

I 検討の背景

札幌市住宅基本計画 2005

「第4次札幌市長期総合計画」(平成12年(2000年)札幌市)や「第8期住宅建設五箇年計画」(平成13年(2001年)国)との整合

《基本目標》

- ・誰もが安心して暮らせる住まいの実現
- ・良質な住宅ストックの形成
- ・後世に引き継ぐ魅力ある住環境の形成

国の制度改正

- ・平成18年：「住宅建設法」を廃止し、「住生活基本法」の制定
住生活の安定確保や向上を目的として「ストック」や「市場」を重視
- ・平成19年：「住宅セーフティネット法」の施行
低額所得者のほか、高齢者・障がい者・子育て世帯等への賃貸住宅供給を促進
- ・平成21年：「高齢者住まい法」の改正
高齢者の居住安定確保、高品質の供給促進

社会情勢の変化

- ・予測される人口減少の到来
- ・少子高齢化の進展
- ・家族形態の変化
- ・社会的弱者のニーズの多様化

II 現状と課題

空き家の増加と依然として高い市営住宅ニーズ

- ・民間賃貸住宅の空き家増加
- ・住宅確保要配慮者の増加
- ・恒常的に高い市営住宅の応募倍率

限られた予算の効率的運用

- ・大量建設した市営住宅の維持修繕や更新のための莫大な事業費

既存住宅ストックの質向上

- ・環境配慮や高齢者への対応
- ・施設水準の低い市営住宅ストック
- ・分譲マンションの適正な管理、建替

つながりある地域社会の醸成

- ・市営住宅における要介護高齢者の増加
- ・市営住宅の高齢単身者増加によるコミュニティ衰退

住情報の適切な提供

- ・住宅相談関係機関相互の連携不足
- ・入手しにくい住情報

III 住宅施策の取り組みの方向

1. いま、住宅に困っている人のために

1-1. 住宅確保要配慮者への対応

住宅確保に配慮が必要な世帯(高齢者、子育て、低額所得など)が増加し、住宅に対するニーズが多様化する中で、市営住宅のあり方や民間住宅市場との役割分担についての新たな検討が求められている。

- (1) 市営住宅の整備については建替や改修を重点的に進めることにより、新規供給を抑制せざるを得ない状況にある中で、管理戸数についてはこれまでの拡大基調から現状維持への転換を図ることが必要。
- (2) 借上市営住宅については借り上げの対象を新築住宅から既存住宅に転換し、既存民間賃貸住宅の有効活用を図るとともに、借上料の縮減に努めることが必要。
良質かつ低廉な家賃の民間賃貸住宅ストックの形成のため、これらのバリアフリー化について補助を行うなど、現行制度の拡充を検討することが必要。
- (3) 市営住宅ストックを有効活用する観点から、市営住宅の高額所得世帯等への明渡し請求などの継続や入居承継を認める際の考え方を見直しを行い、公平性の確保と入居機会の拡充に努めることが必要。
市営住宅の入居募集に当たっては、新たな入居者選考制度の導入を検討するなど、より困窮度が高い世帯への配慮が必要。
- (4) 住宅確保要配慮者が適切な民間賃貸住宅を確保できるよう、「あんしん賃貸ネット」の更なる普及・啓発を目指して積極的に取り組むことが必要。
- (5) 高品質は民間住宅市場に高齢者向け住宅を誘導するための有効なモデルケースとなることから、国の補助制度を活用し、当面の間は供給の継続が必要。

1-2. 適切な規模の住宅への居住

世帯規模が縮小した高齢者世帯が広い住宅に住み続け、家族人数の増えた子育て世帯が狭い住宅に住み続けているといった状況がみられ、適切な規模の住宅に居住できる方策が求められている。

- (1) 市営住宅において、世帯規模に応じた住宅に住み替えることができる仕組みづくりを検討することが必要。
- (2) 民間住宅において、高齢者世帯、子育て世帯が適切な住宅で快適に暮らすため、住替え支援を検討することが必要。

3. 市民が求める住まいづくりを進めるために

3-1. ニーズに対応した住情報の提供

住宅に関する相談や情報提供について、既存の窓口や関連機関の連携による仕組みづくりが求められている。

- (1) 関係団体による継続的な議論・活動ができる連携の仕組みを再構築するとともに、区役所などの相談・窓口機能の充実など、効果的な市民サービス向上の仕組みづくりについて検討することが必要。
- (2) 多様な市民ニーズに応えるためには、各種既存窓口の相互連携や情報共有の方策について実効性のあるものへと見直すことが必要。

2. 今後、安心して住み続けるために

2-1. 良質な住宅ストックの形成

様々な社会的要請や新たなニーズへの対応が求められる中で、新築及び既存住宅を良質なストックとして形成していくための方策が必要となっている。

- (1) 住宅に対する環境配慮の取り組みを進めるため、適切な情報提供や支援制度の拡充について検討が必要。
市営住宅の整備にあたり、建替時の外断熱導入を基本としつつ、その他の取り組みについては、整備に係る事業費と省エネ効果を勘案し進めていくことが必要。
- (2) 既存住宅のバリアフリー化については、所有者や居住者のニーズに適切に対応した支援メニューの見直し・拡充が必要。
市営住宅における高齢者や障がい者への対応として、建替時にはエレベーターの設置、車いす対応型住戸の整備を行うほか、既存住棟に対しても費用対効果を勘案して検討することが必要。
- (3) 市営住宅においては、団地特性を考慮した建替や長寿命化(改修・改善)を適切に選択し、良質なストックとして使い続けていける方策を検討することが必要。
- (4) 分譲マンションの維持管理については、関係団体との連携により、効果的、効率的支援策をより一層進めることが必要。

2-2. 福祉施策・まちづくり施策等との連携

少子高齢化が進む中で、福祉施策・まちづくり施策等との連携や地域コミュニティに配慮した団地形成が求められている。

- (1) 市営住宅において福祉やまちづくり施策との連携を図り、団地のみならず、地域づくりに寄与する団地形成のあり方を検討していくことが必要。
- (2) 周辺地域への影響も考慮し、世代バランスに配慮したコミュニティの形成を図るよう、入居・住替え方策を検討することが必要。