

札幌市住宅マスタープラン

2011

だれもが安心して
暮らし続けられる
住まいづくりを
目指して



札幌市

はじめに



昨今、日本全体で経済が停滞し、雇用や老後などへの社会不安が増えています。そして、まもなく札幌も、超高齢化社会、人口減少というかつて経験したことのない時代を迎えます。

また、3月11日に東日本を襲った未曾有の災害により、私たちは今、様々な不安を抱えながら日常の生活を送っています。

しかし、このような厳しい時代だからこそ、「市民自治」が一層大切であり、みんなで知恵と力を出し合いながら、子ども・大人・お年寄りの各世代が支え合う、やさしさとぬくもりにあふれる街づくりを進めていく必要があります。

さらに、「日本一子育てしやすい街」をめざして、子どもがいきいきと育つ施策に取り組むとともに、豊かな自然、きれいな都市環境を未来に引き継ぐことが、私たちの重要な責務となることから、「環境首都・札幌」にふさわしい取り組みを、札幌で暮らし、活動するすべてのみなさんと手を携えて進めていく必要もあります。

今後の様々な住宅施策は、このマスタープランに基づいて展開することとなりますが、だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくりを進めるために、今まで以上に市民の皆さんと力を合わせて取り組んでいきたいと思えます。

おわりに、本マスタープラン策定に当たりまして、熱心なご審議をしていただいた札幌市住まいの協議会の委員の皆様、並びに貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆様に心より感謝申し上げます。

平成23年7月

札幌市長 上田 文雄

目次

CONTENTS

□ 第1章 住宅マスタープランの目的と位置付け

- 1 住宅マスタープランの目的と見直しの必要性 2
- 2 住宅マスタープランの位置付けと役割 3
- 3 計画期間 3
- 4 住宅マスタープランの構成と施策の体系 4

□ 第2章 現況と課題

- 1 社会情勢の変化と国の制度改正 8
- 2 住まいに関する現状と課題 13

□ 第3章 基本目標

- 基本目標1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保 28
- 基本目標2 安心して住み続けられる住宅ストックの形成 28
- 基本目標3 安心・快適に住み続けられる住環境の形成 29

□ 第4章 基本方針と推進する施策

基本目標1

- 基本方針1 市営住宅の適切な建替え・改修と既存民間賃貸住宅の有効活用 . . . 32
- 基本方針2 市営住宅の入居管理の適正化 33
- 基本方針3 高齢者に優しい住環境の形成 34
- 基本方針4 子育て世帯や障がい者への居住支援 35
- 基本方針5 民間賃貸住宅への入居支援 35
- 基本方針6 適切な住み替えの仕組みづくり 36
- 基本方針7 災害時の居住の安定確保 36

基本目標2

- 基本方針1 環境に配慮した良質な住宅の普及 37
- 基本方針2 安全・安心な住まいの確保 38
- 基本方針3 良質なストック形成に向けた制度の普及 39
- 基本方針4 分譲マンションの維持管理支援 39

基本目標3

- 基本方針1 地域コミュニティの維持・活性化 40
- 基本方針2 福祉・まちづくり施策と連携した市営住宅の建替え 40
- 基本方針3 魅力的な街並みづくり 41

□ 第5章 施策の推進方策

- 1 民間事業者やNPOとの多様な連携 44
- 2 市民への効果的な住情報の提供 44

□ 第6章 成果指標 46

□ 関係資料

- 札幌市住まいの協議会概要 48
- パブリックコメント実施結果 50

第 1 章

住宅マスタープランの目的と位置付け



第1章 住宅マスタープランの目的と位置付け

1 住宅マスタープランの目的と見直しの必要性

札幌市では、本市の住宅施策の目標と具体的施策の方向性を明確化し、将来の住宅・住環境のあり方を展望しながら総合的な住宅施策を展開することを目的として、平成6年に「札幌市住宅基本計画」を策定しました。

その後、拡大成長期から安定成熟期へ移行する中で、平成12年に「第4次札幌市長期総合計画」により、まちづくり施策全般の見直しが行われたことから、平成17年に計画の見直しを行いました。

しかし、少子高齢化の急速な進展や経済情勢の悪化などにより住生活が抱える課題は一層多様化しつつあり、また、人口減少時代の到来を控え、これまで構築してきた住宅セーフティネット（１）のあり方についても見直す必要があるなど、住宅施策を取り巻く情勢はこの数年で大きく変化しています。

一方、国における取組みとしては、平成18年に国民の住生活の安定確保や質の向上を目的とした「住生活基本法」を制定して以降、平成19年に低額所得者のほか、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者（２）への賃貸住宅供給を目指す「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（住宅セーフティネット法）」を制定し、また、平成21年には高齢者の居住安定確保を目指す「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」が改正され、住宅施策と福祉施策との連携が一層図られるなど、住宅確保要配慮者への安定的な住宅供給に向けて各種制度の充実が図られています。

また、平成23年には、住生活基本法に基づき国が策定した「住生活基本計画（全国計画）」が見直され、既存住宅を良質なストックとして整備・流通させることや、高齢者や子育て世帯が安心して暮らすことができるサービス環境を構築することなどが新たな観点として加えられました。

このような社会情勢の変化や国の取組みを踏まえて、札幌市においても、人口減少社会の到来を控え、政策の見直しが求められる中で、前回計画策定以降の法改正などとの整合を図りつつ、高齢者、障がい者、子育て世帯など様々な観点で福祉施策と連携した住宅施策をすみやかに展開するために、このたび計画を見直すこととしました。

1 住宅セーフティネット：経済的な危機に陥った場合などに最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環で、住宅に困窮する世帯に対して講じられる住宅政策をいう

2 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

2 住宅マスタープランの位置付けと役割

札幌市住宅マスタープランは、「札幌市基本構想」と「第4次札幌市長期総合計画」を上位計画とし、他の部門別計画とも整合を図りながら定めた札幌市の住宅施策に関する部門別計画です。

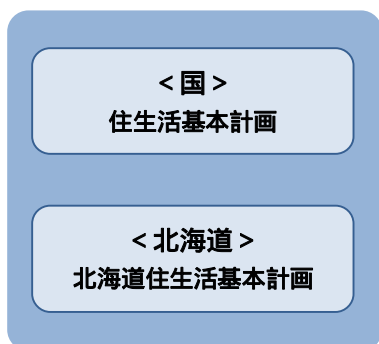
また、国や北海道の住宅施策の方向性を示す「住生活基本計画」や「北海道住生活基本計画」とも整合を図りながら策定しています。

この計画は、札幌市の住宅施策を長期的、総合的な視点から整理・体系化し、今後の住宅施策を展開する際の方向性を示すガイドラインとしての役割を担うものです。

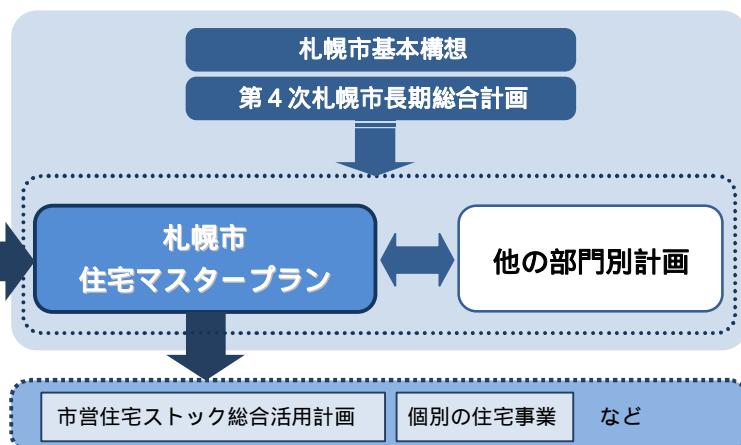
市営住宅ストック総合活用計画や個別の住宅施策に係る事業は、この住宅マスタープランに基づき策定し、展開していきます。

計画の位置付け

【国・北海道】



【札幌市】



3 計画期間

この計画は、概ね10年間を計画期間としています。なお、社会経済情勢などの動向が大きく変化した場合には、適宜見直しを図るものとします。



4 住宅マスタープランの構成と施策の体系

第1章

住宅マスタープランの目的と位置付け

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1 住宅マスタープランの目的と見直しの必要性 | 3 計画期間 |
| 2 住宅マスタープランの位置付けと役割 | 4 住宅マスタープランの構成と施策の体系 |

第3章

基本目標

第4章

基本方針と推進する施策

基本目標1

住宅確保要配慮者の
居住の安定確保

- 1 市営住宅の適切な建替え・改修と既存民間賃貸住宅の有効活用
- 2 市営住宅の入居管理の適正化
- 3 高齢者に優しい住環境の形成
- 4 子育て世帯や障がい者への居住支援
- 5 民間賃貸住宅への入居支援
- 6 適切な住み替えの仕組みづくり
- 7 災害時の居住の安定確保

基本目標2

安心して
住み続けられる
住宅ストックの形成

- 1 環境に配慮した良質な住宅の普及
- 2 安全・安心な住まいの確保
- 3 良質なストック形成に向けた制度の普及
- 4 分譲マンションの維持管理支援

基本目標3

安心・快適に
住み続けられる
住環境の形成

- 1 地域コミュニティの維持・活性化
- 2 福祉・まちづくり施策と連携した市営住宅の建替え
- 3 魅力的な街並みづくり

第2章 現況と課題

1 社会情勢の変化と 国の制度改正

2 住まいに関する現状と課題

- (1) 住宅確保要配慮者の居住の安定
- (2) 限られた予算の効率的運用
- (3) 既存ストックの質の向上
- (4) 人のつながりと魅力ある地域社会の形成
- (5) 住情報の適切な提供

第5章 施策の推進方策

第6章 成果指標

市営住宅の適切な建替え・改修
既存民間賃貸住宅の活用

入居に関する公平性の確保
入居者選考の仕組みづくり

高齢者への賃貸住宅の供給
特優賃での高齢者支援制度の実施
高齢者共同住宅に関する情報の提供

子育て世帯に配慮した市営住宅の提供
特優賃での子育て支援制度の実施
障がい者への居住サポート

北海道あんしん賃貸支援事業の普及

市営住宅の住み替え制度の見直し
民間住宅における住み替え支援制度の普及

応急仮設住宅の設置体制の整備

環境に配慮した住まいづくりの支援
市営住宅における環境配慮

バリアフリー化を進める支援メニューの拡充
安全・安心な市営住宅への再生
既存住宅における安全性の確保

長期優良住宅制度の普及
住宅性能表示制度の普及

マンション管理に関するセミナー・相談体制の充実
分譲マンションの実態把握と新たな支援策の検討

市営住宅の若年層入居の促進
空き家の有効活用によるコミュニティの維持

福祉・まちづくり施策と連携した建替えによる
余剰地の活用

住民による「まちのルール」づくりへの支援
街並みに配慮した市営住宅の整備

1
民間事業者や
NPO との多様な
連携

2
市民への効果的
な住情報の提供

・市営住宅空き家募集戸数

・共同住宅のうち、道路から各戸
の玄関まで車いす・ベビーカーで
通行可能な住宅ストックの比率

・最低居住面積水準未達率

・一定の省エネルギー対策を講じた
住宅ストックの比率

・新築戸建住宅の「札幌版次世代
住宅基準」達成率

・高齢者(65歳以上)の居住する住
宅の一定のバリアフリー化率

・リフォーム実施戸数の住宅ストック
戸数に対する割合

・滅失住宅の平均築後年数

・住宅及び住環境に対して満足し
ている市民の割合

第 2 章

現況と課題



第2章 現況と課題

1 社会情勢の変化と国の制度改正

(1) 社会情勢の変化

予測される人口減少期の到来

札幌市の人口は、戦後急激に増加してきており、5年ごとの人口増加率は昭和60年まで10%を上回っていましたが、平成2年から増加率10%を割り込み、次第に増加が緩やかになっています。平成22年の人口は、191万人（推計値）となっています。

また、将来的な人口動向としては、現在の推計によると平成27年（2015年）頃の人口をピークに減少に向かうことが予測されています。

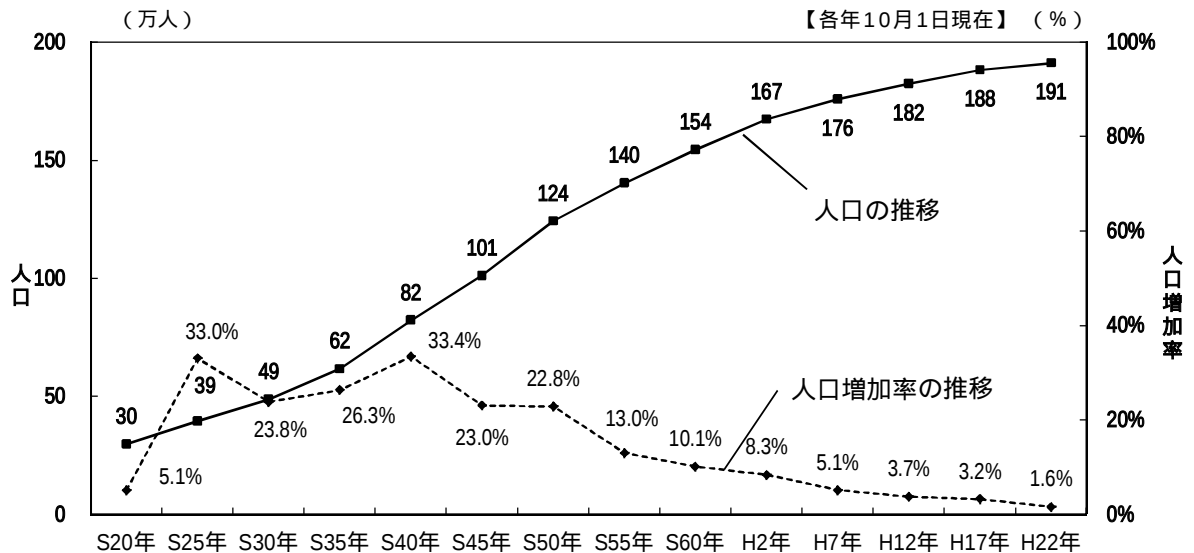


図1 人口及び人口増加率の推移

資料：総務省「国勢調査」

- 注：1 現在の市域に組み替えた数値である
2 平成22年の人口は、国勢調査の速報値をもとに算出した推計人口である

少子高齢化の進展

札幌市の65歳以上人口の割合は増加を続けており、平成22年では20.2%となっています。一方、14歳以下の年少人口の割合は減少を続けており、平成22年では11.9%にまで減少しています。

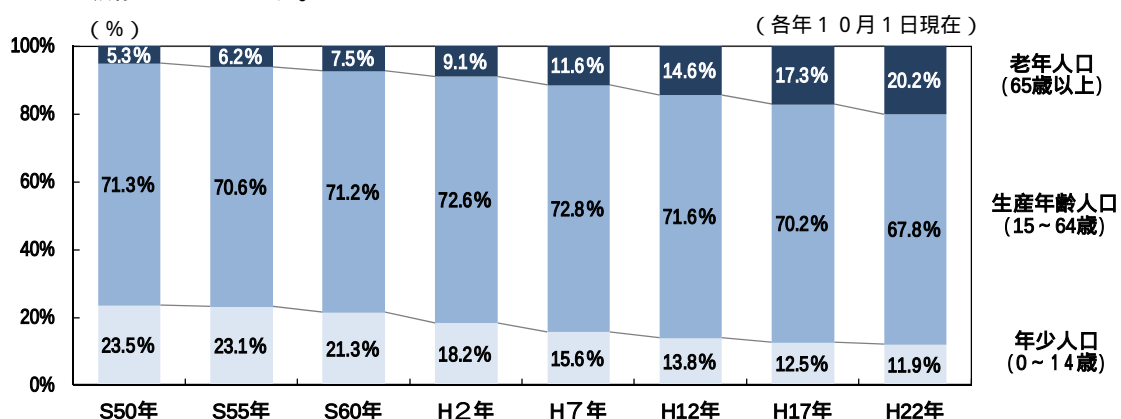


図2 年齢（3区分）別人口構成の推移

資料：総務省「国勢調査」

注：平成22年の数値は、住民基本台帳に基づく数値である

住宅確保要配慮者の増加

総世帯数に占める住宅確保要配慮者の各世帯属性の割合は、年収400万円未満⁽³⁾の世帯が56.0%となっています。また、高齢者世帯が26.0%、子供のいる世帯が21.5%となっており、障がい者数も総人口の5.5%を占めているなど、これらの世帯属性に配慮した対応がより一層必要となっています。

主な世帯属性の概要は以下のとおりです。

< 低額所得者世帯 >

年間の収入が400万円未満の世帯は、平成20年には473,700世帯で、普通世帯⁽⁴⁾総数の56.0%を占めています。このうち、収入金額別の内訳をみると、200万円未満が36.8%、200万円以上～300万円未満が34.1%を占めています。

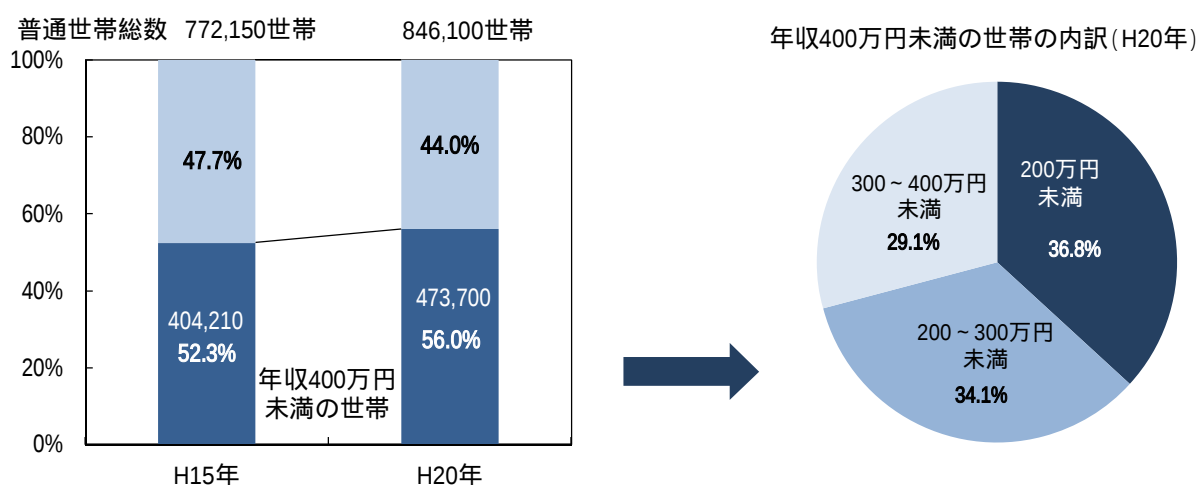


図3 年収400万円未満の世帯の状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成15年、平成20年）

3 年収400万円未満：夫婦(専業主婦)と子供1人(中学生以下)世帯が市営住宅に申し込める目安となるおよその年間総収入の額
4 普通世帯：一般世帯（次ページ 5 参照）から間借り・下宿などの単身者及び会社などの独身寮の単身者を除いた世帯

< 高齢者世帯 >

65歳以上の親族がいる一般世帯(5)は、平成17年に21万6千世帯（一般世帯総数の26.0%）あり、そのうち28.4%が高齢単身世帯、32.3%が高齢夫婦世帯となっています。

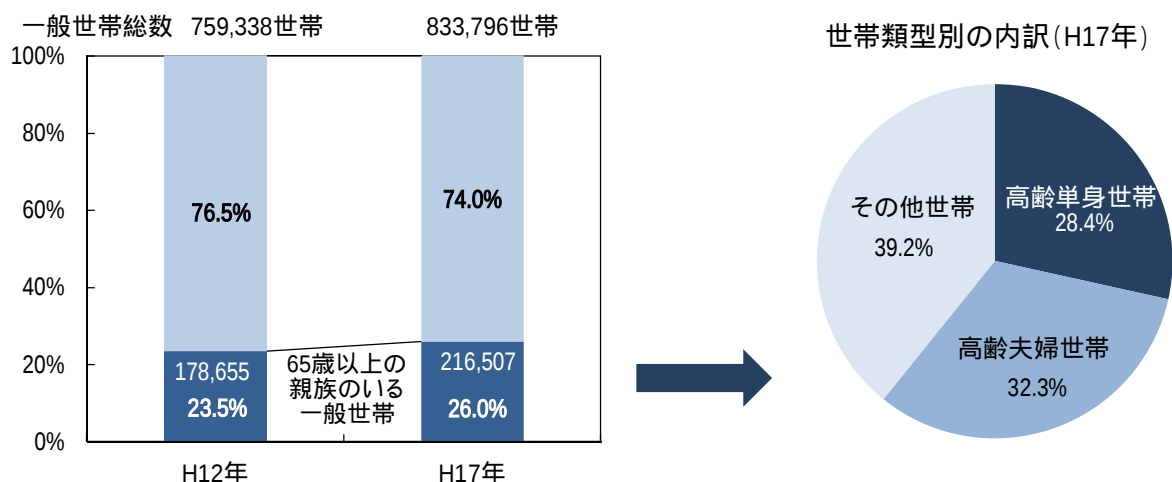


図4 高齢者世帯の状況

資料：総務省「国勢調査」（平成12年、平成17年）

< 子供のいる世帯 >

18歳未満の親族のいる一般世帯数は、平成17年に178,913世帯であり、一般世帯総数の21.5%を占めていますが、平成12年の数よりも世帯数は減少しています。家族類型別の割合では、夫婦と子供から成る世帯は75.6%、女親または男親と子供から成る世帯は15.0%となっています。

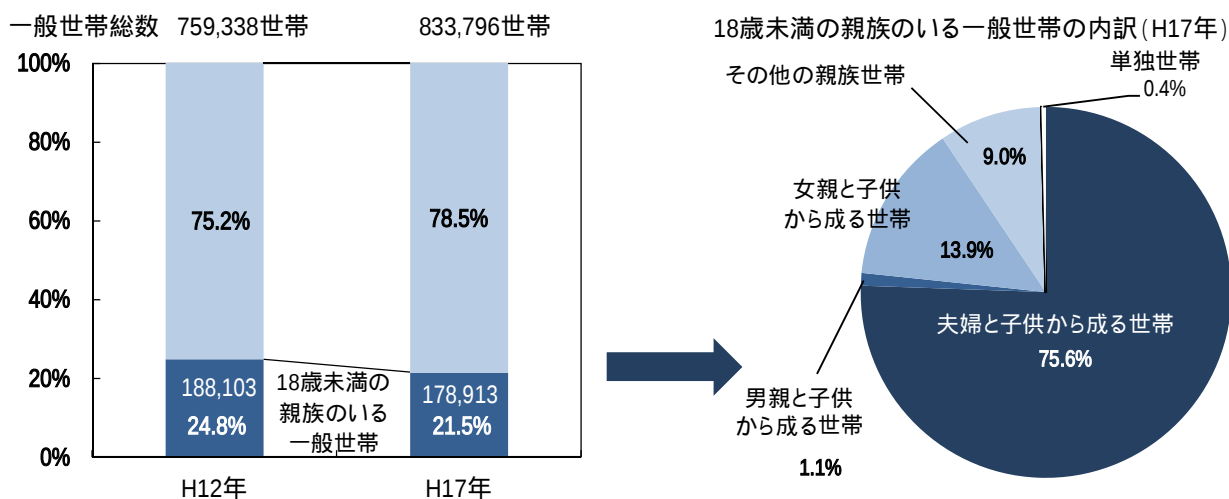


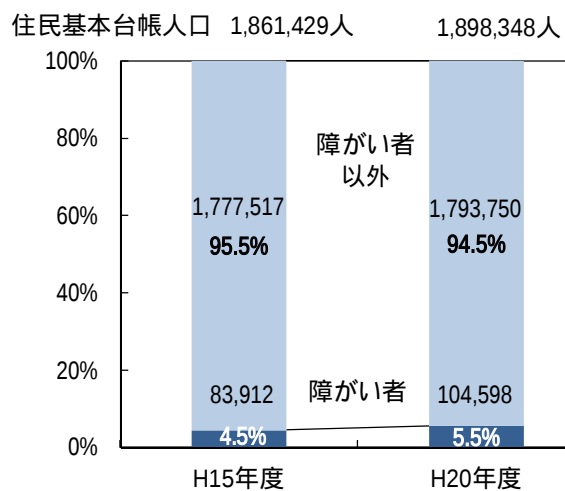
図5 子供のいる世帯の状況

資料：総務省「国勢調査」（平成12年、平成17年）

5 一般世帯：「施設等の世帯」以外の世帯をいう。「施設等の世帯」とは、学校の寮や寄宿舎の学生や生徒、病院や療養所などの入院者、社会施設の入所者などから成る世帯

< 障がい者数 >

障がい者のいる世帯数の把握はできないため、障がい者数で把握すると、平成20年度の障がい者数は10万4千人で、総人口の5.5%を占めており、平成15年度と比較して増加しています。



札幌市の障がい者人口の内訳 (H20年)

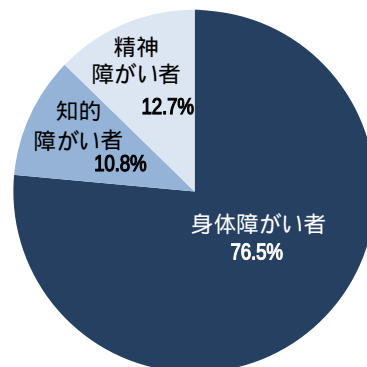


図6 障がい者数の状況

資料：保健福祉部障がい福祉課（平成15年度、平成20年度）



(2) 国の法制度の変遷

住宅建設を計画的に進め、国民生活の安定を図ることを目的として、昭和41年に「住宅建設計画法」が制定され、以降平成17年までの間、国と地方はそれぞれ「住宅建設五箇年計画」を策定し、主に公的住宅の供給に関する政策を推進してきました。

しかし近年は、住宅が量的に充足する中で、人口減少社会の到来、少子高齢化の進展、家族形態の変化、住宅の確保を配慮すべき世帯のニーズが多様化するなど、住宅をとりまく社会情勢は大きく変化しており、国では平成18年以降、関係法令の制定や改正を進めてきました。

平成18年度 「住生活基本法」制定

- ・住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策を総合的・計画的に推進し、国民生活の安定向上を図ることを目的として制定

法の制定により、それまでの公的住宅の供給を中心とした政策から、住宅ストックの活用や民間住宅に重点をおいた政策に方向転換し、「ストック重視」、「市場重視」などの4つの横断的な視点で基本的な施策を展開

平成19年度 「住宅セーフティネット法」制定

- ・住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することを目的として制定

法の制定により、公営住宅法により公営住宅を供給してきた低額所得者に加え、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者に対しても居住の安定に配慮

平成21年度、平成23年度 「高齢者住まい法」改正

- ・高齢者向け賃貸住宅の登録制度や終身建物賃貸借制度を設けるなど、高齢者の居住の安定確保を図ることを目的として平成13年度に制定
- ・住宅部局が福祉部局と連携し、総合的・計画的に施策展開するために、平成21年度に法改正（国土交通省と厚生労働省共管）

法改正により、高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進するなど、高齢者の居住の安定確保を推進

- ・従来の高円賃、高専賃、高優賃などを廃止し、高齢者支援サービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を平成23年度に創設

法改正により、介護・医療と連携したサービスを高齢者が住む住宅で提供することができることとなり、高齢者の居住の安定確保を一層推進

平成22年度 「住生活基本計画（全国計画）」見直し

- ・平成18年の計画策定以降の人口・社会構造等の変化や経済・財政状況の変化を踏まえ、平成22年7月に計画内容の見直しに着手（年度末の閣議決定を予定）

新たな観点として、既存住宅を良質なストックとして整備・流通させることや、高齢者や子育て世帯が安心して暮らすことのできるサービス環境を構築することなどを追加

2 住まいに関する現状と課題

(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定

依然として高い市営住宅の需要

少子高齢化の進展、社会経済状況の変化などにより住宅確保要配慮者が増加しており（P9～P11参照）、低廉で良質な市営住宅の応募倍率は、近年、新設住宅で40倍程度、既存住宅の空き家で30倍程度と、恒常的に高い状態が続いています。（図7、図8）

このような状況の中で、住宅確保の必要性がより高い世帯の需要にいかに対応していくかが今後の課題となっています。

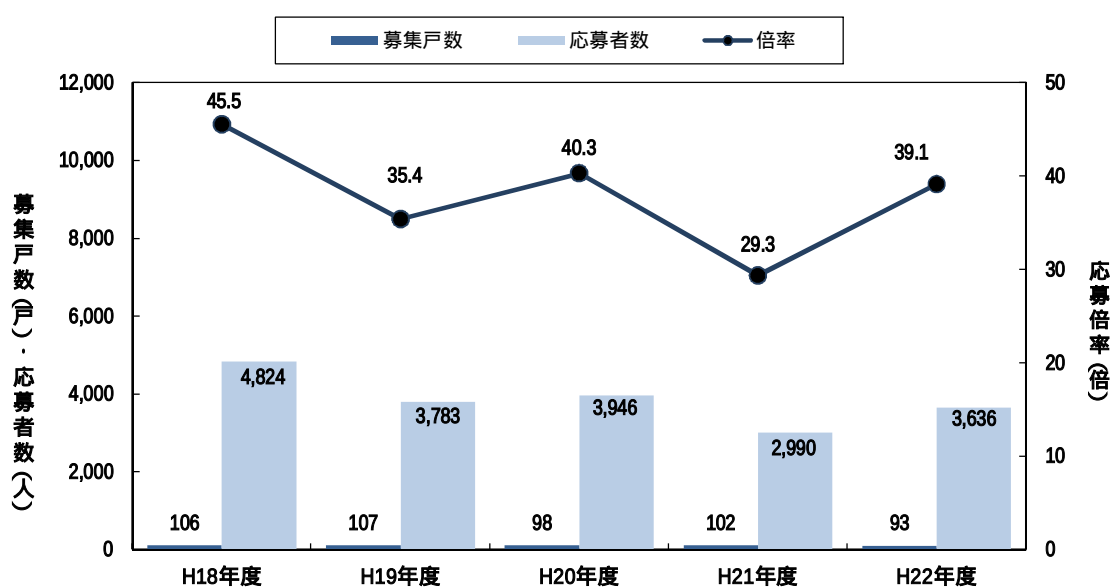


図7 新設市営住宅の応募状況

資料：札幌市住宅課

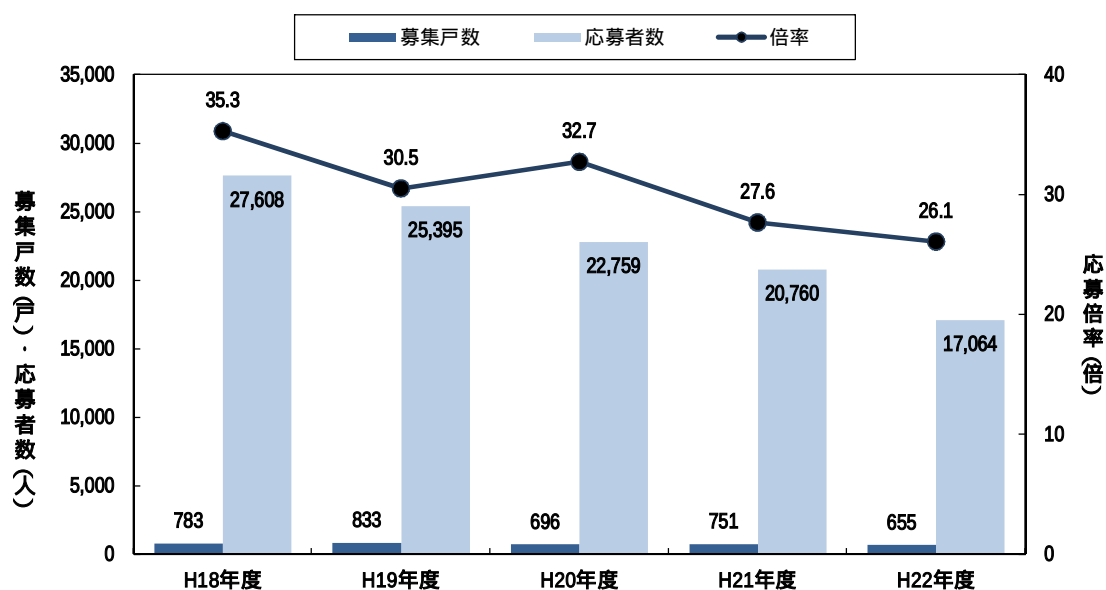


図8 空き家の市営住宅の応募状況

資料：札幌市住宅課

市営住宅入居に関する公平性確保

市営住宅入居者の状況をみると、入居の収入基準を上回る世帯（収入超過者 6、高額所得者 7）が平成22年度では4%程度となっています。（図9、10）また、入居承継（8）の承認件数は300世帯を超えており、このうち20%以上は配偶者以外の親族への承継となっています。（図11）

高い市営住宅の需要を踏まえ、これらの入居管理を厳格化するなど、入居に関する公平性の確保に努める必要があります。

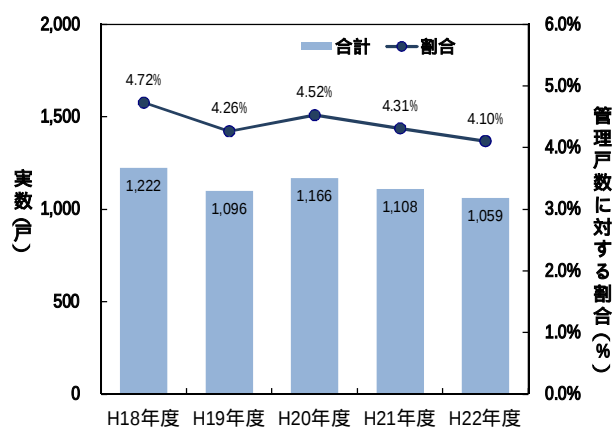


図9 市営住宅の収入超過者数 資料：札幌市住宅課

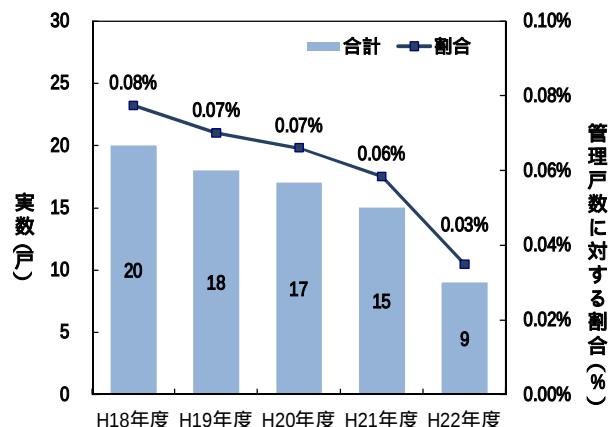


図10 市営住宅の高額所得者数 資料：札幌市住宅課

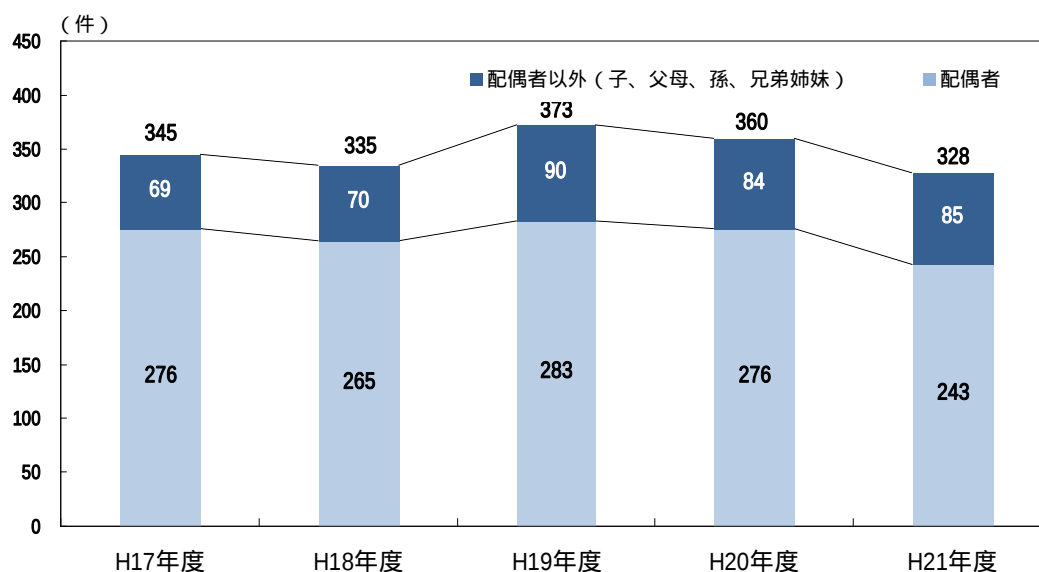


図11 入居承継承認件数の推移

資料：札幌市住宅課

- 6 収入超過者：市営住宅に引き続き3年以上入居していて、収入基準を超える入居者
 7 高額所得者：市営住宅に引き続き5年以上入居していて、かつ、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある入居者
 8 入居承継：名義人の死亡や離婚による転出などのやむを得ない場合に限り、同居親族が引き続き市営住宅に居住すること（詳細は33ページを参照）

高齢者世帯と子育て世帯の世帯規模と住宅規模のミスマッチ

市内の住宅別の広さをみると、子育て世帯に適した広さ⁹⁾の住宅は持ち家（一戸建）には多く存在していますが、民営借家には少ない状況となっています。（図12）

また、高齢夫婦世帯と子育て世帯の住宅状況をみると、居室畳数48畳以上の広さの住宅に住む割合が高齢夫婦世帯は20％程度であるのに対し、18歳未満の子供のいる3～5人世帯は10％程度となっており、世帯規模と住宅規模のミスマッチが見られます。（図13）

今後は、世帯人数に応じた適切な広さの住宅に住むことができるよう、環境を整えていく必要があります。

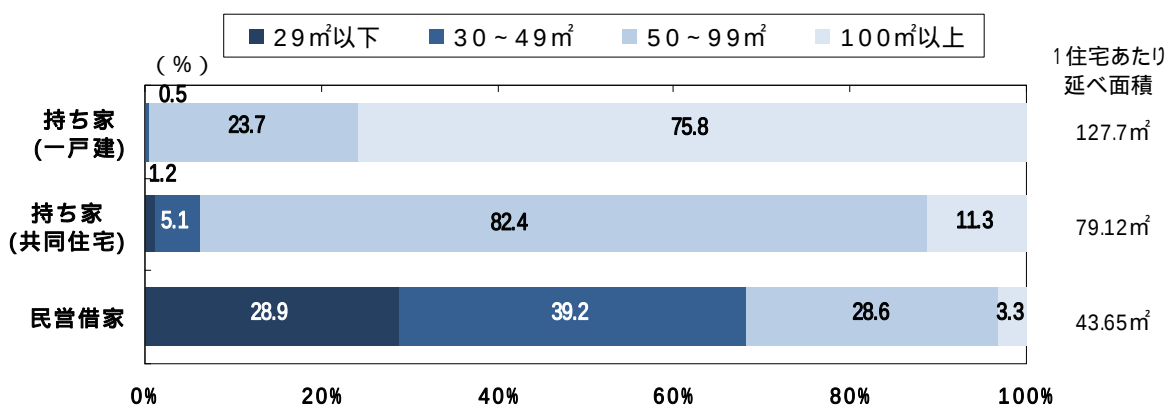


図12 住宅の延べ面積の割合

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成20年）

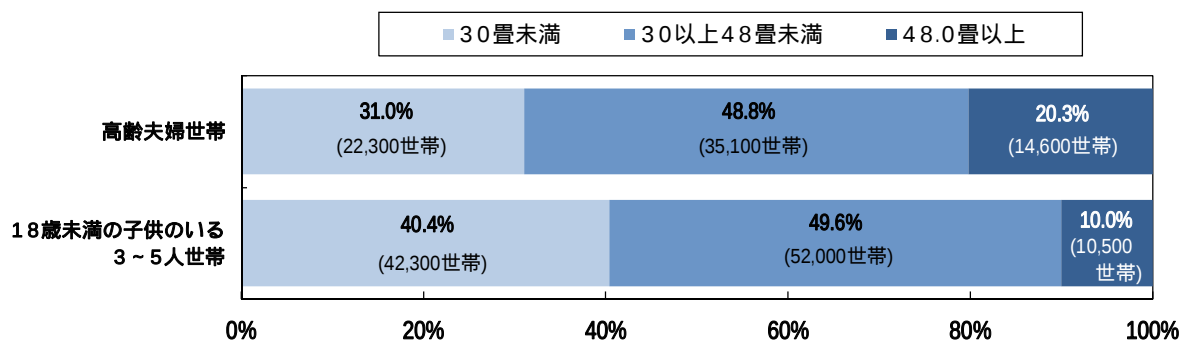


図13 高齢夫婦世帯及び子育て世帯の居住室の畳数の比較

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成20年）



9 子育て世帯に適した広さ：都市の中心及びその周辺の共同住宅において、3～5人世帯に適した面積として、国で75㎡～110㎡程度を想定

最低居住面積水準の達成状況

最低居住面積水準(10)の達成率は、平成10年では98.3%となっていました、平成15年では97.9%となり、平成20年には95.6%まで低下しています。(図14)

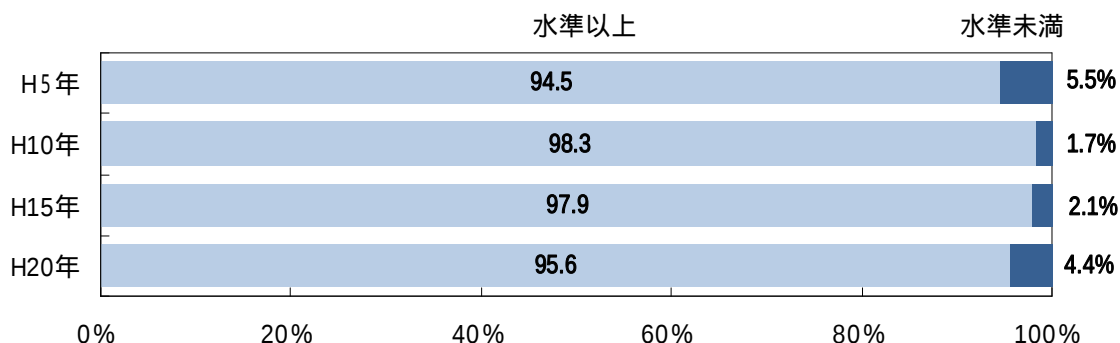


図14 最低居住面積水準の達成状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

注：平成20年の達成率は単身者の基準が平成15年以前と異なるため、平成20年の調査結果をもとに補正

賃貸住宅への入居の制限

賃貸住宅への入居に関するアンケート調査によると、札幌市内の住宅オーナーや不動産仲介業者の約6割が、所得、年齢、家族構成などを理由に入居を断った経験があるという結果が出ており、高齢者や外国人などが入居に当たって制限を受けている状況にあります。(図15、図16)

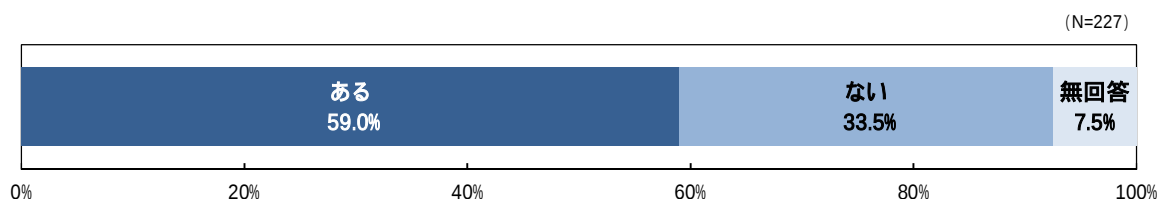


図15 入居を断った経験の有無

資料：札幌市民間賃貸住宅に関するアンケート調査 (H22年)

注：事業内容で「賃貸住宅の管理又は仲介を行っていない」事業者の回答を含む

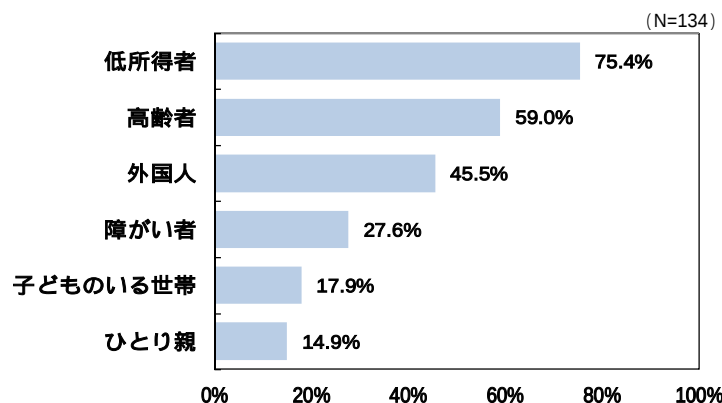


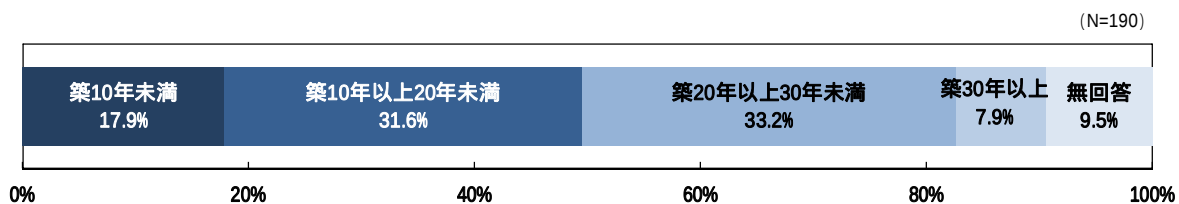
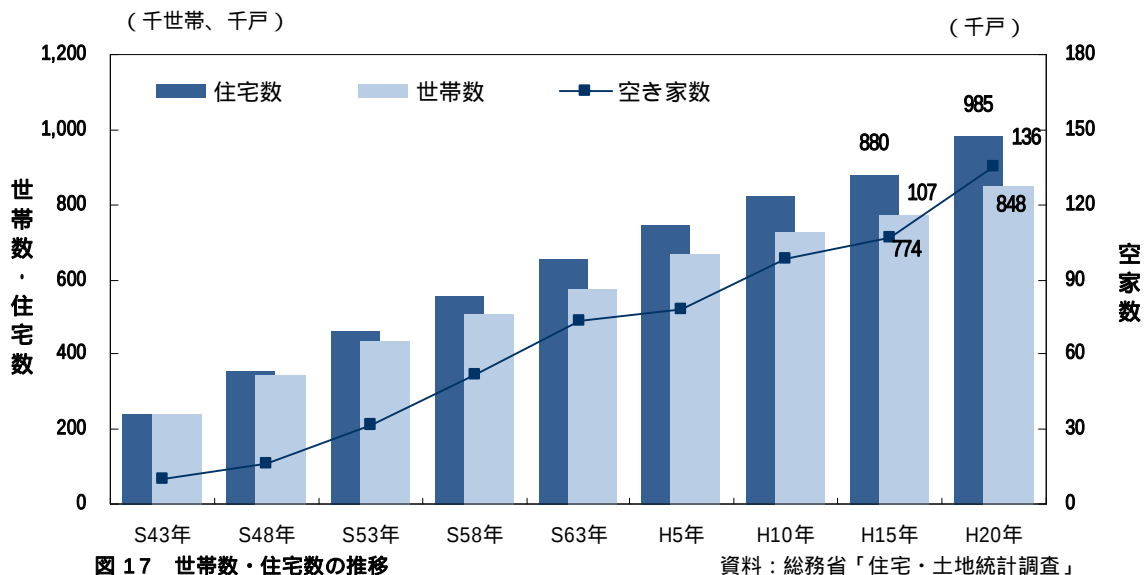
図16 入居を断った世帯の内訳

資料：札幌市民間賃貸住宅に関するアンケート調査 (H22年)

10 最低居住面積水準：健康で文化的な生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積として国が定める水準で、単身世帯は25㎡、2人以上の世帯の場合は10㎡×世帯人数+10㎡で表される

空き家の増加

札幌市では、昭和48年に住宅数が世帯数を上回って以降、年々空き家が増加しており、平成20年の空き家数は13万6千戸となっています。そのうち、築後10年以上経過した民間賃貸住宅の空き家が特に目立っていることから、今後はこれらの空き家を有効に活用していく必要があります。（図17、図18）



公的賃貸住宅の現状

札幌市内の公的賃貸住宅は、平成22年度末現在、40,239戸となっています。

表 1 札幌市内の公的賃貸住宅管理戸数 (戸)

市営住宅	27,518
道営住宅	5,490
独立行政法人都市再生機構住宅	6,222
道住宅供給公社住宅	299
特定優良賃貸住宅	563
高齢者向け優良賃貸住宅	147
合計	40,239

資料：札幌市住宅課(平成23年3月末現在)

(2) 限られた予算の効率的運用

人口急増期に大量供給した市営住宅への対応

札幌市の市営住宅は、これまで人口の増加に対応して整備を進めてきており、平成22年度末現在の管理戸数は27,518戸となっています。(図19)

このうち、昭和40年代の人口急増期に大量に整備した住宅が現在更新時期を迎えており、今後、維持修繕や更新を進めるためには莫大な費用が必要となります。(図20)

このような厳しい財政状況の中で、市営住宅に求められている様々な課題に対応していくために、市営住宅に係る予算の運用についてはより効率的な方策の検討が必要となっています。

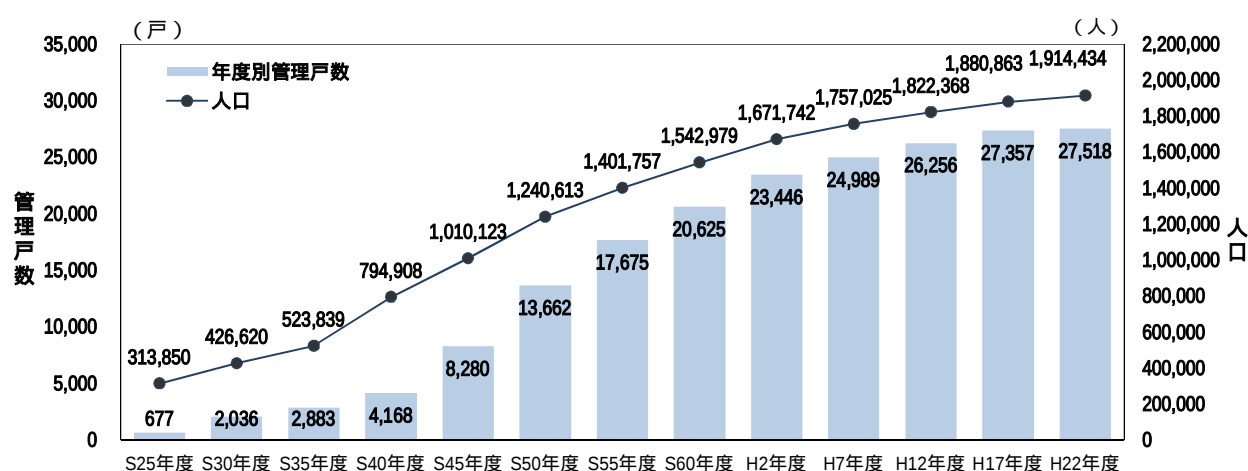


図19 札幌市市営住宅の年度別管理戸数

資料：総務省「国勢調査」、札幌市住宅課

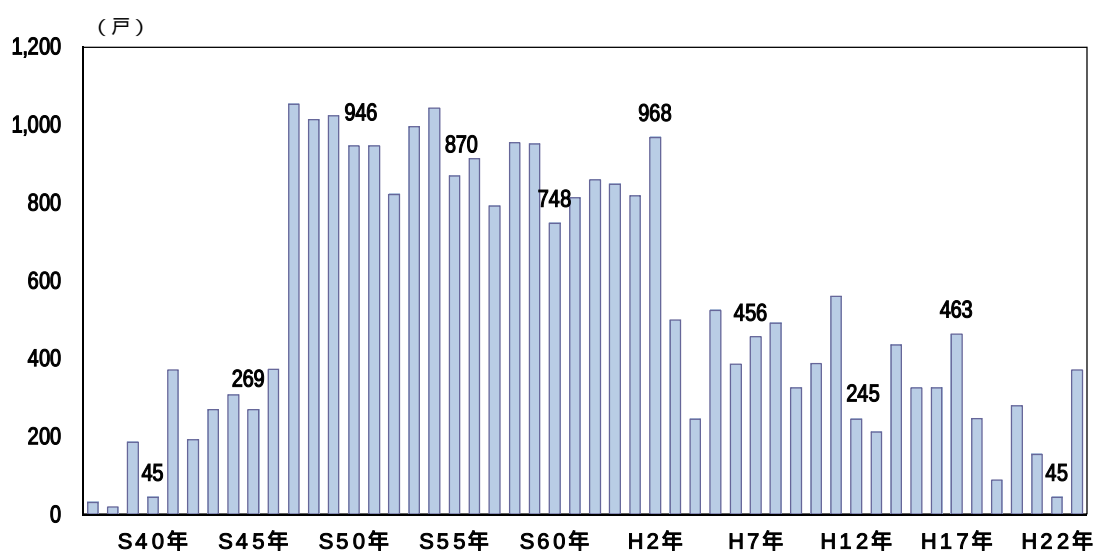


図20 竣工年度別市営住宅建設戸数

資料：札幌市住宅課

(3) 既存住宅ストックの質の向上

既存住宅の耐震性能の向上

平成20年現在、市内には居住世帯のある住宅が約84万戸存在しており、そのうち持ち家が約41万6千戸、民営借家が約34万3千戸となっています。

また、全体の20%程度が昭和55年以前に建築された住宅であり、築後30年以上経過したこれらの住宅の耐震性能の向上が求められています。(図21)

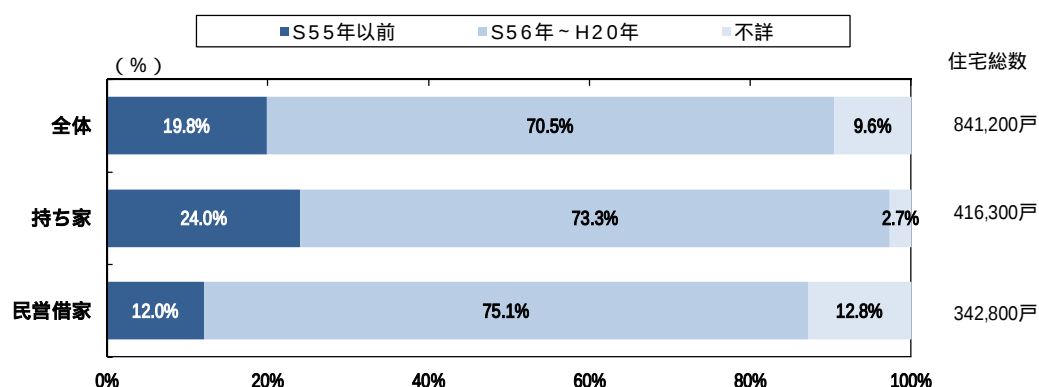


図21 住宅の建築時期別割合

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成20年)

環境への配慮と住宅の質の向上

近年、環境負荷の低減やバリアフリー化による高齢者、障がい者などへの配慮の観点から、既存住宅ストック(11)の質の向上が求められています。

省エネルギー化に向けた取組みとしては、断熱性の高い二重サッシや複層ガラス窓については普及していますが、太陽光を利用した発電機器の普及については、今後の課題となっています。また、バリアフリー設備についても、借家を中心に整備が進んでいない状況にあります。(表2、表3、図22、図23)

表2 太陽熱を利用した温水器等の設置戸数

区分	H15年		H20年	
	持ち家	借家	持ち家	借家
全体	370,600	373,800	416,300	399,600
あり	1,800	600	2,900	1,300

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

表3 太陽光を利用した発電機器の設置戸数

区分	H15年		H20年	
	持ち家	借家	持ち家	借家
全体	370,600	373,800	416,300	399,600
あり	700	300	900	500

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

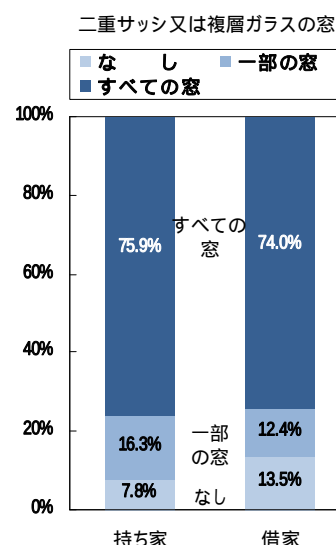


図22 省エネルギー設備の整備状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成20年)

11 住宅ストック：ある時点において既に存在する住宅

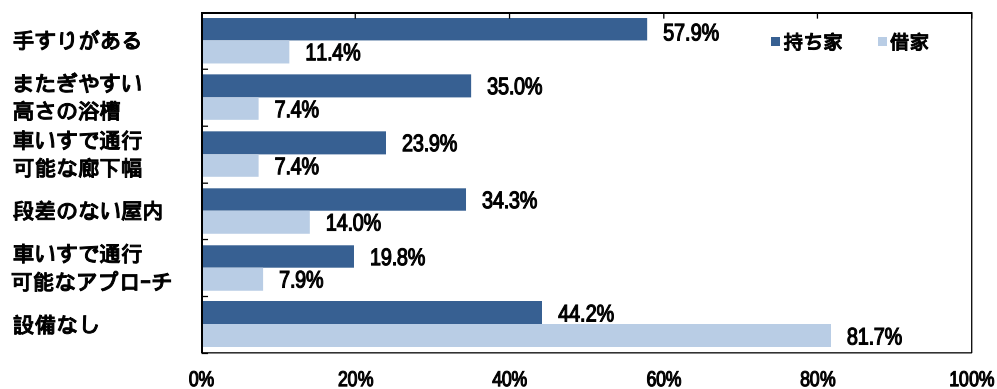


図 23 高齢者向け設備の状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 20 年)

住宅ストックの流通化への対応

平成20年の中古住宅取得数は76,320戸となっており、20年前と比較して2.6倍に増加しています。(図24)

しかし、中古住宅については、一般に住宅の品質や性能に関する情報が不足しており、また、取得後に瑕疵や不具合が発見された場合の保証についても消費者は不安を感じている場合が多く、今後流通市場をさらに拡大するためには、これらの課題の解消が必要となります。

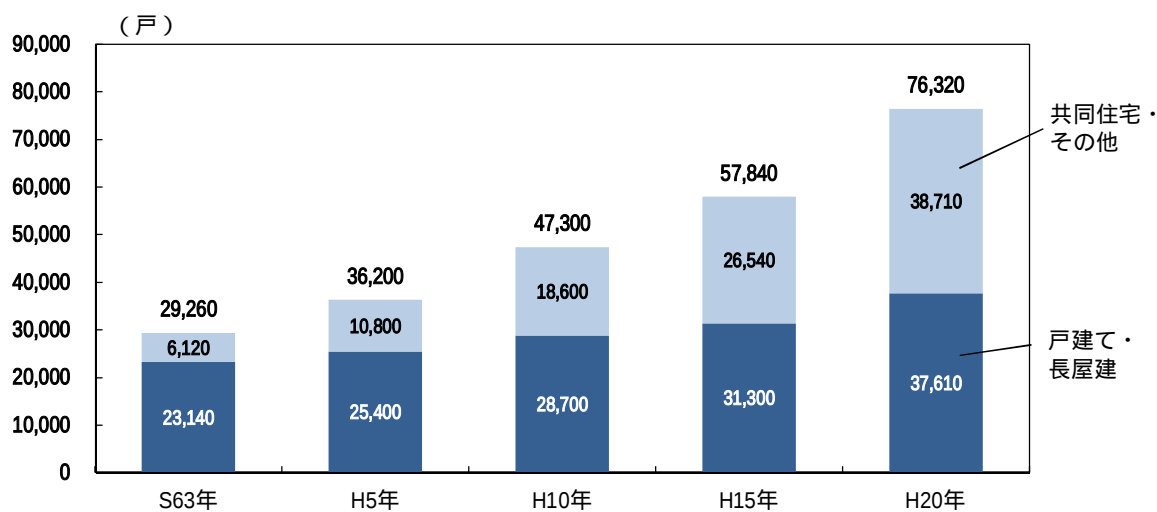
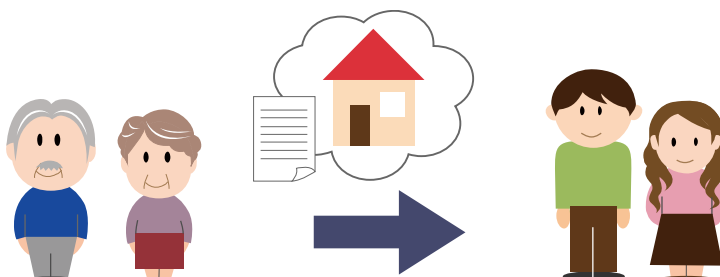


図 24 中古住宅の取得数の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



市営住宅の質の維持・向上

既存の市営住宅には、建設後40年以上経過する住宅が多数存在していますが、バリアフリー対応住戸数は、全管理戸数の25.4%にとどまっており、浴室未整備の住戸も1,500戸以上残っているなど、現在の居住ニーズに照らすと施設水準が低い状態にあることから、今後これらの住宅への対応が必要となっています。(表4、図25)

表4 市営住宅のバリアフリー対応住戸数

	H17年	H18年	H19年	H20年
全体	27,357	27,300	27,404	27,581
バリアフリー	6,866	7,172	7,372	7,801
車いす対応	243	252	260	275

資料：札幌市住宅課

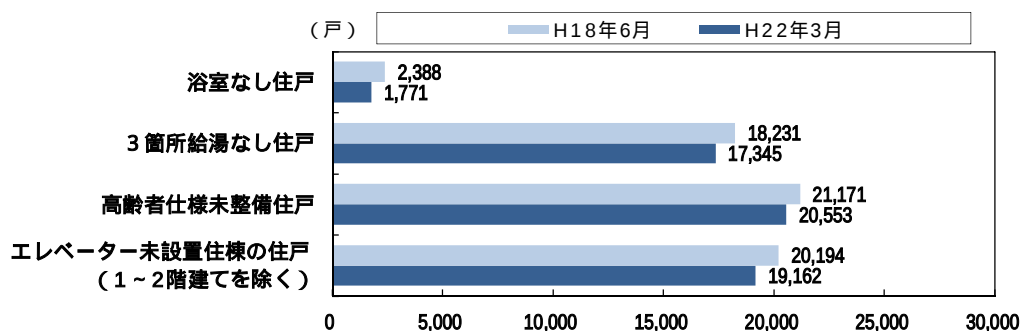


図25 市営住宅の設備状況

資料：札幌市住宅課

分譲マンションの適正な維持管理・更新

昭和40年代から供給され始めた分譲マンションは、平成19年に15万戸を超えており、居住形態のひとつとして定着しています。(図26)

しかし古いマンションや比較的小規模なマンションを中心に「長期修繕計画」を整備していないものも数多く存在していることから、適正な維持管理や将来的な建替えに向けての備えが今後必要となってきます。(表5)

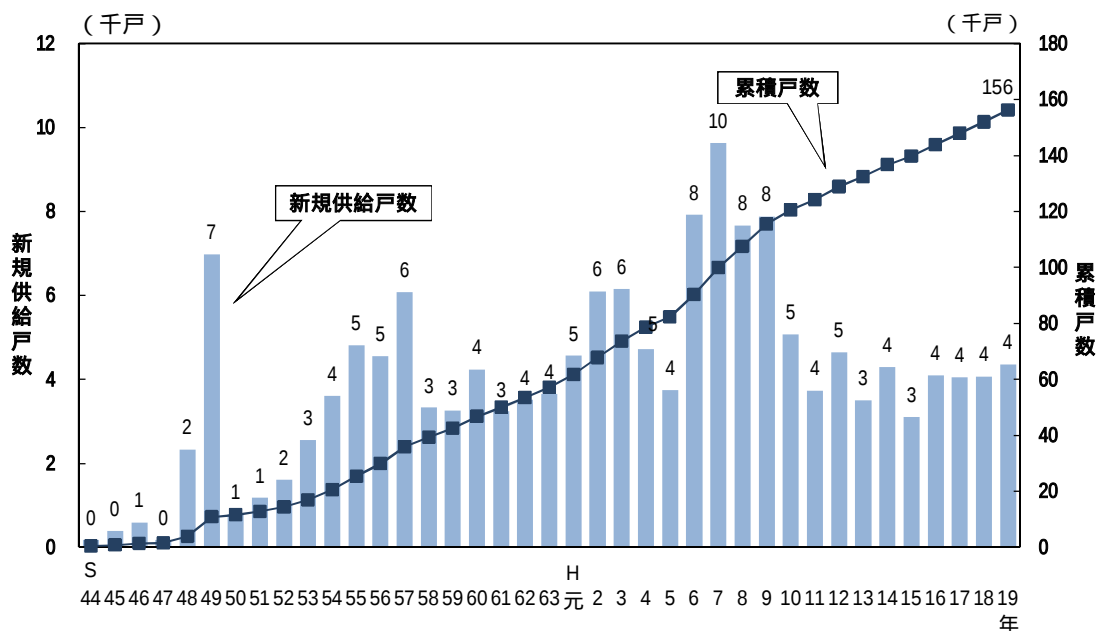


図26 札幌市内の分譲マンションの竣工状況

資料：有限会社 住宅流通研究所

表 5 高経年マンション(12)における長期修繕計画の策定状況

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	作成済	作成を検討中	未作成	不明
全体		370	269	62	26	13
		100.0%	72.7%	16.8%	7.0%	3.5%
総 管 理 戸 数	20戸以下	29	16	8	5	0
		100.0%	55.2%	27.6%	17.2%	0.0%
	21-40戸	100	75	15	6	4
		100.0%	75.0%	15.0%	6.0%	4.0%
	41-60戸	81	58	13	6	4
		100.0%	71.6%	16.0%	7.4%	4.9%
	61-80戸	54	40	12	1	1
		100.0%	74.1%	22.2%	1.9%	1.9%
	81-100戸	38	28	4	5	1
		100.0%	73.7%	10.5%	13.2%	2.6%
	101-150戸	46	34	7	2	3
		100.0%	73.9%	15.2%	4.3%	6.5%
	151-200戸	10	10	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	201戸以上	12	8	3	1	0
		100.0%	66.7%	25.0%	8.3%	0.0%
完 成 年 次	-1970年	15	8	5	1	1
		100.0%	53.3%	33.3%	6.7%	6.7%
	1971-1975年	80	49	17	11	3
		100.0%	61.3%	21.3%	13.8%	3.8%
	1976-1980年	116	80	24	9	3
		100.0%	69.0%	20.7%	7.8%	2.6%
	1981-1985年	159	132	16	5	6
		100.0%	83.0%	10.1%	3.1%	3.8%

資料:分譲マンション管理実態調査(札幌市、平成23年)



(4) 人のつながりと魅力のある地域社会の形成

高齢者・障がい者が暮らしやすい環境づくり

札幌市の高齢化率は年々上昇しており、平成22年4月1日時点の高齢化率は20%を超えています。また、介護保険による要介護（要支援）認定者数は約6万7千人に達しており、今後さらに増えることが予想されます。（表6、図27）

高齢者や障がい者が住み慣れた地域の中で安心して自立した生活を送るためには、居住者それぞれのニーズに合った様々なサービスが身近で提供されることのほか、地域のコミュニティによる日常生活の支援が重要となります。（図28）

表6 高齢化率の比較 【平成22年4月1日現在】

区分	高齢化率
市営住宅	29.4%
札幌市	20.1%
北海道	24.3%
全国	22.7%

資料：【市営住宅】札幌市住宅課、【札幌市、北海道、全国】住民基本台帳人口

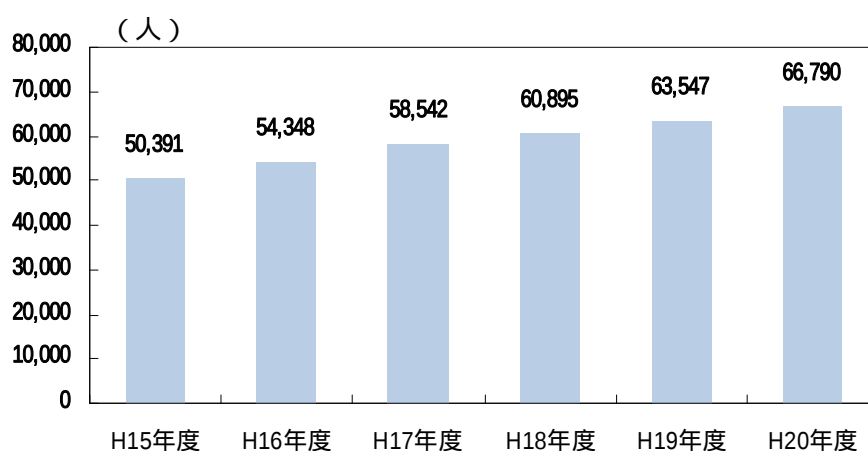
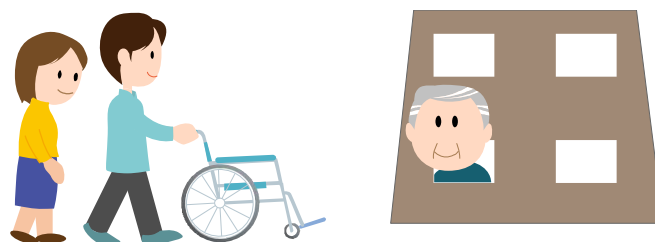


図27 要介護（要支援）認定者数の推移（各年度末） 資料：保健福祉部介護保険課



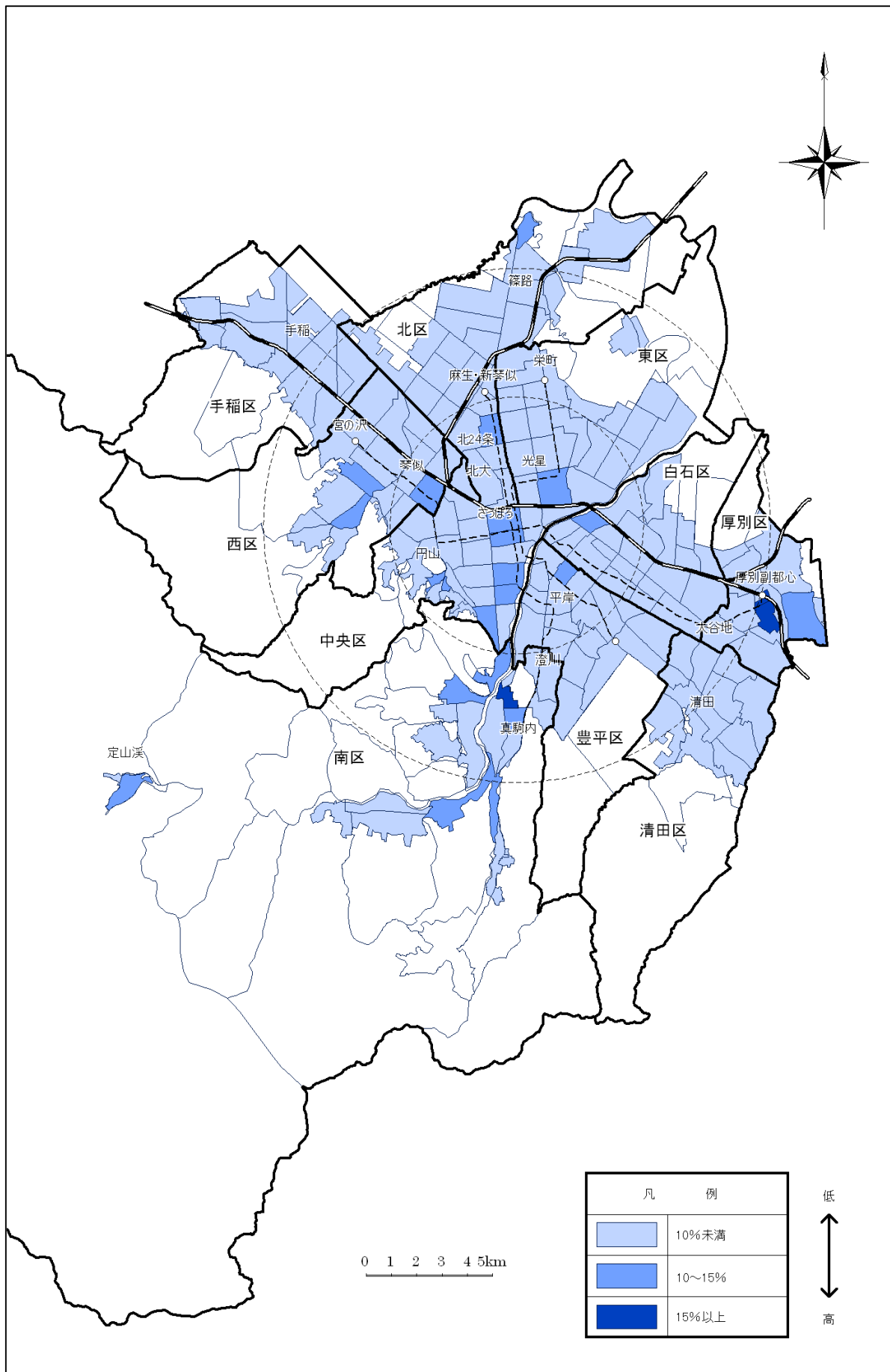


図28 高齢単身世帯割合の分布状況

資料：総務省「国勢調査」(平成17年)

(5) 住情報の適切な提供

情報提供のための関係機関の連携

住まいに関する様々な支援や窓口相談は、民間事業者やNPOなどの関係団体がそれぞれ独自性を持って行っているため、各団体相互の連携については、より一層の強化が必要となります。

■ 住まいに関する支援や相談を行っている団体の例

- 住まいに関する総合相談
住まいのプラットフォーム、(財)北海道建築指導センターなど
- 高齢者関連
NPO 法人シーズネット、NPO 法人北海道シルバー住宅情報など
- 賃貸住宅関連
(社)全国賃貸住宅経営協会 北海道支部、(財)日本賃貸住宅管理協会 北海道支部など
- マンション関連
(社)北海道マンション管理組合連合会、(財)マンション管理センター 北海道支部など
- 土地、住宅関連
(社)北海道宅地建物取引業協会など
- 建築や増改築、耐震関連
北海道建築士事務所協会
- 法律関連
札幌弁護士会など

効果的な住情報の提供

近年、住まいに関する情報はインターネットを中心に提供されていますが、インターネットを使える環境にない市民に対して、ホームページだけではなく広報紙やパンフレットを活用するなど情報提供方法を充実させることが今後の課題です。(図29)

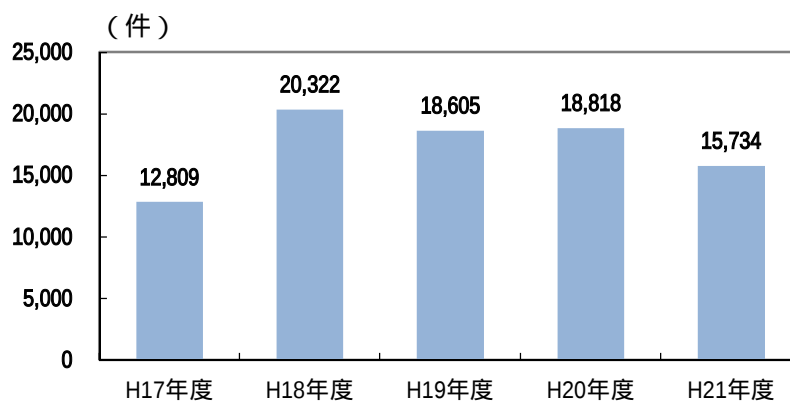


図 29 住宅課ホームページの年間アクセス数 資料：札幌市住宅課

第 3 章

基本目標



第3章 基本目標

基本目標1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

低額所得者の生活の安定確保や住宅不足への対応を目的として計画的に市営住宅を供給してきましたが、今後の人口動向、財政状況、さらには民間住宅市場における空き家の増加傾向なども考慮すると、新規供給は抑制せざるを得ず、昭和40年代から50年代にかけて大量に建設した市営住宅を適切に維持・更新していくことを優先すべき状況にあります。

しかし一方で、少子高齢化の進展や社会経済状況の変化により住宅確保要配慮者は増加しており、低廉で良質な市営住宅に対する需要は依然として高い状況が続いています。

また、民間賃貸住宅市場においては、入居を希望する高齢者が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たり、子育て世帯に適した広さの住宅が不足しているなど、住宅確保要配慮者の需要に対応した住宅が適切に供給されていない状況にあります。

このような状況を踏まえ、市営住宅などの公的賃貸住宅と民間住宅の市場全体で住宅セーフティネットを構築し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を目指します。

基本目標2 安心して住み続けられる住宅ストックの形成

今日の住宅は、環境負荷の低減、耐震性の確保などの社会的要請への対応や、バリアフリー化による高齢者、障がい者などへの配慮、防犯性の確保、積雪寒冷地としての特性に対する配慮など様々なニーズへの対応が求められています。

また、市内の既存住宅の中には、更新時期を迎えつつあるものが数多く存在していることから、これらの住宅を適切に維持管理し、長期的かつ有効に活用する取組みも求められています。

このような状況を踏まえ、省エネルギー化、バリアフリー化、耐震性の確保など、住宅の性能向上を図り、市民が将来にわたって安心して住み続けられる良質な住宅ストックの形成を目指します。

基本目標3 安心・快適に住み続けられる住環境の形成

少子高齢化が進展し、高齢者世帯が増加している中で、だれもが安心して暮らすためには、地域コミュニティによる安全性の確保や支えあいの機能が重要となっています。

また、医療や福祉など様々な生活サービスが住まいの身近で受けられることや、快適で魅力ある街並みづくりなど、まちづくりの観点からの住環境の形成が求められています。

このような状況を踏まえ、福祉やまちづくりと連携した取組みを進め、市民が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくりを目指します。

第 4 章

基本方針と推進する施策



第4章 基本方針と推進する施策

基本目標1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

市営住宅などの公的賃貸住宅と民間住宅の市場全体で住宅セーフティネットを構築し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を目指します。

基本方針1 市営住宅の適切な建替え・改修と既存民間賃貸住宅の有効活用

住宅不足が解消し、民間賃貸住宅を中心に多数の空き家が存在する現状を踏まえ、市営住宅の管理戸数については、これまでの拡大基調からの転換を図り、当面、現在の水準で維持することを基本としたうえで、民間賃貸住宅の空き家を活用した住宅確保要配慮者への対応策について検討を進めます。

また、今後、社会情勢の変化や人口の動向なども考慮しながら市営住宅を含む公的賃貸住宅全体の管理戸数のあり方などについても検討します。

推進する施策

市営住宅の適切な建替え・改修

既存の市営住宅については、建替えや改修を適切に選択することにより、事業費の低減や年度間での平準化を図りながら、計画的に維持・更新を進めます。

既存民間賃貸住宅の活用

借上市営住宅の対象を新築住宅から既存住宅へ転換することなどを検討し、既存民間賃貸住宅の活用を図ります。

基本方針2 市営住宅の入居管理の適正化

住宅確保要配慮者が増加する中で、市営住宅への入居希望者は依然として多いことから、限られた市営住宅ストックの有効活用に向けて、これまで以上に市営住宅の入居に関する公平性の確保に努めるとともに、世帯状況を踏まえたうえで、住宅確保の必要性がより高い世帯に配慮した入居者募集を進めます。

推進する施策

入居に関する公平性の確保

新たに入居を希望している市民との公平性確保の観点から、高額所得世帯への明渡し請求を引き続き実施するとともに、現在の入居承継制度を見直します。 **参考1-1**

入居者選考の仕組みづくり

入居募集に当たっては、入居希望世帯それぞれの状況を踏まえた選考制度の導入を検討するなど、より一層、住宅確保の必要性を勘案した仕組みづくりを進めます。

参考1-1：現在の入居承継制度

入居後6ヶ月を経過した入居者に限り、新たに子供や両親など3親等以内の親族について同居が認められることとなっている。

入居名義人が死亡、または離婚などにより退去した場合は、入居当時の同居親族または同居許可を受けてから1年以上引き続き同居していた親族に限り、名義の変更を行うことができる。



基本方針3 高齢者に優しい住環境の形成

急速に高齢化が進む中で、高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の供給や安心して暮らし続けられる環境づくりを進めます。

推進する施策

高齢者への賃貸住宅の供給

高齢者が安心して暮らすことができるよう、高齢者向け賃貸住宅の供給促進を図ります。

また、高齢者向けの賃貸住宅と生活支援施設との併設を促すことや、様々な生活サービスを身近で受けることができる利便性の高い地域への立地を促す仕組みを検討するなど、福祉施策やまちづくり施策との連携を図ります。 **参考1-2**

特優賃での高齢者支援制度の実施

札幌市が認定した特優賃（特定優良賃貸住宅）（13）において、高齢者に対する入居対象収入基準の緩和や家賃補助を引き続き行います。

高齢者共同住宅に関する情報の提供

高齢者向けの共同住宅に関する間取り、家賃、サービス内容などのデータを集約し、共同住宅を選ぶ際の情報を提供するための仕組みづくりを進めます。

参考1-2：高齢者住まい法の改正（平成23年4月）

国では従来の高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅及び高齢者居住支援センターを廃止し、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を創設した。

サービス付き高齢者向け住宅の概要

登録基準

床面積は原則 25 m²以上、各居住部分への便所や洗面設備等の設置、バリアフリー

有料老人ホームの登録も可

サービス内容

少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供すること

13 特定優良賃貸住宅：「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、都道府県知事等の認定を受け民間事業者が建設し、管理する中堅所得者向けの公的な賃貸住宅

基本方針4 子育て世帯や障がい者への居住支援

安心して子供を育てることのできる環境づくりに向けて、子育て世帯向けの住宅供給や支援制度を実施します。

推進する施策

子育て世帯に配慮した市営住宅の提供

子育て世帯がより安心して住まえるよう、入居対象を子育て世帯に限定した市営住宅の提供や入居者選考方法の見直しなど、市営住宅により入居しやすくなる仕組みをつくれます。

特優賃での子育て支援制度の実施

札幌市が認定した特優賃（特定優良賃貸住宅）において、子育て世帯に対する入居対象収入基準の緩和や家賃補助を引き続き行います。

障がい者への居住サポート

保証人がいないなどの理由により入居困難な障がい者に対し、公営住宅や民間賃貸住宅への入居に必要な支援を行うとともに、日常・緊急時の生活支援を行います。

基本方針5 民間賃貸住宅への入居支援

高齢者、障がい者、子育て世帯については、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たり、入居に適した広さの住宅が不足しているなど、適正な住宅が確保できない状況も見受けられることから、これらの世帯が安心して民間賃貸住宅に入居できるよう、北海道や民間事業者などと連携した入居支援を進めます。

推進する施策

北海道あんしん賃貸支援事業⁽¹⁴⁾の普及

民間事業者に対し事業の周知を行い、高齢者や障がい者などを受け入れる民間賃貸住宅の登録を促します。

14 北海道あんしん賃貸支援事業：高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯に対して、入居を受け入れる民間賃貸住宅、仲介をサポートする協力店、入居者の居住支援を行っている支援団体の情報を提供することで、民間賃貸住宅探しや居住支援を行う事業

基本方針6 適切な住み替えの仕組みづくり

世帯状況の変化により、家族人数が少なくなった高齢世帯や家族人数が多い子育て世帯などが、それぞれ適切な規模の住宅に居住できる方策を検討します。

推進する施策

市営住宅の住み替え制度の見直し

狭い住宅に住む子育て世帯と広い住宅に住む高齢世帯などを家族の人数に応じた適切な広さの住宅へ誘導することや、階段の昇降が困難となった入居者の高層階から低層階への住み替えを進めるため、現在の制度を見直します。

民間住宅における住み替え支援制度の普及

「一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）」と連携し、より広い住宅を必要としている子育て世帯や広い住宅からより適正な規模の住宅を求める高齢世帯などの住み替えを支援します。 参考 1-3

参考 1-3：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」

50歳以上の方のマイホームを、最長で終身にわたって機構が借上げて第三者に転貸し、オーナーの安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく住みかえや老後の資産として活用することができる。また、借主にとっては家を借りる際に敷金・礼金が不要となるなどのメリットがある。

基本方針7 災害時の居住の安定確保

地震などの災害により住宅を失った市民の居住の安定を確保するため、住宅市場全体で災害時の緊急的な住宅供給を行う体制や仕組みづくりを進めます。

推進する施策

応急仮設住宅の設置体制の整備

地震などの災害時において、応急仮設住宅の供給や公営住宅の空き家を活用するための仕組みを整えます。

また、民間賃貸住宅の空き家の活用に向けて、北海道や関係団体と連携体制を整えます。

基本目標2 安心して住み続けられる住宅ストックの形成

省エネルギー化、バリアフリー化、耐震性の確保など、住宅の性能向上を図り、市民が将来にわたって安心して住み続けられる良質な住宅ストックの形成を目指します。

基本方針1 環境に配慮した良質な住宅の普及

地球温暖化への対応など、環境に配慮した住宅の一層の普及を目指して、情報提供や支援制度を着実に進めます。

また、市営住宅についても環境負荷の低減を進め、住宅整備の際に反映させることとします。

推進する施策

環境に配慮した住まいづくりの支援

積雪寒冷地の特性に対応したエネルギー消費の少ない住宅の普及に向けて、省エネ性能を数値化し、わかりやすくラベル化した「札幌版次世代住宅基準」を示すとともに、新築や改修時における断熱・気密性能の高い住宅づくりや、高効率給湯・暖房設備、新エネルギー機器の導入に対する支援を一層促進します。

市営住宅における環境配慮

市営住宅の建替え時には外断熱工法や断熱サッシをはじめとする環境配慮の取組みを積極的に行います。



基本方針2 安全・安心な住まいの確保

バリアフリー化が進んでいない既存住宅は賃貸住宅を中心に数多く存在しています。また、耐震化を進める必要のある昭和55年以前に建築された住宅も相当数存在していることから、既存住宅のバリアフリー化や耐震化などへの取組みに対する支援を進めます。市営住宅については建替えの際にバリアフリー化を進めます。

推進する施策

バリアフリー化を進める支援メニューの拡充

既存住宅のバリアフリー化を一層促進するため、「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」(15)の適用条件を緩和するなど、既存住宅のバリアフリー改修への支援制度の見直しを行います。

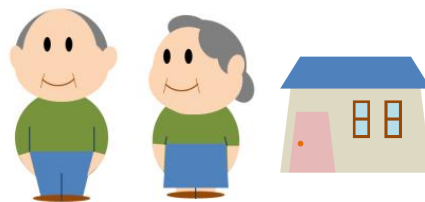
安全・安心な市営住宅への再生

市営住宅ストック総合活用計画(16)に基づき、老朽化した市営住宅の建替えを計画的に実施し、エレベーターの設置や車いす対応住戸の整備を進めます。また、既存市営住宅の耐震改修やエレベーター設置については、老朽度や立地条件などを勘案したうえで同計画に位置付け、計画的に実施します。

既存住宅における安全性の確保

旧耐震基準(昭和56年5月以前の基準)により建築された戸建て住宅やマンションなどを対象として、耐震診断など耐震性の確保に向けた取組みに対する支援を行います。

また、アスベストをはじめとする有害物質対策の必要性について周知を図るとともに、住宅のリフォームに際して、防犯性や防火性能を高めるための情報提供を行います。



15 札幌市住宅エコリフォーム補助制度：省エネルギー化やバリアフリー化を目的としてリフォームを行う市民に対し、その費用の一部を補助する制度

16 市営住宅ストック総合活用計画：既存市営住宅の活用方針及び事業プログラムを定めた計画

基本方針3 良質なストック形成に向けた制度の普及

これからは、環境負荷の低減に配慮した住宅が長く住み継がれていくことも重要な視点となります。そのために、新築住宅はもとより既存住宅についても良質なストックとして客観的に評価するための各種制度の普及を進めます。

推進する施策

長期優良住宅制度の普及

耐震性、耐久性、維持管理の容易性などの評価項目について、一定水準以上の性能を備えた住宅を評価する「長期優良住宅制度」(17)の普及に努めます。

住宅性能表示制度の普及

構造の安定性、火災時の安全性、温熱等の室内環境対策などの評価項目を等級や数値でわかりやすく評価する「住宅性能表示制度」(18)の普及に努めます。

基本方針4 分譲マンションの維持管理支援

老朽化した分譲マンションの増加により、これらの維持管理や更新について今後大きな問題となることが考えられます。そのため、マンションの管理組合などへ維持管理や更新に関する情報が広く行き渡る方策を検討します。

推進する施策

マンション管理に関するセミナー・相談体制の充実

より多くのマンション管理組合が適正なマンション管理の情報を得られるよう、関係団体との連携によるセミナーの開催や相談窓口の設置など、支援策の充実を図ります。

分譲マンションの実態把握と新たな支援策の検討

市内のマンションを対象とした実態調査を定期的実施し、その結果をもとに管理組合への新たな支援策の検討を進めます。

17 長期優良住宅制度：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を「長期優良住宅」として所管行政庁が認定を行う制度

18 住宅性能表示制度：「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、構造の安定性などの10項目について住宅の性能を等級や数値でわかりやすく表示する制度

基本目標3 安心・快適に住み続けられる住環境の形成

福祉やまちづくりと連携した取組みを進め、市民が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくりを目指します。

基本方針1 地域コミュニティの維持・活性化

少子高齢化が進展し、高齢者世帯が増加しており、町内会・自治会活動などを維持していくうえで様々な問題の発生が懸念されていることから、市営住宅や地域におけるコミュニティ活動を維持・活性化するための方策を検討します。

推進する施策

市営住宅の若年層入居の促進

市営住宅の入居募集に際して、子育て世帯枠の導入など、世代バランスを考慮した入居を促進します。

空き家の有効活用によるコミュニティの維持

地域のコミュニティ活動の維持・活性化につなげる空き家の有効活用について検討を進めます。

基本方針2 福祉・まちづくり施策と連携した市営住宅の建替え

市営住宅の建替えに当たっては、住棟の集約化や高層化により余剰地を確保し、福祉施策やまちづくり施策と連携した取組みを進めます。

推進する施策

福祉・まちづくり施策と連携した建替えによる余剰地の活用

団地内のみならず周辺地域の再生も考慮し、建替えの際に生み出した余剰地を活用して社会福祉施設や子育て支援施設などの導入を検討します。



基本方針3 魅力的な街並みづくり

地域の住民が愛着を持って住み続けることができる住環境を目指して、快適で魅力ある街並みづくりを進めます。

推進する施策

住民による「まちのルール」づくりへの支援

地域の魅力向上に向けた住民の取組みに対して、敷地や建物への制限などを定める地区計画や建築協定など、「まちのルール」を支える制度の導入を支援します。

参考 3-1

街並みに配慮した市営住宅の整備

大規模な市営住宅団地は、周辺地域の景観に与える影響が大きいことから、建替えや改修を行う際には周辺の街並みとの調和に配慮します。

参考 3-1 : 「まちのルール」を支える制度

良好な住環境の形成を支える制度として、地区計画や建築協定のほか景観協定などがある。各制度それぞれで、決められるルールや合意形成の方法、拘束力の強弱などに違いがある。そのため、その地域にふさわしい制度を選択または組み合わせて活用することが必要。



第 5 章

施策の推進方策



第5章 施策の推進方策

1 民間事業者やNPOとの多様な連携

住まいに関する様々な支援や窓口相談は、民間事業者・NPO・建築関係団体などでそれぞれ独自性を持って行われていることから、本市における施策をより効果的に進めるため、各団体との連携を強化します。

また、市民の幅広いニーズに対応するため、各団体の相互連携の充実を図ります。



イメージ図

2 市民への効果的な住情報の提供

情報提供に当たっては、市民ニーズや情報の種類に応じてインターネット、広報誌、パンフレットなど適切な手段を選択するとともに、区役所をはじめとする様々なサービス拠点などを活用し、市民が手軽に情報を入手できる環境づくりを進めます。

第 6 章

成果指標



第6章 成果指標

目標達成のための取組みを進め、施策の方向性を分かりやすく示すために、以下の成果指標を定めます。

基本 目標	指標	現状	目標値
住宅確保要配慮者の居住の安定確保	□市営住宅空き家募集戸数	・ 751 戸 [H22 年]	現状水準(800 戸程度)を維持 [H32 年]
	□共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす、ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	・ 15.1% [H20 年]	28.0% [H32 年]
	□最低居住面積水準未満率	・ 4.4% [H20 年]	早期に解消 [H32 年]
安心して住み続けられる住宅ストックの形成	□一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率(19)	・ 86.7% [H20 年]	90.0% [H32 年]
	□新築戸建住宅の「札幌版次世代住宅基準」達成率	・ (平成24年度末制度創設予定) [H20 年]	100% [H32 年] (札幌市温暖化対策推進ビジョンによる)
	□高齢者(65 歳以上)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率(20)	・ 42.0% [H20 年]	75.0% [H32 年]
	□リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	・ 5.6%(年間) [H20 年]	8.0%(年間) [H32 年]
	□滅失住宅の平均築後年数	・ 22.5 年 [H20 年]	40 年 [H32 年]
住環境の形成 安心して住み続けられる	□住宅及び住環境に対して満足している市民の割合	・ 71.3% [H15 年]	80.0% [H32 年]

19 一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること

20 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置または屋内の段差を解消すること

關係資料



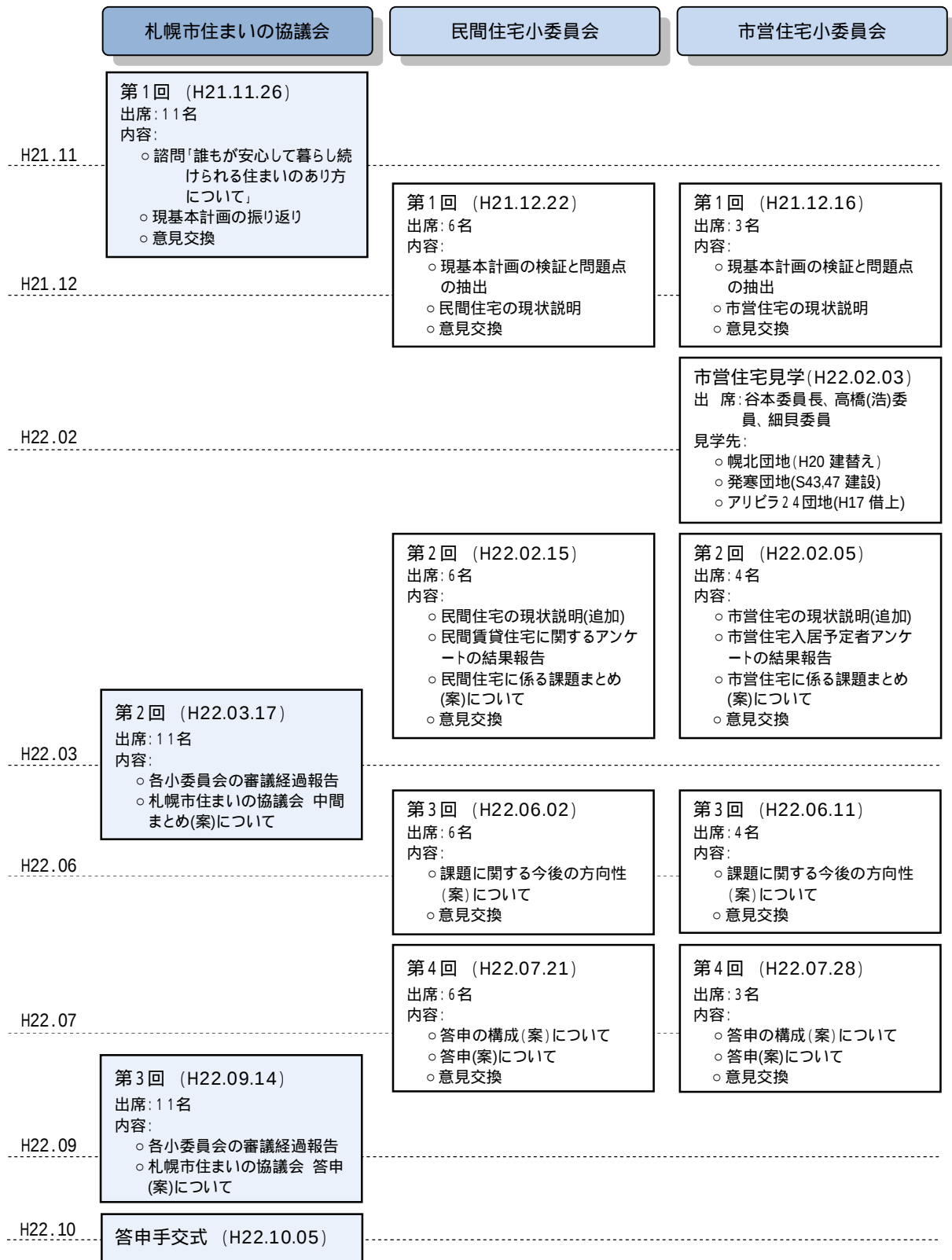
○札幌市住まいの協議会概要

1 札幌市住まいの協議会 委員名簿

(五十音順、敬称略、平成22年10月5日 答申日現在)

	氏 名	所 属 等	所属小委員会 は委員長
会長	越 澤 明	北海道大学大学院工学研究院 都市計画研究室 教授	——
副会長	杉岡 直人	北星学園大学社会福祉学部 教授	民間住宅
委員	浅松 千寿	中村浅松法律事務所	市営住宅
委員	五十嵐 智嘉子	(社)北海道総合研究調査会 専務理事	市営住宅
委員	大瀧 玲子	公募委員	民間住宅
委員	高橋 聡	(社)全国賃貸住宅経営協会 事務局長 (財)日本賃貸住宅管理協会 事務局長	民間住宅
委員	高橋 浩子	公募委員	市営住宅
委員	谷本 一志	東海大学国際文化学部 教授	市営住宅
委員	西原 桂子	NPO法人シーズネット	民間住宅
委員	平野 恵一	(財)マンション管理センター 事務局長	民間住宅
委員	細貝 政道	(社)北海道宅地建物取引業協会 専務理事	市営住宅
委員	持田 容子	元(財)北海道建築指導センター 住宅相談室長	民間住宅

2 札幌市住まいの協議会審議経過



○パブリックコメント実施結果

1 実施概要

(1) 意見募集期間

平成23年3月2日（水）から平成23年3月31日（木）まで（30日間）

(2) 意見募集方法

FAX、郵送、持参、電子メール



(3) 資料の閲覧・配布場所

- ・札幌市都市局市街地整備部住宅課
- ・札幌市総務局行政部行政情報課（市政刊行物コーナー）
- ・各区役所総務企画課広聴係
- ・各まちづくりセンター
- ・住宅課ホームページ

2 意見の内訳

(1) 意見提出者数及び件数

- ・意見提出者 4人
- ・件数 7件

(2) 提出方法別意見提出者数

提出方法	意見提出者数
FAX	0人
郵送	1人
持参	0人
電子メール	3人
合計	4人

(3) 意見の概要と札幌市の考え方

意見 番号	該当 ページ	意見の概要	札幌市の考え方
1	17 ページ 19 ページ 【第2章】	図 17 の住宅数は 985 千戸となっており、図 21 では住宅総数が 841 千戸となっているが、違いは何か。	図 17 の住宅数は空き家を含めた住宅数全体を示しておりますが、図 21 では居住世帯のある住宅数を示しているため、誤解を招く表示となりました。 19 ページの表記をわかりやすく修正いたします。
2	36 ページ 【第4章】	今回の東日本大震災を踏まえて、札幌市においても応急仮設住宅の設置体制については早急に整備すべき。	本市といたしましても、今回の震災を教訓とし、北海道や関係団体との連携体制の整備については早急に進めてまいりたいと考えております。
3	37 ページ 【第4章】	住宅の建設には、他県、他国に頼らず、道産材を活用すべき。	北海道では北国の住まいに必要な性能基準を設定した「北方型住宅」の普及に努めております。 その中で、道産木材の活用を推奨しており、本市といたしましても、「北方型住宅」の普及とともに「札幌版次世代住宅基準」の中でも検討してまいりたいと考えております。
4	37 ページ 【第4章】	札幌版次世代住宅基準普及に向けて、モデルハウスを建てて、実際に体感できるようにすると良いのではないか。	このマスタープランは住宅施策を展開する際の方向性を示すガイドラインとしての位置づけであるため、個別の事業については別途、企画立案していくこととなります。 札幌版次世代住宅基準の普及に向けては、様々な手法が考えられることから、提案いただいた内容も踏まえて検討してまいりたいと考えております。
5	39 ページ 【第4章】	日本は住宅価格が高すぎるので、一生をローンで縛られないようにしてほしい。	無理のない負担で住宅を選択できるよう、既存住宅が適正に評価され、円滑に流通する市場の形成や、長期・固定型等の住宅ローンが安定的に供給できる住宅金融市場の整備を国が行うこととしており、本市といたしましても、これら制度の普及に努めてまいります。
6	40 ページ 【第4章】	体が不自由で、除雪や共同作業といった自治会活動に参加できず、心苦しい。気兼ねなく楽しく暮らせる住居になるようにしてほしい。	市営住宅の若年層入居の促進を図るなど、コミュニティ活動を継続・活性化するための方策を検討してまいります。
7	40 ページ 【第4章】	介護施設と幼稚園、保育園、託児所が隣接し、それを囲うように住宅があり、さらに魅了ある商店街が沢山点在すると良い。	いただいた意見も参考にしながら、福祉施策やまちづくり施策と連携した住宅施策を展開するよう検討してまいります。

(4) パブリックコメントの結果に基づく修正点

札幌市住宅マスタープラン（案）に対して、市民の皆様から頂いたご意見をもとに下記のとおり修正いたしました。他のご意見についても、施策を具体的に実施する段階で可能な限り取り入れてまいります。

修正箇所	修正前	修正後
19 ページ	平成 20 年現在、市内には約 84 万戸の住宅が存在しており、そのうち持ち家が約 41 万 6 千戸、民営借家が約 34 万 3 千戸となっています。	平成 20 年現在、市内には <u>居住世帯のある住宅が約 84 万戸</u> 存在しており、そのうち持ち家が約 41 万 6 千戸、民営借家が約 34 万 3 千戸となっています。

札幌市住宅マスタープラン 2011

平成 23 年(2011 年)7月発行

編集・発行

札幌市都市局市街地整備部住宅課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

TEL:(011)211-2807 FAX:(011)218-5144

URL:<http://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/>

市政等資料番号 01 - A01 - 11 - 503

2011



札幌市都市局 市街地整備部住宅課