

# 第1章 住宅事情と施策の基本方針

## 1 住宅ストック等の現状及び上位関連計画

### 1) 居住者の状況

#### (1) 人口・総世帯

##### ①人口

・人口は、2015（平成27）年 156,827 人（国勢調査）で、2000（平成12）年以降減少しています。

##### ②総世帯※

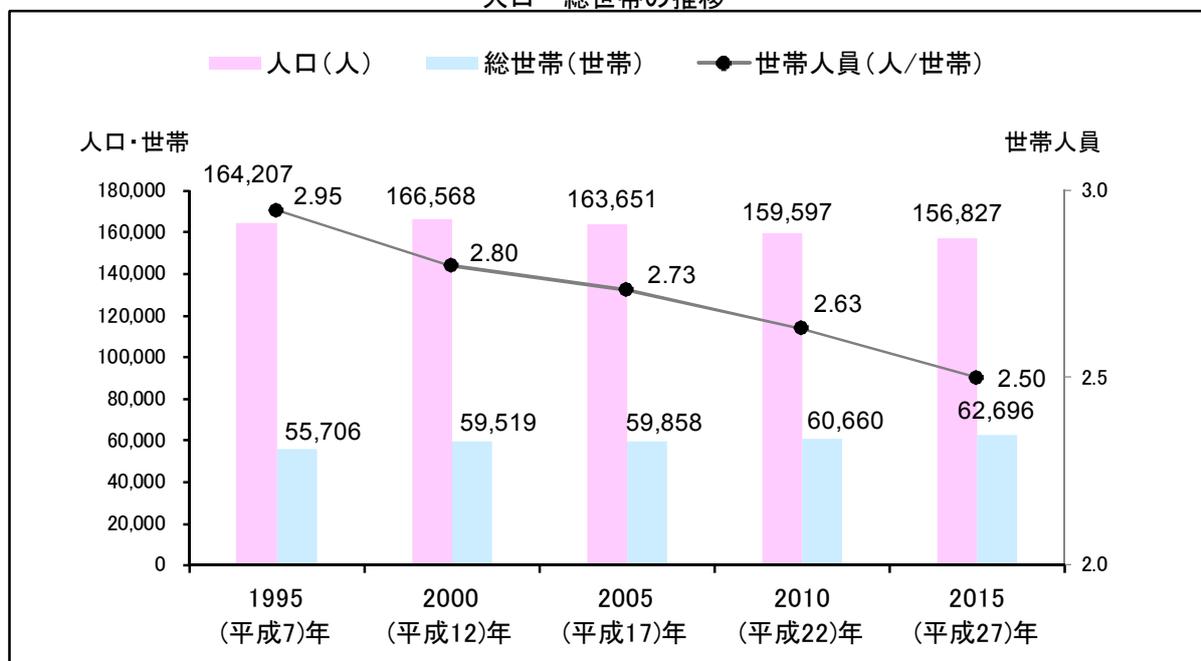
・総世帯数は、2015（平成27）年 62,696 世帯（国勢調査）で、1995（平成7）年以降増加しています。

##### ③世帯当たり人員

・世帯当たり人員は、2015（平成27）年 2.50 人/世帯で、1995（平成7）年以降減少しています。

※ 総世帯 = 一般世帯 + 施設等の世帯  
一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者  
施設等の世帯：病院等の入院者や社会施設等の入居者等

人口・総世帯の推移

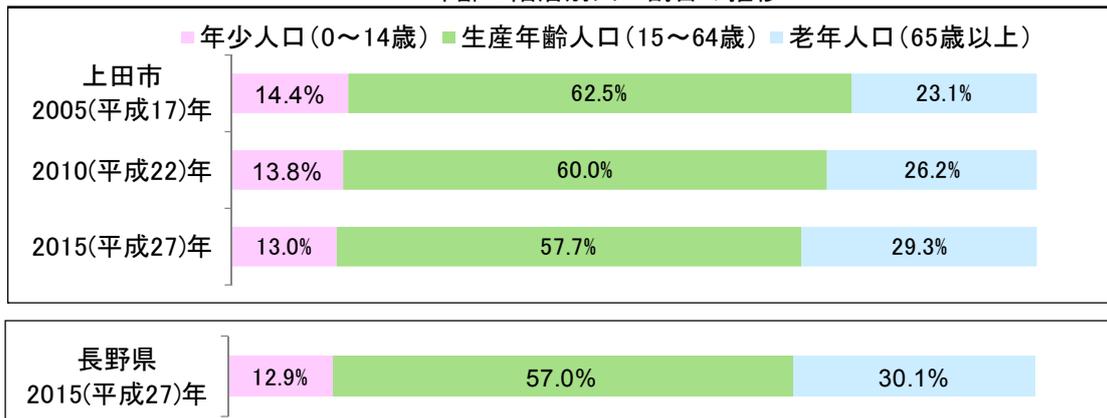


(2015（平成27）年国勢調査)

## (2) 年齢構成

- ・年少人口（0～14歳）の割合は、年々減少しており、2005（平成17）年の14.4%から2015（平成27）年の13.0%になっています。
- ・老年人口（65歳以上）の割合は、年々増加しており、2005（平成17）年の23.1%から2015（平成27）年の29.3%になっています。
- ・長野県全体と比較すると、老年人口の割合が低くなっています。

年齢3階層別人口割合の推移



(2015（平成27）年国勢調査)

## (3) 世帯人員

- ・1人世帯、2人世帯の割合が年々増加し、3人世帯、4人以上世帯の割合が減少しています。
- ・2人以下の小規模世帯の合計は平成27年で59.7%と、全体の6割近くに及んでいます。
- ・長野県全体と比較すると、1人世帯、2人世帯の割合が高く、3人世帯、4人世帯の割合が低くなっています。

世帯人員別割合の推移



(2015（平成27）年国勢調査)

#### (4) 高齢者世帯

・高齢者世帯※1は、2015（平成27）年 28,996 世帯で、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯※2ともに増加傾向にあります。また全世帯に占める割合は 46.4%と、長野県全体と比較すると低い割合となっています。

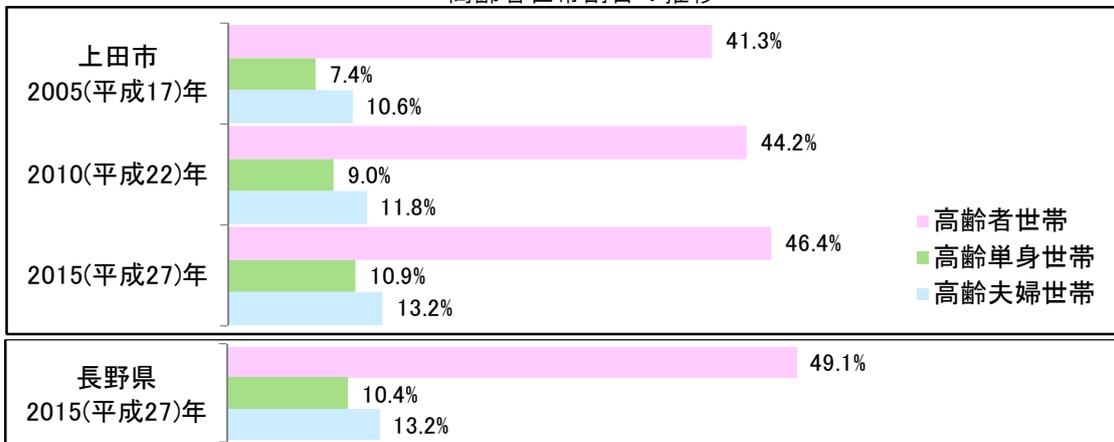
高齢者世帯数の推移 (世帯)

	一般世帯	高齢者世帯	
		高齢単身世帯	高齢夫婦世帯
2005（平成17）年	59,757	24,660	6,337
2010（平成22）年	60,546	26,782	7,153
2015（平成27）年	62,550	28,996	8,263

※1 高齢者世帯：65歳以上の親族がいる世帯 (2015（平成27）年国勢調査)

※2 高齢夫婦世帯：夫65歳以上妻60歳以上の1組の世帯

高齢者世帯割合の推移



(2015（平成27）年国勢調査)

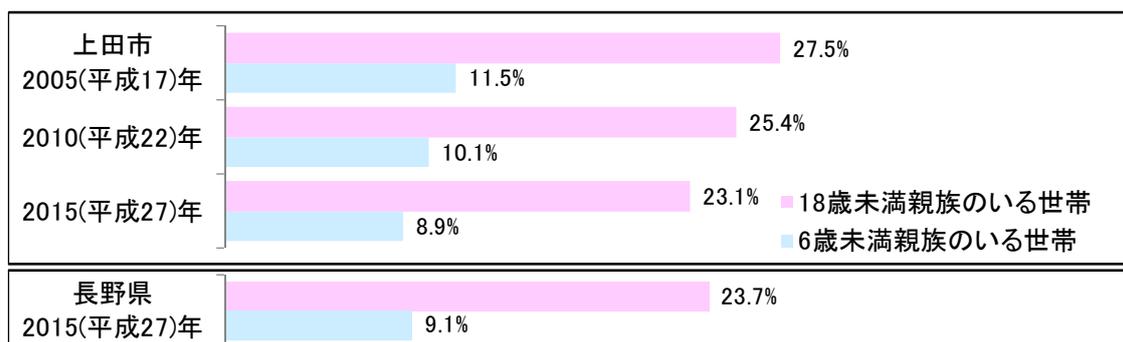
#### (5) 子育て世帯

・18歳未満親族のいる世帯は、2015（平成27）年 14,429 世帯で、6歳未満親族のいる世帯とともに減少傾向にあり、全世帯に占める割合は 23.1%で、長野県と比較すると低い割合となっています。

子育て世帯の推移 (世帯)

	一般世帯	18歳未満親族のいる世帯	
		6歳未満親族のいる世帯	18歳未満親族のいる世帯
2005（平成17）年	59,757	16,450	6,856
2010（平成22）年	60,546	15,365	6,133
2015（平成27）年	62,550	14,429	5,553

(2015（平成27）年国勢調査)



(2015（平成27）年国勢調査)

## (6) 所有関係

- ・勤労者世帯では、2015（平成 27）年で持ち家が 17,063 世帯、民営借家が 12,829 世帯となっており、持ち家は平成 17 年から年々減少しています。民営借家は 2010（平成 22）年に減少しましたが、2015（平成 27）年に再び増加しています。長野県全体と比較すると、持ち家の割合が低く、民営借家の割合が高くなっています。
- ・高齢者世帯では、2015（平成 27）年で持ち家が 26,074 世帯、民営借家が 1,645 世帯となっており、持ち家、民営借家とも年々増加しています。長野県全体と比較すると、持ち家の割合が低く、民営借家の割合は高くなっています。
- ・一般世帯では、2015（平成 27）年で持ち家が 43,137 世帯、民営借家が 14,474 世帯となっており、持ち家は 2010（平成 17）年から年々増加しています。民営借家は平成 22 年に減少しましたが、2015（平成 27）年に再び増加しています。
- ・勤労者世帯、高齢者世帯ともに民間借家、給与住宅の割合が増加傾向にあります。

所有関係別勤労者世帯数の推移

（世帯）

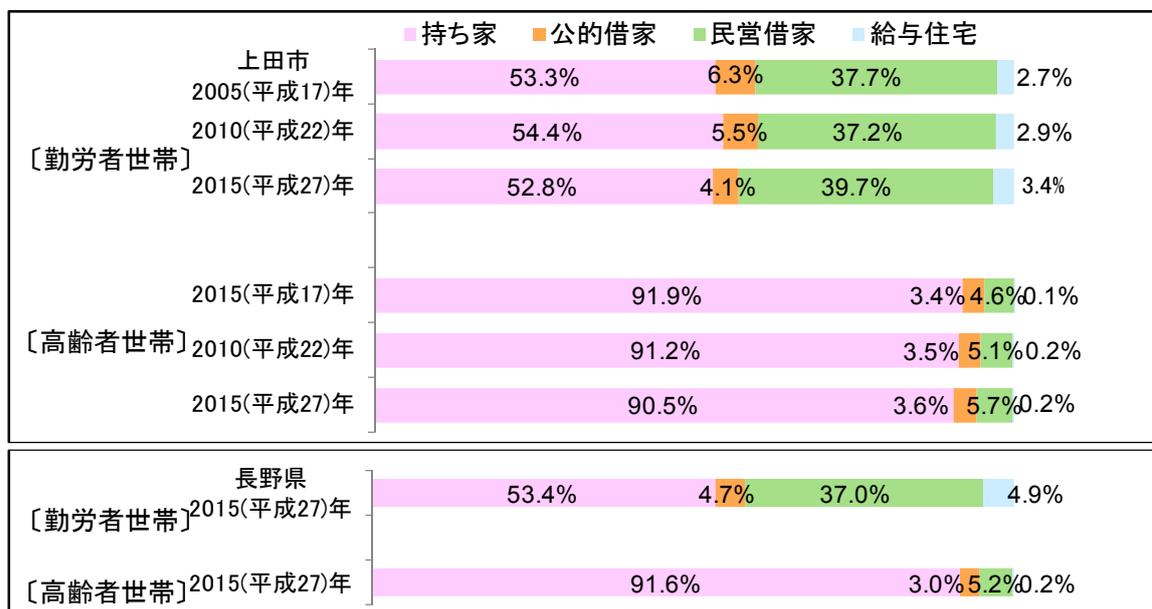
		住宅に住む一般世帯				
		持ち家	公的借家※1	民営借家	給与住宅※2	
勤労者世帯	2005(平成17)年	34,349	18,145	2,131	12,833	927
	2010(平成22)年	33,025	17,704	1,783	12,133	952
	2015(平成27)年	32,804	17,063	1,333	12,829	1,082
高齢者世帯	2005(平成17)年	24,591	22,562	846	1,118	28
	2010(平成22)年	26,702	24,278	930	1,353	47
	2015(平成27)年	28,899	26,074	1,038	1,645	61
合計 (一般世帯)	2005(平成17)年	58,940	40,707	2,977	13,951	955
	2010(平成22)年	59,727	41,982	2,713	13,486	999
	2015(平成27)年	61,703	43,137	2,371	14,474	1,143

（2015（平成 27）年国勢調査）

※1 公的借家： 公営、都市機構・公社の借家の合計（雇用促進住宅含む）

※2 給与住宅： 社宅、公務員住宅等会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅にその従業員が住んでいる場合を含む）。家賃の支払の有無を問わない。

住宅所有関係世帯割合の推移



（2015（平成 27）年国勢調査）

## (7) 居住面積水準

### ①最低居住面積水準※1

- ・最低居住面積水準未達の世帯は、公営借家が 170 世帯（8.9%）、民営借家が 1,490 世帯（11.2%）となっています。
- ・長野県全体と比較すると、公営借家、民営借家とも高い割合となっています。

### ②誘導居住面積水準※2

- ・誘導居住面積水準未達の世帯は、公営借家が 1,450 世帯（75.5%）、民営借家が 9,000 世帯（67.7%）となっています。
- ・長野県全体と比較すると、公営借家、民営借家とも高い割合となっています。

居住面積水準未達の世帯数

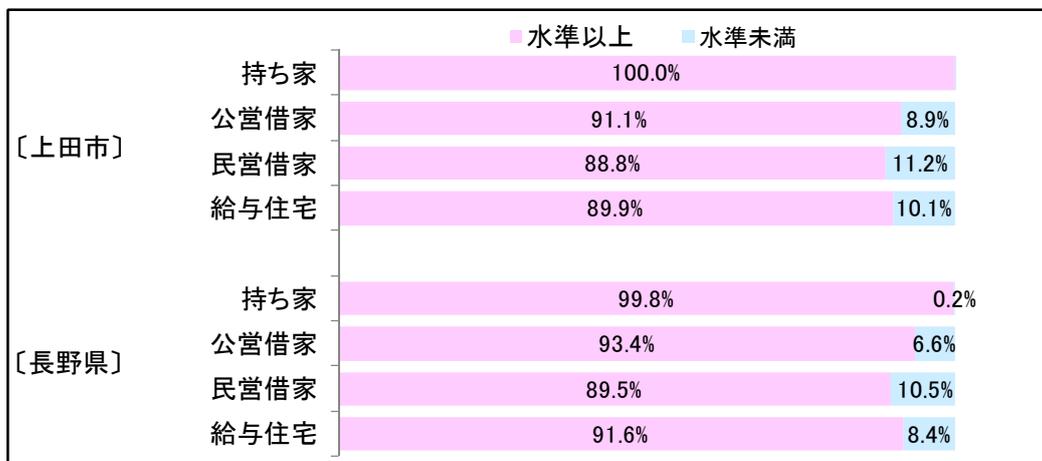
(世帯)

	最低居住面積水準		誘導居住面積水準	
	水準以上	水準未達	水準以上	水準未達
持ち家	43,130	20	37,870	5,280
公営借家	1,750	170	470	1,450
民営借家	11,800	1,490	4,290	9,000
給与住宅	710	80	480	310

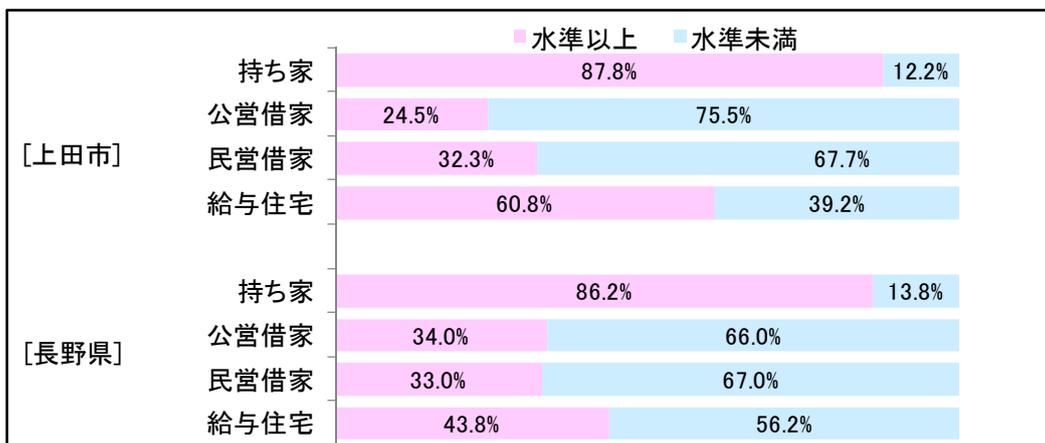
※1 最低居住面積水準：住生活基本計画（全国版）において定められた、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

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

最低居住面積水準の割合



誘導居住面積水準の割合



(2013(平成25)年住宅・土地統計調査)

## 2) 住宅ストックの状況

### (1) 住宅総数・空き家

#### ①住宅総数

- ・住宅総数は、2013（平成25）年で74,550戸となっています。このうち、空き家は14,030戸あり、空き家率は18.8%となっています。
- ・空き家率は周辺都市の中では最も高いですが、長野県全体と比較すると低い状況です。

#### ②空き家の内訳

- ・空き家の内訳をみると、賃貸用住宅が6,940戸で最も多くなっています。
- ・内訳を長野県全体と比較すると、二次的住宅<sup>※1</sup>の空き家率が低く、賃貸用住宅、その他の住宅<sup>※2</sup>の空き家率が高くなっています。

住宅総数・空き家状況

(戸)

	住宅総数				
	住宅総数	空き家			
			二次的住宅	賃貸用住宅	その他の住宅
上田市	74,550 100.0%	14,030 18.8%	780 1.0%	6,940 9.3%	6,030 8.1%
東御市	12,520 100.0%	1,960 15.7%	220 1.8%	420 3.4%	1,300 10.4%
松本市	115,140 100.0%	18,840 16.4%	370 0.3%	10,970 9.5%	7,040 6.1%
長野市	171,870 100.0%	24,980 14.5%	2,510 1.5%	13,700 8.0%	8,500 4.9%
長野県	982,200 100.0%	194,000 19.8%	51,100 5.2%	64,800 6.6%	74,400 7.6%

(2013（平成25）年住宅・土地統計調査)

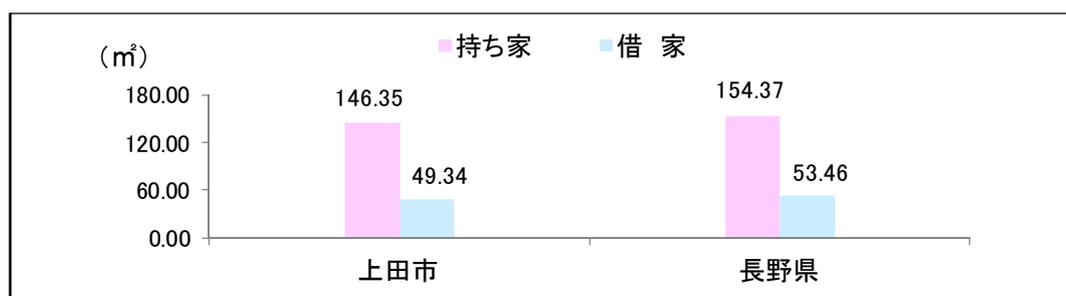
※1 二次的住宅： 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

※2 その他の住宅： 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替などのために取り壊すことになっている住宅等

### (2) 住宅の規模

- ・持ち家の1住宅当たり延べ面積は146.35㎡、また借家についても1住宅当たり延べ面積が49.34㎡で、長野県全体と比較して低くなっています。

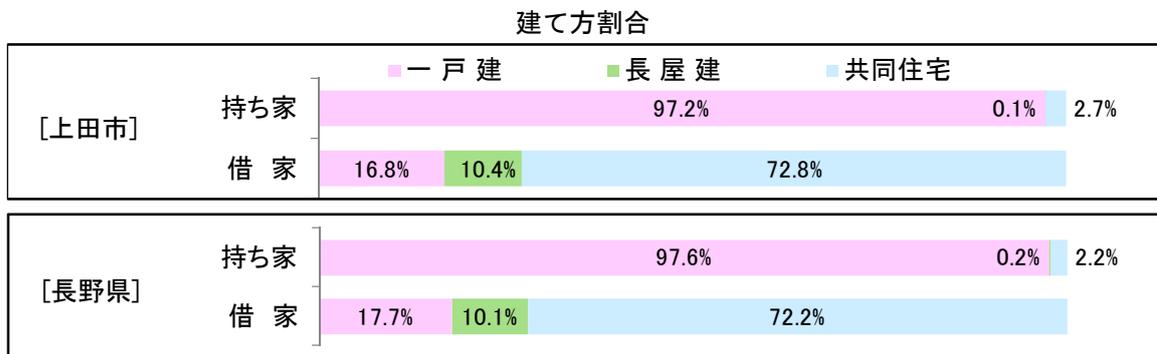
1住宅当たり延べ面積



(2013（平成25）年住宅・土地統計調査)

### (3) 住宅の建て方

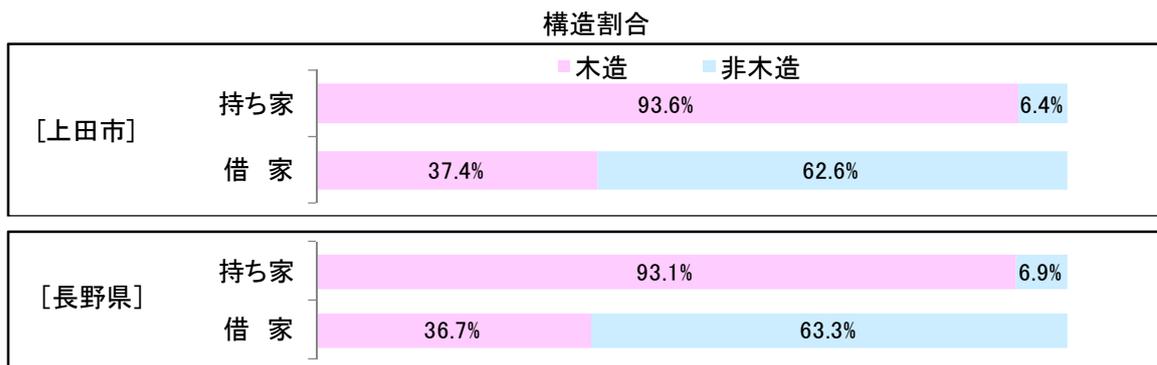
- ・持ち家は 97.2%が戸建、借家は 72.8%が共同住宅となっています。
- ・長野県全体と比較すると、持ち家、借家とも戸建の割合が低くなっています。



(2013 (平成 25) 年住宅・土地統計調査)

### (4) 住宅の構造

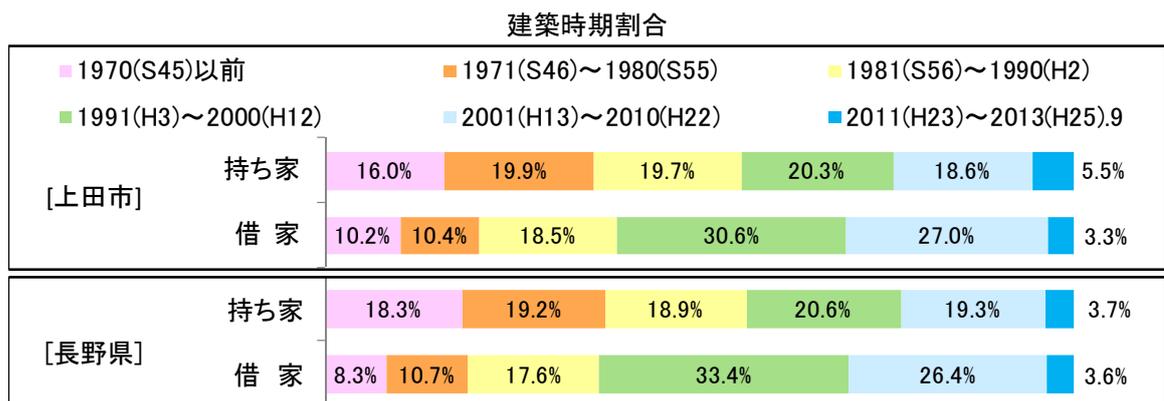
- ・持ち家は 93.6%が木造、借家は 37.4%が木造となっています。
- ・長野県全体と比較すると、持ち家、借家とも木造が高い割合となっています。



(2013 (平成 25) 年住宅・土地統計調査)

### (5) 住宅の建築時期

- ・耐震設計基準が改正された 1981 (昭和 56) 年以前に建築された住宅は、持家で 35.9%、借家で 20.6%となっています。
- ・長野県全体と比較すると、1981 (昭和 56) 年以前に建築された持ち家の割合はやや低く、借家の割合はやや高くなっています。

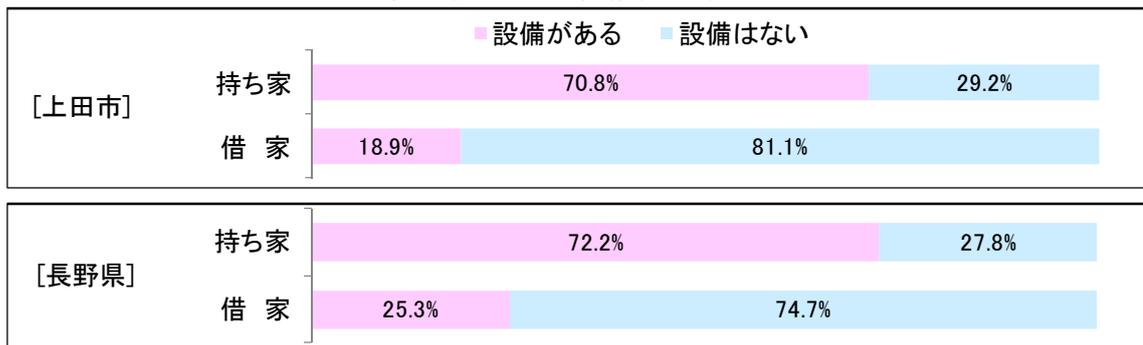


(2013 (平成 25) 年住宅・土地統計調査)

## (6) 住宅の高齢者設備

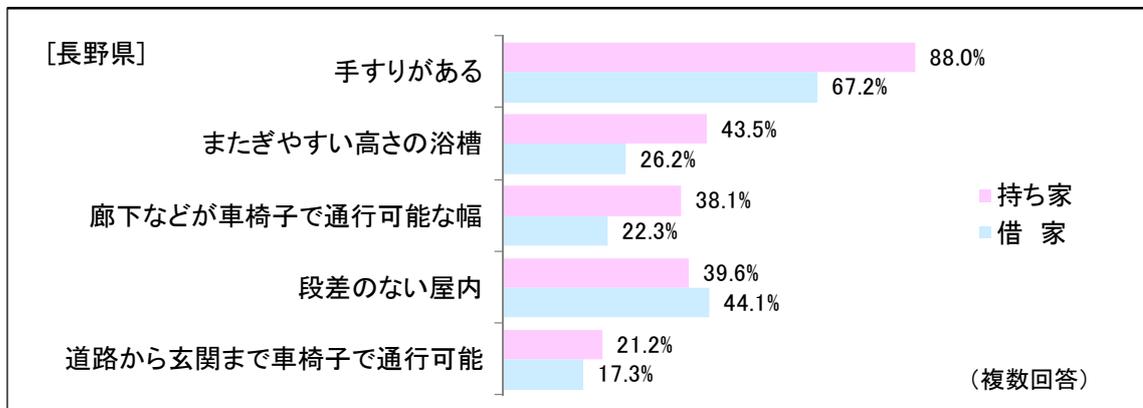
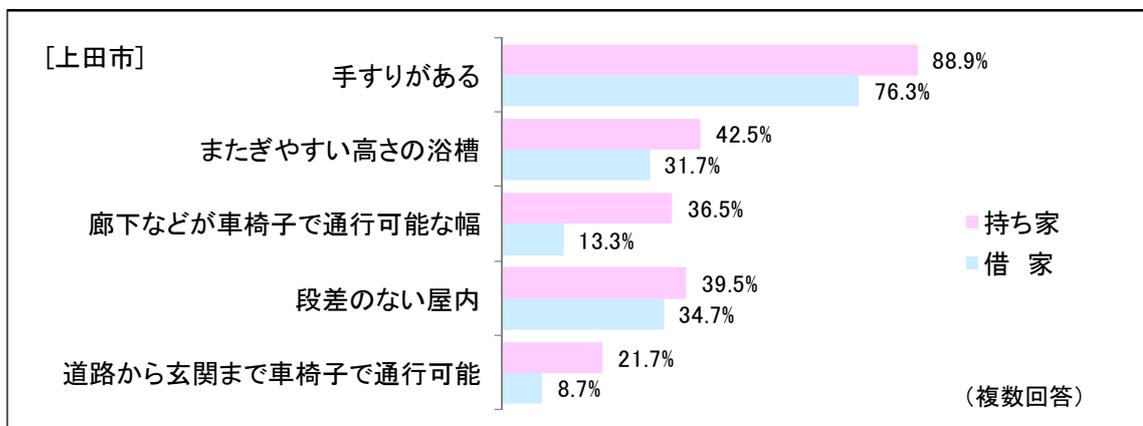
- ・高齢者のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家で70.8%、借家で18.9%であり、長野県全体と比較すると、持ち家、借家とも割合が低くなっています。
- ・設備の内容は、持ち家、借家のいずれも「手すりがある」が最も高く、次いで持ち家では「またぎやすい高さの浴槽」、借家では「段差のない屋内」となっています。
- ・長野県全体と比較すると、持ち家は、「手すりがある」、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」の割合が高く、借家は、「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽」の割合が高くなっています。

高齢者のための設備有無割合



(2013 (平成 25) 年住宅・土地統計調査)

高齢者のための設備内容割合

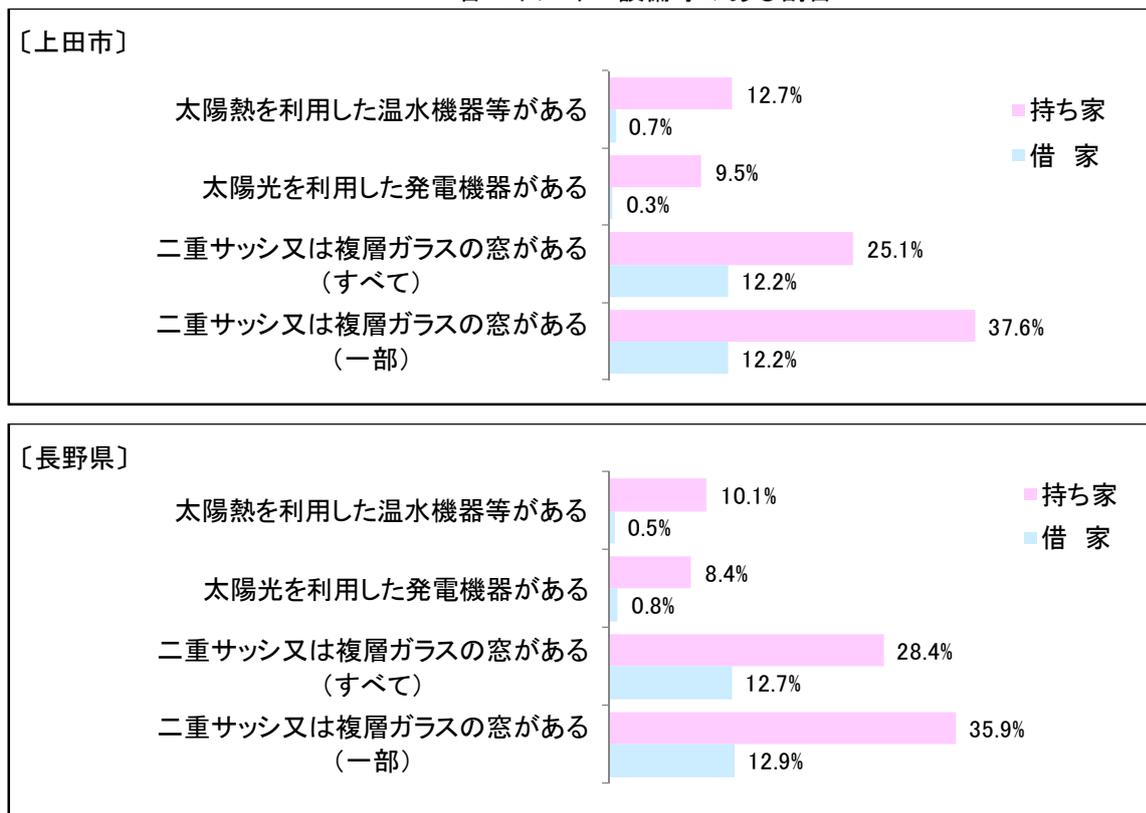


(2013 (平成 25) 年住宅・土地統計調査)

## (7) 住宅の省エネルギー化

- ・持ち家は「窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（一部）」37.6%が最も高く、次いで「窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（すべて）」25.1%の順となっていますが、借家は低い状況です。
- ・長野県全体と比較すると、「太陽光を利用した温水機器等がある」が持ち家、借家ともに高くなっています。また「太陽光を利用した発電機器がある」「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（一部）」が持ち家で高くなっています。

省エネルギー設備等のある割合



(2013 (平成 25) 年住宅・土地統計調査)

## (8) 住宅の耐震化

- ・2013 (平成 25) 年 10 月 1 日現在、1981 (昭和 56) 年 5 月までに建築確認がされた旧耐震基準の住宅のうち、耐震性ありは 790 戸で、耐震化率は、69.4%となっています。
- ・「上田市耐震改修促進計画」では、2020 (平成 32) 年度末の目標耐震化率を 90.0%としています。

耐震化状況

(戸)

	1981 (昭和 56) 年 5 月までの旧耐震基準の住宅			1981 (昭和 56) 年 6 月以降の新耐震基準の住宅	計	耐震化率 (%) f=(c+d)/e
	a	耐震性なし b	耐震性あり c			
2013 (平成 25) 年 10 月 1 日現在	19,290	18,500	790	41,090	60,380	69.4
2020 (平成 32) 年度末 (自然更新) *	16,510	15,750	760	46,580	63,090	75.0
2020 (平成 32) 年度末目標	16,510	6,309	10,201	46,580	63,090	90.0

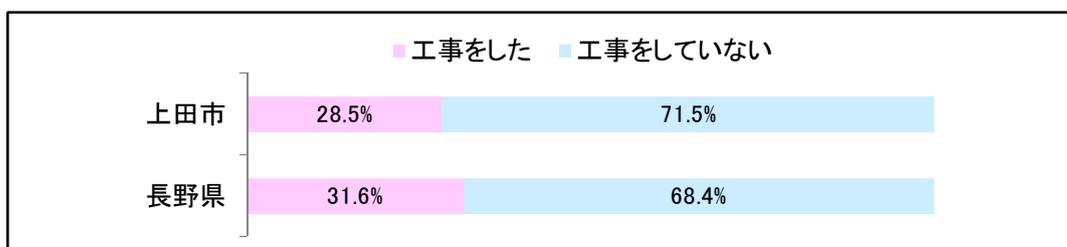
上田市耐震改修促進計画 2018 (H29) . 5

※ 自然更新：耐震改修又は除却を行った住宅及び新設住宅の戸数が、過去の実績と同様のペースで、今後も推移した場合を指す。

### (9) 持ち家のリフォーム

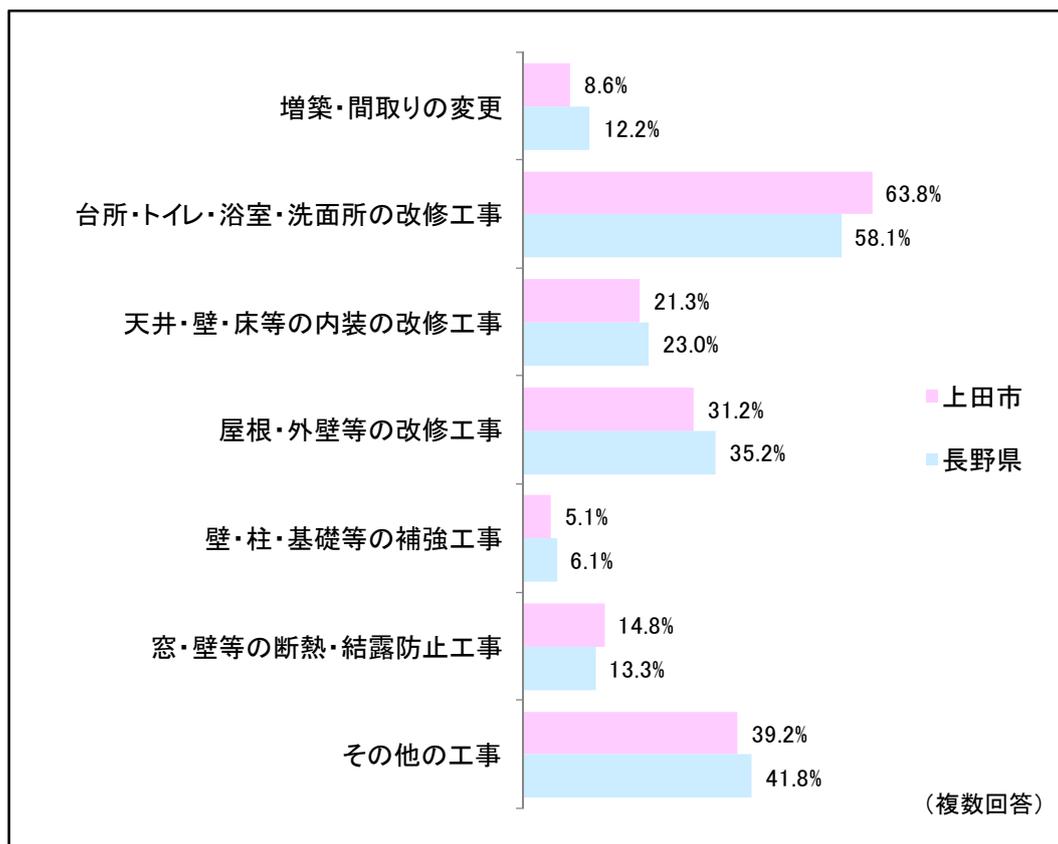
- ・改修工事を実施した住宅は28.5%で、長野県全体と比較すると、低い割合となっています。
- ・工事内容は「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」63.8%が最も高く、次いで「その他の工事」39.2%の順となっています。
- ・長野県全体と比較すると、工事内容はほぼ同様の傾向にありますが、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」、「窓・壁等の断熱・結露防止工事」は高い割合となっています。

持ち家のリフォーム実施割合（平成21年以降）



(2013 (平成25) 年住宅・土地統計調査)

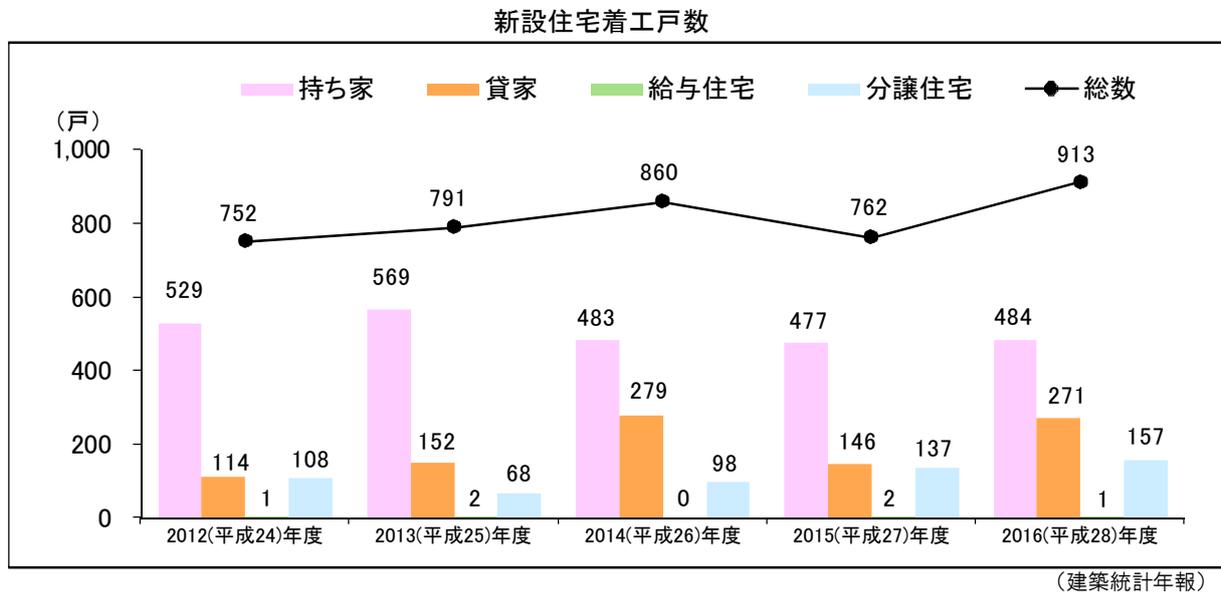
リフォーム工事内容割合



(2013 (平成25) 年住宅・土地統計調査)

## (10) 新設住宅着工戸数

- ・新設住宅着工戸数は、752～913戸で推移しています。2012（平成24）年度以降増加していた戸数は2015（平成27年）年度に一旦減少しましたが、平成28年度に再び増加に転じています。
- ・持ち家は、477～569戸、貸家は、114戸～279戸、分譲住宅は、68～157戸で推移しています。



## (11) 公営住宅等

### ① 県営住宅

- ・県営住宅（公営住宅）は、12団地、193棟、1,316戸が立地しています。

県営住宅概要

(棟・戸)

地域	名称	種別	建設年度	構造規模	棟数	戸数	備考
上田	踏入	公営	S48～49	耐5	2	60	
	緑が丘	公営	S63～H4	耐3,5	13	222	
	みすず台	公営	S39～42 S56	簡1,2耐4,5	58	328	
	蒼久保	公営	S44～45	簡1,2	11	41	
	中之条第2	公営	S37 S58～62	耐3,4	6	120	
	築地	公営	S42～43	簡1	8	32	
	中野	公営	S46	簡1,2	10	34	
	学海	公営	S47～49	簡2	21	84	
	別所	公営	H10～H12 H17	木2耐3	4	48	
	石井	公営	S41～44	簡1,2	43	206	
	長瀬上平	公営	S47～49	簡2	14	69	
	川原第1	公営	H9～H12 H14	耐3,6	3	72	

2017（平成29）年4月1日現在

### ② 市営住宅等

- ・市営住宅等（公営住宅、改良住宅）は、41団地、427棟、1,818戸立地しています。

### ③ 特定目的賃貸住宅（地域に定住する若者や農林業に意欲のあるものに貸与する住宅）

- ・特定目的賃貸住宅は、武石地域に5団地、10棟、22戸が立地しています。

### ④ 厚生住宅（住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で貸与する住宅）

- ・厚生住宅は、丸子地域に3団地、8棟、8戸が立地しています。

## 市営住宅等・特定目的賃貸住宅・厚生住宅概要

(棟・戸)

地域	名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
上田	宮裏	公営	S24 S27	木1簡1	4	5	
	緑が丘北	公営	S24 S32	木1	7	13	
	新屋	公営	S28~31 S50	木1簡1	16	22	
	上田原第一	公営	S30 S33 S36~39	木1簡1.2耐3	71	230	
	御所	公営	S30 S35	木1簡1	8	22	
	緑が丘西	公営	S31~33	木1簡1	13	40	
	材木町	公営	S33	木1	2	3	
	内堀	公営	H7 H9 H11~14	耐3.4	10	128	
	千曲町	公営	S58 S61 S63 H1 H4	耐3	12	180	
	神科	公営	S37	木1	1	2	
	泉町	公営	S37 S39 S41~43	木1	5	23	
	岡	公営	S38~43	木1簡1	23	86	
	桜台	公営	S40~42	木1簡1	57	185	
	上田原第二	公営	S41~42	木1	20	36	
	梅が丘	公営	S43~46	木1簡1.2	42	164	
	塩尻	公営	S47~48	簡1	14	60	
	前山	公営	S49	簡1	2	2	
	学海	公営	S49~50	簡1	14	60	
	中之条	公営	S50	簡1	1	2	
	岩門	公営	S51~52	簡2	5	27	
	下之郷桜	公営	S52~54	簡2	14	78	
	矢沢	改良	S52	簡2	7	14	
	古里	公営	S56 S57	簡2	21	88	
思川第二	公営	S33~35	簡2	10	60		
馬場町	公営	H14	耐13	1	10		
丸子	中丸子	公営	S56~H1	耐3.4	9	132	
	中丸子第2	公営	H12	耐5	1	20	
	上長瀬	公営	H9	耐3	1	24	
	辰ノ口池ノ平	公営	S53	簡1	1	2	
	上丸子	公営	H18	耐5	1	40	
真田	宮原	公営	S63	木2	3	6	
	萩	公営	H2	木2	3	6	
	大畑	公営	H4	木2	3	6	
武石	片羽	公営	S52	簡1	1	2	
	荒神前	公営	S53	簡1	1	4	
	鳥屋	公営	S60~62	木1	3	6	
	上武石	公営	S62~63	木1	2	6	
	上鳥居	公営	H2~3	木1	2	6	
	上沖	公営	H4~6	木2	6	6	
	堀ノ内	公営	H7~9	木2	7	7	
	石経	公営	H10~11	木1	3	5	
武石	片羽	特定目的	S48	木1	3	3	
	上鳥居	特定目的	S32 S59	木1	3	3	
	荒神前	特定目的	S54	木1	2	2	
	グリーンハイツ片羽	特定目的	H10	耐2	1	8	
	フラット堀ノ内	特定目的	H7	耐2	1	6	
丸子	沢田	厚生	S29 S33	木1	4	4	
	三反田	厚生	S31	木1	1	1	
	辰ノ口	厚生	S47 S53	木1	3	3	

2017(平成29)年4月1日現在

### 3) 上位・関連計画

#### 長野県住生活基本計画（2017（平成 29）年 1 月）

計画期間	2016（平成 28）年度～2025 年度
住宅施策の基本理念	～信州の住みよい暮らしを次代につなぐ～ 安心ですこやか、多様な暮らしを支える住まいをめざして
目標 1	地域の資源を活かした環境にやさしい住まいづくり
<p>地域の豊富な森林資源を活用した地消地産の住まいづくりを進めるとともに、地球温暖化の原因となる二酸化炭素排出量の削減のため、住宅の省エネルギー化や自然エネルギーの導入等を進め、環境と共生する住まいづくりに取り組んでいきます。</p> <p><b>【基本的な施策】</b></p> <p>(1) 地消地産の住まいづくり (2) 二酸化炭素排出量の削減に配慮した住まいづくり (3) 環境と共生する住まいづくり</p> <p><b>【成果指標】</b></p> <p>○新設住宅（木造在来工法）の推定木材使用量に対する県産木材建築用材製品出荷量の比率 2014（平成 26）年度：30.1 % → 2025 年度：50 %</p> <p>○すべての窓が二重サッシ又は複層ガラスになっている住宅ストックの割合 2013（平成 25）年度：24.0 % → 2025 年度：35 %</p> <p>○長期優良住宅の認定を受けた新築住宅の割合 2015（平成 27）年度：16.2 % → 2025 年度：20 %</p>	
目標 2	災害に強く快適で健康な住まいづくり
<p>いつ起こるか分からない地震や土砂災害等に備え、県民の生命・財産と暮らしを守る住まいづくりを進めます。</p> <p>また、全国に誇る長野県の健康長寿にふさわしく、一人ひとりがすこやかに暮らせる快適で健康な住まいづくりに取り組んでいきます。</p> <p><b>【基本的な施策】</b></p> <p>(1) 暮らしを守る安全・安心な住まいづくり (2) 健康長寿に適した住まいづくり (3) 長く活用される良質な住まいづくり</p> <p><b>【成果指標】</b></p> <p>○住宅の耐震化率 2013（平成 25）年度：77.5% → 2025 年度：95%</p> <p>○高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率 2013（平成 25）年度：48.0 % → 2025 年度：80%</p> <p>○住宅性能表示制度を利用する新築住宅の割合 2015（平成 27）年度：13.8 % → 2025 年度：40%</p>	
目標 3	誰もが安心して暮らせる住まいの提供
<p>住宅の確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）が、それぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等の公的賃貸住宅の供給や民間賃貸住宅への入居支援による住宅セーフティネットの充実に取り組んでいきます。</p> <p><b>【基本的な施策】</b></p> <p>(1) 地域的・社会的ニーズに応じた公営住宅の運営 (2) 民間賃貸住宅と連携した住宅セーフティネットの充実 (3) 速やかな被災者の住まいの確保</p>	



第二次上田市総合計画（2016（平成28）年3月）

計画期間	2016（平成28）年度～2025年度
将来の都市像	ひと笑顔あふれ輝く未来につながる健幸都市
基本理念	市民力、地域力、行政力、それぞれが役割を果たし、協働のもと、まちの魅力と総合力を高めます。
将来フレーム	2025（平成37）年（推計値） 142,516人
施策の方向性	(1) 市民が主役のまちづくり
	(2) 安全・安心な快適環境のまちづくり
	(3) 誰もがいきいき働き産業が育つまちづくり
	(4) とともに支え合い健やかに暮らせるまちづくり
	(5) 生涯を通じて学び豊かな心を育むまちづくり
	(6) 文化を育み、交流と連携で風格漂う魅力あるまちづくり
<p><b>【公営住宅に関連する主な施策】</b></p> <p>(1) 安定した居住ができる公営住宅の整備と適切な管理運営</p> <p>①市営住宅などの活用計画に基づき、適切な管理運営を推進します。</p> <p>②市営住宅などの計画的改善や経常的な修繕を実施し、長寿命化を推進します。</p> <p>③地域的、社会的ニーズに応じた市営住宅などの適正な供給を図り、住宅困窮者を支える住まいづくりを推進します。</p> <p>(2) 既存建築物(住宅など)の耐震化の促進</p> <p>①地震災害から市民の生命、財産を守るため、上田市耐震改修促進計画に基づき、耐震性が確保されていない既存建築物の耐震化を進めます。</p> <p>(3) 老朽化した危険な空き家などの適正な管理</p> <p>①人命や地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある空き家などの所有者に対して、適正な維持管理に努めるよう、適時適切に助言・指導を行います。</p> <p>②「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家等の実態把握や協議会の設置、空き家等対策計画の作成を行い、老朽化した危険な空き家等の対応策を進めます。</p> <p>(4) 生活支援及び居住支援の充実</p> <p>①公営住宅のグループホームなどへの有効活用を進めるとともに、住宅のバリアフリー化改修費の助成を行います。</p> <p>(5) 行政サービスの最適化に向けた改革の推進</p> <p>①公共施設の適正配置と財政面の負担平準化を図るため、公共施設白書に基づく公共施設のマネジメントに係る基本方針を策定し、公共施設の長寿命化や再配置などの検討を進め、効果的・効率的な施設経営を目指します。</p> <p>(6) 民間活力の導入拡大による改革の推進</p> <p>①民間活力導入指針を踏まえ、行政サービスの効率化に向け、行財政改革大綱に基づく民間活力導入の検討と促進を図ります。</p>	

上田市公共施設マネジメント基本方針（2016（平成28）年3月）

計画期間	2016（平成28）年度～2025年度
目的	公共施設を取り巻く現状と課題を踏まえ、施設の維持管理の基本的な考え方や取り組みの方向性を定めたものです。本方針に基づく取り組みにより、財政負担の平準化や縮減を図るとともに、市民の共有財産である公共施設を適切に維持管理し、時代の変化に対応させつつ有効に利活用することで、必要なサービスの提供を将来にわたり継続していくことを目的としています。
<b>基本方針【公共施設5原則】</b>	
<p>(1) 公共施設のあり方を見直し総量の縮減を目指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①特定の団体が主な利用者である施設や民間で運営できる施設は、施設の譲渡を検討</li> <li>②当初の設置目的が失われた施設、社会的役割が低下した施設等は必要な機能を確保しつつ廃止を検討</li> <li>③廃止を検討する施設のうち、耐震性があり、かつ耐用年数が一定程度残っているものは、他用途への転用や、売却などの利活用を検討</li> <li>④跡地は、売却、他用途への転用、民間への譲渡など利活用の方策なども検討</li> </ul> <p>(2) 公共施設を適切に維持管理し耐用年数まで大切に使います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①可能な限り耐用年数まで更新を控え、今ある施設を大切に使用</li> <li>②目視点検や専門技術者による定期点検等の点検・診断による適切な維持管理</li> <li>③予防保全の手法を取り入れ、中長期での維持管理費の平準化や縮減</li> <li>④必要な施設の耐震化を中長期での費用対効果を検討した上で実施</li> <li>⑤必要な施設の長寿命化を中長期での費用対効果を検討した上で実施</li> <li>⑥PPPによる民間活力の導入を積極的に行い、民間が持つノウハウを施設の維持管理に活用</li> </ul> <p>(3) 公共施設を整備する際は統廃合などを検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①新たに建設する際は、広域的な視点で老朽施設や類似施設の統廃合と施設の複合化を推進</li> <li>②既存施設を更新する際は、他施設の転用や利活用可能スペースへの移転などにより、施設の複合化を推進。従前よりも延床面積を縮減しつつ整備</li> <li>③PPP（公民連携）による民間活力の導入、PFIによる整備など民間のノウハウを活用</li> </ul> <p>(4) 公共施設の集約化とネットワーク化によりコンパクトシティを推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①公共施設の再配置などにより都市機能の集約化を図るとともに、小さな拠点の創出とそれを結ぶネットワークによる連携で、コンパクトシティを推進</li> <li>②国・県など他機関や近隣自治体等の施設との役割分担による広域連携</li> <li>③総合計画や都市計画など他の施策との連携</li> </ul> <p>(5) 公共施設マネジメントに市民の理解と協力のもとで取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①積極的な情報発信と市民意見の反映に努め、市民との情報共有を推進</li> <li>②市民の理解と協力のもとで、取組む</li> </ul>	
<b>基本方針【インフラ3原則】</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) インフラを適切に維持管理し耐震化と長寿命化に努めます</li> <li>(2) インフラを更新する際は可能な限りダウンサイジングを目指します</li> <li>(3) インフラを含む公共施設マネジメントに市民の理解と協力のもとで取り組みます</li> </ul>	
<b>公営住宅の基本方針</b>	
<p>公営住宅の基本理念や目標を定め、建替え、維持管理、用途廃止などの活用手法に関する基本方針を示した「上田市市営住宅等ストック総合活用計画」等、施設所管部署の方針、及び本基本方針に基づき、必要戸数を維持しつつ維持管理や必要な整備等を行うとともに、同計画の目標戸数に向け、廃止方針の住宅は可能なものから順次解体し、跡地の利活用（転用、売却等）を図ります。</p>	

長野県営住宅プラン 2016〔改定版「長野県公営住宅等長寿命化計画」〕(2016(平成28)年2月)

計画期間	2016(平成28)年度～2025年度									
目的	本格的な少子高齢、人口減少社会において、住宅確保要配慮者の安心・安全で快適な暮らしを確保するため、市町村や関係部署との連携の下、県営住宅ストックの有効活用と長寿命化を図りながら、居住環境の改善を図ることを目的とする。									
推定される供給戸数の推計	<p>【推計の考え方】</p> <p>○H25住宅・土地統計調査結果を基に、10年後の民間賃貸住宅居住世帯のうち、公営住宅により住宅確保を配慮すべき者の世帯数を算出(14,600世帯)</p> <p>○上記世帯を毎年の新規募集(年間平均退去率:5.8%)でカバーすることとして必要戸数(25,600戸)を算出し、これに現入居者の動向(廃止予定団地に10年後も継続入居)を加味(4,100戸)</p> <p>【推計結果】</p> <p>現在 2015 (H27) <span style="float:right">10年後 (2025)</span></p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:30%; vertical-align: top;"> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">県営 15,321 (上小 1,485)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">市町村営 17,894 (上小 2,123)</td> </tr> </table> </td> <td style="width:40%; text-align: center; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">33,215</div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">➔</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-right: 10px;">                     10年後の住宅確保用配慮者世帯(14,600世帯) を毎年の新規募集(退去率5.8%)でカバー                 </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">➔</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-right: 10px;">25,600</div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">+</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-right: 10px;">                     廃止予定団地・住棟における10年後の 継続入居者を加味(4,100戸)                 </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">=</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">29,700</div> </div> </td> <td style="width:30%; vertical-align: top;"> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">廃止・移管 2,100</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">県営 13,200 (上小 1,222)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">市町村営 16,500 (上小 1,840)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">廃止 1,400</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">県営 15,321 (上小 1,485)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">市町村営 17,894 (上小 2,123)</td> </tr> </table>	県営 15,321 (上小 1,485)	市町村営 17,894 (上小 2,123)	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">33,215</div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">➔</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-right: 10px;">                     10年後の住宅確保用配慮者世帯(14,600世帯) を毎年の新規募集(退去率5.8%)でカバー                 </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">➔</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-right: 10px;">25,600</div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">+</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-right: 10px;">                     廃止予定団地・住棟における10年後の 継続入居者を加味(4,100戸)                 </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">=</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">29,700</div> </div>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">廃止・移管 2,100</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">県営 13,200 (上小 1,222)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">市町村営 16,500 (上小 1,840)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">廃止 1,400</td> </tr> </table>	廃止・移管 2,100	県営 13,200 (上小 1,222)	市町村営 16,500 (上小 1,840)	廃止 1,400
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">県営 15,321 (上小 1,485)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">市町村営 17,894 (上小 2,123)</td> </tr> </table>	県営 15,321 (上小 1,485)	市町村営 17,894 (上小 2,123)	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">33,215</div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">➔</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-right: 10px;">                     10年後の住宅確保用配慮者世帯(14,600世帯) を毎年の新規募集(退去率5.8%)でカバー                 </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">➔</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-right: 10px;">25,600</div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">+</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-right: 10px;">                     廃止予定団地・住棟における10年後の 継続入居者を加味(4,100戸)                 </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">=</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">29,700</div> </div>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">廃止・移管 2,100</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">県営 13,200 (上小 1,222)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">市町村営 16,500 (上小 1,840)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">廃止 1,400</td> </tr> </table>	廃止・移管 2,100	県営 13,200 (上小 1,222)	市町村営 16,500 (上小 1,840)	廃止 1,400		
県営 15,321 (上小 1,485)										
市町村営 17,894 (上小 2,123)										
廃止・移管 2,100										
県営 13,200 (上小 1,222)										
市町村営 16,500 (上小 1,840)										
廃止 1,400										
基本方向 1	居住環境の向上と適正な管理									
	<p>(1) 居住関係の改善</p> <p>①「住める」から「住みたくなる」住宅へ</p> <p>(2) ストックの長寿命化</p> <p>①計画的な修繕、団地の集約等</p> <p>(3) 生活形態や環境への対応</p> <p>①バリアフリー化の促進</p> <p>②県産木材の活用</p> <p>③自然エネルギー導入検討等</p>									
基本方向 2	社会情勢に応じた住まいの確保									
	<p>(1) 住宅セーフティネット機能の発揮</p> <p>①生活困窮者への支援</p> <p>②高齢者、障がい者等への対応</p> <p>(2) 人口定着への対応</p> <p>①子育て、ひとり親世帯等への支援</p> <p>②居住人数と住宅規模の適正化等</p> <p>③移住の促進等</p>									
基本方向 3	市町村との連携と役割分担等									
	<p>(1) 市町村との連携と役割分担</p> <p>①公営住宅施策は市町村主体が最善</p> <p>②県は広域的需要等への対応や福祉、まちづくり等での連携・支援</p> <p>(2) 効率・効果的な管理</p> <p>①管理代行の推進</p> <p>②PPP/PFIの導入検討</p> <p>③他分野での有効活用等</p>									

<p>県営住宅の 管理・整備方針</p>	<p>(1) 維持管理  ①耐用年数を踏まえ、中高層（3F 以上）住宅を主に維持・管理  ②居住環境の改善。計画的な修繕と点検によるストックの長寿命化</p> <p>(2) 建替え  ①市町村内の公営住宅の再編整備を図る観点から、移管協議（建設 25 年経過後に無償譲渡）が整った地域において建替え</p> <p>(3) リニューアル（全面的な改善）  ①維持管理が必要な低層（簡平・簡2）住宅から厳選して、リニューアルを実施</p> <p>(4) 用途廃止  ①耐用年限を経過した低層（2F 以下）住宅は、需要推計を踏まえ順次用途廃止、住棟及び団地の集約化</p> <p>(5) 市町村移管  ①県と市町村の役割分担や市町村の施策を踏まえながら、移管等について市町村と協議</p>
<p><b>【主な重点施策】</b></p> <p>「5つのR」によるハード施策と時代に即した適切な管理（ソフト施策）の最適な組み合わせにより、安心・安全・快適な暮らし確保を実現</p> <p>(1) 「5R」プロジェクトの推進</p> <p>①【R-1】《Renovation》  既存住宅を活用し、子育て世代やひとり親世帯等が「住みたくなる」県営住宅としてモデル的にリノベーション  ○モデル住戸（2タイプ）の開発→県営住宅へ順次導入、市町村住宅へ普及</p> <p>②【R-2】《Reform》  入浴施設のない住宅の浴室をリフォーム（ユニットバス設置等）  ○中高層住宅 2,600 戸を優先実施（設置率：100%）</p> <p>③【R-3】《Renewal》  今後も維持が必要な低層住宅を厳選してリニューアル  ○100 戸</p> <p>④【R-4】《Reconstruction》  将来の市町村移管の協議が整った団地において建替え  ○当面 2 団地 約 180 戸</p> <p>⑤【R-5】《Restructuring》  県営住宅団地の再編  ○居住環境が整った団地への集約・移転の促進（大規模 6 団地 400 戸）（小規模 36 団地 500 戸）  ○老朽化した住宅の除却と土地の有効活用（約 2,000 戸の除却）</p> <p>(2) 時代に即して適切な住宅管理</p> <p>①生活困窮者に寄り添った対応。福祉や雇用分野との連携強化等  ②人口定着の観点から、入居要件の見直し等  ③公平・公正の観点から、家賃等滞納対策の強化及び家賃減免制度のあり方検討等</p>	

## 2 住宅施策の課題

第1章「住宅事情と施策の基本方針」の1「住宅ストック等の現状及び上位関連計画」から分かった課題は下記のとおりです。

### 1) 居住者からみた課題

#### ■ 少子高齢化への対応（参照：4ページ(1)～5ページ(2)）

- ・2000（平成12）年以降、人口は減少しています。また年少人口（0～14歳）の割合は、2005（平成17）年の14.4%から2015（平成27）年の13.0%へと減少しており、少子化が進んでいます。
- ・一方、老年人口（65歳以上）の割合は2005（平成17）年の23.1%から2015（平成27）年の29.3%へと増加していることから、少子・高齢化に対応した住宅施策が必要です。

#### ■ 世帯人員減少と小世帯化への対応（参照：4ページ(1)、5ページ(3)）

- ・世帯総数が増加する一方、世帯当たり人員は、1995（平成7）年2.95人/世帯から2015（平成27）年2.50人/世帯となっており年々減少の一途をたどっています。
- ・世帯人員割合も1人世帯、2人世帯が年々増加し、2010（平成22）年からは全体の6割近くになっており、世帯人員減少と小世帯化に対応した住宅施策が必要です。

#### ■ 高齢者世帯増加への対応（参照：6ページ(4)）

- ・高齢者世帯の割合は長野県全体と比較して下回っているものの、2005（平成17）年の41.3%から2015（平成27）年は46.4%となっており増加傾向にあります。
- ・高齢単身世帯、高齢夫婦世帯ともに増加が著しく、高齢者世帯に対応した住宅施策が求められています。

#### ■ 子育て世帯減少への対応（参照：6ページ(5)）

- ・子育て世帯の割合は2005（平成17）年27.5%から2015（平成27）年23.1%となっており減少傾向にあります。
- ・子育て世帯のうち、18歳未満親族のいる世帯の割合、6歳未満親族のいる世帯の割合は、ともに長野県全体と比較して下回っており、子育て世帯に対応した住宅施策が求められています。

#### ■ 持ち家・民営借家世帯への対応（参照：7ページ(6)）

- ・2010（平成22）年から持ち家、民営借家ともに増加するなかで、勤労者世帯では持ち家は減少し、民営借家は増加しています。
- ・一方、高齢者世帯では、持ち家、民営借家ともに増加しており、持ち家・民営借家世帯に対応した住宅施策が求められています。

#### ■ 住宅に困窮する世帯への対応（参照：8ページ(7)）

- ・健康で文化的な生活を営むための目安となる最低居住面積水準を満たしていない世帯（2013（平成25）年）は、公営借家で8.9%、民営借家で11.2%となっています。長野県

全体と比較すると、公営借家、民営借家とも高い割合となっています。

- ・住宅市場では自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対して、すべての市民が最低居住面積水準を確保できるよう、住宅に困窮する世帯への対応が必要です。

## 2) 住宅ストック※1 からみた課題

### ■ 空き家への対応 (参照：9 ページ (1) ～10 ページ (5))

- ・2013 (平成 25) 年における空き家数は 14,030 戸、空き家率は 18.8%となっており、長野県全体の 19.8%を下回っています。
- ・中でも、賃貸用住宅の割合 (9.3%)、その他の住宅の割合 (8.1%) が高い状況を踏まえ、空き家に対する適切な対応や住まいとしての有効活用策が求められています。

### ■ 住宅のバリアフリー※2 化への対応 (参照：11 ページ (6))

- ・高齢者のための設備が 1 つ以上ある住宅は、持ち家では 70.8%ですが、借家では 2 割を下回る程度で、ともに長野県全体を下回っていることから、住宅のバリアフリー化への対応が必要です。

### ■ 省エネルギー住宅の普及への対応 (参照：12 ページ (7))

- ・太陽光を利用した発電機器がある住宅 (持ち家) は、9.5%、二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅 (持ち家) は、一部を含めると 62.7%になりますが、更なる住宅の省エネルギー設備の普及への対応が必要です。

### ■ 住宅の耐震化への対応 (参照：12 ページ (8))

- ・2013 (平成 25) 年における耐震化率は 69.4%であり、約 3 割の住宅が耐震性に不安が残ることから、既存住宅の耐震化への対応が必要です。

### ■ 住宅のリフォーム需要への対応 (参照：10 ページ (5)、13 ページ (9) ～14 ページ (10))

- ・改修工事を実施した持ち家が 28.5%であり、また、耐震設計基準が改正された 1981 (昭和 56) 年以前に建築確認がされた住宅は、持ち家が 35.9%、借家が 20.6%あることから、住宅のリフォーム需要への対応が求められています。

### ■ 小規模で老朽化する市営住宅等への対応 (参照：14 ページ (11)、15 ページ)

- ・市営住宅等は、小規模な団地が多く、また、1949 (昭和 24) 年～1974 (昭和 49) 年に建設された木造住宅、簡易耐火住宅の老朽化が進んでおり、統廃合を含めた適切な管理運営や、解体した場合の跡地の利活用について検討が必要です。

※1 住宅ストック：これまでに建設された住宅、ある一時点に存在する住宅数

※2 バリアフリー：日常生活や社会生活における物理的、心理的な障害や、情報に関わる障壁などを取り除いていくこと

### 3 住宅施策の基本方針

#### 1) 基本理念

本市がめざすべき住まいづくりの理念を次のように設定します。

安全・安心・快適に暮らせる、笑顔あふれる住まいづくりをめざして

「第二次上田市総合計画」では、上田市の将来都市像を

「ひと笑顔あふれ輝く未来につながる健幸都市」

とし、次のような将来イメージをめざすこととしています。

- (1) 市民が主役のまちづくり
- (2) 安全・安心な快適環境のまちづくり
- (3) 誰もがいきいき働き産業が育つまちづくり
- (4) ともに支え合い健やかに暮らせるまちづくり
- (5) 生涯を通じて学び豊かな心を育むまちづくり
- (6) 文化を育み、交流と連携で風格漂う魅力あるまちづくり

少子高齢化の進行や人口の減少及び世帯の細分化とともに、人々の暮らしが多様化していく中で、経済的又は社会的な理由に左右されず、誰もが安定して住まいを確保できることが必要です。

また、豊かで美しい自然環境に囲まれ、一年を通して住みやすい気候の上田市では、環境に配慮しながら安全、安心に暮らせる住環境づくりを進めていくことが不可欠です。

そして、それぞれの地域に受け継がれてきた歴史と資源を活かし、今ある住まいを長く大切に使いながら、いつまでも住み続けたいと感じる住まいづくりを進めていくことが重要です。

市民、民間事業者、行政等が連携・協働して、こうした住宅及び住環境づくりに携わるなかで、人々の繋がりを感じ、誰もが上田市に住む喜びを感じあえる、魅力的で快適な住まいづくりを推進します。

## 2) 基本目標

### ■ 誰もが安定した居住を確保できる住まいづくり

住宅は自助努力で確保することが基本ですが、経済的理由や社会的理由等により住宅確保が難しい市民に対する支援や、地震等による被災者の住宅の確保など、住宅のセーフティネットを一層強化した住まいづくりを進めます。

#### (1) 地域的、社会的ニーズに応じた市営住宅等の適切な管理運営

市営住宅の建替え、改善等の計画的な事業の実施や市営住宅等の管理運営の効率化、市営住宅等への公平で適正な入居、住宅困窮者の居住の安定の確保など、地域的、社会的なニーズに応じた市営住宅等の適切な管理運営に取り組みます。

#### (2) 民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット<sup>※1</sup>機能の活用

住宅確保要配慮者<sup>※2</sup>が民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりや速やかな住宅確保の支援など、障がいの有無や年齢にかかわらず、だれもが地域で自立的な生活を送ることができるよう、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネットについて検討します。

#### (3) いつまでも利用できる住まいづくり

住宅の長寿命化や各個人、家族に合った生き方に対応できる長期優良住宅の普及促進、市営住宅等の改善、民間住宅の市場形成と流通の促進など、いつまでも利用できる住まいづくりに取り組みます。

誰もが安定した  
居住を確保できる  
住まいづくり

#### ■ 地域的、社会的ニーズに応じた市営住宅等の適切な管理運営

- 市営住宅等の管理運営の効率化
- 市営住宅等への公平で適正な入居の推進
- 住宅困窮者の居住の安定の確保
- 役割分担を踏まえた市営住宅等の供給・運営及び空家情報の一元的な提供
- 市営住宅等の計画的な建設、建替えと長寿命化の推進
- 市営住宅等整備における PPP/PFI<sup>※3</sup>手法の検討

#### ■ 民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット機能の活用

- 住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくり
- 被災者に対する速やかな住宅確保の支援
- 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の活用検討

#### ■ いつまでも利用できる住まいづくり

- 住宅の長寿命化と長期優良住宅の普及促進
- 市営住宅等の改善
- 民間住宅の市場形成と流通の促進
- 集合住宅の維持管理等に関する適切な運営の促進

※1 住宅セーフティネット：住宅確保要配慮者が、民間住宅市場の中で独力では住宅の確保が困難な場合、それぞれの所得、家族構成等に応じて住宅を確保できるようにする仕組み

※2 住宅確保要配慮者：低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等住宅の確保に配慮を要する者

※3 PPP/PFI：PPPは官民が連携して、効率的かつ効果的に質の高いサービスの提供を行う事業手法の総称。PFIはPPPの代表的な手法で民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効果的かつ効率的な公共サービスの提供を図る事業手法

## ■ 環境にやさしく、安全、安心に暮らせる住まいづくり

省エネルギー化を推進し、環境への負荷ができる限り低減される循環型社会を形成し、誰もが安心して生活を送ることができるよう、環境にやさしく、安全で安心な住まいづくりをめざします。

### (1) 効率的なエネルギー利用を促す住まいづくり

全国的にも日射量に恵まれている上田市の特性を生かし、省エネルギー住宅や新エネルギーを活用した住宅の普及、市営住宅等の省エネルギー化の推進など、効率的なエネルギー利用を促す住まいづくりに取り組みます。

### (2) 循環型住宅市場の形成と地元産材を利用した住まいづくり

住宅建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルの推進、地元産材を利用した木造住宅建設の推進など、持続可能な社会の構築に向け、循環型住宅市場の形成と市内の豊富な地元産材を利用した住まいづくりを推進します。

### (3) 安全・安心に暮らせる住まいづくり

住宅の耐震化の促進や防犯・防火性能の高い住宅の普及促進など、安心して暮らせる住宅づくりに取り組みます。

また、建物の適切な維持・保全に対する指導・啓発、災害に対する安全な住宅地の形成など、安全で安心な住環境づくりを推進します。

### (4) 快適で健康に暮らせる居住空間づくり

超高齢社会を見据え、住宅のバリアフリー化の促進や子供から高齢者、障がい者まであらゆる人が利用しやすいように、はじめから考えて誰もが使いやすくデザインする、ユニバーサルデザインによる既存住宅の性能向上、リフォームの促進、良好な室内環境の確保など、使いやすく健康に暮らせる住宅や住環境づくりの推進を図ります。

環境にやさしく、安全、安心に暮らせる住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 効率的なエネルギー利用を促す住まいづくり<ul style="list-style-type: none"><li>○省エネルギー住宅や新エネルギーを活用した住宅の普及促進</li><li>○市営住宅等の省エネルギー化の推進</li><li>○エネルギーの効率的な利用についての指導・啓発</li></ul></li><li>■ 循環型住宅市場の形成と地元産材を利用した住まいづくり<ul style="list-style-type: none"><li>○住宅建設廃棄物の分別・減量化とリサイクルの促進</li><li>○地元産材を利用した木造住宅建設の推進</li></ul></li><li>■ 安全・安心に暮らせる住まいづくり<ul style="list-style-type: none"><li>○住宅の耐震化の促進</li><li>○建物の適切な維持・保全に対する指導・啓発</li><li>○災害に対する安全な住宅地の形成</li><li>○防犯・防火性能の高い住宅の普及促進</li></ul></li><li>■ 快適で健康に暮らせる居住空間づくり<ul style="list-style-type: none"><li>○バリアフリー、ユニバーサルデザインに配慮した住宅の整備促進</li><li>○良好な室内環境の確保</li><li>○アスベスト飛散防止対策の徹底</li><li>○既存住宅の性能向上リフォームの促進</li></ul></li></ul>
--------------------------	---

## ■ 地域に根ざし、いつまでも住み続けたいくなる住まいづくり

子育て期、高齢期といったライフステージや個人の多様な価値観に応じた質の高い住まいを確保、維持できるよう地域の住宅産業を支援するとともに、身近なところで買物や医療・福祉サービス等を受けられる環境づくりや、いつまでも住み続けられる住まいづくりをめざします。

### (1) 年代に応じた住宅の供給促進と住替えがしやすい環境づくり

ファミリー向け住宅や良質で低廉な高齢者向け賃貸住宅等の供給促進など、年代に応じた住宅の供給促進を図るとともに、住替えがしやすくなる仕組み等の構築により、各世代や家族構成の変化等に応じて住替えがしやすい環境づくりを推進します。

また、急増する空き家の有効活用を図るとともに、移住・二地域居住<sup>※</sup>の推進を図り、多様な居住ニーズに応える住環境づくりを推進します。

### (2) 街なかにおける居住の促進と良好な住環境づくり

郊外への大型施設の立地や宅地化により、空洞化しつつある街なかを活性化するためには、未利用地の有効活用や土地の高度利用により、「住」・「職」・「学」・「遊」等様々な機能を中心市街地及び各地域自治センターを中心とした拠点に集積することで、職住近接による交通渋滞の緩和・環境の改善が見込まれる、拠点集約型都市の構築が必要となっています。

また、市営住宅等における福祉サービス環境の提供、身近な公園・緑地や緑豊かな住環境整備の推進、住民が主体となった住まいづくりへの支援など、住み慣れた地域で安心して暮らせる居住の促進と住環境づくりを推進します。

### (3) 地域に根ざした住宅産業の継承と住宅ストックビジネスの活性化

既存住宅の維持管理、リフォーム、空き家管理等のいわゆる住宅ストックビジネスの活性化を推進するとともに、地域の良質な住宅の供給や維持管理を支える住生活産業とその担い手の確保と育成を支援します。

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 地域に根ざし、いつまでも住み続けたいくなる住まいづくり | <ul style="list-style-type: none"><li>■ 年代に応じた住宅の供給促進と住替えがしやすい環境づくり<ul style="list-style-type: none"><li>○ファミリー向け住宅等の供給促進</li><li>○良質で低廉な高齢者向け賃貸住宅の供給促進</li><li>○移住、二地域居住の推進</li><li>○空き家の活用・除却の推進</li><li>○住替えがしやすくなる仕組み等の構築</li></ul></li><li>■ 街なかにおける居住の促進と良好な住環境づくり<ul style="list-style-type: none"><li>○街なかにおける居住の促進とコンパクトなまちづくり</li><li>○市営住宅等における福祉サービス環境の提供</li><li>○市営住宅等への多様な世帯の入居推進</li><li>○身近な公園・緑地や緑豊かな住環境整備の推進</li><li>○住民が主体となった住まいづくりへの支援</li></ul></li><li>■ 地域に根ざした住宅産業の継承と住宅ストックビジネスの活性化<ul style="list-style-type: none"><li>○地域住宅産業の経営基盤整備の支援</li><li>○住宅産業の担い手の確保と育成</li><li>○住宅ストックビジネスの活性化の促進</li></ul></li></ul> |
|-----------------------------|--|

※ 二地域居住：二つの地域に生活拠点を持つこと。主に都会の住居と農村とを行き来する生活を指します。

### 3) 公的賃貸住宅の供給方針

#### (1) 住宅セーフティネット法における基本的な方針

「住宅セーフティネット法」に基づく、「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基本的な方針」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとされています。

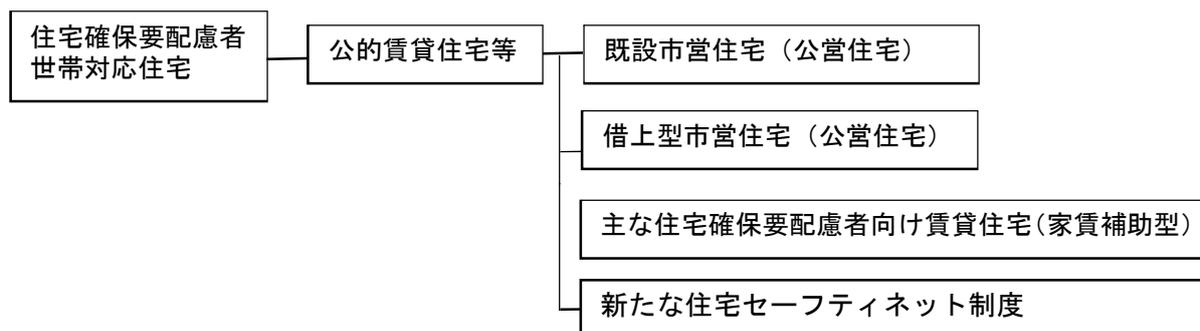
また、住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みを構築する住宅セーフティ機能を、新たな住宅セーフティネット制度として、「住宅セーフティネット改正法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律）」が2017（平成29）年4月26日に公布されています。

#### (2) 上田市における基本的な方針

上田市においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、既設の市営住宅（公営住宅）を今後も安定的に供給できるように努めてまいります。

また、その他に、民間住宅ストックを活用する借上型市営住宅（公営住宅）及び主な住宅確保要配慮者向け住宅（家賃補助型）、住宅セーフティネット法の改正により2017（平成29）年10月25日から施行されている「新たな住宅セーフティネット制度」を、住宅確保要配慮者世帯向けの公的賃貸住宅として、有効活用を図ることが可能か宅建協会等関係団体と協議しながら、検討します。

#### 住宅セーフティネットの体系



#### ○借上型市営住宅

民間の土地所有者等が建設する、又は所有する賃貸住宅を借上げ、市営住宅（公営住宅）として転貸する住宅。

#### ○主な住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）

民間の土地所有者等が所有する賃貸住宅で、一定の家賃補助の対象となる、主な住宅確保要配慮者向けの住宅。

#### ○新たな住宅セーフティネット制度

高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した制度。

### 三 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進は、各地域に存在する既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、公的賃貸住宅の管理等を行う主体間の連携の下で推進することが重要である。

#### 1 公営住宅の整備及び管理に関する基本的な事項

住生活基本法第17条第1項に規定する住生活基本計画（都道府県計画）に定められた供給の目標量を踏まえ、公営住宅法（1951（昭和26）年法律第193号）第3条に基づき、真に住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ的確に供給することが重要である。

また、地域における低額所得者の居住の状況や公営住宅ストックの老朽化の状況に応じて、社会資本整備総合交付金等の活用により、必要となる公営住宅の整備やストックの改善を計画的に進めることが必要である。加えて、福祉行政と積極的に連携し、大規模な公営住宅団地の建替えや既存の公営住宅における低利用施設又は未利用施設の有効活用等を通じて、福祉施設、介護施設、子育て関連施設、医療施設等を併設することにより、周辺地域も含めた居住環境の整備を推進することが必要である。

この際、各地域において公営住宅の供給が必要となる低額所得者の心身の状況、世帯構成等を踏まえて、これらの者に適した規模、構造等の住宅を的確に供給することが必要である。

地域の低額所得者の公営住宅に対する需要が、その供給を上回っている場合であっても、既存の公営住宅等のストックの有効活用、借上公営住宅制度の活用、公営住宅の建替え等を通じて供給戸数を増やす等、効率的な方策の可能性について検討することが重要である。

公営住宅ストックは、入居資格を有する者のうち、住宅の確保に特段の配慮が必要な特別の事情を有する者の居住の安定を確保するために有効に活用することが重要であり、公営住宅法第23条第1号イ若しくはロ又は第29条第2項の条例で定める金額の適切な設定のほか、特に住宅困窮度が高いと考えられる者に対する優先入居や被災者に対する災害公営住宅の建設等の施策を地域の状況に応じた的確に実施することが必要である。

また、高齢者、障害者等とその親族等との同居又は近居を促進する観点から、子ども世帯の近傍の住戸へ高齢の親世帯の住替え、近傍に親世帯が居住する子ども世帯の優先入居等の施策を推進することや、高齢者、障害者等の居住の安定を図る観点から、例えば高層に住んでいる高齢者、障害者等を1階の住戸へ住み替えるための特定入居を推進する必要がある。

また、公営住宅ストックを有効活用して公営住宅の公平かつ的確な供給を推進する観点から、地域における公営住宅、住宅困窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を図ることが必要である。さらに、障害者等の地域における自立生活を支援するため、精神障害者、知的障害者、認知症高齢者等に対するグループホーム事業への活用等を推進することが重要である。