

現計画の検証と問題点の抽出フロー（民間住宅小委員会）

○背景と現状(現計画)

- ① 社会動向
 - 地球環境問題、経済の低迷
 - 協働型社会、情報化
 - 地方分権
- ② 人口と世帯
 - 世帯数の増加、世帯の小規模化
 - 少子高齢化、高齢世帯の増加
- ③ 住宅ストックと市場の動向
 - 量的不足の終焉、住宅価格の安定
 - 賃貸住宅の居住水準が低い、高齢者対応が不十分
 - 分譲マンションの増加、古い市営住宅の質が低水準
- ④ 居住者の意識と住まい方
 - 市民の満足度、高齢単身世帯の借家住まいが多い
 - 高齢者・障がい者等の安心居住
 - 新たな住まい方への対応

○課題(現計画)

- ① 居住ニーズの多様化への対応
- ② 住宅性能の確保や維持管理
- ③ 魅力ある住環境の形成

●基本目標(現計画)

基本目標1

誰もが安心して暮らせる住まいの実現

- 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
- 基本方針2
住まいの安心を支える公的賃貸住宅の確保
- 基本方針3
多様なニーズに対応する住まい情報の提供

基本目標2

良質な住宅ストックの形成

- 基本方針1
分譲マンションの適正な維持管理への支援
- 基本方針2
性能を確保した良質なストックの形成
- 基本方針3
市営住宅の良質なストックへの再生と活用

基本目標3

後世に引き継ぐ魅力ある住環境の形成

- 基本方針1
まちづくりと連携した公的賃貸住宅の整備
- 基本方針2
魅力ある住環境の形成に向けた活動支援
- 基本方針3
環境に配慮した住まいづくりの推進

■計画の検証

基本目標1

【総括】

市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。

【政策評価】

○実施できたこと

- ・民間相談窓口の充実(NPO法人さっぽろ住まいのプラットフォーム設立支援)
- ・情報提供の充実(住宅課ホームページの更新等)
- ・高齢者等に対するバリアフリー改修支援
- ・高齢者等に配慮した公的賃貸住宅の供給

○課題として残ったこと

- ・高齢者などへのより効果的な情報提供方法の検討
- ・住まいに関する情報提供に当たっての継続的な市民ニーズの把握

基本目標2

【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である。

【政策評価】

○実施できたこと

- ・耐震化支援策(診断補助、改修融資)を設けた。
- ・分譲マンションの現状把握とセミナーの実施
- ・市営住宅の計画的な建替えと改善の実施

○課題として残ったこと

- ・分譲マンションについての定期的な実態把握
- ・消費者支援策の普及啓発方法の検討

基本目標3

【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。

【政策評価】

○実施できたこと

- ・まちづくりへの貢献と環境に配慮した公的賃貸住宅の整備
- ・部局間の連携による地域まちづくり支援と環境に配慮した取り組み(eco 融資など)の実施

○課題として残ったこと

- ・部局間の連携による地域まちづくりニーズの把握

★新たな動向、今後注目すべき動向等

① 社会動向

- ・雇用形態の変化と雇用環境の悪化
- ・行政の義務的経費の増大
- ・国の住宅政策の変化

② 人口と世帯

- ・人口増加率の鈍化
- ・少子高齢化の一層の進展による高齢者の増加
- ・単身世帯のさらなる増加

③ 住宅ストックと市場の動向

- ・賃貸住宅の面積水準、高齢化対応が不十分
- ・分譲マンションの老朽化
- ・市営住宅の老朽化
- ・空き家率の増加

★今後の住宅政策の論点

民間住宅

1. 民間住宅における住宅確保要配慮者への対応について
2. 民間住宅ストックの質の向上・適正な維持管理について
3. 住宅に関する情報提供について

★新たな問題(民間住宅)

【民間住宅ストックに係る問題】

- ・住宅数が世帯数を上回り、約 13%の空家がある。
- ・4 万円未満の民間賃貸住宅も一定程度あるが、市営住宅では高倍率が続いている。
- ・他都市に比べて居住面積は高水準である。
- ・持ち家に比べると民間賃貸住宅の質が低い。(居住面積が小さい、バリアフリー未対応)
- ・戸建て住宅の耐震化率が低い。(約 67%)
- ・高経年マンションが増えているが、建替えについての相談はほとんどない。

【住宅確保要配慮者に係る問題】

- ・高齢者全体では持ち家率が高く、住宅に対する満足度も高いが、単身世帯に限ると、民間借家率が高く、住居費負担が大きいと感じている人が多い。
- ・高齢者の住まいに関する制度が複雑である。
- ・高齢者世帯の住宅は比較的広く、一方、子育て世帯の住宅は狭い傾向にあるが、いずれの世帯も住宅の広さに対する不満は多くない。
- ・市全体の約半数(約 40 万 4 千世帯)が公営住宅入居対象となる可能性が高い低所得者(年収 400 万円未満)世帯であり、市営住宅戸数(約 2 万 7 千戸)を大きく上回っている。
- ・障がい者では、住宅改造資金がない等経済的な問題を抱えている人がいる。
- ・母子家庭の 9 割が低所得者(年収 400 万円未満)世帯である。

○現計画で解決できなかった課題

【民間住宅】

- ・高齢者や障がい者などへのより効果的な情報提供方法の検討
- ・住まいに関する情報提供にあたっての継続的な市民ニーズの把握
- ・分譲マンションについての定期的な実態把握
- ・消費者支援策の普及啓発方法の検討

【全般】

- ・部局間の連携による地域まちづくりニーズの把握

民間住宅の現状