

## 札幌市住宅基本計画2005【事後評価】

### 1 基本目標 1 誰もが安心して暮らせる住まいの実現

#### 総括

市営住宅による直接的な住宅供給だけでなく、民間住宅に対する相談窓口の充実を図るなど、総合的な取り組みを進めた。

特に、多様化、複雑化する市民の住まいの課題に対応するために、市民・事業者・行政が協働する仕組みとして、「住まいのプラットフォーム」の設立・NPO 法人化を支援した。プラットフォームでは、住まいの課題解決に向けた助言や情報提供など当初の目的の一部は実現したが、各分野間の情報の交流やネットワークの形成が課題として残っている。

### (1) 基本方針 1 高齢者や障がいのある人、子育て家庭への住まいの支援

評価：◎

NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォームによる住まいに関する相談窓口の設置、札幌市住宅資金融資制度などによるバリアフリー化支援、公的賃貸住宅(市営住宅(建替・借上)、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅)の供給などを実施しており、一定程度支援できた。

ア 住まいの課題に関する相談体制の充実 【重点施策1】【重点施策3】							
主な施策(記載内容)	市民団体や事業者・行政との協働により、個々のニーズに応じた効果的な住宅リフォームや住まい探しなど、住まいの課題に関する助言や情報提供などの相談体制の充実を図ります。						
評価	概ね実施している。						
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市は、相談窓口となる NPO 法人の設立を支援した。</li> <li>・NPO 法人は、住宅相談業務と普及啓発業務を実施した。</li> </ul>						
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォームの設立支援</li> <li>・上記相談業務と普及啓発業務に対する補助の実施</li> </ul>						
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在までの動き</li> </ul> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>2004年01月 (平成15年度)</td> <td>札幌市住宅対策協議会の答申において、プラットフォームの設立が提案される。</td> </tr> <tr> <td>2005年02月 (平成16年度)</td> <td>住まいのプラットフォーム検討委員会(以下、検討委員会という。)発足</td> </tr> <tr> <td>2005年10月 (平成17年度)</td> <td>試行事業として、札幌市住宅課内に住まいのプラットフォーム相談窓口を設置(月・金の週2回、電話及び窓口対応)</td> </tr> </tbody> </table>	2004年01月 (平成15年度)	札幌市住宅対策協議会の答申において、プラットフォームの設立が提案される。	2005年02月 (平成16年度)	住まいのプラットフォーム検討委員会(以下、検討委員会という。)発足	2005年10月 (平成17年度)	試行事業として、札幌市住宅課内に住まいのプラットフォーム相談窓口を設置(月・金の週2回、電話及び窓口対応)
2004年01月 (平成15年度)	札幌市住宅対策協議会の答申において、プラットフォームの設立が提案される。						
2005年02月 (平成16年度)	住まいのプラットフォーム検討委員会(以下、検討委員会という。)発足						
2005年10月 (平成17年度)	試行事業として、札幌市住宅課内に住まいのプラットフォーム相談窓口を設置(月・金の週2回、電話及び窓口対応)						

	2007年07月 (平成19年度)	NPO法人さっぽろ住まいのプラットフォーム設立																							
	2007年12月 (平成19年度)	札幌市と住まいのプラットフォームに関するパートナーシップ協定を締結																							
	現在	<p>【相談対応】</p> <p>無料電話相談：平日の月曜日から金曜日の13:00から16:00</p> <p>窓口相談・現地相談：予約制、窓口相談は、平日の月曜日から金曜日の13:00から16:00</p> <p>住まいの相談窓口：北1条西2丁目オーク札幌ビル1階（(財)札幌市住宅管理公社内）</p> <p>【住まいに関するセミナーの実施】</p> <p>不定期に市民向けセミナーを開催している。</p>																							
<p>・住まいの相談窓口対応実績</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H17</th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>相談件数(件)</td> <td>32</td> <td>70</td> <td>110</td> <td>182</td> </tr> </tbody> </table>							H17	H18	H19	H20	相談件数(件)	32	70	110	182										
	H17	H18	H19	H20																					
相談件数(件)	32	70	110	182																					
<p>・セミナー実績</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H17</th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開催回数</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>9</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>参加者数(人)</td> <td>151</td> <td>469</td> <td>464</td> <td>552</td> </tr> <tr> <td>参加者満足度 ※満足と答えた人の割合</td> <td>89%</td> <td>80%</td> <td>90%</td> <td>90%</td> </tr> </tbody> </table>							H17	H18	H19	H20	開催回数	6	6	9	7	参加者数(人)	151	469	464	552	参加者満足度 ※満足と答えた人の割合	89%	80%	90%	90%
	H17	H18	H19	H20																					
開催回数	6	6	9	7																					
参加者数(人)	151	469	464	552																					
参加者満足度 ※満足と答えた人の割合	89%	80%	90%	90%																					
課題	重点施策として位置づけていた住まいのプラットフォームを創設し、NPO法人による自主運営化を進めているが、中間的な組織として、より一層の自立が求められる。																								

イ 高齢者及び障がい者に対するバリアフリー改修の支援 【重点施策1】																															
主な施策(記載内容)	高齢者や障がいのある人の、個々の実状に合わせた住宅のバリアフリー改修を、「札幌市住宅資金融資制度」などにより支援します。																														
評価	実施している。																														
評価の詳細	融資制度を実施している。高齢者、障がい者あわせて年70件程度の申込みがあり、審査を経て、高齢者については30件前後、障がい者については10件程度の利用となっている。																														
実施事業	・札幌市住宅資金融資制度(S48年度創設)																														
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・札幌市住宅資金融資制度による融資実績</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年 度</th> <th>高齢者 (件)</th> <th>障がい者 (件)</th> <th>参考:耐震改修 (件)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16以前</td> <td>2,302</td> <td>635</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>39</td> <td>10</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>32</td> <td>9</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>26</td> <td>14</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>27</td> <td>7</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,426</td> <td>675</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			年 度	高齢者 (件)	障がい者 (件)	参考:耐震改修 (件)	16以前	2,302	635	-	17	39	10	-	18	32	9	-	19	26	14	-	20	27	7	0	計	2,426	675	0
年 度	高齢者 (件)	障がい者 (件)	参考:耐震改修 (件)																												
16以前	2,302	635	-																												
17	39	10	-																												
18	32	9	-																												
19	26	14	-																												
20	27	7	0																												
計	2,426	675	0																												
課題	今後も高齢者等の生活や介護のあり方等は多様化すると考えられるため、住宅資金融資の対象工事の拡充等について検討していく必要がある。																														

ウ 高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の普及	
主な施策(記載内容)	高齢者が安心して賃貸住宅に住めるよう、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく登録制度の普及に努めます。
評価	やや実施している。
評価の詳細	札幌市住宅課ホームページに「高齢者財団」のホームページへのリンクを設け、情報提供を行った。
実施事業	住宅課ホームページに高齢者財団の高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度ホームページへのリンクの掲載
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅課ホームページにリンクを掲載している。</li> <li>・高齢者円滑入居賃貸住宅の札幌市内の登録件数(平成21年) 215件</li> <li>・高齢者住まい法の改正により、新たに登録基準が設けられ、現在、登録の手続き中。(現登録物件は、一旦抹消)</li> </ul>
課題	効率的、効果的な高齢者への情報提供の検討

エ フォーラム等の実施による住まい力向上の場の提供 【重点施策1】	
主な施策(記載内容)	高齢者の住まいや子育て家庭の住まいなどについて、フォーラム等を実施するなど住まい力向上の場を提供します。
評価	実施している。
評価の詳細	NPO法人さっぽろ住まいのプラットフォームが主催する住まいに関するセミナーについて、補助を実施した。
実施事業	NPO法人さっぽろ住まいのプラットフォームの主催により、住まいに関するセミナーの実施
事業内容 (実施データ等)	(ア)のセミナーの参加者数、満足度参照
課題	住まいに関する市民ニーズの把握

オ 高齢者や障がい者、子育て家庭への公的賃貸住宅による住戸の供給の推進 【重点施策1】																															
主な施策(記載内容)	市営住宅での、車いす対応の住戸の整備など、公的賃貸住宅による住戸の供給を推進します。																														
評価	実施している。																														
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅整備(借上げ、建替え)で高齢者対応仕様住戸の整備と車いす対応住戸の整備を行った。</li> <li>・高齢者向け優良賃貸住宅を供給した。</li> <li>・特定優良賃貸住宅を活用した子育て支援制度を実施した。(H20～)</li> </ul>																														
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借上市営住宅の新規供給</li> <li>・老朽化した市営住宅の建替え</li> <li>・高齢者向け優良賃貸住宅の新規供給</li> <li>・特定優良賃貸住宅を活用した子育て支援事業の実施(入居資格(収入基準)の緩和、家賃補助額の拡充)</li> </ul>																														
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅戸数(着工年度別)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H17</th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>直接建設(新規)</td> <td>63戸</td> <td>0戸</td> <td>0戸</td> <td>0戸</td> </tr> <tr> <td>(建替)</td> <td>84戸</td> <td>368戸</td> <td>90戸</td> <td>110戸</td> </tr> <tr> <td>借上げ</td> <td>42戸</td> <td>106戸</td> <td>92戸</td> <td>72戸</td> </tr> <tr> <td>うち車いす</td> <td>11戸</td> <td>9戸</td> <td>8戸</td> <td>15戸</td> </tr> <tr> <td>高優賃</td> <td>87戸</td> <td>0戸</td> <td>0戸</td> <td>0戸</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定優良賃貸住宅を活用した子育て支援制度対象戸数(平成17年度) 制度なし → (平成20年度) 236世帯</li> </ul>		H17	H18	H19	H20	直接建設(新規)	63戸	0戸	0戸	0戸	(建替)	84戸	368戸	90戸	110戸	借上げ	42戸	106戸	92戸	72戸	うち車いす	11戸	9戸	8戸	15戸	高優賃	87戸	0戸	0戸	0戸
	H17	H18	H19	H20																											
直接建設(新規)	63戸	0戸	0戸	0戸																											
(建替)	84戸	368戸	90戸	110戸																											
借上げ	42戸	106戸	92戸	72戸																											
うち車いす	11戸	9戸	8戸	15戸																											
高優賃	87戸	0戸	0戸	0戸																											
課題	公的賃貸住宅の整備方針の検討																														

(2) 基本方針2 住まいの安心を支える公的賃貸住宅の確保

評価：◎

バリアフリー化等高齢者や障がい者に配慮した市営住宅の供給(借上、建替)、市営住宅での車いす利用者向け住宅の供給、高齢者向け優良賃貸住宅の供給、市営住宅の不適正な入居の是正、市営住宅での指定管理者制度の導入を実施し、公的賃貸住宅を確保した。

ア 民間活力を活用した市営住宅の供給											
主な施策(記載内容)	市営住宅の供給について、借上げやPFI的手法など、民間活力を活用した事業手法の検討をしながら進めます。										
評価	実施している。										
評価の詳細	借上市営住宅制度の実施により、交通利便性の高い地域にも少ない初期費用で市営住宅を確保できた。										
実施事業	借上市営住宅の供給										
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>借上市営住宅戸数(管理開始年度別)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>H17</th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> <th>H21</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77戸</td> <td>42戸</td> <td>49戸</td> <td>149戸</td> <td>72戸</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※H10年より継続的に実施し、H21.11月現在1,058戸を供給</li> <li>・建替時にPFI事業の導入を検討したが、事業者と市の双方にメリットがないため断念した。</li> </ul>	H17	H18	H19	H20	H21	77戸	42戸	49戸	149戸	72戸
H17	H18	H19	H20	H21							
77戸	42戸	49戸	149戸	72戸							
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借上げは、土地取得費や建設費などの初期費用を抑えられるものの、借上料の負担が大きい。</li> <li>・借上契約期間終了後の入居者の居住先の検討が必要</li> </ul>										

イ 高齢者及び障がい者に対するバリアフリー住戸の供給 【重点施策1】																					
主な施策(記載内容)	高齢者や障がいのある人に対する、バリアフリー化した住戸や車いす対応住戸を備えた市営住宅や、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を進めます																				
評価	実施している。																				
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅建替時・借上げ新設時に順次整備できた。</li> <li>・高齢者向け優良賃貸住宅の供給を行った。</li> </ul>																				
実施事業	市営住宅の整備、高齢者向け優良賃貸住宅の供給																				
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅建替時・借上げ新設時に全戸バリアフリー対応。</li> <li>・市営住宅のバリアフリー対応住戸数は、H20年度で約3割。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H17</th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>バリア</td> <td>6,866</td> <td>7,172</td> <td>7,372</td> <td>7,801</td> </tr> <tr> <td>うち車いす</td> <td>243</td> <td>252</td> <td>260</td> <td>275</td> </tr> <tr> <td>全体</td> <td>27,357</td> <td>27,300</td> <td>27,404</td> <td>27,581</td> </tr> </tbody> </table>		H17	H18	H19	H20	バリア	6,866	7,172	7,372	7,801	うち車いす	243	252	260	275	全体	27,357	27,300	27,404	27,581
	H17	H18	H19	H20																	
バリア	6,866	7,172	7,372	7,801																	
うち車いす	243	252	260	275																	
全体	27,357	27,300	27,404	27,581																	
課題	既設の市営住宅への対応																				

ウ 高齢者及び障がい者の利便性に配慮した公的賃貸住宅の整備												
主な施策(記載内容)	高齢者や障がいのある人などの利便性等、適正な立地に配慮した公的賃貸住宅の整備を推進します。											
評価	実施している。											
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>借上市営住宅により利便性の高い場所にも供給できた。</li> <li>高齢者向け優良賃貸住宅を都心部に供給できた（H18年度）。</li> </ul>											
実施事業	借上市営住宅の供給、高齢者向け優良賃貸住宅の供給											
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>借上：1,058戸を供給（H21.11月現在）。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>H17</th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>借上</td> <td colspan="4" rowspan="2" style="text-align: center;">(1) 基本方針1 才参照</td> </tr> <tr> <td>高優賃</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>高優賃：147戸供給（H21.11月現在）。</li> </ul>		H17	H18	H19	H20	借上	(1) 基本方針1 才参照				高優賃
	H17	H18	H19	H20								
借上	(1) 基本方針1 才参照											
高優賃												
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地は事業者の動向に左右される。</li> <li>利便性の高い地域では家賃が高くなり、家賃補助や借上料など市の負担が大きくなる。</li> </ul>											

エ 高齢者や障がいのある人の生活を支える安心な環境づくり	
主な施策(記載内容)	緊急通報システムを設置し、福祉施設等との連携を図るなど、高齢者や障がいのある人の生活を支える安心な環境づくりに努めます。
評価	緊急通報システムの設置のみ実施している。
評価の詳細	市営住宅の建替え、借上市営住宅の整備と高齢者向け優良賃貸住宅の整備にあたって、緊急通報システムを設置している。
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅での緊急通報システムの設置</li> <li>高齢者向け優良賃貸住宅での緊急通報システムの設置</li> </ul>
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の高齢者向け住宅（3LDK以外）で緊急通報インターフォン整備</li> <li>H13年グリビ7篠路中央団地、H16山口団地にて、車いす住戸、単身住戸の緊急通報インターフォンを隣接福祉施設に接続（希望制）</li> <li>S63年麻生団地、H4年ひばりが丘団地、H5年屯田西団地でケアつき住宅を整備</li> <li>高齢者向け優良賃貸住宅では、緊急通報装置設置が要件</li> </ul>
課題	全市的な福祉施策との連携

オ 子育て世帯の市営住宅入居支援	
主な施策(記載内容)	市営住宅への入居時における母子・父子・多子世帯等への優遇措置など、子育て世帯の入居支援を検討します。
評価	実施している。
評価の詳細	世帯状況による優遇制度を実施した。
実施事業	母子・父子・多子世帯へ抽選番号3個交付。
事業内容 (実施データ等)	H16年度より実施。
課題	抽選番号の付与以外の優遇方法の検討

カ 市営住宅の不適正な入居者の是正									
主な施策(記載内容)	市営住宅の入居機会を確保するため、適宜、不適正な入居者の是正を図り、適切な管理に努めます。								
評価	実施している。								
評価の詳細	高額所得者、条例違反者及び不法占有者に対して、明渡しの請求等を行った。								
実施事業	是正指導、明渡しの請求及び法的措置の実施								
事業内容 (実施データ等)	明渡しの請求の実績 (H17~H20) <table border="1" data-bbox="655 1070 1018 1205"> <thead> <tr> <th></th> <th>件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高額所得者</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>条例違反者</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>不法占有者</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>		件数	高額所得者	14	条例違反者	11	不法占有者	3
	件数								
高額所得者	14								
条例違反者	11								
不法占有者	3								
課題	引き続き推進することが必要である。								

キ 市営住宅の適切な管理運営のしくみ	
主な施策(記載内容)	社会情勢に応じて、市営住宅の適切な管理運営のしくみを検討します。
評価	実施している。
評価の詳細	指定管理者制度を導入した。
実施事業	指定管理者制度
事業内容 (実施データ等)	・北区と東区の二区で民間業者を選定。(H18) ・区域を拡大(北区・手稲区、東区・白石区)(H21)
課題	指定管理者制度の区域の検討

(3) 基本方針3 多様なニーズに対応する住まい情報の提供

評価：○

住宅課ホームページの充実、住まいに関するセミナー開催支援を行ったが、住まいに関する情報の多様化・複雑化が進んでおり、誰にでもわかりやすい情報提供や高齢者などインターネットを利用できない方への情報提供の改善が必要と考えられる。

ア 住まいに関する情報収集とわかりやすい情報提供											
主な施策(記載内容)	融資、資格、他各種制度、住まいの動向など、住まいに関する情報の収集と整理に努め、冊子やホームページなどを通じて、わかりやすく情報提供するよう努めます。										
評価	やや実施している。										
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北国の住宅づくりに関する冊子「北国のよりよい住まい」を作成・発行した。</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅課ホームページに各種問い合わせ窓口を掲載するなど、住まいに関する様々な情報提供を実施</li> </ul>										
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北国の住宅づくりに関する冊子「北国のよりよい住まい」発行(平成17年度)</li> <li>・住宅課ホームページに各種問い合わせ窓口の掲載</li> </ul>										
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「北国のよりよい住まい」を作成、配布</li> <li>・住宅課ホームページ(トップページ)年間アクセス数</li> </ul> <table border="1" data-bbox="632 1682 1442 1783"> <thead> <tr> <th></th> <th>H17</th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>アクセス数</td> <td>12,809</td> <td>20,322</td> <td>18,605</td> <td>18,818</td> </tr> </tbody> </table> <p>※H18に住宅課ホームページをリニューアルしている。</p>		H17	H18	H19	H20	アクセス数	12,809	20,322	18,605	18,818
	H17	H18	H19	H20							
アクセス数	12,809	20,322	18,605	18,818							
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・冊子の場合、ホームページと異なり、情報更新が容易にできない。</li> </ul>										



イ 新たな住まい方の検討	
主な施策(記載内容)	コーポラティブハウジングやコレクティブハウジングなどの新しい住まい方や札幌らしい住まいについて、子供から高齢者までを対象として、セミナーやシンポジウム等を開催し、市民と共にこれからの住まい方を考えます。
評価	やや実施している。
評価の詳細	NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォームが主催する住まいに関するセミナーについて、補助を実施した。
実施事業	NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォームの主催により、住まいに関するセミナーの実施
事業内容 (実施データ等)	(1) 基本方針1(ア)のセミナーの参加者数、満足度参照
課題	住まいに関する市民ニーズの把握

ウ 市民団体、企業による住まいづくりのセミナー等の普及や活動促進									
主な施策(記載内容)	市民の住まいづくりのためのセミナーやシンポジウムなど、市民団体、企業が行う企画事業を広報等の面で協力し、その普及や活動の促進に努めます。								
評価	実施している。								
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいづくりに関するセミナーなどに対し、後援名義使用承認を行った。</li> <li>・NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォーム主催のセミナーについて、ホームページに掲載した。</li> </ul>								
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・後援名義使用承認</li> <li>・住宅課ホームページでの NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォーム主催セミナーの広報</li> </ul>								
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・後援名義使用承認件数</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>H17</th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォーム主催のセミナー開催数は、基本目標1の基本方針1のア欄参照</li> </ul>	H17	H18	H19	H20	10	9	12	9
H17	H18	H19	H20						
10	9	12	9						
課題	住まいに関する市民ニーズの把握								

## 2 基本目標 2 良質な住宅ストックの形成

### 総括

市営住宅は計画的に建替えや改善を行った。

また、民間住宅は耐震化支援や分譲マンションの維持管理支援を行ったが、工事トラブル防止など消費者支援策のより効果的な普及啓発が必要と考えられる。

### (1) 基本方針 1 分譲マンションの適正な維持管理への支援

評価：○

民間団体との協力により分譲マンションに関する相談体制を維持し、2カ年に渡り、分譲マンションの管理状況などについて現状調査を行い、具体的な支援方策として修繕などをテーマにセミナーを実施した。

ア 市民・事業者と協力しながら、相談体制の充実を図る 【重点課題2】				
主な施策(記載内容)	分譲マンションの維持管理や修繕、建替え等について、市民・事業者と協力しながら、助言や情報提供など相談体制の充実を図ります。			
評価	実施している。			
評価の詳細	(社)北海道マンション管理組合連合会と連携			
実施事業	(社)北海道マンション管理組合連合会への補助			
事業内容 (実施データ等)	(社)北海道マンション管理組合連合会と連携し、相談業務に対して補助を行っている。(H12~16:180万円/年、H17~20:160万円/年)			
	■(社)北海道マンション管理組合連合会への相談件数			
	H17	H18	H19	H20
	2,643	2,266	2,576	2,317
課題	マンション関連の様々な団体との連携のあり方			

イ 分譲マンションの適切な支援方策の検討 【重点課題2】	
主な施策(記載内容)	分譲マンションの建物や管理状況等についての実態把握に努め、実情に応じた適切な支援方策の検討を行います。
評価	実施している。
評価の詳細	分譲マンション調査を実施し、実情に応じた適切な支援方策としてセミナーを開催
実施事業	H16年、H17年に分譲マンション管理実態調査を実施
事業内容 (実施データ等)	・H16年：1979年以前建築のマンション460棟に長期修繕計画策定状況、老朽化対策に関するアンケート調査実施(228棟)

	分回収)。さらに 20 の管理組合に組合活動状況、老朽化対策に関するヒアリング実施 ・ H17 年：1980～1989 年建築のマンション 867 棟に管理状況、大規模修繕実施状況に関するアンケート調査実施（326 棟分回収）。さらに 40 の管理組合に組合活動状況、老朽化対策に関するヒアリング実施
課題	定期的な実態把握が必要

ウ 適切な建物の維持管理のための知識の普及 【重点課題 2】																		
主な施策(記載内容)	建築年代や、区分所有者、管理組合など、その立場に応じたセミナーを開催するなどして、適切な建物の維持管理のための知識の普及を図ります。																	
評価	実施している。																	
評価の詳細	セミナー実施																	
実施事業	マンション管理基礎講座開催。																	
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理規約、組合運営、長期修繕計画、大規模修繕などをテーマとしたマンション管理基礎講座を開催。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>H17</th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">講座</td> <td>回数</td> <td>0</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>人数</td> <td>0</td> <td>267</td> <td>255</td> <td>177</td> </tr> </tbody> </table>			H17	H18	H19	H20	講座	回数	0	6	4	2	人数	0	267	255	177
		H17	H18	H19	H20													
講座	回数	0	6	4	2													
	人数	0	267	255	177													
課題	住まいに関する市民ニーズの把握																	

## (2) 基本方針 2 性能を確保した良質なストックの形成

評価：○

耐震診断の補助制度を設け、住宅資金融資制度の対象に耐震改修も加えるなど、耐震性の確保に向けた取り組みは進んだが、より効果的に住宅の質に関する意識啓発を行うため、情報提供のあり方の再検討が必要と考えられる。

ア 住宅性能表示制度の市民への普及と良好な新築・中古住宅の供給・流通促進	
主な施策(記載内容)	住宅性能表示制度の市民への普及を図り、信頼性のある良好な新築、中古住宅の供給や流通の促進を図ります。
評価	やや実施している。
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅課窓口に住宅性能表示制度に関する国のチラシを設置している。</li> <li>長期優良住宅は、建築指導部で認定を行っている。</li> </ul>

実施事業	・長期優良住宅の認定
事業内容 (実施データ等)	・長期優良住宅の認定
課題	効果的な普及啓発方法の検討

イ 安全・健康に住むことができる住宅の普及促進・情報提供	
主な施策(記載内容)	防犯やシックハウス対応、バリアフリー住宅など、安全・健康に住むことができる住宅の普及促進のため、ガイドブック等による情報提供を進めます。
評価	やや実施している。
評価の詳細	防犯対策などのパンフレットを住宅課窓口に設置している。
実施事業	パンフレットの設置
事業内容 (実施データ等)	防犯などに関するパンフレットの設置
課題	効果的な普及啓発方法の検討

ウ 一定規模以上の共同住宅のバリアフリー化の推進	
主な施策(記載内容)	福祉のまちづくり条例に基づき、一定規模以上の共同住宅のバリアフリー化を推進します。
評価	実施している。
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保健福祉局で札幌市福祉のまちづくり施設整備資金融資制度を実施している。</li> <li>・住宅課ホームページで札幌市福祉のまちづくり施設整備資金融資制度へのリンクを掲載している。</li> </ul>
実施事業	札幌市福祉のまちづくり施設整備資金融資
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・札幌市福祉のまちづくり条例整備基準適合施設のバリアフリー整備に対する融資を行っている。</li> <li>・住宅課ホームページにリンクを掲載している。</li> </ul>
課題	—

エ 住宅リフォームに関する支援	
主な施策(記載内容)	市民団体や事業者との協働により、相談や情報提供、生活提案を行うなどして、市民の住宅リフォームに関する支援を行います。
評価	やや実施している。
評価の詳細	・NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォームにより、住宅リフォームに関するセミナーを開催した。また、相談窓口でも

	<ul style="list-style-type: none"> <li>リフォーム相談対応している。</li> <li>住宅課ホームページに「コミュニティ型建設業創出事業」や「北海道住宅リフォーム事業者登録制度」のリンクを掲載している。</li> </ul>
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>NP0 法人さっぽろ住まいのプラットフォームによるセミナーの開催、相談対応</li> <li>住宅課ホームページへの関連制度のリンク掲載</li> </ul>
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>NP0 法人さっぽろ住まいのプラットフォームによるセミナー開催と相談件数について、基本目標 1 の基本方針 1 のアを参照</li> <li>住宅課ホームページについて、基本目標 1 の基本方針 3 のアを参照</li> </ul>
課題	リフォームに関する様々な団体との連携のあり方

#### オ 建築工事トラブルの未然防止

主な施策(記載内容)	市民への周知を図るなど、関係機関と連携しながら、建築工事トラブルの未然防止に努めます。
評価	やや実施している。
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>「北国のよりよい住まい」冊子を作成し、未然防止の注意喚起を行っている。</li> <li>住宅課ホームページに札幌市消費者センター等契約トラブルに関する窓口を案内している。</li> <li>住宅課ホームページ及び住宅課窓口にて悪徳リフォームに対する注意喚起を行っている。</li> </ul>
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>「北国のよりよい住まい」冊子の作成</li> <li>住宅課ホームページへの関連事項の掲載</li> </ul>
事業内容 (実施データ等)	冊子及び住宅課ホームページについては、基本目標 1 の基本方針 3 のアを参照
課題	ホームページを見ることができない人への情報提供方法の検討

#### カ 住宅の耐震性の向上

主な施策(記載内容)	耐震診断や耐震補強のための情報提供など、住宅の耐震性の向上に努めます。
評価	実施している。
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年度から、木造住宅耐震診断補助事業を実施した。</li> <li>平成 21 年 8 月から、木造共同住宅も補助対象とした。</li> <li>木造以外の建築物については、建築安全推進課を案内してい</li> </ul>

	<p>る。ホームページにリンクあり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 20 年度から、住宅資金融資の対象に耐震改修を含めた。</li> </ul>								
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅耐震診断補助事業</li> <li>・耐震診断等補助事業(建築指導部所管)</li> <li>・住宅資金融資(耐震改修)</li> </ul>								
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅耐震診断補助事業実施件数</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>H17</th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>—</td> <td>31</td> <td>55</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table> <p>※すべて戸建住宅である。</p>	H17	H18	H19	H20	—	31	55	45
H17	H18	H19	H20						
—	31	55	45						
課題	更なる普及促進								

### (3) 基本方針 3 市営住宅の良質なストックへの再生と活用

評価：◎

「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、市営住宅の建替えや改善(エレベーターの設置など)を行い、また、建替時には、世帯規模に応じた住み替えを促すなど、ストックの有効活用を進めた。

ア 居住水準の低い市営住宅の良質なストックへの再生 【重点施策 4】	
主な施策(記載内容)	老朽化した居住水準の低い市営住宅について、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、建替えや改善により、エレベーター設置の検討などバリアフリー化を推進しながら水準の向上を図り、良質なストックへの再生を進めます。
評価	実施している。
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既設市営住宅EV設置モデル事業を実施した。</li> <li>・市営住宅建替事業を実施した。</li> </ul>
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北 30 条団地EV設置モデル事業</li> <li>・光星団地 5 号棟EV設置</li> <li>・幌北団地建替事業</li> <li>・下野幌団地建替事業</li> </ul>
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北 30 条団地…3 棟 EV 設置</li> <li>・光星団地 5 号棟…EV 設置</li> <li>・幌北団地建替事業 23 棟 EV なし→建替後全てに EV 設置予定</li> <li>・下野幌建替事業 103 棟 EV なし→建替後全てに EV 設置予定</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大量供給時代の建物の更新期到来による建替事業費の増大</li> <li>・バリアフリー化の継続的な検討</li> </ul>

イ 世帯規模に応じた住戸タイプへの住み替えを促進	
主な施策(記載内容)	市営住宅の建替や改善を契機として、世帯規模に応じた住戸タイプへの住み替えを促進するなどして、ストックの有効活用に努めます。
評価	実施している。
評価の詳細	建替時に住み替えを実施
実施事業	下野幌団地建替事業、幌北団地建替事業で実施。
事業内容 (実施データ等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 下野幌：事業期間 H12～25 年度、約 2,900 戸建替予定。</li> <li>・ 幌北：事業機関 H18～27 年度、438 戸建替予定。</li> </ul>
課題	建替えにあたっては、将来的な入居者の入れ替わりを考慮した型別供給が必要となるため、全ての現入居者が世帯規模に応じた住戸タイプへの住み替えが可能なわけではない。

ウ ストックの総合的な有効活用	
主な施策(記載内容)	市営住宅と他の公的賃貸住宅との連携を図り、ストックの総合的な有効活用に努めます。
評価	実施していない。
評価の詳細	なし
実施事業	入居率の低い特定優良賃貸住宅の借上市営住宅化を検討したが、事業者との協議により断念した。
事業内容 (実施データ等)	なし
課題	それぞれの公的賃貸住宅に入居や整備の基準がある。

### 3 基本目標 3 後世に引き継ぐ魅力ある住環境の形成

#### 総括

市営住宅では、まちづくりへの貢献と環境に配慮した整備を進めた。民間住宅では、部局間の連携により、まちづくり支援や環境に配慮した取り組みを進めた。

#### (1) 基本方針 1 まちづくりと連携した公的賃貸住宅の整備

評価：○

市営住宅の整備にあたっては、再開発事業との連携や、建替え時に発生した余剰地について社会福祉施設整備を条件に売却するなど、地域まちづくりに寄与するよう取り組んだ。

地域ニーズを把握するため、地元も含め、様々な関係者との連携のあり方の検討が必要と考えられる。

ア まちづくりと連携した公的賃貸住宅の整備	
主な施策(記載内容)	土地区画整理事業や再開発事業などで、住宅供給の促進を図る必要がある地域について、まちづくりと連携した公的賃貸住宅の整備を推進します。
評価	概ね実施している。
評価の詳細	JR 篠路駅西口再開発事業により、借上市営住宅を 2 棟整備した。
実施事業	借上市営住宅の建設
事業内容 (実施データ等)	レジデンス篠路壱番館、弐番館の建設 ・レジデンス篠路壱番館…平成 20 年 12 月管理開始、72 戸 ・レジデンス篠路弐番館…平成 21 年 8 月管理開始、72 戸
課題	・公的賃貸住宅の整備方針の検討や地域ニーズの把握

イ 地域活性化や地域ニーズに配慮した公的賃貸住宅の整備	
主な施策(記載内容)	地域活性化や地域ニーズに配慮し、社会福祉、医療施設のほか、利便施設等との併設を検討しながら、公的賃貸住宅の整備を推進します。
評価	概ね実施している。
評価の詳細	・市営住宅下野幌団地建替事業に伴い発生した余剰地について、社会福祉施設整備を条件とした公募提案型売却を実施している。



	・市営住宅幌北団地建替事業で、保育園を併設予定
実施事業	・市営住宅下野幌団地余剰地の公募提案型売却 ・市営住宅幌北団地建替事業(保育園併設)
事業内容 (実施データ等)	・平成22年1月～下野幌団地余剰地の公募提案型売却の募集要項配布 ・市営住宅幌北団地併設の保育園 平成23年竣工予定
課題	引き続き取り組みが必要

ウ 市営住宅の建替えに伴い発生する余剰地の活用による住環境の向上【重点施策4】	
主な施策(記載内容)	建替えにあたっては、敷地の有効活用をして、地域まちづくりと連携する余剰地の活用を検討し、住環境の向上を目指します。
評価	前項イ参照
評価の詳細	前項イ参照
実施事業	前項イ参照
事業内容 (実施データ等)	前項イ参照
課題	前項イ参照

## (2) 基本方針2 魅力ある住環境の形成に向けた活動支援

評価：○

市民まちづくり局や再開発課が主体となって地区計画の策定支援や道路拡幅など地域の防災性の向上などの取り組みを進めている。

今後も、部局間の連携により取り組むことが必要と考えられる。

ア 住民主体の取り組みを専門家やNPOと連携しながら支援	
主な施策(記載内容)	良好な住環境の形成や近隣関係の保持に向けた建築ルールづくり(地区計画や建築協定)や緑化の推進など、住民主体の取り組みを専門家やNPOと連携しながら支援します。
評価	実施している。
評価の詳細	地域住民との協働により、地区計画を策定した。
実施事業	地区計画の決定、地域まちづくり支援
事業内容 (実施データ等)	南円山地区計画の決定などまちづくり施策として実施している。
課題	—

イ 良好な住環境の形成	
主な施策(記載内容)	地域のまちづくり活動と連携しながら、安全性などの住環境水準の確保に努め、良好な住環境の形成を目指します。
評価	実施している。
評価の詳細	菊水上町地区で道路整備による地域の防災性の向上を進めた。
実施事業	菊水上町地区住環境整備事業（市街地整備部再開発課）
事業内容 (実施データ等)	まちづくり施策として取り組んでいる。
課題	—

ウ 魅力ある住環境の形成に向けた意識の向上	
主な施策(記載内容)	まちなか居住の魅力の発見や地域の歴史文化の研究、コミュニティのあり方など、魅力ある住環境の形成に向けた意識の向上に努めます。
評価	実施している。
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観重要建造物、景観重要樹木や札幌景観資産（旧都市景観重要建築物等）を指定している。</li> <li>・ 景観計画区域内の建築物等の届出制度を実施している。</li> <li>・ 「まち本」や「ミニまち」を作成し、まちづくりに関するわかりやすい情報提供を行った。</li> </ul>
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観重要建造物、景観重要樹木や札幌景観資産（旧都市景観重要建築物等）の指定</li> <li>・ 景観計画区域内の届出</li> <li>・ 都市計画読本「まち本」や「ミニまち」の作成</li> </ul>
事業内容 (実施データ等)	まちづくり施策として取り組んでいる。
課題	—

### (3) 基本方針3 環境に配慮した住まいづくりの推進

評価：◎

市営住宅の整備では、外断熱工法により省エネルギー化を図るなど、環境に配慮した取り組みを進めている。環境配慮は、環境局を中心に全市的な取り組みを進めており、部局間の連携により引き続き取り組むことが必要と考えられる。

ア 環境共生の視点にたった建設や改善 【重点施策5】	
主な施策(記載内容)	市営住宅の整備においては、省エネルギーや資源の有効活用、緑化の推進など、環境共生の視点にたった建設や改善を進めます。
評価	実施している。
評価の詳細	市営住宅整備において、外断熱工法の採用、敷地内緑化を行った。
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外断熱工法の採用（H18 整備分から）</li> <li>・条例によって緑化率の規制あり</li> <li>・青葉会館の外灯にLEDを採用</li> </ul>
事業内容 (実施データ等)	・下野幌団地建替事業、幌北団地建替事業において外断熱工法の採用（H18 整備分から）
課題	更なる環境配慮の検討

イ 環境に配慮した住宅の普及	
主な施策(記載内容)	太陽光発電設備の設置などを支援し、環境に配慮した住宅の普及に努めます。
評価	実施している。
評価の詳細	太陽光発電設備設置などの支援制度を設けている。
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・札幌エネルギーeco プロジェクト</li> <li>・札幌エネルギーeco+プラス</li> </ul>
事業内容 (実施データ等)	太陽光発電設備、ペレットストーブ、エコウィル、エコジョーズ、エコキュートなどの機器導入費用融資・補助
課題	—

ウ 建材や植木などの再利用促進のためのしくみづくり	
主な施策(記載内容)	市民団体、企業と連携し、建材や植木などの再利用促進のためのしくみづくりを検討します。
評価	やや実施している。
評価の詳細	・市有建築物では「公共建築物環境配慮ガイドライン」に基づ

	<p>き、建材などの再利用を進めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間建築物には建設リサイクル法に基づき、建築指導部で届出制度を実施している。</li> </ul>
実施事業	建材のリサイクルを行った市営住宅建設工事
事業内容 (実施データ等)	公共建築物環境配慮ガイドラインに沿って建設している。
課題	—

エ 省エネルギー技術等の情報提供と環境共生型住宅の普及 【重点施策5】	
主な施策(記載内容)	省エネルギー化や自然エネルギーを有効活用した住宅や、高耐久の住宅について、その技術などの情報提供に努めるとともに、市民の環境共生型住宅の普及に努めます。
評価	やや実施している。
評価の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境局で新エネ・省エネ機器導入支援として、「札幌エネルギーeco プロジェクト」、「札幌エネルギーeco+プラス」を行っている。</li> <li>・住宅課ホームページに環境局ホームページへのリンクを掲載している。</li> </ul>
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「札幌エネルギーeco プロジェクト」、「札幌エネルギーeco+プラス」</li> <li>・住宅課ホームページに環境局ホームページへのリンク掲載</li> </ul>
事業内容 (実施データ等)	(3) 基本方針3イ参照
課題	—