

札幌市住宅マスタープラン2018の取組状況

推進する施策	実施状況	主な取組状況
--------	------	--------

基本目標 1 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築

基本方針 1 世帯状況に応じた居住支援の推進

① 「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」の普及促進【新規】	高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援として、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」の普及について北海道や民間事業者等と連携した取組を進めた。また、住宅確保要配慮者の居住支援を行うため、市、不動産関係団体、居住支援団体が連携して、札幌市居住支援協議会を設立した。	<ul style="list-style-type: none"> セーフティネット住宅の登録促進 登録数：3,041戸（R7.10末） 居住確保を促進するための家賃債務保証料や見守り機器設置費の補助事業開始 札幌市居住支援協議会の設立（R2.1～） 居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」の開設 さっぽろ居住支援ガイドブックの発行（札幌市居住支援協議会） 居住支援法人ガイドブックの作成（北海道居住支援協議会と共同で発行） 市営住宅の空き住戸を活用（目的外使用）した居住支援の取組
② 高齢者向け住宅の供給支援	高齢者が安心して暮らし続けられる環境づくりに向けて、今後も高齢者向け住宅の主体となるサービス付き高齢者向け住宅の建物整備やサービス提供に関する相談対応や指導に当たっては、これまでの取組を検証し、住宅の提供に対する支援や質の確保を行った。	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の単身入居、抽選優遇 （再掲）居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」の開設 サービス付き高齢者向け住宅の登録 11,404戸（H30）→ 14,414戸（R7） 立ち入り検査などを通じたサービス付き高齢者向け住宅の質確保
③ 障がい者への居住サポート	福祉的な支援が必要な障がい者の住宅確保に当たっては、日常生活に適するような住宅への改修や、公営住宅及び民間賃貸住宅への入居に必要な支援を行うとともに、居住継続に必要な支援を行った。	<ul style="list-style-type: none"> （再掲）市営住宅の単身入居、抽選優遇 （再掲）居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」の開設
④ 子育て世帯に配慮した居住支援の推進	安心して子どもを産み育てることのできる環境づくりのため、子育て世帯専用の市営住宅の提供や、市営住宅の入居者選考に係る若年層世帯・子育て世帯の優遇制度を引き続き実施した。また、世帯状況に応じた居住支援施策の充実に向けた検討を行った。	<ul style="list-style-type: none"> 小学校就学前の子どもがいる世帯のみが申し込める市営住宅の提供 東雁来団地：120戸 子育て世帯を含む若年層世帯専用の特定申込枠の対象となる団地・戸数を順次拡大 （再掲）市営住宅の抽選優遇 （再掲）居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」の開設
⑤ 民間住宅における住み替え支援制度の普及促進	高齢者や子育て世帯がライフステージにあった住まい方が選択できるよう、「一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）」や金融機関等と連携し、世帯の状況に応じた希望する規模や質の住宅への住み替えを支援した。	<ul style="list-style-type: none"> 50歳以上のシニアを対象に、マイホームを借り上げ、賃貸住宅として転賃する「マイホーム借上げ制度」を周知

基本方針 2 計画的かつ効率的な市営住宅の維持・更新と民間賃貸住宅の有効活用

① 計画的・効率的な市営住宅の維持更新【強化】	計画的かつ効率的な維持更新を行うため、財源や保全の観点から持続可能な建替え・改修・維持管理事業を進めるとともに、住宅セーフティネット機能を維持しつつ管理戸数の抑制を図った。これに当たっては、今後増大する年間事業費の平準化や、建替えによる団地再編などを進めた。	<ul style="list-style-type: none"> 管理戸数は、これまでの「現状水準維持」から「抑制」に転換 市営住宅の建替（発寒団地、伏古団地など）や改善・維持更新などを、計画的に実施
② 民間賃貸住宅の有効活用【強化】	住宅セーフティネット機能の強化に向けて、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録など「新たな住宅セーフティネット制度」の取組等による民間賃貸住宅の有効活用を促します。	<ul style="list-style-type: none"> （再掲）セーフティネット住宅の登録促進 登録数：3,041戸（R7.10末） 住宅セーフティネット機能の強化に向けたセーフティネット住宅の活用の検討

基本方針 3 市営住宅入居制度の適正な運用

① 公平・公正な入居管理の推進	公平・公正な市営住宅の入居機会を確保するため、高額所得世帯等の退去に向けた取組を引き続き実施するとともに、入居承継の厳正な運用など、入居管理をより適正に行うための規定整備や手続きの見直しを行った。	<ul style="list-style-type: none"> 高額所得者や家賃滞納者に明け渡し請求など適切に対応 市営住宅の入居手続きにおいて、連帯保証人を不要とした（R6） 単身向け市営住宅の戸数確保のため、床面積の上限を引上げ（R6） 単身入居要件を児童虐待や犯罪の被害者などにも拡大（R6）
② 団地特性等に応じた入居者選考制度の運用	現行の入居者選考制度の効果検証や見直し、民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい世帯を対象とした新たな優先選考枠設定の検討など、団地特性や入居希望世帯それぞれの状況を踏まえた入居者選考の仕組みづくりを引き続き進めた。	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅入居者の世代バランスの偏りの是正に向け、子育て世帯を含む若年層世帯専用の特定申込枠の対象となる団地・戸数を順次拡大 定期募集で応募がなく、再募集しても応募がない住宅を通年募集の対象へ（R2）

基本方針 4 災害時における居住の安定確保

① 災害時の居住の安定確保に向けた体制づくり	住宅の被害想定等の周知等により市民の防災意識を高めるとともに、災害時における住宅困窮者の居住の安定確保に向けて、応急仮設住宅の提供や公的賃貸住宅の活用に向けた体制整備、北海道や関係団体との連携強化を図った。	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年北海道胆振東部地震では、目的外使用による市営住宅の提供（111世帯）や、不動産関係団体の協力のもと、借上型応急仮設住宅の提供（95世帯） ウクライナ避難民や令和6年能登半島地震の被災者に市営住宅の提供
② 緊急状況への迅速な対応	平成30年北海道胆振東部地震における被災住宅の円滑な再建を支援するため、関係機関と連携した住宅相談体制の構築や自力再建に向けた様々な支援等を速やかに行った。	<ul style="list-style-type: none"> 被災家屋の復旧に向けて、建築士などの専門家団体の協力のもと、住宅再建に向けた相談窓口を開設

札幌市住宅マスタープラン2018の取組状況

推進する施策	実施状況	主な取組状況
--------	------	--------

基本目標 2 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承

基本方針 1 良質な住宅ストック形成に向けた取組の推進

① 高断熱・高気密住宅の普及促進【強化】	家庭における暖房エネルギー消費量の大幅削減に向けて、国の基準を上回る札幌市独自の高断熱・高気密住宅である「札幌版次世代住宅」の更なる普及に向けて取り組んだ。これまでの新築戸建住宅を主とした取組に加え、集合住宅や既存戸建住宅の省エネ性能向上に向けた新たな制度設計を実施した。	<ul style="list-style-type: none"> 札幌版次世代住宅の普及（省エネ住宅シンポジウム開催（R3・R5・R7）など） 札幌版次世代住宅の基準見直し（サステナブル要件（太陽光発電設備・蓄電池）追加（R5）） 既存集合住宅省エネ改修コンサルタント派遣事業（R5） 札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金（R7）
② 住宅の質の確保・向上に向けた取組の推進	「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」、「札幌・エネルギーecoプロジェクト」、「札幌市福祉のまちづくり施設整備資金融資制度」など、省エネ化・再エネ導入、バリアフリー化などの住宅性能の確保・向上に向けた支援を進めた。また、「札幌市木造住宅耐震化補助制度」等による耐震化の支援など、住宅の安全性の確保に対する取組を行った。	<ul style="list-style-type: none"> （再掲）既存集合住宅省エネ改修コンサルタント派遣事業（R5） 住宅エコリフォーム補助制度は、補助対象工事を適宜見直し、省エネやバリアフリー化の推進 エネルギーecoプロジェクト（～R1）・福祉のまちづくり施設整備資金融資制度（H12～R2） 住宅の耐震化を支援する補助制度や木造住宅除却工事補助
③ 安全・安心な市営住宅ストックの構築	老朽化した市営住宅の建替え・改修の計画的な実施に併せて、車いす対応住戸の整備等のバリアフリー化や外断熱工法の採用をはじめとする省エネルギー化、耐震化や住戸改善など、住棟の性能向上や長寿命化に向けた取組を積極的に進めた。	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の住戸の居住性の向上や長寿命化のため、給水、給湯、エレベーターなどの設備の改善事業 建替を実施しない市営住宅の住棟の全面改善（光星団地）

基本方針 2 分譲マンションの実態把握と適正な維持管理等への支援

① MSの実態把握と適正な維持管理等への支援	分譲マンションを対象とした管理実態調査について、対象範囲や調査方法の見直しを適宜行いながら定期的を実施し維持管理や建替え・改修に関する問題点の把握や整理を行った。 また、建築基準法の定期報告制度を通じて、住宅の適切な維持管理を働きかけるとともに、より多くのマンション管理組合などが適正な維持管理や更新に関する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の支援を行った。	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理実態調査の実施（R2・R7） 「札幌市マンション管理適正化推進計画」策定とマンション管理計画認定制度（R5）の開始 マンション管理適正化推進計画連絡会の開催 マンションアドバイザー派遣制度（R5）
② 老朽化MSの改修等に向けた支援【強化】	今後増加が見込まれている老朽化分譲マンションの改修等を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図るため、管理実態調査の結果等を踏まえた管理組合等への支援の充実に取り組んだ。	<ul style="list-style-type: none"> 関係団体と連携したマンションの建て替えや再生に関する相談窓口 （再掲）既存集合住宅省エネ改修コンサルタント派遣事業（R5） （再掲）札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金（R7）

基本方針 3 住宅の価値を維持・向上するための取組の推進

① 住宅の価値を適正に評価する制度の普及促進	住宅の持つ性能を共通ルールにより客観的に評価しわかりやすく表示する「住宅性能表示制度」や、一定以上の水準を備え長く住み続けられる優良な住宅を認定する「長期優良住宅制度」のより一層の普及を図った。	<ul style="list-style-type: none"> 長期優良住宅制度や低炭素建築物の認定制度やメリットなどの周知
② 既存住宅（性能確保）の円滑な流通・活用促進	性能の確認された既存住宅の流通・活用を促進に向けて、建物状況調査（インスペクション）の普及等を検討した。	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ストックの利活用に向けたインスペクションの普及について有識者と検討

基本目標 3 良好な住環境の形成

基本方針 1 魅力ある住環境の形成

① 地域主体のまちづくりルールの策定支援	地域特性に応じた住環境の維持・向上のため、地域住民による土地利用や建物の建て方などに関するまちづくりルールの策定に向けた取組を支援した。	<ul style="list-style-type: none"> 地域まちづくり活動団体の設立支援・活動支援、まちづくりワークショップの開催地区計画や景観まちづくり指針の策定 「地域まちづくりガイドブック」による普及啓発
② 地域ごとの景観まちづくりの推進	地域ごとの魅力的な景観を形成するため、地域住民等が主体的に関わりながら、積極的に景観の保全・創出等を行う景観まちづくりの取組を推進した。	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民等との協働による景観まちづくり指針の策定、地域住民等主体の景観まちづくり活動の支援 景観まちづくり指針策定 4地区（H30年以降）
③ 地域まちづくりと連携した市営住宅の整備	市営住宅の整備に当たっては、周辺への街並み配慮や建替え等に伴い生じた余剰地の効果的な活用など、地域の住環境維持や向上に向けた地域まちづくりの取組と連携した事業を進めた。	<ul style="list-style-type: none"> 新さっぽろ駅周辺地区のまちづくりと連携した「新さっぽろ団地」の建替え もみじ台地域の土地利用再編の具体化に向けた検討 駐車場需要のある地域における市営住宅の空き駐車場の活用
④ 空き家等対策の推進	地域の安全・安心の確保と住環境の保全を図るため、適切に管理されていない空き家等の是正に向けた取組を継続し、活用可能な空き家については、不動産事業者団体と連携して流通・活用を図ることで問題がある空き家の発生抑制を行うなど、総合的な空き家対策を推進した。	<ul style="list-style-type: none"> セミナーや相談会を通じて所有者等の当事者意識を醸成し、空き家の発生を抑制 法務や不動産事業者団体と連携した相談対応により、空き家の流通・活用を促進 所有者に対する助言や指導等や、札幌空家等補助認定制度（H27）による支援

基本方針 2 地域コミュニティの活性化

① 市営住宅のコミュニティ活性化【強化】	地域活動に学生が参加する大学と連携した取組など、市営住宅における自治会活動の維持・活性化が図られ、高齢者世帯や若年層世帯をはじめとする入居者にとって有益となる市営住宅の活用に取り組んだ。	<ul style="list-style-type: none"> 自治会活動の活性化のため、大学と連携して学生に市営住宅を提供（目的外使用） 入居者の年齢構成の是正のため、若年層世帯の抽選優遇や特定申込枠の設定
② 地域コミュニティの維持・活性化に向けた支援	地域の特性に合わせた課題解決に向けた地域活動への支援を通して、地域コミュニティの活性化を図った。また、生活支援を行う多様な活動主体と連携しながら、ライフステージに応じた「きれめ」のないサービス、地域でのつながりや支え合いの充実を図った。	<ul style="list-style-type: none"> （再掲）新さっぽろ駅周辺地区の街づくりと連携した「新さっぽろ団地」の建替え （再掲）もみじ台地域の土地利用再編の具体化に向けた検討 札幌市未来へつなぐ町内会ささえあい条例（R4）において、町内会の自主的な設立や加入に関する情報提供が住宅の建設業者や不動産業者の役割とされた