普及啓発を図る。また、子育て世帯の住宅の確保に努め、住環境の充実を図る。</p> <p><b>高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画</b></p> <p>高齢化が進み、ひとり暮らしなどの高齢者世帯が増加する中、要支援・要介護認定者や認知症の高齢者等の増加も予想されることから、高齢者が住み慣れた地域で自立・安心して暮らしていけるよう、支援に努めます。</p> <p><b>子ども・子育て支援事業計画</b></p> <p>子育てを担う若い世代を中心とした住宅確保や、居住環境の安全性確保に努めます。子どもが安全・安心に外出できる環境を整備するため、交通事故防止対策や公共施設等のバリアフリー化を促進します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の住宅に関する13項目の満足度を比較すると、満足傾向が低い項目は、低い順に「雪の処理」が39.4%、「<u>段差なし、手すり設置など高齢者への配慮</u>」が55.6%、「断熱性・気密性」が63.3%、「押入などの収納スペース」が68.7%</li> <li>市として取り組むべき住宅関連施策について1位～3位をポイント換算すると、「除排雪や融雪設備設置に対する支援」が308ポイントで最も高く、以下、「<u>一人暮らしの高齢者も安心して生活できる住環境づくり</u>」が261ポイント、「<u>高齢者向け住宅の供給</u>」が173ポイント、「<u>高齢者、障がい者のための住宅リフォーム支援</u>」が143ポイント、「空家解体に対する支援」が134ポイント</li> </ul>	<p><b>⑦安心して子育てできる住宅・住環境の整備</b></p> <p>少子化が進行しており、子育てを担う世帯が安心して子どもを育て、快適に暮らすことができる住宅・住環境対策が必要です。</p> <p><b>⑧高齢者向け住宅の整備</b></p> <p>高齢になっても既存住宅に安心して暮らせるよう、住宅のバリアフリー化や、生活支援サービスなどハード・ソフトの両面での対策が必要です。</p>

住宅事情の特性	関連計画の位置づけ	住宅に関する市民意向	課題
<p><b>j. 世帯特性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平均世帯人員 2.13 人／世帯、縮小化が見られる。</li> <li>家族類型別世帯構成比は、単独世帯 38.7%、夫婦のみ世帯 24.3%、夫婦＋子世帯 20.7%。全道、市部と比べると夫婦のみ世帯の割合が最も高く、単独世帯及び夫婦＋子世帯の割合は最も低い。15 年間の推移をみると、単独世帯の割合が増加し、夫婦＋子世帯は減少。</li> </ul> <p><b>k. 持ち家取得の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>持ち家取得の状況は、「注文住宅」（新築（建替を除く））46.6%、「中古住宅を購入」が 14.1%。</li> </ul> <p><b>l. 住宅市場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>借家の 1 ヶ月当たりの平均家賃 37,794 円、上昇傾向にある。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の住宅からの住み替え意向は、「このまま現在の住宅に住み続けたい」が 54.8%、「他の住宅に住み替えたい」が 19.7%</li> <li>他の住宅に住み替えたいと回答した人の希望の住宅の種類（第 1 希望）は、「新築住宅（一戸建）」が 31.1%と最も高く、次いで「公営住宅等」が 22.2%、「民間の借家（賃貸マンション・アパート等の共同住宅等）」が 11.1%</li> </ul>	<p><b>◎多様な住宅の供給</b></p> <p>小規模世帯の増加や世帯特性の変化に対応し、ニーズの変化に沿った住宅の住み替えが容易に出来る環境の整備が必要です。</p> <p>民間賃貸住宅や中古住宅の市場流通を促進するための環境整備など多様な住宅を供給することが求められています。</p>
<p><b>m. 住宅数・空き家数</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅数は平成 25 年現在で 95,090 戸、そのうち空き家は 14,900 戸、空き家率は 15.7%。</li> <li>空き家率は、全道と比較して高く増加傾向にある。</li> <li>空き家の内訳は、賃貸用の住宅が 64%を占めている一方で、市場に流通せず、長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が約 3 割ある。</li> </ul>	<p><b>まち・ひと・しごと創生総合戦略</b></p> <p>「空き家等対策計画」を策定し、空き家等の適切な管理と様々な用途への活用を促進する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内 15 社の宅建業者が契約している民間賃貸住宅は、専属専任契約又は専任契約で 1,304 棟 6,467 戸、このうち空き家は 265 棟 644 戸で空き家率は 10.0%（戸数ベース）。一般契約の物件が 6,028 棟 25,505 戸あり、このうち空き家は 799 棟、2,572 戸、空き家率は 10.1%。</li> <li>15 社の管理している物件には、少なくとも 644 戸以上、最大で 3,216 戸の空き家があり、空き家率は 10%程度と考えられる。</li> </ul>	<p><b>⑩空き家等対策</b></p> <p>空き家が適切に管理されるよう所有者の意識の醸成や、市場への流通や活用、老朽空き家の解体など空き家等の対策が必要です。</p>

住宅事情の特性	関連計画の位置づけ	住宅に関する市民意向	課題
<p><b>n. 住宅所有関係</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅所有関係別世帯数は、持ち家 55.5%、公営借家 7.4%、民営借家 31.6%、給与住宅 4.1%。全道、市部と比較すると、公営借家率が最も高く、民営借家率は最も低い。15年間の推移をみると、持ち家率、民営借家率が増加傾向であり、公営借家率、給与住宅率が減少傾向。</li> </ul>			<p>⑪適切な住宅セーフティネットの形成</p> <p>借家における官民の役割を確認し、民間市場を適切に支援するような公営住宅施策を検討する必要があります。</p>
<p><b>o. 住宅性能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅の構造別割合をみると、木造住宅が 84.2%。建築後 30 年以上を経過している昭和 55 年までの住宅が全体の 26.2%。</li> </ul> <p><b>p. 居住水準</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>最低居住面積水準達成状況は 95.6%、全道の 93.6% を上回っている。</li> <li>誘導居住水準達成状況は 66.4%、全道の 64.3% を上回っている。</li> </ul>	<p><b>耐震改修促進計画</b></p> <p>釧路市は北海道や関連団体と連携して、耐震化の促進を図るため、耐震診断・改修に要する費用負担の軽減を図る所有者支援や、耐震化に関する相談体制の充実などの環境整備に努めます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の住宅に関する 13 項目の満足度を比較すると、満足傾向が低い項目は、低い順に「雪の処理」が 39.4%、「段差なし、手すり設置など高齢者への配慮」が 55.6%、「断熱性・気密性」が 63.3%、「押入などの収納スペース」が 68.7%</li> <li>持ち家居住者の今後の建替えや増改築、リフォームの予定は、「増改築の予定がある」、「リフォームの予定がある」、「建替えの予定がある」は合わせて 7.1%、「予定はないが、将来実施する可能性がある」が 37.2%、「建替えや増改築、リフォームは実施しない」が 55.7%</li> </ul>	<p>⑫既存住宅の耐震性・性能向上</p> <p>住宅の耐震性向上を促す方策を継続するとともに、住宅の不燃化など防災性、高齢化対応、環境配慮など住宅性能の向上を促す対策が必要です。</p>

住宅事情の特性	関連計画の位置づけ	住宅に関する市民意向	課題
<p><b>q. 市営住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅等は、市営住宅が 452 棟 6,618 戸、道営住宅が 1,001 戸あり、合わせて 7,619 戸。市営住宅と道営住宅の比率は 87：13。</li> <li>市営住宅の種別内訳は、公営住宅が 402 棟 5,306 戸、改良住宅が 48 棟 1,306 戸、特定公共賃貸住宅が 2 棟 6 戸。</li> <li>構造は、木造が 92 戸（1.4%）、簡平 545 戸（8.2%）、簡二 543 戸（8.2%）、準耐火 30 戸（0.5%）、耐火が 5,408 戸（81.7%）。</li> <li>建設年度は、木造住宅が平成 13～26 年と新しく、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 38～61 年、簡易耐火構造 2 階建て住宅が昭和 41～平成元年、準耐火構造住宅が平成 6～9 年、耐火構造住宅が昭和 36～平成 26 年。</li> <li>市営住宅 6,618 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは 724 戸（10.9%）5 年後の平成 34 年度が 916 戸（13.8%）、10 年後の平成 39 年度は 994 戸（15.0%）と増加する。</li> <li>住戸内の設備状況をみると、浴室無しは 11.8%、水洗化の状況は、97.2%が水洗化済み。</li> <li>入居率は 73.9%。政策空き家を除くと 85.2%。</li> <li>地域別にみると釧路地域 86.6%、阿寒地域 76.3%、音別地域 76.3%。</li> </ul>	<p><b>まちづくり基本構想 構想編(案)、計画編(案)</b> 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、公営住宅等の適切な供給を進めるとともに、民間賃貸住宅ストックを活用した取り組みを進めます。</p> <p><b>まち・ひと・しごと創生総合戦略</b> 人口減少等の変化による市民ニーズへの対応及び公共施設等の維持管理コストの縮減、改修・更新費用の平準化による負担軽減を図る。</p> <p><b>公共施設等総合管理計画</b></p> <p>⑱公営住宅施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>予防保全的観点から修繕・改善を計画に実施することにより、ライフサイクルコストの縮減と、更新の平準化を図ります。</li> <li>対処療法的な維持管理から予防保全への転換を目指します。</li> <li>建物仕様の変更による耐久性向上を図り、修繕サイクルの延長を目指します。</li> <li>定期点検を活用し効率的な修繕・改善を推進します。</li> </ul> <p>5. 今後の目標</p> <p>○公営住宅 推計世帯数や持ち家比率、民間借家と公営住宅の比率等を勘案し、平成 34 年度の目標管理戸数として設定しています。平成 24（2012）年度末管理戸数 7,093 戸 平成 34（2022）年度末目標管理戸数 5,700 戸</p> <p><b>障がい者福祉計画（は～</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の住宅に関して、満足傾向が低い項目は、低い順に「台所・浴室の設備」が 43.4%、「雪の処理」が 44.2%、「遮音性や断熱性」が 48.4%、「高齢者等の使いやすさ」が 48.8%。</li> <li>住宅周辺の環境に関して、満足傾向が低い項目は、低い順に「道路・歩道の除雪」が 38.5%、「飲食店・娯楽施設」が 56.4%、「図書館や集会所等の文化施設」が 59.8%。</li> <li>住戸内の改善要望は、「浴室」50.9%、「便所」24.9%、「換気設備」22.5%、「台所」20.5%「断熱性能」16.9%。一方、「特になし」は 19.6%。</li> <li>周辺環境の改善要望は、「駐車場・駐車スペース」16.2%、「外灯」12.6%、「外壁・屋根」11.8%。一方、「特になし」は 45.4%。</li> <li>改修要望は、「仮住まいや住み替えはしないで、現在の住宅に住みながら可能な改修を行ってほしい」が 42.5%、「仮住まいや住み替えしても構わないので、水回りやエレベーター設置など大規模な改修を行ってほしい」が 24.8%、「分からない」が 15.3%、「改修は必要ない」が 13.8%。</li> <li>現在の住宅からの住み替え意向は、「今の住宅に住み続けたい」が 67.5%、「今の住宅から住み替えたい」が</li> </ul>	<p>⑬適正な管理戸数の設定 低い所得のために世帯構成に適した規模の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯）数の将来推計に基づき、地域でのサービス付き高齢者向け住宅や民間賃貸住宅活用を勘案し、適切な市営住宅の供給量を設定する必要があります。</p> <p>⑭老朽公営住宅の計画的な建替え・集約 計画期間内に既存市営住宅の 17.5%が耐用年数を経過し、老朽市営住宅に対する計画的な建替え、集約が必要です。特に入居者の移転については十分、考慮する必要があります。</p> <p>⑮民活方式の導入検討 効果的・効率的な建替え・集約の実現のため、従来の直接建設方式のみならず、民活方式の導入や民間賃貸住宅の活用を検討する必要があります。</p> <p>⑯既存市営住宅の適切な維持管理 耐火構造など耐用年数が長い既存市営住宅については、計画的な修繕・改善により居住性の向上と住宅の長寿命化が求められています。現地調査では、調査対象の約 2 割について大規模な改修が必要との判定が出ています。 住棟の築年数、居住</p>

住宅事情の特性	関連計画の位置づけ	住宅に関する市民意向	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 子育て世帯は 14.4%、高齢世帯は 52.6%。</li> <li>• 世帯人員別世帯数は、単身世帯 43.7%、2人世帯 34.8%、3人世帯 13.2%。</li> <li>• 単身世帯、2人世帯の小規模世帯が約8割を占め、特に高齢世帯では約9割が小規模世帯。</li> </ul>	<p><b>とふるプラン) (素案)</b> 誰もが安心して暮らせる快適な居住環境を確保するため、ユニバーサルデザインの視点に立った市営住宅、道営住宅の整備を図ります。</p>	<p>13.5%、「わからない」が 19.0%。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「今の住宅から住み替えたい」の回答者の希望の住宅種類は、「別の公営住宅」69.5%、「サービス付き高齢者向け住宅・老人ホームなど高齢者向け住宅・施設」9.3%、「持ち家」5.9%、「民営の借家（賃貸マンション、アパートなど）」5.1%。</li> <li>• 建替え後の新しい住宅への入居希望は、「新しい住宅への入居を希望」38.9%、「建替えはせず、できるだけ今と同じ家賃で現在の住宅に住み続けたい」37.1%、「他の市営住宅へ引っ越したい」8.5%。</li> <li>• 自動車保有状況は、「持っている」が 57.3%、平均保有台数は 0.70 台/世帯。</li> <li>• 団地内の生活で貢献できることは、「住棟共用部分（階段や廊下）の清掃」73.6%、「駐車場や住戸前等の除雪作業」52.2%、「団地敷地内の草刈りや清掃」37.4%、「一人暮らし高齢者への声かけ」32.9%。</li> </ul>	<p>性能、地域の需要、入居者の状況、劣化度等を総合的に判断して、改善の優先順位を検討する必要があります。</p> <p><b>⑰高齢者対策、子育て支援</b> 入居世帯の5割強が65歳以上の高齢者である世帯であり、高齢者等入居者が安心して暮らせる住宅性能の確保や生活をサポートする方策を検討する必要があります。さらに子育て支援住宅整備の検討や、子育て支援サービスなど幅広く方策を検討する必要があります。</p>

## 5章 住宅政策の目標

### 1 基本理念

平成20年に「にぎわいと安心が持続する『良質な住生活』の実現」を基本理念に掲げ、「釧路市住宅マスタープラン」を策定してから、10年が経過しようとしております。

その間に、借上市営住宅の整備や子育て世帯向け住宅供給の促進、シルバーハウジングの活用、既存住宅の耐震化の促進など、ニーズに応じた居住環境の確保に向けた住宅施策を展開してきました。

これらの取り組みは、「良質な住生活」の実現に一定の成果をあげてきたところですが、既に人口が減少し、少子高齢化する社会にあって、これからの市の住宅施策としては、よりコンパクトな住宅市街地を形成するとともに、安全・安心な、子どもから高齢者・障がい者まで誰もが暮らしやすい住環境の実現に向けた施策の展開が必要となっています。

釧路市が目指す、市民の誰もが健康で安全に安心して、生まれ、育ち、生きがいをもって暮らし続けることができるまちづくりを進めるため、住宅施策の基本理念を次のとおり定めます。

基本理念

**誰もが住み続けられる「安全・安心な住環境」の実現**

### 2 基本目標

#### (1) 基本目標1 多様な世帯が住み続けられる住まいづくり

釧路市は急速に少子高齢化が進行しており、安心して子どもを生き育て、高齢者や障がい者が安心して暮らし続けることができる住まいづくりが求められています。

そのため、今後の住宅施策においては、子育て支援、高齢者・障がい者への対応に積極的に取り組み、多様な世帯が住み続けられる住まいづくりを目指します。

#### (2) 基本目標2 安全で安心な住まいづくり

これまで進めてきた既存住宅の耐震化や公営住宅施策はもちろん、民間賃貸住宅施策、空家対策を含めた全体的な質の向上、情報提供の充実等に取り組み、安全で安心な住まいづくりを目指します。

#### (3) 基本目標3 釧路らしい住まいづくり

釧路市の寒冷な気候風土に対応するとともに、恵まれた自然環境や日照時間を活かした住まいづくりに取り組みます。また、地域材の活用や地域の技術力を活かすことなどにより、釧路らしい住まいづくりを進めます。

## 6章 住宅施策の推進方針と展開

住宅施策の目標の実現に向け、体系的に施策展開を図ることが重要であることから、釧路市の特性、課題を踏まえ、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資するよう、次のとおり6つの推進方針を定め、取り組みを推進します。

### 《推進方針1》 子どもを生き育てやすい住まいづくり

子育て世帯に配慮した公営住宅等の供給を推進し、子育て世帯の居住の安定確保を図ります。また、子育て世帯が安心して自らに適した民間賃貸住宅などを確保できる取り組みを推進します。

### 《推進方針2》 高齢者や障がい者等が暮らしやすい住まいづくり

サービス付き高齢者向け住宅等の供給、高齢者に配慮した公営住宅の供給、高齢者の居住の安定確保に向けた民間賃貸住宅ストックの活用、ユニバーサルデザイン住宅の普及などにより、高齢者・障がい者が暮らしやすい環境づくりを進めます。

### 《推進方針3》 誰もが安全・安心に暮らせる住まいづくり

既存住宅の耐震化や、良質な住宅づくりに関する情報発信、空き家等対策の促進などにより、安全で安心な住宅ストックの形成を進めます。

### 《推進方針4》 適正な住宅セーフティネットづくり

住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、公営住宅等の適切な供給を進めるとともに、民間賃貸住宅ストックを活用した取り組みを推進します。

### 《推進方針5》 地域の特性に適した住まいづくり

釧路市の魅力を活かした移住・定住の取り組みを促進するとともに、気候風土への対応、再生可能エネルギーの活用や地場産材の活用など地域の特性に適した住まいづくりを進めます。

### 《推進方針6》 コンパクトなまちづくりとの調和

都市計画マスタープラン、立地適正化計画と調和を図った居住の推進を図ります。

推進方針と施策体系

基本目標	推進方針	住宅施策
基本目標1 多様な世帯が住み続けられる住まいづくり	《推進方針1》子どもを生き育てやすい住まいづくり	(1) 子育て・若年世帯の民間賃貸住宅の入居促進 (2) 市営住宅における子育て世帯優先入居 (3) 三世帯同居・近居に対する支援の検討
	《推進方針2》高齢者や障がい者等が暮らしやすい住まいづくり	(1) サービス付き高齢者向け住宅等の環境整備 (2) 高齢者の住み替え支援制度の活用検討 (3) 高齢者居住安定確保の検討 (4) シルバーハウジングの活用 (5) 障がい者居住安定確保の検討 (6) 住宅におけるユニバーサルデザインの普及
基本目標2 安全で安心な住まいづくり	《推進方針3》誰もが安全・安心に暮らせる住まいづくり	(1) 既存住宅の耐震化の促進 (2) 空家等対策の促進 (3) 長期優良住宅の制度の普及 (4) 低炭素建築物の制度の普及
	《推進方針4》適正な住宅セーフティネットづくり	(1) 公営住宅等長寿命化計画の推進 (2) 市営住宅における入居者の適正化 (3) あんしん賃貸支援事業の活用検討 (4) 既存民間賃貸住宅を活用した家賃等補助制度の検討 (5) 既存民間賃貸住宅借上市営住宅制度の検討
基本目標3 釧路らしい住まいづくり	《推進方針5》地域の特性に適した住まいづくり	(1) 省エネルギー住宅の普及・促進 (2) きた住まいるの制度の普及 (3) 地域材の利用促進 (4) 移住・定住の促進 (5) 中堅所得者層への住宅供給の検討
	《推進方針6》コンパクトなまちづくりとの調和	(1) 立地適正化計画における居住誘導区域への誘導促進 (2) まちなか居住の促進

## 推進方針1 子どもを生き育てやすい住まいづくり

### (1) 子育て・若年世帯の民間賃貸住宅の入居促進

国は、子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の需要に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度を創設したところです。当制度は、住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等への支援を行うとともに、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための活動への支援を行うものです。

本市においても、今後、当制度を活用し、子育て・若年世帯などの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居する際の家賃補助制度など、支援方策を検討します。

### (2) 市営住宅における子育て世帯優先入居

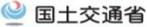
本市では、市営住宅において平成26年度から、子育て世帯を含む一般世帯が現状より入居しやすくなるよう、入居者募集に係る住宅困窮度判定基準の見直しを行っています。また、市営住宅条例施行規則の特定目的住宅に子育て世帯向け住宅を加え、供給目標を平成27年から平成31年度までの5年間で40戸としています。

子育て世帯の需要に対応するため、今後の需要や上記の民間賃貸住宅に入居する際の家賃補助制度の導入状況を勘案しながら、適切な供給を図ります。

### (3) 三世代同居・近居に対する支援の検討

子育て世帯が子育てと仕事を両立させながら暮らす中で、親世帯など世代間で助け合いながら暮らすことができる三世代同居・近居を促進するため、三世代同居・近居に対し、市営住宅の優先入居等を検討します。

### (参考) 公営住宅における親子同居・近居に係る優先入居の例

公営住宅における親子同居・近居に係る優先入居(東京都・北九州市の例) 

#### 東京都: 親子ふれあい同居

○65歳以上の親と子世帯が同居し、家族の支援とふれあいにより高齢者世帯の居住の安定を図ること等のため都営住宅に申込み世帯に対して、以下のとおり、親子世帯同居に関する優先入居の取扱いを実施。

##### 1. 対象となる申込み資格

◇65歳以上の親と子世帯が同居し、家族の支援とふれあいにより高齢者世帯の居住の安定を図ること等のため都営住宅に申込み世帯

##### 2. 優先入居の内容

◇一般の申込者よりも当選倍率を優遇(5倍程度)

#### 北九州市: 親子近居

○親世帯と子世帯が、近隣に居住する機会を提供することにより、高齢者の見守りと子育て世帯の負担軽減に資することを目的とし、以下のとおり、親子世帯近居に関する優先入居の取扱いを実施。

##### 1. 対象となる申込み資格

- ①子世帯が申し込む場合  
◇申込みをしようとする市営住宅と同一の小学校区(通学区域)に、現に住所を有している親世帯がいること。
- ②親世帯が申し込む場合  
◇申込みをしようとする市営住宅と同一の小学校区(通学区域)に、現に住所を有している子世帯がいること。

##### 2. 優先入居の内容

◇募集戸数の中に優先入居の取扱いを行う募集戸数枠を設定

資料：社会資本整備審議会住宅地分科会資料

## 推進方針2 高齢者や障がい者等が暮らしやすい住まいづくり

### (1) サービス付き高齢者向け住宅等の環境整備

国は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」を改正し（平成23年10月20日施行）、「サービス付き高齢者向け住宅」制度を創設しました。同制度創設に伴い、これまでの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）の既存3制度は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に一本化されました。

平成29年3月現在、本市においては、185戸がサービス付き高齢者向け住宅として登録されています。

また、住まいと食事や生活支援サービスを一体となって提供する、有料老人ホームは平成29年3月現在で1,179室が登録されています。

今後は、高齢者等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に適切に入居できるよう、北海道と連携しながら、サービス付き高齢者向け住宅等の情報提供に努めます。

### (2) 高齢者の住み替え支援制度の活用検討

世帯規模と住宅のミスマッチ解消を図るため、高齢者の住み替え支援制度の活用を検討します。

サービス付き高齢者向け住宅、公営住宅（特目、シルバーハウジング）、利便性の高いまちなか等に位置する民間賃貸住宅等、高齢期に適した住宅への住み替えを希望する高齢者の移転を支援し、空いた戸建住宅等を「北海道あんしん賃貸住宅」に登録、子育て世帯等への賃貸を促進する等の仕組みづくりについて、検討を進めます。

### (3) 高齢者居住安定確保の検討

高齢者については、家賃の滞納や孤独死等の不安から入居を拒否されるなど、適正な住宅が確保できない状況が見受けられます。

また、国は、子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の需要に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度を創設したところです。

これらの背景を踏まえ高齢者が安心して民間賃貸住宅に入居できるよう、民間事業者などと連携した入居支援を検討します。

### (4) シルバーハウジングの活用

本市では、高齢者が安心して居住できる住まいづくりの推進のため、平成19年度策定「釧路市住宅マスタープラン」の施策としてシルバーハウジングの活用を位置づけ、L S A対応とした市営住宅を30戸供給してきました。この住宅は地域社会の中で高齢者が自立してかつ快適な生活ができることに一定の効果があったと考えられ、今後も適正に活用していくこととします。

#### (5) 障がい者居住安定確保の検討

障がい者については、身元保証人や緊急連絡先がないなどの理由により入居を拒否されるなど、適正な住宅が確保できない状況が見受けられます。平成 28 年施行の障害者差別解消法の趣旨も踏まえ、障がい者が安心して民間賃貸住宅に入居できるよう、民間事業者などと連携した入居支援を検討します。

#### (6) 住宅におけるユニバーサルデザインの普及

誰もが安心して暮らせる良質な居住環境を整えるため、住宅におけるユニバーサルデザインの普及に努めます。

北海道では、平成 17 年 1 月に「ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅整備の手引き」を策定しており、ユニバーサルデザインの普及に取り組んでいます。特に道営住宅の新規整備については全戸、手引きに準拠した仕様とすることとしています。本市においても、北海道の手引きを参酌し、市営住宅鳥取南団地よりこれに基づく整備を行っています。

今後も引き続き、公営住宅の整備に当たっては、ユニバーサルデザインの視点に立った住宅の整備を促進し、誰もが安心して暮らせる住まいを提供します。

## 推進方針3 誰もが安全・安心に暮らせる住まいづくり

### (1) 既存住宅の耐震化の促進

「釧路市耐震改修促進計画」においては、本市の現況、国の基本方針、北海道耐震改修促進計画を踏まえ、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を、平成32年度までに95%にすることを目標としています。

平成27年度末での耐震化の現状は、住宅総数95,000戸のうち、約77,400戸が耐震性を確保していると推定され、耐震化率は約81.4%となり、目標を達成することは出来ませんでした。本市の住宅総数は、住宅・土地統計調査によると平成25年から減少に転じており、平成32年には94,828戸になると推計されます。そのうち、耐震性がある数は80,153戸と推計され、耐震化率は約84.5%となり、目標の耐震化率95%を達成するためには、9,934戸の耐震化が必要となります。

本市では、平成20年度より「戸建て住宅無料耐震診断」と「釧路市既存住宅耐震改修費補助金交付制度」を実施し、今後もこれらの支援制度を継続していきます。

平成29年度からは、「釧路市既存住宅耐震改修費補助金交付制度」を見直し、補助限度額を30万円から45万円へ増額しています。

本市では、平成11年から耐震化に係る相談を受ける窓口を設置し、耐震化に関する各種相談に対応しており、また、一般社団法人北海道建築士事務所協会釧路支部においては、現地調査を含めた技術相談（有料）を行っています。今後も北海道や関係団体等と連携を図り、相談員の耐震化に関する知識の向上に努め、相談体制の充実を継続して行います。

#### 釧路市一戸建て住宅の無料耐震診断の概要

対象となる住宅	1.原則として昭和56年5月31日以前に着工されたもの。 2.2階建以下の木造戸建て住宅（プレハブ住宅を除く） 注）1階が鉄筋コンクリート造等で、2～3階部分が木造の場合も可。 3.延床面積が500平方メートル以下。 4.申請者が所有かつ居住していること。 5.建築確認申請書の副本または、設計図書一式をお持ちの方。
診断方法	「木造住宅の耐震診断と補強方法（財団法人日本建築防災協会）」の一般診断法により行います。診断は、図面および申請者からの聞き取り調査により行うこととし、現地調査は実施しません。

#### 釧路市既存住宅耐震改修費補助金交付制度の概要

対象の要件	○昭和56年5月31日以前に着工された住宅で下記の（1）～（4）の内、申込者が所有し自ら居住している住宅。（なお、（2）～（4）の建築物には、別途要件があります。） （1）戸建て住宅 （2）長屋 （3）併用住宅 （4）共同住宅 ○耐震診断の結果、現行の耐震関係規定に満たないと判定されていること。 ○建築基準法等に明らかな法令違反が無いこと。 ○釧路市の収納事務に滞納が無いこと。
補助額	○耐震改修工事費の23%以内の額。 ○限度額は45万円。

## (2) 空家等対策の促進

平成 29 年 2 月策定「釧路市空家等対策計画」において、本市の空家等対策の基本姿勢として、「空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。このため、空家等の老朽化の防止方法の周知や、老朽化空家等の自発的な改善がなされるように所有者等に対し注意喚起を継続して行い、意識の醸成や理解増進に努めていきます。」と定めています。

特定空家等に対する措置としては、防災面、衛生面、防犯面での悪影響や、近隣への被害等が考えられ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、早急な対応が必要であり、所有者等に対して、特定空家等の改善についての指導等の措置を進めていきます。

所有者不在の空家等への対応については、空家等対策をより効果的に行うためのマニュアル策定など公表される内容等を注視しながら対応していきます。

活用促進に対する施策としては、平成 27 年 12 月に策定された、「釧路市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、「長期滞在等の推進」「コンパクトなまちづくりの推進」「都心部のにぎわいつくりの創出」等を推進していきます。

市は、平成 27 年 12 月に株式会社北洋銀行及び釧路信用金庫と、平成 28 年 2 月には株式会社北海道銀行と地方創生推進のための連携協定を締結しました。各金融機関では、空家等の解体費や住み替えに伴う改修費融資の金利優遇等を行っています。また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構や日本管理センター株式会社では住宅等の借り上げ制度等により空家等の有効活用を進めており、このような仕組みの情報提供を行い、空家等の活用を推進します。さらに、民間専門家団体と協定を締結し、相談や対応についての体制充実を図ります。

また、北海道では「空き家情報バンク」を平成 28 年 4 月に開設しました。釧路市単独での取り組みよりも広域的な取り組みとしての有効性や、移住や定住の促進の面からの情報発信効果が見込まれます。今後、このシステムを広く市民に周知を図り、活用を促します。

また、本市では市民の安全・安心な生活環境を確保するため、倒壊や建材等の飛散のおそれがある、老朽化が著しい空家等の除却費の一部を補助しています。

#### 不良空家等除却補助制度の概要

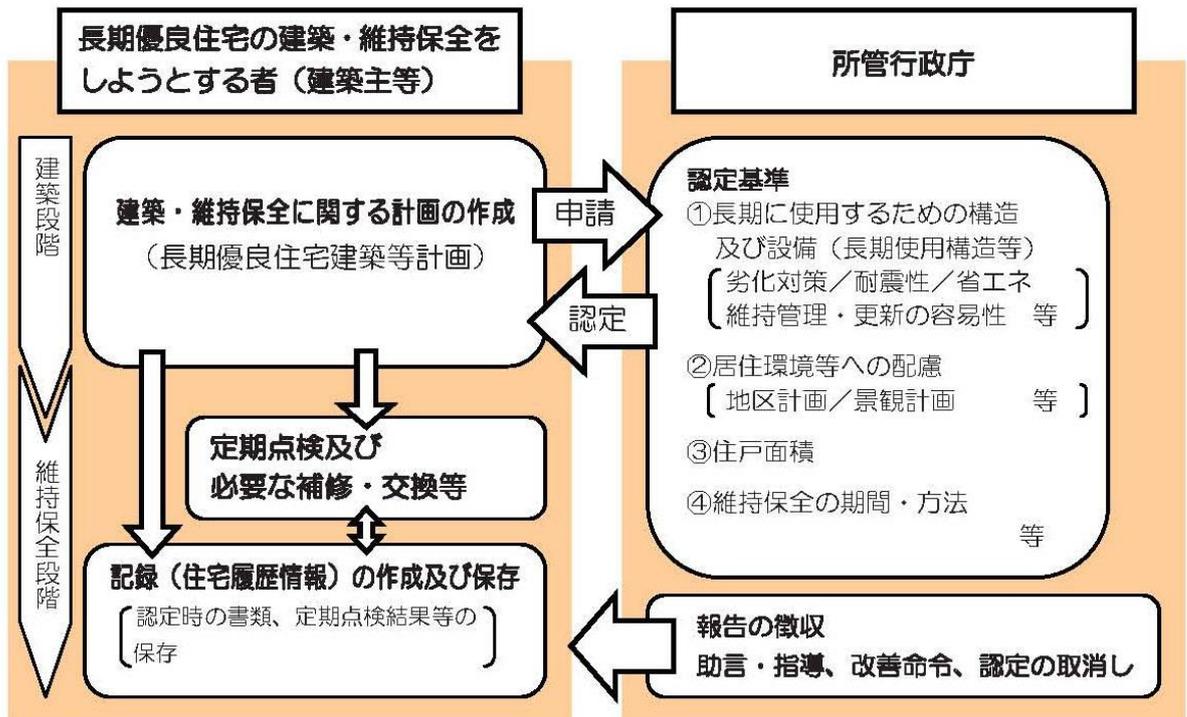
対象となる空家等	<p>次に掲げる条件をすべて満たす不良空き家住宅が対象。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 専用住宅、共同住宅、長屋又は併用住宅（延べ面積の1/2以上が住宅であるもの）で、居住者がいない空き家の状態となってから、おおむね1年以上が経過しているもの。</li> <li>2 釧路市内の次のいずれかの地区に位置しているもの <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 市街化区域内</li> <li>(2) 旧住宅地造成事業に関する法律に定める地区（中鶴野地区）</li> <li>(3) 阿寒町旭町1～3丁目、阿寒町仲町1・2丁目、阿寒町富士見1～3丁目、阿寒町中央1～4丁目、阿寒町新町1・2丁目、阿寒町北町1～3丁目、阿寒町北新町1～3丁目、阿寒町阿寒湖温泉1～6丁目</li> <li>(4) 音別町の区域のうち、建築基準法第22条に定める地区（川東1・2丁目、あけぼの1・2丁目、朝日1～3丁目、海光1～3丁目、共栄1・2丁目、中園1・2丁目、風連1丁目、緑町1・2丁目、本町1～3丁目、若草1丁目、中音別の一部）</li> </ol> </li> <li>3 市による事前調査で、「不良住宅」と判定された住宅であること。</li> <li>4 所有権以外の権利が設定されていない住宅であること。</li> <li>5 補助を受ける目的で故意に破損させた住宅でないこと。</li> <li>6 この補助制度以外に建物除却補助制度を受けていない住宅であること。</li> </ol>
補助の対象者（申請者）の要件	<p>次に掲げる条件をすべて満たす方が対象。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 補助対象となる空家等を所有している個人（法人は対象となりません）。所有者が死亡している場合は、相続人。</li> <li>2 釧路市税の未納がないこと。</li> <li>3 申請者及び申請者と同じ世帯の中にこの補助金を受けた者がいないこと。</li> <li>4 暴力団員に該当しないこと。</li> </ol>
補助金額	<p>補助率：除却工事費の1/3の額 補助限度額：30万円</p>
補助対象となる経費	<p>補助の対象となる不良空き家住宅を取り壊す費用、及びその敷地の門や塀、樹木などの全てを除却する費用（家財道具の処分費は対象となりません）。</p>

### (3) 長期優良住宅の制度の普及

長期優良住宅とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）が定める、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のことをいいます。長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする方は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁（釧路市）へ認定を申請することができます。なお、計画の認定を受けた住宅は、税の減免を受けることができます。

本市は、良質で長持ちする住宅の建設を促進するため、当制度の普及を図ります。

#### 長期優良住宅の制度概要



資料：国土交通省ホームページ「長期有料住宅の普及の促進に関する法律関連情報」

#### (4) 低炭素建築物の制度の普及

低炭素建築物とは、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）第 54 条第 1 項の基準に適合すると所管行政庁（釧路市）に認められた建築物をいいます。低炭素建築物の新築等をしようとする方は、当該建築物の新築等に関する計画（低炭素建築物新築等計画）を作成し、所管行政庁（釧路市）へ認定を申請することができます。なお、計画の認定を受けた建築物には、国が定めた支援制度等を受けることができます。

本市は、環境にやさしい住宅の建設を促進するため、当制度の普及を図ります。

#### 低炭素建築物の認定概要

##### ●民間等の低炭素建築物の認定

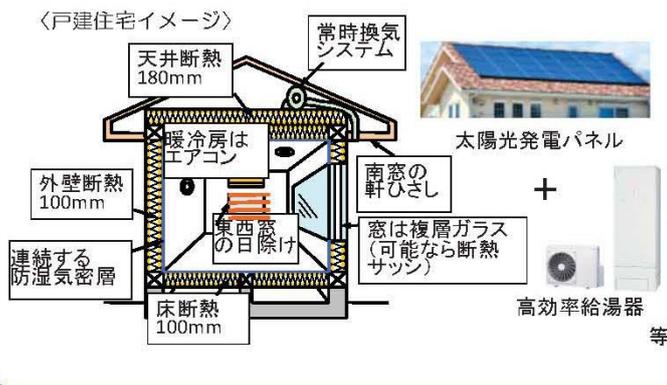
##### 【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】

居住年	所得税最大減税額 引き上げ(10年間)		登録免許税率 引き下げ
H24年	400万円 (一般300万円)	保存 登記	0.1% (一般0.15%)
H25年	300万円 (一般200万円)	移転 登記	0.1% (一般0.3%)

##### 【容積率の不算入】

低炭素化に資する設備（蓄電池、蓄熱槽等）について通常の建築物の床面積を超える部分

##### 【認定のイメージ】



資料：国土交通省ホームページ「低炭素建築物認定制度 関連情報」

## 推進方針4 適正な住宅セーフティネットづくり

### (1) 公営住宅等長寿命化計画の推進

多様化・複雑化する住宅確保要配慮者等の住宅セーフティネットとして適切に公営住宅を供給するため、老朽化した既存公営住宅の建替えや維持管理などの活用方針を定めた公営住宅等長寿命化計画を推進します。

### (2) 市営住宅における入居者の適正化

住宅セーフティネットの役割を適切に担うため、市営住宅における収入超過者・高額所得者等への退去指導などの対応を強化し、入居者の適正化を図ります。

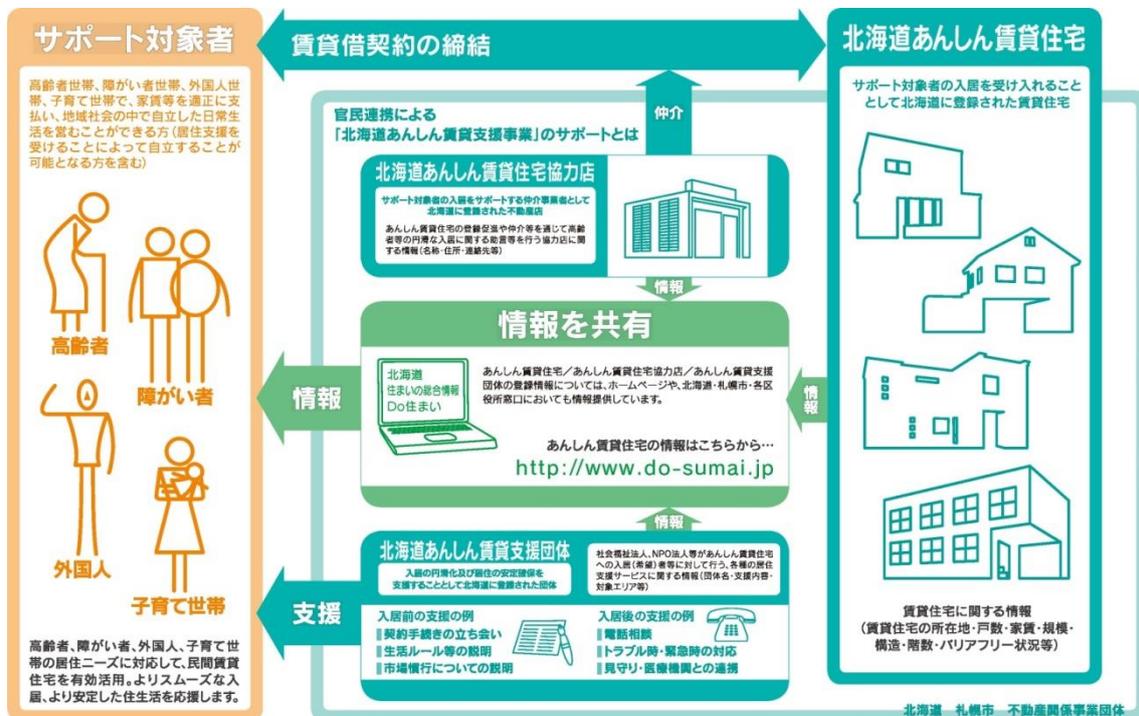
### (3) あんしん賃貸支援事業の活用検討

あんしん賃貸支援事業は、高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯の民間賃貸住宅への入居を支援する事業です。

道内の高齢者等の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅に関する情報や、入居者とオーナーが安心して賃貸借契約を結んでもらえるよう、居住に関する各種サポート（居住支援サービス）の情報を提供しています。

登録物件は、現在のところ、札幌市、旭川市、函館市のみであり、釧路市のものではありません。今後、制度の普及を図り、登録を促進します。

## 北海道あんしん賃貸住宅の概要



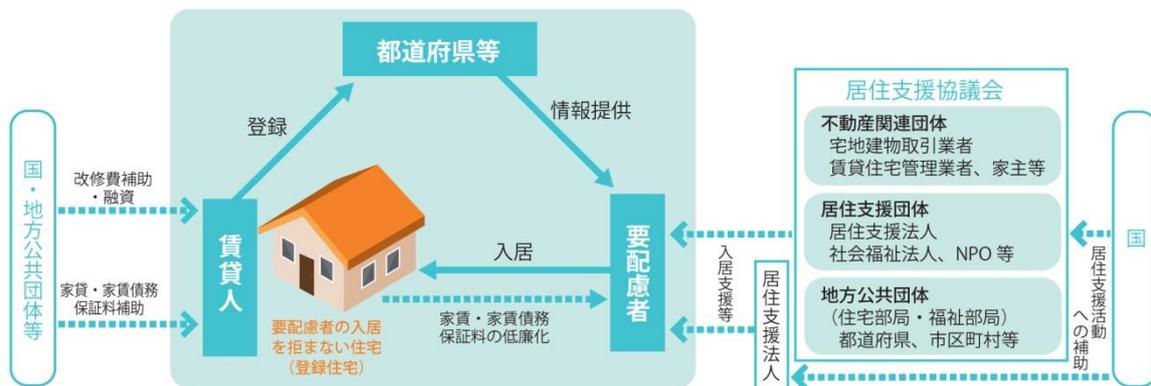
資料：北海道「北海道住生活基本計画」平成 29 年 3 月

#### (4) 既存民間賃貸住宅を活用した家賃等補助制度の検討

国は、子育て世帯や高齢者・障がい者世帯などの住宅確保要配慮者<sup>2</sup>の需要に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度を創設したところです。当制度は、住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等への支援を行うとともに、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための活動への支援を行うものです。

本市においても、今後、当制度を活用し、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居する際の家賃補助制度など、支援方策を検討します。

#### 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



資料：国土交通省「シェアハウスガイドブック」

#### (5) 既存民間賃貸住宅借上市営住宅制度の検討

今後の老朽市営住宅の建替え等に当たっては、中層住宅等、比較的1棟当たりの戸数が多い耐火構造住宅の建替えもあり、その場合、入居者の仮移転先の確保が困難な場合も考えられます。そうした場合等に備え、既存民間賃貸住宅の空き家を市営住宅として借り上げる制度について検討します。

<sup>2</sup> 住宅確保要配慮者

高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

## 推進方針5 地域の特性に適した住まいづくり

### (1) 省エネルギー住宅の普及・促進

本市では、エネルギーの利用の効率化を促進する設備や再生可能エネルギーを活用する設備を設置する方に、設置費の一部を支援すること等で、住宅の省エネルギー化を図り、低炭素社会の構築に向けた環境にやさしいまちづくりを促進しています。

#### 釧路市 eco ライフ促進支援補助制度の概要

		設備要件	対象経費
補助対象設備	潜熱回収型ガス給湯暖房機	<ul style="list-style-type: none"> <li>潜熱を回収するための熱交換器を備えていること</li> <li>寒冷地対応であること</li> <li>未使用品であること（中古品は対象外）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給湯暖房機本体</li> </ul>
	CO <sub>2</sub> 冷媒ヒートポンプ給湯機	<ul style="list-style-type: none"> <li>ヒートポンプ技術を利用してお湯を沸かす給湯機のうち、二酸化炭素を冷媒として使用すること</li> <li>寒冷地対応であること</li> <li>未使用品であること（中古品は対象外）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ヒートポンプユニット</li> <li>貯湯タンク</li> </ul>
	高効率石油給湯機	<ul style="list-style-type: none"> <li>潜熱を回収するための熱交換器を備えている給湯機であること</li> <li>寒冷地対応であること</li> <li>未使用品であること（中古品は対象外）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給湯機本体</li> </ul>
	ガスコジェネレーションシステム	<ul style="list-style-type: none"> <li>天然ガス又はLPガスを燃料とし、熱と電気の供給を目的としたシステムであること</li> <li>小出力発電設備（5kW未満）であること</li> <li>未使用品であること（中古品は対象外）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガスエンジンユニット</li> </ul>
	木質ペレットストーブ	<ul style="list-style-type: none"> <li>直接的に暖房に供するもの</li> <li>未使用品であること（中古品は対象外）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>木質ペレットストーブ本体</li> </ul>
対象者	<p>以下のすべての要件を満たす方</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>市内に居住（店舗等との併用住宅については、その居住部分に居住。）する個人又は釧路市 eco ライフ促進支援補助金交付要綱第12条の補助金設置完了報告書提出時までに市内に居住する予定の個人であること。</li> <li>別に定める期日までに補助金設置完了報告書を提出できること。</li> <li>釧路総合振興局管内（釧路市・釧路町・厚岸町・浜中町・標茶町・弟子屈町・鶴居村・白糠町）に本店、支店、営業所等の事業所を有する事業者から購入する補助対象設備を設置する個人であること。</li> <li>新たに補助対象設備を別に定める工事着手指定日以降に設置しようとする者であること。</li> <li>市税を滞納していない者であること。（市長が特に認める場合を除く。）</li> <li>自らを含め同一世帯に、本補助金の補助対象設備において、同一の設備の補助を利用した者がいないこと。</li> <li>釧路市暴力団排除条例第2条第2号に指定する暴力団員に該当しないこと。</li> </ol>		
補助金額	<p>潜熱回収型ガス給湯暖房機：30,000円            CO<sub>2</sub>冷媒ヒートポンプ給湯機：30,000円            高効率石油給湯機：30,000円            ガスコジェネレーションシステム：80,000円            木質ペレットストーブ：上限100,000円</p>		

また、住宅の省エネ化リフォームをする際の補助制度として、「釧路市住宅エコリフォーム補助制度」を行っています。この制度については今後、利用状況や需要を勘案し、制度の必要性や内容を検討していくこととします。

#### 釧路市住宅エコリフォーム補助制度の概要

補助対象の住宅	<p>市内の住宅で、次にあげる住宅（賃貸住宅や空家は含みません。） 戸建住宅（店舗、事務所など併用住宅も含みます。） 長屋、共同住宅の住戸部分（分譲マンションに限ります。） （注意事項） 長屋、共同住宅の共用部分は補助対象外。 分譲マンションについては、住戸専用部分のみ補助対象。 店舗や事務所併用住宅は、住宅部分が全体の過半の場合のみ、住宅部分が補助対象。</p>
補助対象となる工事	<p>【省エネ改修工事】 釧路市が定めた省エネ基準に対応する、次に掲げる工事 1 窓の断熱改修工事（居室の窓全てが必須要件） 2 床全体の断熱改修工事 3 屋根・天井全体の断熱改修工事 4 外壁全体の断熱改修工事 （注意事項） 1～4の工事はそれぞれ単独での申請も可能。 長屋、共同住宅は2～4の断熱改修工事は補助対象外。 【バリアフリー改修工事】上記の省エネ改修工事とバリアフリー改修工事を同時に行うこともできます。 浴室の改良、便所の改良、階段の改良、段差の解消、通路の拡幅、手すりの設置、出入口の戸の改良、玄関・ポーチ部分の段差解消等</p>
補助金額	<p>補助対象工事費の10%で、戸当り50万円が限度（千円未満切捨て） 補助対象額は消費税を含む補助対象となる改修工事費用（見積額）と国の告示に定められる金額を基に市の定める標準費用額により算出した額を比較していずれか少ない額の合計。 同一年度において、一人一回限り、または同一住宅について一回限り申請可能。 補助対象工事費（消費税を含む）の合計が20万円以上の工事が対象。</p>
工事施工者の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設業の許可を受けた、釧路市内に本店を有する事業者です。</li> <li>・個人（建築工事一式以外の工事にあつては、500万円以上の場合には建設業の許可が必要）の場合は市内に住民登録を有すること。また、身分証明書又は住民票（抄本）、及び過去1年間の工事履歴が記載された書類の提出が必要。</li> </ul>



### (3) 地域材の利用促進

豊かな森林資源を有効に活用するため、住宅関連産業における地域材の利用を促進します。

市営住宅の整備については、阿寒地域、音別地域において木造での供給実績があり、今後も可能な限り、木造化、内装木質化について検討します。

### (4) 移住・定住の促進

本市では、平成 18 年度から、将来の移住に向けたきっかけづくりとして、長期滞在（体験移住）の取組を開始しました。

平成 21 年度には、不動産業・ホテル事業者等の民間事業者による「くしろ長期滞在ビジネス研究会」（市が事務局）を設立し、長期滞在を推進しています。

#### くしろ長期滞在ビジネス研究会の取組

- ・ホームページ、フェイスブック、ブログ、メールマガジンによる情報発信
- ・大都市圏等でのPR活動（ポスター・パンフレット）
- ・長期滞在者向けのガイドブックの作成
- ・受け入れ環境の整備（滞在施設の供給）
- ・旅行代理店と連携した旅行商品の造成
- ・滞在中のサポート（地域学習講座、交流会）

### (5) 中堅所得者層への住宅供給の検討

民間賃貸住宅が不足している地域で、中堅所得者等への良質な住宅供給を図り、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するため、地域優良賃貸住宅制度<sup>3</sup>や市有未利用地を活用した民間賃貸住宅の誘導方策等を検討します。

---

<sup>3</sup>地域優良賃貸住宅制度

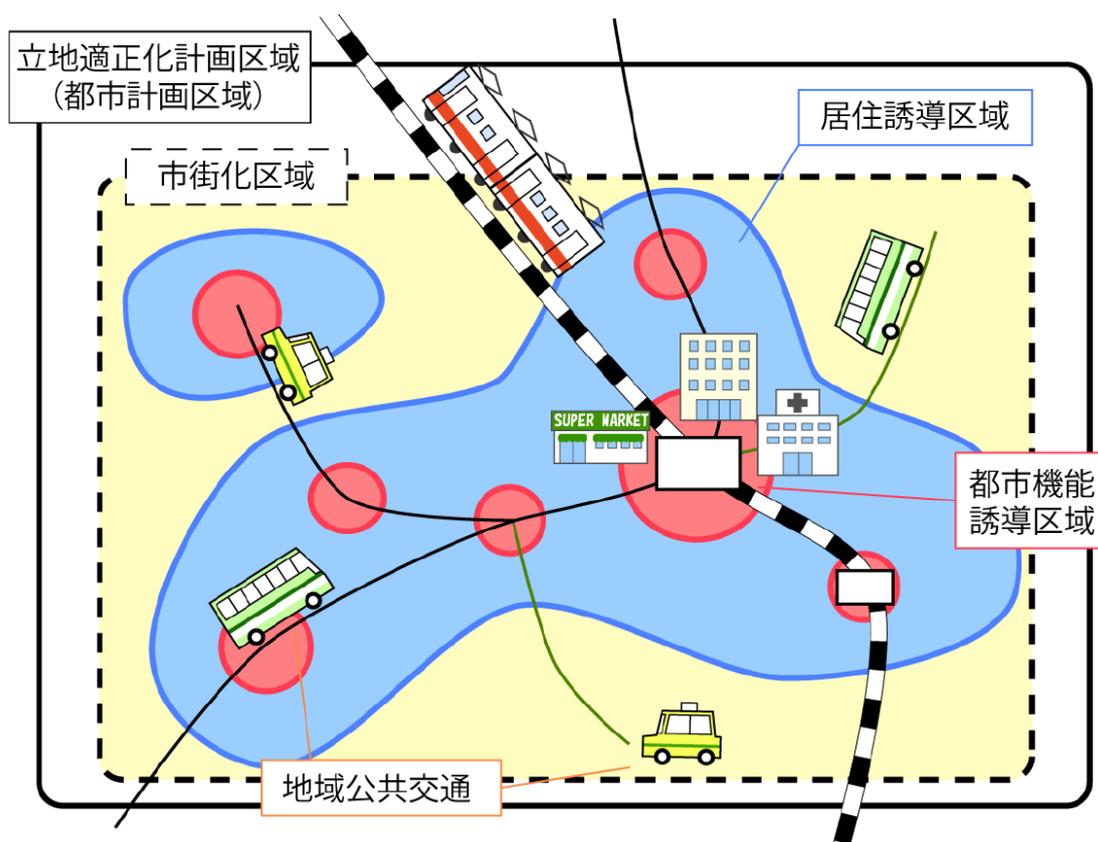
特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、中堅所得者等に向け、良質な住宅の供給を促進することを目的としたもの

## 推進方針6 コンパクトなまちづくりとの調和

### (1) 立地適正化計画における居住誘導区域への誘導促進

「釧路市立地適正化計画」においては、本市の行政区域の内、都市計画区域（釧路地域）について、居住誘導区域の設定を平成30年度までに行うこととしております。

今後、市営住宅の建替えを行う場合、新たに建てられる市営住宅を居住誘導区域内に建設することや、民間賃貸住宅では、新たな住宅セーフティネット制度の登録物件の対象を居住誘導区域内に限定する等、施策を検討し居住の誘導を図ります。



資料：国土交通省ホームページ「立地適正化計画制度」

### (2) まちなか居住の促進

まちなか居住を促進するため、公営住宅や民間住宅を都心部に誘導する等、人口定住策の検討を進めます。

また、これまで本市では、借上市営住宅を1棟60戸（コーディアルタウン旭橋）供給してきました。この住宅はまちなかでの定住化に一定の効果があったと考えられ、今後も適正に活用していくこととします。

□ 発 行 □

釧路市都市整備部住宅課

〒085-8505

釧路市黒金町7丁目5番地

TEL 0154-23-5151