

検討の背景	<p><b>札幌市住宅マスタープラン 2011</b> 住宅施策を取り巻く情勢の変化への対応や「住生活基本計画」(H18年国)との整合性の確保</p> <p>《基本目標》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅確保要配慮者の居住の安定確保</li> <li>安心して住み続けられる住宅ストックの形成</li> <li>安心・快適に住み続けられる住環境の形成</li> </ul>	<p><b>近年における国の制度改正</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>H25年：「耐震改修促進法」「省エネ法」の改正</li> <li>H26年：「空家対策法」の制定、「マンション建替法」の改正</li> <li>H27年：「建築物省エネ法」の制定</li> <li>H28年：「住生活基本計画」を改定し、居住者、住宅ストック、産業・地域の視点で目標設定</li> </ul>	<p><b>札幌市の上位計画等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>H25年：札幌市まちづくり戦略ビジョン</li> <li>H26年：札幌市市有建築物の配置基本方針</li> </ul>	<p><b>札幌市における社会情勢の変化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口・世帯数減少期の到来</li> <li>人口構造の変化</li> <li>居住ニーズの多様化</li> <li>住宅確保要配慮者の増加</li> <li>公共施設の老朽化</li> <li>空き家の増加</li> <li>世帯規模と住宅規模のミスマッチ</li> </ul>
-------	---	---	---	---

現状	<p><b>市営住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高倍率な入居申込み</li> <li>収入超過世帯の存在</li> <li>自治会活動の停滞</li> <li>本格化する更新需要</li> <li>維持更新等に係る財政的制約</li> </ul>	<p><b>民間住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化分譲マンションの増加</li> <li>住宅の質への関心の高まり</li> <li>政令市最多のサービス付き高齢者向け住宅供給</li> <li>住宅確保要配慮者の入居拒否</li> <li>コミュニティ活動の停滞</li> </ul>	課題	<p>市営住宅及び民間住宅によるセーフティネット構築</p>	<p>財政的制約を踏まえた市営住宅供給のあり方</p>	<p>市営住宅入居制度の適切な運用</p>	<p>住まいに関する情報提供の充実</p>
	<p>良質な住宅ストックの形成</p>	<p>市営住宅ストックの持続可能な維持・更新</p>		<p>地域コミュニティとの関わり</p>	<p>まちづくり施策等との連携</p>		

住宅マスタープランの見直しの方向	<p><b>1. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保</b></p>		<p><b>2. 安全に住み続けられる住宅ストックの形成</b></p>		<p><b>3. 安心・快適に住み続けられる環境づくり</b></p>	
	<p><b>(1) 市営住宅と民間住宅の双方による住宅セーフティネットの充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者等と札幌市が連携し、住宅市場全体で、より一層充実した住宅セーフティネットの構築が必要</li> <li>様々な状況に対応できる住宅セーフティネットや多様な住まい方を考慮した民間賃貸住宅の活用策の検討をするとともに、国の住宅政策を踏まえた施策展開が必要</li> <li>サービス付き高齢者向け住宅について、これまでの取り組みを検証し、福祉部局と一層の連携を図りながら、住宅提供に対する支援や質の確保が必要</li> <li>災害時の被害想定等の周知等や、災害時における住宅困窮者の居住の安定確保に向けた仕組みづくりが必要</li> </ul> <p><b>(2) 市営住宅における将来的な総量抑制に係る方向性の整理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の総量について、市営住宅と民間住宅双方による住宅セーフティネットの構築状況等を勘案し、「現状維持」から「将来的な抑制」の方向性を見据えることが必要</li> </ul>	<p><b>(3) 住宅確保の必要度に応じた市営住宅の提供</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の提供に当たり、より住宅確保の必要度が高い住宅確保要配慮者に入居機会を提供するため、入居管理をより適正に行うための規定整備や手続きの見直しが必要</li> <li>団地特性や入居希望世帯それぞれの状況を踏まえた入居者選考の仕組みが必要</li> </ul> <p><b>(4) より効果的・実用的な情報提供手法の構築</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>情報提供に当たっては、住宅確保要配慮者や貸主などの状況や立場に応じた利用しやすく多様な方法が必要</li> <li>「北海道あんしん賃貸支援事業」について、更なる効果的な運用に向けた取り組みが必要</li> <li>世帯の状況に応じた適切な規模の住宅への住替え促進に向けて、住替え支援制度の普及に向けた取り組みが必要</li> </ul>	<p><b>(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ・高断熱化やバリアフリー化、耐震化などの性能確保に向けた取組みを引き続き推進するとともに、社会ニーズへの適切な対応に向けた見直しが必要</li> <li>良質な住宅ストックとして客観的に評価するための制度について、更なる普及促進に向けた取組みが必要</li> <li>このうち既存住宅は、国の既存住宅の有効活用方法に関する動向等を踏まえ、活用するうえで求められる質や具体的な活用策の検討が必要</li> </ul> <p><b>(2) 今後増加する老朽化分譲マンションの維持管理や更新需要への対策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>分譲マンションを対象とした管理実態調査の対象範囲や調査方法を見直すとともに、維持管理や修繕・建替えに関する問題点の把握や整理を継続して行うことが必要</li> <li>上記の管理実態調査結果を踏まえ、管理組合の運営や維持管理に関する新たな支援策を検討するとともに、管理組合などへ必要とされる情報が広く行き渡る方策が必要</li> <li>特に、今後増加が見込まれている老朽化分譲マンションに対しては、重点的な取組みが必要</li> </ul> <p><b>(3) 安全・安心な市営住宅への再生</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の年間事業費の平準化などを考慮した計画的な建替え・改修・維持管理事業、併せて建替えや改修時におけるバリアフリー化や建物の省エネ化に関する取組みが必要</li> </ul>	<p><b>(1) コミュニティ活動の維持・活性化を支える取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅施策と地域特性を踏まえたコミュニティ形成・活性化を支援する施策との連携や、その情報提供などの取組みが必要</li> <li>福祉や地域コミュニティ施策等とのより一層の連携により、市民が将来にわたって安心して住み続けられる住環境を形成することが必要</li> <li>市営住宅においては、自治会活動の維持・活性化を図るため、高齢者世帯や若年者世帯をはじめとする入居者にとって有益となる新たな活用手法の検討が必要</li> </ul> <p><b>(2) より良いまちづくりに向けた取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の建替え時において、福祉・まちづくり施策等との連携をより一層強化することが必要。また、今後の市営住宅の整備においても、街並みに配慮した取組みを継続することが必要</li> <li>住宅地の良好な住環境の形成・魅力向上に向けて、地区計画など市民が行う「まち」のルールづくりへの支援を継続することが必要</li> <li>防犯性の確保やコミュニティ活動と連動した多様な空き家の活用策についての検討が必要</li> </ul>		