

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編

第4章

基本方針と推進する施策

第4章 基本方針と推進する施策

前章で定めた基本目標の実現に向けて、各目標における今後の住宅施策の展開に当たっての基本となる考え方や取組について、「基本方針」と「推進する施策」として以下のとおり定めます。

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

これまで住宅セーフティネットの中核を担ってきた公的賃貸住宅に加え、今後は民間住宅が担う役割をより重要視し、民間事業者等との連携のもと、多様化するニーズに応じたより一層充実した住宅セーフティネットの構築を目指します。

基本方針1 世帯状況に応じた居住支援の推進

入居に当たって制限を受けやすい住宅確保要配慮者や世帯規模と住宅規模にミスマッチが生じている世帯等が、それぞれの状況に応じて希望する住宅を確保できるように、住宅部局と福祉部局等がより一層連携し、民間住宅へ円滑に入居できる支援策の推進を図ります。

さらに、高齢者や障がい者が望む地域で住宅を確保し、介護・医療サービスや生活サービスが利用でき、安心して暮らし続けられる環境づくりを進めます。また、若年層世帯・子育て世帯が安心して結婚や子育てができる住生活の実現に向けた取組を進めます。

■推進する施策

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ます。

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います。

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います。

④子育て世帯に配慮した居住支援の推進

安心して子どもを生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ます。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います。

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・住み替え支援機構（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ます。

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

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、市営住宅の計画的かつ効率的な維持更新に加え、民間住宅を含む住宅市場全体において、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備を図ります。

市営住宅の管理戸数については、今後到来が予想される人口減少や住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた民間賃貸住宅の空き家の状況等を踏まえ、これまでの現状水準維持からの転換を図り、抑制していくことを基本とします。また、民間賃貸住宅については、住宅セーフティネットとしての役割を十分に発揮できる環境を整えます。

■推進する施策

①計画的かつ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、住宅セーフティネット機能を維持しつつ管理戸数を抑制します。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ます。

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。

基本方針3 市営住宅入居制度の適正な運用

住宅セーフティネットの中核的な役割を担っている市営住宅は、限られたストックの有効活用に向けた取組を進めます。

住宅確保要配慮者の中でも、十分な収入がない高齢者やひとり親・多子世帯など、自力では適切な居住水準の住宅を確保できない者に対する適正な入居機会の確保や世代間バランスを考慮した入居者選考など、団地状況等に応じた市営住宅の提供を行います。

■推進する施策

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います。

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ます。

基本方針4 災害時における居住の安定確保

地震などの大規模災害により住宅に困窮することとなった世帯の居住の安定を確保するため、災害時の緊急的な住宅供給を行う体制や仕組みづくりを進めます。

■推進する施策

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ります。

②緊急状況への迅速な対応

大規模災害発生後の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います。

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承継

住宅性能の維持・向上に向けた取組を推進し、住宅を長く有効活用することにより将来世代へ承継できる安全で質の高い住宅ストックの形成を目指します。

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

性能を確保した質の高い住宅が供給されるよう努めるとともに、既存住宅ストックの改善と有効活用に向けて、省エネルギー化、バリアフリー化、耐震化など、住宅性能の維持・向上に向けた取組を推進します。また、市営住宅についても建替え等に併せて維持更新費用の抑制を意識した性能向上や長寿命化に向けた取組を進めます。

■推進する施策

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」の更なる普及を図ります。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ます。

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ます。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います。

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ます。

基本方針2 分譲マンションの維持管理等への支援

都市型の居住形態として定着している分譲マンションが、良質な住宅ストックとして適切に維持されるよう支援します。特に、多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化分譲マンションの改修等を促進し、耐震性や質の向上に向けた方策を検討します。

■推進する施策

①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

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います。

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います。

②老朽化分譲マンション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みます。

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

住宅ストック活用型市場の転換に向けて、新築住宅はもとより既存住宅においても良質な住宅の価値が市場で適正に評価され、次の世代に承継されていくことを目指した取組を進めます。

■推進する施策

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ります。

②性能の確認された既存住宅の円滑な流通・活用の促進【新規】

建物状況調査（インスペクション）の普及等により、性能の確認された既存住宅の流通・活用を促進します。

基本目標3 良好な住環境の形成

良好な住環境の形成に向けて福祉やまちづくりなど住生活に密接に関連する施策と連携した取組を推進し、豊かな生活を支えるコミュニティ形成や地域の魅力の維持・向上を目指します。

基本方針1 魅力ある住環境の形成

住まいの多様性が確保され、地域の住民が愛着を持って住み続けられる魅力ある住環境の形成を目指して、本市のまちづくりの方向性を踏まえつつ地域の安全性や生活利便性の確保等に向けた取組を進めます。住民の意向や活動の成熟度なども踏まえながら、地域自らが担う住環境の維持・向上に資するまちづくりの取組への支援に努めます。

■推進する施策

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ます。

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ます。

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ます。

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ます。

基本方針2 地域コミュニティの活性化

将来にわたって誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、地域のゆるやかなつながりを醸成し、地域コミュニティを活性化するための方策を検討します。少子高齢化の進行や居住ニーズの多様化などにより、地域課題が複雑・多様化していることから、課題解決に向けた地域活動への支援を行います。また、高齢単身世帯などの社会的に孤立しがちな市民をはじめ、支援を必要とする市民が支援を受けられる環境整備に向けた取組を進めます。

これらの達成に向けては、市民一人ひとりのもとより、町内会、NPO、民間事業者等の様々な関係機関との連携による地域課題の解決を目指します。

■推進する施策

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みます。

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ります。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ります。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編