

【参考資料】札幌市の住宅施策

1. 民間住宅

(1) 住まいに関する相談

- ・住宅相談内容は融資、耐震に関する内容が上位を占める
- ・住まいのプラットフォーム連携事業：「NPO 法人さっぽろ住まいのプラットフォーム」（H19 年）を設立し、住まいに関する相談窓口の開設、市民向けセミナーの開催などを実施
→札幌市の民間住宅に係わる業務を補完するものとして連携協定により活動内容の一部補助

(2) (社)北海道マンション管理組合連合会への補助

- ・市民からの分譲マンションの管理に関する相談に対して、マンション管理士が対応
→札幌市の相談業務の補完、分譲マンションの適正な維持管理支援のため、相談費用の一部補助

(3) 住情報の提供・普及啓発事業

- ・住情報の提供
- ・分譲マンション管理普及啓発事業：分譲マンションに関する実態調査の実施、調査結果に基づき課題解決に向けたセミナー開催

(4) 融資・貸付

- ・高齢者・障がい者の居住性を良好にするために行う専用居室の増改築工事、バリアフリー化工事、S56 年以前建築の戸建て木造住宅の耐震改修工事に必要な資金の一部融資
- ・災害などを受けた住宅の補修などに必要な資金の一部貸付

(5) 木造住宅耐震診断補助

- ・木造住宅の耐震診断を行った市民に耐震診断費用の一部補助

(6) 北海道あんしん賃貸支援事業(H21 年4月～)

- ・高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯（住宅確保要配慮者）の民間賃貸住宅への入居支援

(1) 住まいに関する相談

ア 住まいに関する相談内容・件数

近年の住宅相談内容と件数は下表のとおりであり、融資、耐震に関する相談が上位を占めている。

表1-1 住まいに関する相談件数

項目	平成 16年度	平成 17年度	平成 18年度	平成 19年度	平成 20年度	前年度比 (%)	
相談件数	2,848	1,979	1,998	1,778	1,342	75.5	
相談 内容	融資	1,286	1,026	882	681	656	96.3
	建築基準法	174	113	102	75	59	78.7
	相隣関係	135	64	51	22	23	104.5
	業者トラブル	109	118	69	39	27	69.2
	公的賃貸住宅	538	211	301	252	49	19.4
	分譲マンション	126	85	71	89	54	60.7
	耐震 (※)	—	—	169	382	331	86.6
その他	480	362	353	238	143	60.1	

※ 平成18年度より木造住宅耐震診断補助事業開始

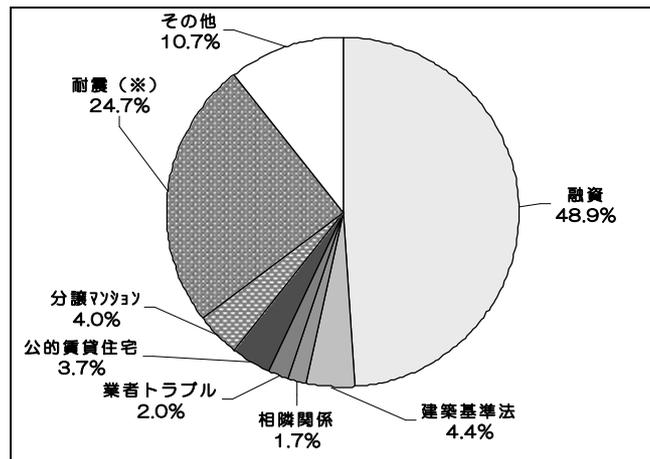


図1-1 住まいに関する相談内容の割合（平成20年度）

イ 住まいのプラットフォーム連携事業

住まいに関わる多様な専門団体が相互に連携し、それぞれの役割を果たしつつ市民の住まい力を育み、誰もが安心・安全に自分らしく住み続けられるまちの創造に寄与する仕組みとして、「住まいのプラットフォーム」の創設に向けて取組んできた。平成19年7月に、この仕組みの活動主体となる組織として、「NPO法人さっぽろ住まいのプラットフォーム」が設立された。

NPO法人は、住まいに関する相談窓口の開設、市民向けセミナーの開催及びホームページによる的確な情報提供などを行っている。

また、連携団体の拡充に向け、さまざまな分野や地域の団体に積極的に働きかけを行い、ネットワークを広げる活動に取り組んでいる。

札幌市では、NPO法人の市民への住まい力向上に向けた活動に対し、札幌市の民間住宅にかかわる業務を補完するものとして、連携協定を結び、活動内容の一部について補助を行っている。

(2) (社)北海道マンション管理組合連合会への補助

分譲マンションは、管理組合を組織しマンションの運営管理を行うこととなっているが、多様な価値観を持つ区分所有者が1棟の建物に居住しており、合意形成が難しく、建物の老朽化、入居者の高齢化など様々な問題が発生してきている。

(社)北海道マンション管理組合連合会では、運営管理などの知識経験、専門的ノウハウを有するマンション管理士等による相談体制がとられており、市民からの分譲マンションの管理に関する相談事業を行っている。

札幌市は、札幌市の相談業務の補完及び分譲マンションの適正な維持管理の支援につながるものとして、相談経費の一部を補助している。

(3) 住情報の提供・普及啓発事業

ア 住情報の提供

住宅に関する各種制度に関する情報の提供を行っている。

イ 分譲マンション管理普及啓発事業

分譲マンションに関する実態調査の実施、調査結果に基づき課題解決に向けたセミナーを開催し、良質なマンションストックの形成を促している。



図1-2 マンション管理セミナー

(4) 融資・貸付

高齢者・障がい者の居住性を良好にするために行う専用居室の増改築工事やバリアフリー化工事等又は昭和56年5月31日以前建築の戸建て木造住宅の耐震性を高めるために行う耐震改修工事に必要な資金の一部の融資や、災害等を受けた住宅の補修等に必要な資金の一部の貸付を行い、市民の負担の軽減を図っている。

種類	住宅資金融資 (高齢者等リフォーム資金・耐震改修資金融資)			災害住宅補修資金		
	開始年度	(高齢者) 昭和48年度 (障がい者) 昭和52年度 (耐震改修) 平成20年度			昭和40年度	
目的	①55歳以上の方や障がい者の居住性を良好にするために行うバリアフリー化等の工事。 ②昭和56年5月31日以前建築の戸建て木造住宅の耐震性を高めるために行う耐震改修工事。 ①、②に必要な資金の一部を融資する。			災害を受けた住宅及び軟弱地盤地域において、地盤沈下により傾斜した家屋の補修等に必要な資金の一部を貸し付ける。 ※傾斜家屋については62年度新設		
融資条件	融資	400万円(無落雪屋根への改造工事を含む場合)		貸付	被災家屋～120万円	
	限度額	300万円(上記以外の工事の場合)		限度額	傾斜家屋～200万円	
	利率	無利子		利率	年3%以下で市長が定める率	
	償還期間	・20年以内(無落雪屋根への改造工事を含む場合) ・15年以内(上記以外の工事の場合) ただし、土地・建物に抵当権の設定を行わない場合は5年以内。		償還期間	7年以内	
実績	年度	高齢者(件)	障がい者(件)	耐震改修(件)	年度	件数
	平成16年以前	2,302	635	-	平成16年以前	296(16)
	平成17年度	39	10	-	平成17年度	0
	平成18年度	32	9	-	平成18年度	0
	平成19年度	26	14	-	平成19年度	0
	平成20年度	27	7	0	平成20年度	0
計	2,426	675	0	計	296 (うち傾斜家屋16件)	
平成21年度(予定)	融資予定件数	100件			災害があれば貸付をする。	
	融資予定総額	300,000千円				
	利子補給額	16,066千円				

(5) 木造住宅耐震診断補助

札幌市内の木造住宅の耐震診断を行った市民に対し、耐震診断費用の一部を補助している。

種 類	木造住宅耐震診断補助事業	
開始年度	平成18年度	
目 的	木造住宅の地震に対する安全性の向上を図り、住宅の耐震化を促進し、災害に強いまちづくりの推進に向けて、札幌市内の木造住宅の耐震診断を行った市民に対し、耐震診断費用の一部を補助する制度。	
補助条件	対象住宅	昭和56年5月31日以前に建築された札幌市内の木造住宅（戸建住宅・長屋・共同住宅）
	補助限度額	診断費用の2/3以内かつ一戸につき30,000円限度
実 績	年 度	件 数
	平成18年度	31 件（戸建住宅）
	平成19年度	55 件（ 〃 ）
	平成20年度	45 件（ 〃 ）
	計	131 件
平成21年度（予定）	200 件	

※対象住宅のうち、長屋・共同住宅は平成21年8月17日より追加。

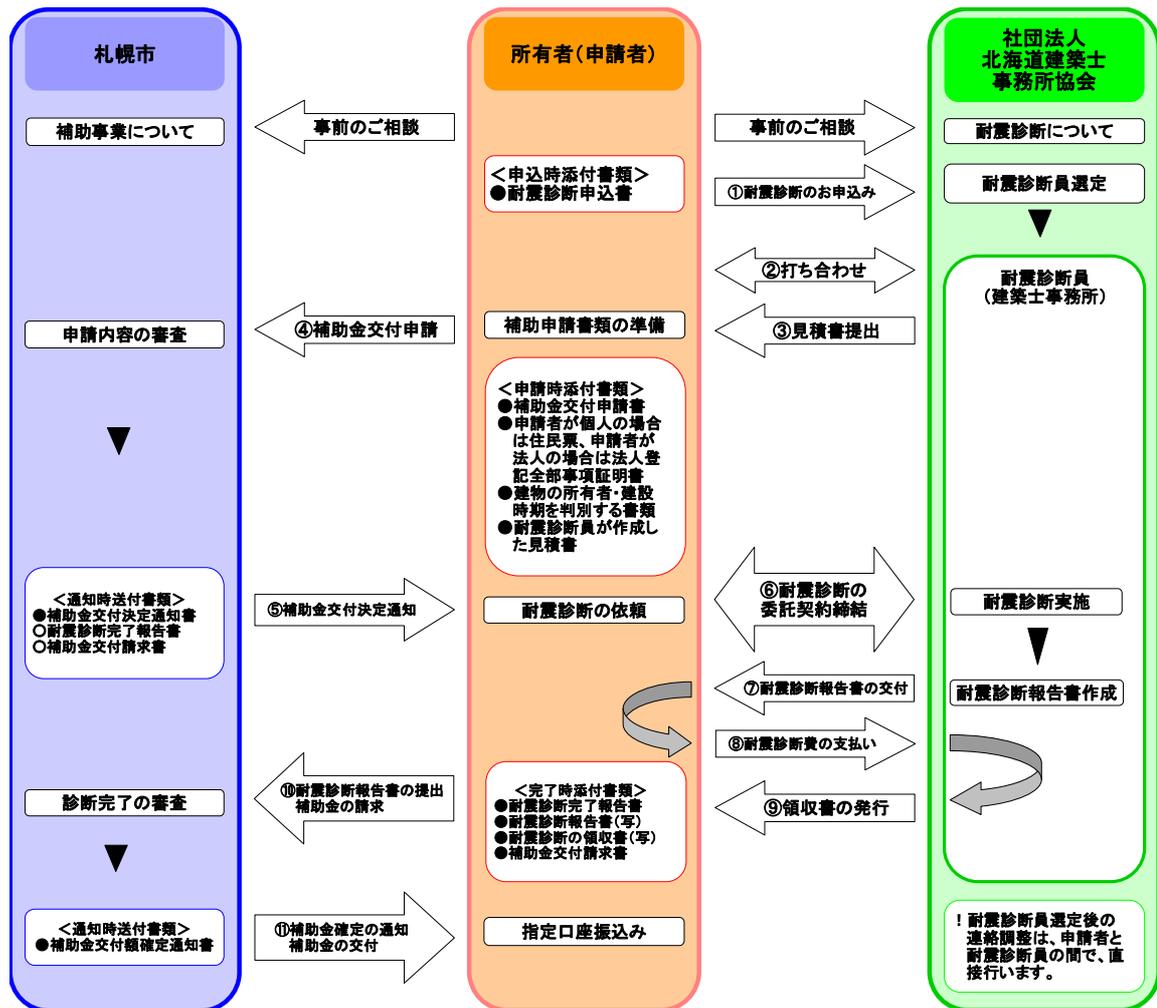


図1-3 木造住宅耐震診断補助事業の流れ

(6) 北海道あんしん賃貸支援事業(平成 21 年 4 月からスタート)

居住の安定確保と安心できる賃貸借関係の構築を支援するため、国、道及び関係団体等との連携により、高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯（以下「住宅確保要配慮者」という。）の民間賃貸住宅への入居をサポートする。

ア サポート対象者

住宅確保要配慮者で、家賃等を適正に支払い、地域社会の中で自立した日常生活を営むことができる者（居住支援を受けることによって自立することが可能となる者を含む。）

イ サポート内容

- ・あんしん賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとして、道に登録された民間賃貸住宅）の情報提供
- ・協力店（入居を支援し、契約の仲介をする、道に登録された宅地建物取引業者）の情報提供
- ・居住支援団体（契約の立会いや見守りなど、入居前後の居住支援を行う NPO 等で、道に登録された団体）による入居支援

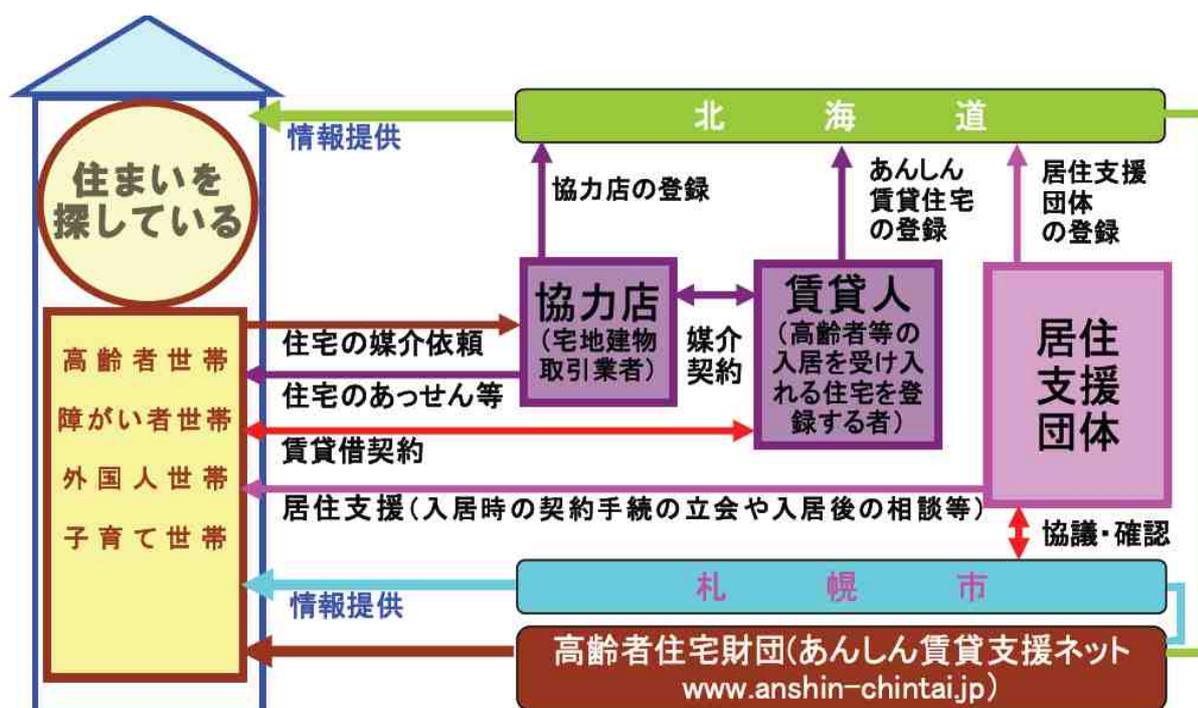


図1-4 あんしん賃貸支援事業の流れ

2. 市営住宅

(1)市営住宅の現状

- ・H21年3月31日現在、管理戸数は27,581戸、100戸以上の団地は52カ所
- ・戸数分布は、厚別区が35.8%と最も多く、次に東区16.0%、手稲区12.3%

(2)高齢化対応施策

- ・高齢単身者向け住宅の公募開始（S55年度～）
- ・新設団地ですべての住戸について手すり・インターホン設置、段差解消、引き戸採用
- ・生活相談員の配置（S63年度～）：麻生、ひばりが丘、屯田西団地
- ・エレベーター設置等のモデル事業実施（H19年度～）：北30条

(3)民間活用型の市営住宅供給：借上市営住宅制度実施（H10年度～）、986戸供給

(4)建替事業

- ・規模の狭小・浴室設備の不備などを解消→居住水準の向上、バリアフリー化
- ・土地の高度利用、地域活性化→良好な市街地形成
- ・下野幌団地建替事業：H9年基本計画、H12～H25年度（14年間）で約2,900戸の建設計画
- ・幌北団地建替事業：H14年基本計画、H18～H27年度（10年間）で中層23棟451戸を高層8棟438戸へ建て替え、土地の高度利用を図る

(5)公営住宅等長寿命化計画

- ・計画的な建替や修繕・改善によりストックを有効活用すると共に、ライフサイクルコストの縮減のため既存ストックの長寿命化を図る
- ・長寿命化に関する基本方針、長寿命化のための維持管理・改善計画のほか、従来ストック活用計画に位置づけていた建替計画も含める

(6)市営住宅の管理

- ・財団法人札幌市住宅管理公社に管理事務の一部を委託し、効果的できめ細かな維持管理を実施
- ・指定管理者制度導入（H18年～）：北区、東区において、民間業者と保守管理、随時修繕などの管理協定を締結
- ・市営住宅の応募倍率は35～45倍の間で推移
- ・新設住宅の応募倍率は空き家住宅と比較して高い

(1)市営住宅の現状

本市の市営住宅は毎年計画的に建設され、平成21年3月31日現在の管理戸数は27,581戸に達している。市営住宅の戸数分布は、厚別区が突出して多く35.8%を占め、次に東区が16.0%、手稲区が12.3%程度となっている。団地の規模を見ると、100戸以上の団地は52カ所となっている。

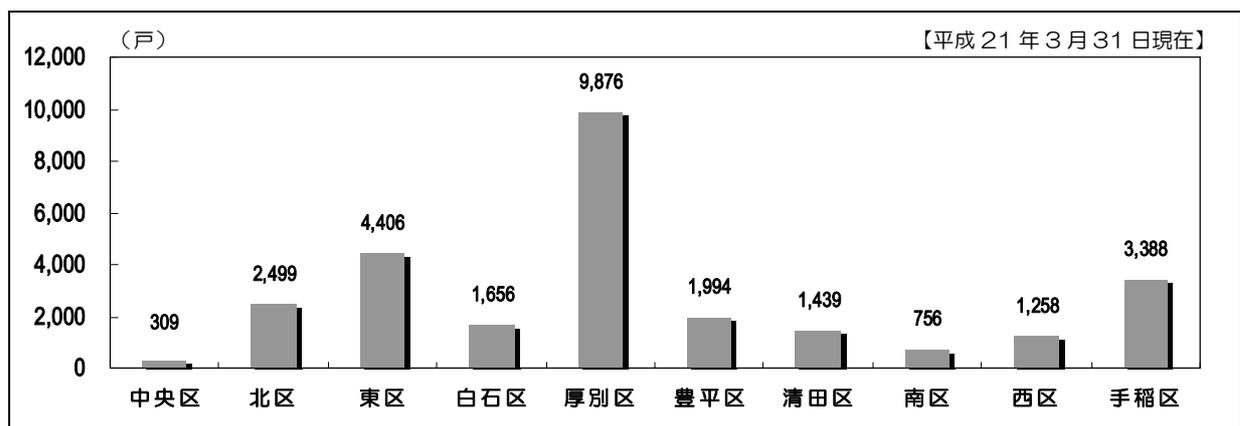


図2-1 市営住宅の区別戸数

表2-1 団地別管理戸数（100戸以上団地）

【平成21年3月31日現在】

団地名	敷地面積 (㎡)	戸数	団地名	敷地面積 (㎡)	戸数	団地名	敷地面積 (㎡)	戸数	
麻 生	12,955	184	伏 古	44,595	690	清 田	16,647	170	
幌 北	29,898	486	光 星	28,074	1,248	平 岡 南	7,225	109	
屯田緑の里	37,415	343	北 21 条	74,495	100	美しが丘	20,235	212	
屯 田 西	46,832	473	南 郷	33,853	380	中 ノ 沢	14,500	136	
拓 北	11,227	122	本 郷	17,330	264	川 沿	8,572	139	
グリーンピア篠路中央	15,903	183	東 川 下	49,749	550	藤 野	22,836	192	
グリーンピア篠路北	17,038	179	北 郷	24,267	180	真駒内本町	11,004	151	
屯田季実の里	14,563	119	菊水上町	6,967	126	発 寒	50,276	571	
北 栄	26,560	348	ひばりが丘	145,620	1,050	発寒8条	26,137	276	
元町中央	15,814	180	下野幌	厚別副都心	71,500	648	二十四軒	8,738	120
美 香 保	26,959	399		青葉町	40,790	396	富丘高台	26,735	263
東苗穂	13,386	153	青 葉	92,986	1,287	山 口	125,103	848	
北 東	22,208	320	もみじ台	503,594	5,530	稲 積	54,287	640	
苗 穂	9,212	100	月 寒	87,857	1,042	宮 の 沢	25,936	300	
札 苗	26,203	300	西 岡	37,897	465	曙 2 条	13,625	160	
丘 珠	16,500	168	新木の花	7,083	182	前田公園	54,346	516	
開 成	11,352	137	里 塚	54,362	494	星置駅前	22,079	220	
-	-	-	北 野	33,629	300	-	-	-	

住宅の種別は、公営住宅 26,366戸、改良住宅・その他が 1,215戸である。また、型別では、3DK以上の広さの住宅が 62%を占め、居住水準の向上に努めている。車いす世帯向け住宅については、昭和 56 年度から供給を始め（平成 10 年度から単身者向け車いす住宅も供給。）、現在まで 275戸を供給している。

平成8年度には公営住宅法が改正され、従来の第1種、第2種の種別が撤廃された。さらに、入居者資格、家賃体系についても抜本的な改正が行われ、高齢者・障がい者等の住宅困窮者に対して、居住の安定がより一層配慮された内容となった。

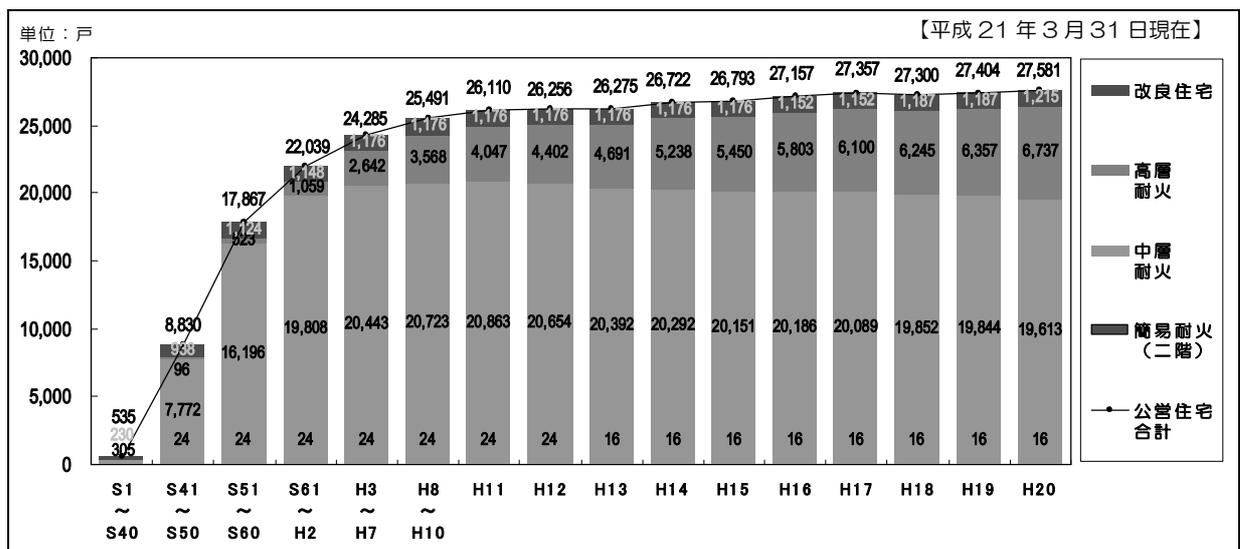


図2-2 市営住宅管理戸数

表2-2 車いす用住宅供給戸数

【平成21年3月31日現在】

区	団地名	戸数	区	団地名	戸数	区	団地名	戸数	区	団地名	戸数
中央区	桑園北	2	東区	北東	2	厚別区	もみじ台	1	南区	中ノ沢	2
	南7条	2		光星	2		ひばりが丘	19		南34条	5
	計	4		東苗穂	3		青葉	42		真駒内本町	7
		栄町		5	計		62	計		14	
北区	麻生	3		開成A	4	豊平区	月寒	12	西区	発寒8条	4
	屯田緑の里	4		開成B	3		西岡	6		西野	1
	屯田西	10		開成C	3		豊平4条	4		八軒	2
	新川	3		ライオンゲートN42	1		新木の花	2		計	7
	拓北	7		グランドコート東苗穂	1		計	24	宮の沢	4	
	グリビア篠路中央	12		計	24		平岡3条	6	曙2条	2	
	グリビア篠路北	7	南郷	4	清田区	美しが丘	11	手稲区	前田公園	9	
	屯田季実の里	6	北郷	6		フォレスト清田	1		星置駅前	1	
	ノースライフ30	1	菊水上町	6		計	18		山口	28	
	グリーコートしんかわ	1	計	16					計	44	
	幌北	6									
	レジデンス篠路	2									
	計	62								合計	275

(2) 高齢化対応政策

昭和55年から高齢単身者（男60歳、女50歳以上）向け住宅の公募を開始している。平成9年度からは年齢要件を男女50歳以上としていたが、18年度より公営住宅法施行令の改正により年齢要件が男女60歳以上（経過措置として、平成18年4月1日前に50歳以上）となり、今後もニーズの動向を見極めながら供給を進める方針である。

また、新設団地では、すべての住戸において手すりやインターホンの設置、段差解消や引き戸採用等の高齢者対策を実施している。

なお、高齢者の集中していた麻生団地

の建替えに際して、保健福祉局との協力により、高齢者の生活指導等にあたる生活相談員を昭和63年度から配置した。その後、ひばりが丘団地、屯田西団地でも同様に配置を行っている。

また、平成19年度から、既設市営住宅のバリアフリー化に向け、階段室型の住棟において、エレベーター設置等のモデル事業を実施している。



図2-3 北30条団地エレベーター設置モデル事業

(3) 民間活用型の市営住宅供給

平成8年度の公営住宅法改正により、買取型、借上型の公営住宅が制度化された。これを受けて、本市では10年度から借上市営住宅制度を実施し、これまで986戸を供給している。今後も計画的な供給に向けて、引き続き制度内容の検討、事業者確保を進めていく。

ア 借上市営住宅制度の概要

民間の土地所有者等が一定の整備基準に適合する賃貸住宅を建設し、本市が20年間借り上げて管理し、市と国が建設費の一部を補助するもの。

イ 借上市営住宅整備基準

- ・ 建設地は、交通の利便性の高い地域とする
- ・ 建物は、耐火構造で新築の共同建て又は長屋建てとし、住戸面積は単身者向け住宅が37~43㎡、一般世帯向け住宅が55~80㎡
- ・ 住戸数は原則20戸以上
- ・ 原則として1戸以上の車いす使用者向け住戸の設置
- ・ 駐車場は、住戸数の60%以上かつ用途地域ごとに定めた設置率以上
- ・ 床の段差解消など高齢者に配慮した設計

表2-3 市営住宅の着工戸数

【各年度中】

区分		平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
新規	直接建設	63	0	0	0
	借上	42	106	92	72
	小計	105	106	92	72
建替		84	368	90	110
合計		189	474	182	182

(4) 建替事業

市営住宅の建替事業は、老朽化した既存の市営住宅を更新することにより、規模の狭小・浴室等設備の不備などを解消して居住水準の向上を図り、併せてバリアフリー化を目指すものであり、土地の高度利用や地域活性化等良好な市街地の形成に寄与するものである。

ア 下野幌団地建替事業

下野幌団地（A~Iブロック）は、都心から南東約11kmに位置する敷地面積約22.4haの大規模団地である。

この団地は、浴室未設置の住宅が多く、住戸も狭小であること等から、本市再生マスタープランで「再生団地」に位置付け、平成9年度に建替事業の基礎となる基本構想・基本計画を策定した。



図2-4 下野幌団地建替（A1~4号棟）

この計画は、事業期間を平成 12 年度から 25 年度の 14 年間とし、約 2,900 戸の市営住宅を建設することとしている。

現在、A～Cブロックは建替が完了し、D、Eブロックが建設中である。

このうち、Cブロックでは、建替事業により確保した余剰地について、民間事業者に社会福祉機能の導入を条件とした公募提案型により売却する。

イ 幌北団地建替事業

幌北団地は、地域中心核である北24条地区に位置する団地である。住棟の大部分が建設後 35年を経過して老朽化が進んでおり、浴室未設置の住戸が多い等など、住宅としての水準が低く、平成13年5月策定の市営住宅ストック総合活用計画において建替を位置付け、14年度に建替基本計画を策定している。

また、利便性の高い立地でありながら現況の容積率が低いことから、建替によって土地の高度利用を図ることとしている。

事業期間は18年度から27年度の10年間で、これまでの中層23棟451戸を、高層8棟438戸に建て替える計画であり、余剰地の創出によって多様な都市機能の充実に対応する。

(5) 公営住宅等長寿命化計画

本市市営住宅は、昭和 40 年代後半に大量供給されたストックが更新時期を迎え、計画的な建替や修繕・改善によりストックを有効活用すると共に、ライフサイクルコストの縮減のため既存ストックの長寿命化を図ることが重要となっている。

本市では、耐久性の向上及びライフサイクルコスト縮減を図り、効率的・効果的な維持管理を実施するため、① 長寿命化に関する基本方針② 長寿命化のための維持管理・改善計画のほか、従来ストック活用計画に位置づけていた建替計画も含めた「長寿命化計画」を策定する。

(計画期間) 10年間 (平成 21 年度から平成 30 年度まで) ※ 適宜見直しを行うものとする

(6) 市営住宅の管理

市営住宅の管理は「入居者の募集・決定及び家賃の決定、徴収等」の対人的な管理と「土地・建物の保全、改修等」の物的な管理がある。

効率的できめ細かな維持管理を行うため、管理事務の一部を本市の全額出資で設立された財団法人札幌市住宅管理公社に委託しており、団地内の良好な居住環境の維持、改善に努めている。さらに平成 18 年度から、指定管理者制度を導入し北区と東区の二区については民間業者を指定管理者として選定し、保守管理と随時修繕等の管理協定を締結した。

市営住宅の近年の応募状況は、公募戸数の減少により応募者数は減少傾向であるが、応募倍率は 35～45 倍の間で増減している。また、平成 20 年度の新設市営住宅の応募倍率は 40.3 倍、空き家住宅で 32.7 倍となっており、新設住宅の応募倍率のほうが高くなっている。

表2-4 市営住宅管理戸数

【平成21年3月31日現在】

事業年度	公営住宅				改良住宅				合計
	簡易耐火 (二階)	中層 耐火	高層 耐火	計	簡易耐火 (二階)	中層 耐火	高層 耐火	計	
昭和31~40年度	—	305	—	305	—	230	—	230	535
昭和41~50年度	24	7,467	96	7,587	38	513	157	708	8,295
昭和51~60年度	—	8,424	427	8,851	—	—	186	186	9,037
昭和61~平成2年度	—	3,612	536	4,148	—	24	—	24	4,172
平成3~7年度	—	635	1,583	2,218	—	—	28	28	2,246
平成8~10年度	—	280	926	1,206	—	—	—	—	1,206
平成11年度	—	140	479	619	—	—	—	—	619
平成12年度	—	△ 209	355	146	—	—	—	—	146
平成13年度	△ 8	△ 262	289	19	—	—	—	—	19
平成14年度	—	△ 100	547	447	—	—	—	—	447
平成15年度	—	△ 141	212	71	—	—	—	—	71
平成16年度	—	35	353	388	△ 24	—	—	△ 24	364
平成17年度	—	△ 97	297	200	—	—	—	—	200
平成18年度	—	△ 237	145	△ 92	—	△ 97	132	35	△ 57
平成19年度	—	△ 8	112	104	—	—	—	—	104
平成20年度	—	△ 231	380	149	—	—	28	28	177
總 数	16	19,613	6,737	26,366	14	670	531	1,215	27,581

(注) 建設年度別管理戸数(竣工ベース)。改良住宅の簡易耐火住宅には店舗付住宅4戸を含む。
簡易耐火平屋住宅は、以前はあったが、建替事業などにより現在はなくなっている。
△部分は建替事業に伴う解体による戸数減

表2-5 新設市営住宅の応募状況

年 度	公募戸数	応募者数	倍率
平成17年度	192	5,856	30.5
平成18年度	106	4,824	45.5
平成19年度	107	3,783	35.4
平成20年度	98	3,946	40.3

(注) 募集時期
新 設：年度当初
空 き 家：年3回
もみじ台：随 時

表2-6 空き家住宅応募状況

年 度	種 別	公募戸数	応募者数	倍率	年 度	種 別	公募戸数	応募者数	倍率
平成 17年度	前 期	161	8,730	54.2	平成 19年度	前 期	158	7,315	46.3
	中 期	207	8,953	43.3		中 期	244	8,208	33.6
	後 期	204	8,156	40		後 期	171	6,891	40.3
	随 時	245	3,021	12.3		随 時	260	2,981	11.5
	合 計	817	28,860	35.3		合 計	833	25,395	30.5
平成 18年度	前 期	146	8,145	55.8	平成 20年度	前 期	234	7,384	31.6
	中 期	225	8,588	38.2		中 期	112	6,026	53.8
	後 期	164	7,490	45.7		後 期	190	7,049	37.1
	随 時	248	3,385	13.6		随 時	160	2,300	14.4
	合 計	783	27,608	35.3		合 計	696	22,759	32.7

表2-7 家賃収納状況

年度	区分	調定額 (円)	収納済額 (円)	収納率 (%)
平成17年度	現年度分	6,132,898,260	6,072,912,200	99.02
	滞納分	244,825,715	72,100,880	29.45
	合 計	6,377,723,975	6,145,013,080	96.35
平成18年度	現年度分	6,189,863,610	6,138,104,610	99.16
	滞納分	191,060,060	56,916,050	29.79
	合 計	6,380,923,670	6,195,020,660	97.09
平成19年度	現年度分	6,227,040,680	6,164,873,310	99
	滞納分	192,745,050	50,231,950	26.06
	合 計	6,419,785,730	6,215,105,260	96.81
平成20年度	現年度分	6,255,289,310	6,185,114,450	98.88
	滞納分	204,649,030	56,284,685	27.5
	合 計	6,459,938,340	6,241,399,135	96.62

3. その他

- (1) 特定優良賃貸住宅制度（平成5年度から実施、現在802戸供給）
- ・中堅所得者のための良質な世帯向け規模の賃貸住宅の供給
 - ・子育て支援制度開始（平成20年2月～）、配慮入居者制度開始（平成21年4月～）
- (2) 高齢者向け優良賃貸住宅制度（H14年から実施、現在147戸供給）
- ・高齢者が安心して住み続けることのできる、良質な賃貸住宅の供給促進

(1) 特定優良賃貸住宅制度

中堅所得者層のための良質な世帯向け規模の賃貸住宅の供給を目的として、地域特別賃貸住宅制度を平成4年度から、特定優良賃貸住宅制度を5年度から実施しており、現在802戸を供給している。

ア 制度の概要

民間の土地所有者または北海道住宅供給公社（以下「公社」という。）が、市の定める建設基準に適合する賃貸住宅を建設し、公社または農協が原則20年間管理し、中堅所得者のための住宅として供給する。

建設する事業者に対して建設費の一部を補助し、一定の収入基準に該当する入居者に対しては家賃の一部を補助する。入居対象者は国土交通省令で定める収入基準に該当する夫婦や親子、単身世帯などとなっている。

イ 管理戸数

【平成21年4月1日現在】

区分	団地名	戸数（戸）	所在	間取り
借上方式	サンシャイン93	40	東区北26条東13丁目	2～4LDK
	アブローズ24軒	11	西区二十四軒3条5丁目	3LDK
	ブルースカイ水車町	23	豊平区水車町7丁目	〃
	エスコート28	40	中央区北2条東8丁目	〃
	ラ・ヴェルト円山	40	中央区北1条西20丁目	〃
	リバティベル月寒	60	豊平区月寒東1条7丁目	〃
	スターヒル富丘	40	手稲区富丘1条4丁目	〃
	オークコート141	47	東区北14条東1丁目	〃
	サンライズアヴェニュー	33	厚別区厚別西1条1丁目	〃
	シャローム	55	白石区東札幌1条1丁目	〃
	パークシティハウス	40	中央区南12条西8丁目	〃
管理受託方式	スターヒル富丘	3	手稲区富丘1条4丁目	2LDK
	ガーデンコート中の島	34	豊平区中の島1条3丁目	3LDK
公社直接方式	ファインズ真駒内南町1号棟	79	南区真駒内南町3丁目	3LDK
	ファインズ真駒内南町2号棟	56	〃	〃
	ファインズ福住1号棟	45	豊平区福住1条3丁目	〃
	ファインズ福住2号棟	25	豊平区福住1条3丁目	〃
	ファインズ山鼻1号棟	16	中央区南17条西15丁目	〃
	ファインズ南麻生2号棟	43	北区北35条西7丁目	〃
	ファインズ山鼻2号棟	72	中央区南17条西15丁目	〃
19棟		802		-

- ・借上方式 ～ 公社が民間事業者から借上げ管理するもの（11棟429戸）
- ・管理受託方式 ～ 公社が管理のみを行うもの（1棟37戸）
- ・公社直接方式 ～ 公社が建設し管理するもの（7棟336戸）

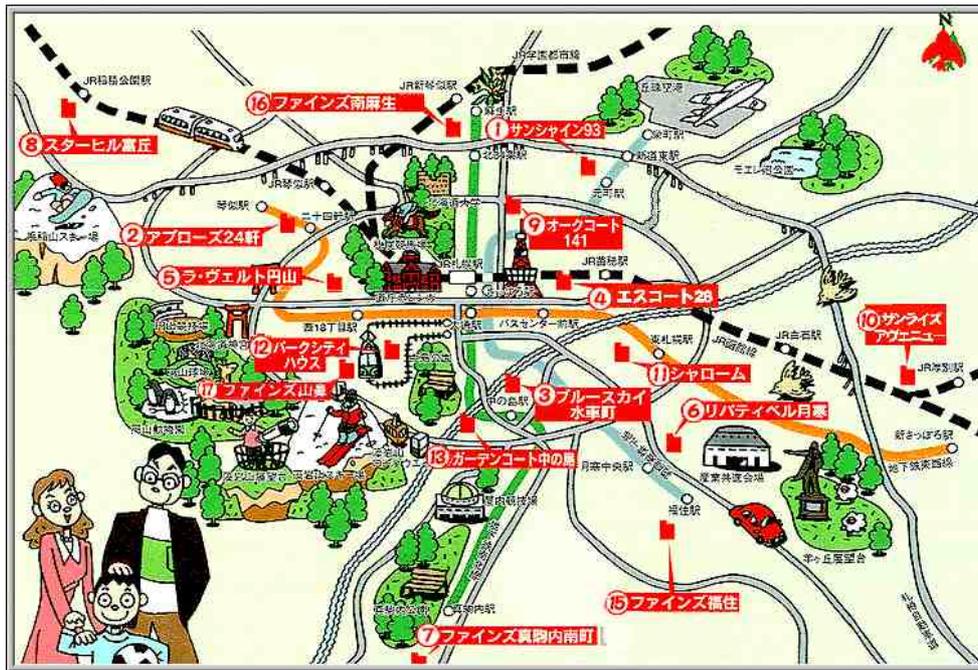
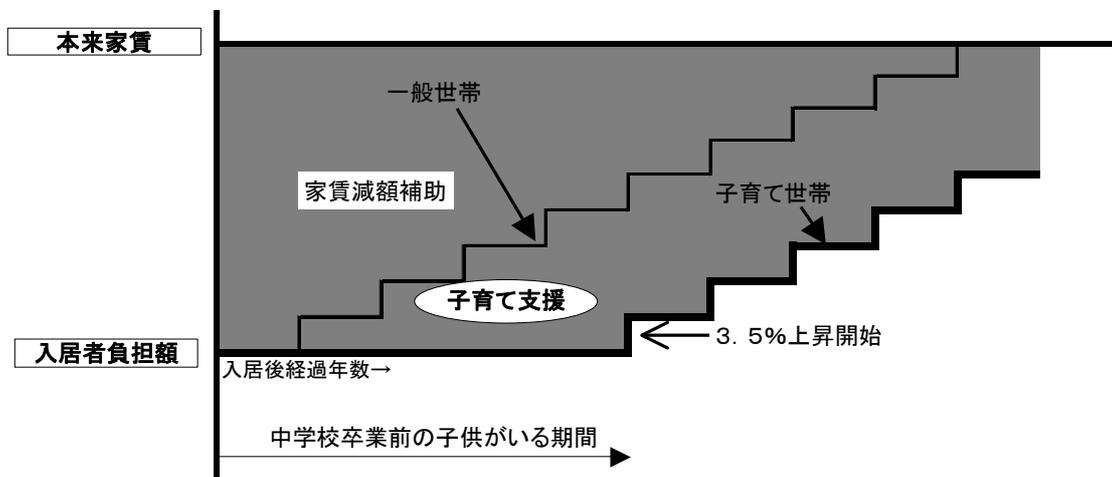


図3-1 特定優良賃貸住宅の札幌市内の配置状況

ウ 子育て支援制度

子育て世帯に対する経済的負担を軽減するため、中学校卒業前の子どもがいる所得月額322,000円以下の世帯への家賃補助を拡大する。(平成20年2月開始)

子育て支援のイメージ



エ 配慮入居者制度

空家対策のため、5年以内の期限付き入居など条件を加えた上で、所得要件を緩和している。(平成21年4月開始)

(2) 高齢者向け優良賃貸住宅制度

高齢者が安心して住み続けることのできる、良質な賃貸住宅の供給促進を図ることを目的に、平成14年度より実施している制度で、これまでに147戸を供給している。

ア 制度の概要

民間の土地所有者等が、市の定める建設基準に適合する賃貸住宅を建設し、高齢者のための住宅として供給するもので、建設する事業者に対して建設費の一部を、一定の収入基準に該当する入居者に対しては家賃の一部を補助する。

イ 建設基準

- ・敷地は、入居者の日常生活において、公的施設及び利便施設が支障なく利用できる地域とする
- ・建物は、耐火又は準耐火構造で、住戸専用面積は原則として25㎡以上
- ・高齢者向け優良賃貸住宅としての一団地の戸数は5戸以上
- ・緊急通報装置は、便所、浴室、居間及び特定寝室に設けること
- ・駐車場は、「札幌市共同住宅等における駐車施設の設置に関する指導要綱」により、その設置率を定めている。
- ・その他「札幌市高齢者向け優良賃貸住宅建設基準」に定める

ウ 入居資格

- ・60歳以上の高齢単身者（常時介護を必要とし、かつ居宅で当該介護を受けられない者を除く）
又はいずれか一方が60歳以上の高齢夫婦世帯
- ・同居者は、60歳以上の親族又は高齢者の介護のために同居が必要な者、高齢者の扶養する児童等とする
- ・収入要件
- ・その他「札幌市高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱」に定める

エ 管理戸数

【平成21年4月1日現在】

団地名	戸数（戸）	所在	間取り
スマイルホーム北31条	28	東区北31条東1丁目	1DK
サンアヴェニュー北郷	32	白石区北郷6条4丁目	1LDK、1DK
スマイルホーム南4条	87	中央区南4条東3丁目	1DK