

基本目標	基本方針	施策	見直しの方針(案)	施策を取り巻く現状	今後の課題
住宅確保要配慮者の居住の安定確保 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	①市営住宅の適切な建替え・改修	<ul style="list-style-type: none"> 「札幌市市有建築物の配置基本方針」の方向性や人口構造の変化、財源的制約等を踏まえ、市営住宅の将来的な総量抑制に向けた頭出し 市営住宅を提供すべき「真に困窮している世帯」の範囲の見直し 団地の集約化や住棟の長寿命化などの手法を組み合わせた持続可能な建替え、改修を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少社会が到来し、少子高齢化の進行に伴い、人口構造の変化も見込まれている状況 平成26年12月に策定された「札幌市市有建築物等の配置基本方針」において「市営住宅の総量抑制」の方向性が示されている 依然として厳しい財政状況の中、今後市営住宅の建替えや改修の需要がピークを迎える 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の将来的な総量抑制に向けた検討 事業費の平準化や住棟の長寿命化等、適切な手法での建替え、改修を検討
		②既存民間賃貸住宅の活用	<ul style="list-style-type: none"> 今後の人口動向や「①市営住宅の適切な建替え、改修」で示される市営住宅の総量抑制を踏まえた、民間住宅市場における住宅セーフティネットの対象範囲の設定 民間賃貸住宅の活用に向けた取組の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 民間住宅の空き家は平成25年度で約14万戸であり、そのうち賃貸・売却用の空き家については近年急増 平成26年12月に策定された「札幌市市有建築物等の配置基本方針」において、市営住宅の総量抑制にあたって、「市内民間空き家の増加傾向を踏まえ、民間住宅の活用について検討する」方向性が示されている 住宅確保要配慮者は増加傾向にある 国「住生活基本計画」の目標3において「民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット強化」が基本的な施策として掲げられており、新たな仕組みの構築に向けて「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」を今年度より実施 	<ul style="list-style-type: none"> 「市有建築物の配置基本方針」で示された「民間住宅の活用」の方向性や国の検討状況を踏まえ、民間賃貸住宅の有効活用に向けた取組みを検討
	基本方針2 市営住宅の入居管理の適正化	①入居に関する公平性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅を提供すべき「真に困窮している世帯」の範囲の見直し 既入居者の自主退去を円滑に行うための規定整備やマニュアル整備等も含めた、適正な入退去管理の実施に向けた検討 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者は増加傾向にある 「①市営住宅の適切な建替え・改修」と連動した施策展開が求められている状況 空家募集の応募者数は減少傾向だが、応募倍率は依然高水準となっている 入居承継は現行制度でも申請の84%は国土交通省の通知に沿ったもの（配偶者と要配慮者への承継）となっている 	<ul style="list-style-type: none"> 真に住宅に困窮している世帯に住宅を提供するために、入居資格・要件の一層の厳正な運用と適正な入退去管理を行うことで、できるだけ多くの公募可能な住戸数の確保が必要
		②入居者選考の仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年度から実施した入居傾向に応じた特別選考枠については、今後の取組状況を検証し、必要に応じ見直し 市営住宅を提供すべき「真に困窮している世帯」の範囲の見直し 住宅確保の必要度に対応した市営住宅の提供の仕組みを検討 	<ul style="list-style-type: none"> 入居者選考に関する新たな取組みとして、入居希望者の事情や既存団地の入居傾向に応じた特別選考枠を新設 平成26年12月に策定された「札幌市市有建築物等の配置基本方針」において「市営住宅の総量抑制」の方向性が示されている 	<ul style="list-style-type: none"> 入居者選考に関する新たな取組みについては、一般公募枠を維持しながら、専用枠をより効果的に活用できるように実施状況を検証し、適宜運用の見直しが必要 「真に困窮している世帯」へ向けた市営住宅の提供の取組みが必要
	基本方針3 高齢者に優しい住環境の形成	①高齢者への賃貸住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> 引き続きサービス付き高齢者向け住宅の提供及び指導監督を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 国では「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」を実施している 	<ul style="list-style-type: none"> 「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」の動向の注視が必要
		②特優賃での高齢者支援制度の実施	—	<ul style="list-style-type: none"> 特定優良賃貸住宅は平成28年度で認定期間満了 	—
		③高齢者共同住宅に関する情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者共同住宅に関するより効果的・効率的な情報提供の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者世帯は今後増加する見込みであり、高齢者の多様なニーズに対応するため、高齢者共同住宅に関する情報提供の充実が求められている 	<ul style="list-style-type: none"> より効果的・効果的な情報提供の手法を検討
	基本方針4 子育て世帯や障がい者への居住支援	①子育て世帯に配慮した市営住宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援住宅（東雁来団地）については、3号棟の建設を進める 若年層の優先入居については今後の取組状況を検証し、必要に応じ見直し 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援住宅（東雁来団地）については、引き続き3号棟の建設を進めている 入居者の高齢化が特に著しい団地への若年層世帯の入居促進に向けた取組みを平成27年4月から実施 	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年度から実施している「若年層の優先入居」について、実施状況を検証
		②特優賃での子育て支援制度の実施	—	<ul style="list-style-type: none"> 特定優良賃貸住宅は平成28年度で認定期間満了 	—
		③障がい者への居住サポート	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き障がい者相談支援事業を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 障がい者相談支援事業の中で、住宅入居等支援業務を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き事業の実施が必要
	基本方針5 民間賃貸住宅への入居支援	①北海道あんしん賃貸支援事業の普及	<ul style="list-style-type: none"> 「北海道あんしん賃貸支援事業」について、国の動きを注視しながら、北海道との連携強化も含めた制度の普及手法の見直し 	<ul style="list-style-type: none"> 「平成27年度民間事業者アンケート」で住宅確保要配慮者の入居拒否の割合は高い数値を示しており、住宅確保要配慮者が円滑に入居できていない現状がある 居住支援協議会については、国「住生活基本計画」の目標3における基本的な施策に「民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援」することが掲げられている 	<ul style="list-style-type: none"> それぞれのニーズに合った民間賃貸住宅の円滑な入居への支援にあたっては、より一層「北海道あんしん賃貸支援事業」の普及が必要
	基本方針6 適切な住み替えの仕組みづくり	①市営住宅の住み替え制度の見直し	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年4月に改正した希望者の登録制度や適合住戸の紹介制度等の取組状況を検証し、必要に応じて見直し 	<ul style="list-style-type: none"> 身体的制約など一定要件を満たす市営住宅既入居者が別住戸に住み替える際の手続きの簡素化と需給のミスマッチの解消を図るため、平成28年4月より、希望者の登録制度や適合住戸の紹介制度の手順等を改めた 	<ul style="list-style-type: none"> 一般公募の応募状況への影響も踏まえつつ、見直した制度の実施状況を検証
		②民間住宅における住み替え支援制度の普及	<ul style="list-style-type: none"> JTIの「マイホーム借上げ制度」に関する効果的・効率的な情報提供手法の見直し JTIとの連携強化も含めた住み替え促進に向けた支援の手法を検討 	<ul style="list-style-type: none"> JTIの提携銀行である北海道銀行・札幌市で平成27年度に「移住及び定住の促進並びに空き家対策に係る連携協力に関する協定書」を締結 国「住生活基本計画」の目標1において「必要とされる質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援」することが基本的な施策に掲げられている 	<ul style="list-style-type: none"> それぞれの世帯状況に応じた住まいへの住み替えができるよう、JTIの「マイホーム借上げ制度」とのよりよい連携についての手法を検討
	基本方針7 災害時の居住の安定確保	①応急仮設住宅の設置体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> マニュアル等の整備など、災害時に備えた仕組みづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 災害時に備えた応急仮設住宅候補地のリストアップを実施しているが、災害時に備えた仕組みづくりの検討がなされていない 独立行政法人住宅金融支援機構と「災害時における住宅の早期復興に向けた協力に関する協定書」を締結 	<ul style="list-style-type: none"> 災害時における具体的な対応方法を検討

基本目標	基本方針	施策	見直しの方針(案)	施策を取り巻く現状	今後の課題
安心・快適に住み続けられる住環境の形成	基本方針1 環境に配慮した良質な住宅の普及	①環境に配慮した住まいづくりの支援	・引き続き住宅の高断熱・高气密化に向けた検討を進める	・CO ₂ の削減目標や、「札幌市エネルギービジョン」では「平成34年度までに全住宅の約10%が次世代住宅ベーシックレベル相当」の目標が設定されている	・CO ₂ 削減目標の達成に向け、集合住宅・既存戸建住宅の高断熱・高气密化に向けた検討が必要
		②市営住宅における環境配慮	・引き続き環境配慮に向けた取り組みを実施	建替え時において外断熱工法を引き続き採用したほか、一部集会所にLED照明、太陽光発電設備等を設置するなど、環境に配慮して建替えを実施	・市営住宅の建替えや改修時には、今後も環境への配慮が必要
	基本方針2 安全・安心な住まいの確保	①バリアフリー化を進める支援メニューの拡充	・「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」については引き続き実施し、実施状況に応じて制度を検証 ・基本方針1－施策②「既存民間賃貸住宅の活用」と連動し、これからの民間賃貸住宅に求められる質について検討 ・求められる質を満たす住宅の提供に向けた施策の検討、実施	・「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」や「札幌市住宅金融資産制度」を引き続き実施 ・基本方針1－施策②「既存民間賃貸住宅の活用」と連動し、今後の民間賃貸住宅に求められる質の整理、支援策の充実が求められている状況	・多様な居住ニーズに対応できるよう、「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」の実施状況を検証し、必要に応じて適宜見直しが必要 ・既存民間賃貸住宅の活用にあたっては、住宅確保要配慮者が求める質についての整理、検討を行った上で、求められる住戸の提供に向けた取り組みが求められる
		②安全・安心な市営住宅への再生	・事業費の平準化を図りながら、建替え、改修の中で耐震改修やバリアフリー化などを実施	・今後市営住宅の建替えや改修の需要はピークを迎えるが、財政状況が厳しいことから、一部の事業が先送りされている状況にあり、計画的な建替え・改修が求められる	・財政状況が厳しく、一部の事業が先送りされている状況にあることから、優先度を適切に判断した事業の実施が必要
		③既存住宅における安全性の確保	・引き続き各補助事業を実施するとともに、他施策とも連携した周知等により、安全性確保に向けた取り組みを促進	・「札幌市木造住宅耐震化補助制度」、「札幌市建築物耐震化補助制度」、「札幌市民間建築物アスベスト対策補助事業」を実施 ・平成28年4月に策定された「第2次札幌市耐震改修促進計画」において、「住宅の耐震化率を平成32年までに95%」の目標値が掲げられている	・今後も事業を周知するほか、他施策との連携を強化し、制度の活用が必要
	基本方針3 良質なストック形成に向けた制度の普及	①長期優良住宅制度の普及	・より効果的な情報提供の手法を検討・実施	・国「住生活基本計画」の目標4に「住宅すぐろくを超える新たな住宅循環システムの構築」が掲げられており、基本的な施策として「住宅性能表示等を活用した消費者への情報提供の充実」や、「長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給」が掲げられている ・平成27年度に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が改正され、長期優良住宅の認定基準に、新たに増改築に係る基準が設けられた ・国においても良好なストック形成を目的とした支援制度の充実が図られている	・国「住生活基本計画」の目標4に「住宅すぐろくを超える新たな住宅循環システムの構築」が掲げられ、既存ストックの流通促進について強化されている。「長期優良住宅制度」や「住宅性能表示制度」の活用は、既存ストックの質の把握、向上につながるため、より一層の普及が必要 ・国で実施している各支援制度の普及に向けた取り組みが必要
		②住宅性能表示制度の普及			
	基本方針4 分譲マンションの維持管理支援	①マンション管理に関するセミナー・相談体制の充実	・「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に関する情報提供の実施 ・分譲マンション管理実態調査の結果を踏まえた、分譲マンションの問題点の把握・整理	・本市でも老朽化マンションが今後増加していく見込み ・耐震性不足の分譲マンションの建替えを促進するため、平成26年度に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正が行われた ・国「住生活基本計画」目標5の基本的な施策として「敷地売却制度の活用促進」等のマンション施策に関するものが掲げられている	・分譲マンションの建替えを検討している管理組合に対し、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に関する情報提供を行う必要 ・平成27年度に実施した分譲マンション管理実態調査結果を踏まえながら、分譲マンションの維持更新に対する必要な支援策を検討
		②分譲マンションの実態把握と新たな支援策の検討	・マンション管理アドバイザーの派遣支援など、老朽化マンションの支援に向けた支援策の検討、実施		
	安心・快適に住み続けられる住環境の形成	基本方針1 地域コミュニティの維持・活性化	①市営住宅の若年層入居の促進	・市営住宅のコミュニティ維持や世代間バランスの配慮に向けた取り組みの検討 ・若年層の優先入居については、今後の取組状況を検証し、一般公募枠との均衡も考慮しながら、必要に応じてより効果的な枠の設定、応募資格の見直しを実施	・市営住宅の高齢化率については、全市の高齢化率より高い割合にある ・入居者の高齢化が特に著しい団地への若年層世帯の入居促進に向けた取組を平成27年4月から実施
②空き家の有効活用によるコミュニティの維持			・基本方針1－施策②「民間賃貸住宅の活用」と連動した施策を実施	・「空家等対策計画」を平成28年3月に策定 ・基本方針1－施策②「民間賃貸住宅の活用」と連動した施策展開が求められる ・空き家の有効活用についての具体的な手法については、まだ十分な検討がなされていない	・空き家の有効活用の手法について検討
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		①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	・福祉・まちづくり施策との連携など、余剰地の効果的な活用について関係部局との連携を強化	・余剰地の創出も視野に入れ、建替え計画を進めている	・関係部局と連携した取り組みが必要
基本方針3 魅力的な街並みづくり		①住民による「まちのルール」づくりへの支援	・引き続き実施	「地域街並みづくり推進事業」などにより、地域の魅力向上に向けた取り組みが求められている	・引き続き取り組みが必要
	②街並みに配慮した市営住宅の整備	・引き続き実施	・今後も周辺環境に配慮した市営住宅の整備が求められている	・引き続き取り組みが必要	