

地域住宅計画

北海道ほか (確定版)

計画の名称	北海道(第1期)
都道府県	北海道
作成主体	北海道、札幌市、江別市、千歳市、恵庭市、北広島市、石狩市、当別町、新篠津村、函館市、北斗市、松前町、福島町、木古内町、七飯町、八雲町、江差町、上ノ国町、厚沢部町、乙部町、今金町、せたな町、小樽市、寿都町、黒松内町、蘭越町、ニセコ町、真狩村、留寿都村、喜茂別町、京極町、倶知安町、共和町、岩内町、積丹町、仁木町、余市町、夕張市、岩見沢市、美唄市、芦別市、赤平市、三笠市、滝川市、砂川市、歌志内市、深川市、南幌町、奈井江町、上砂川町、由仁町、長沼町、栗山町、月形町、浦臼町、新十津川町、妹背牛町、秩父別町、雨竜町、北竜町、幌加内町、旭川市、士別市、名寄市、富良野市、鷹栖町、東神楽町、当麻町、比布町、上川町、東川町、美瑛町、上富良野町、南富良野町、剣淵町、下川町、美深町、中川町、留萌市、小平町、羽幌町、遠別町、天塩町、幌延町、稚内市、猿払村、浜頓別町、中頓別町、枝幸町、豊富町、礼文町、利尻町、利尻富士町、北見市、網走市、紋別市、美幌町、津別町、清里町、小清水町、訓子府町、置戸町、佐呂間町、遠軽町、湧別町、滝上町、西興部村、雄武町、大空町、室蘭市、苫小牧市、登別市、伊達市、豊浦町、壮瞥町、白老町、厚真町、洞爺湖町、安平町、むかわ町、日高町、平取町、新冠町、えりも町、新ひだか町、帯広市、音更町、士幌町、上士幌町、鹿追町、新得町、清水町、芽室町、中札内村、更別村、大樹町、広尾町、幕別町、池田町、豊頃町、本別町、足寄町、陸別町、浦幌町、釧路市、釧路町、厚岸町、浜中町、標茶町、弟子屈町、鶴居村、白糠町、根室市、別海町、中標津町、標津町、羅臼町
計画期間	平成18年度 ~ 平成22年度

地域住宅計画

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

<人口の減少>

北海道の人口は、1995年をピークとして推計を上回って減少している。世帯数についても2010年をピークに減少に転じる推計となっている。

<高い公的借家率>

本道の公的借家率は他の都府県に比較して高い。これは他の都府県に比較して圏内(道内)移動が活発であること、産炭地域など国策として産業施策を進めた地域において公的住宅供給を集中的に行った歴史的背景などが要因として挙げられる。

<新築住宅着工数の低下>

近年の新設住宅着工戸数は最も多かった平成2年の6割弱の水準で推移している。この背景には経済活動の停滞のほか、リフォーム需要の増加、高齢者を中心とした集合住宅の指向などが挙げられる。また、近年は、新築持家着工数の減少を貸家着工数が補う形で推移しており、総合的な宅地需要は減少しているものと考えられる。

<住宅ニーズの多様化>

本道の住宅取得意識には、根強い持家志向がある一方、都市部でのマンション等共同住宅への需要の移行、地方部での公的借家を中心とした住み替えの傾向が見られる。また、住宅市場では、既存住宅のリフォーム需要の高まり、利便性の高い都心マンションへの指向、居住者の良好なコミュニティ形成が期待されるコーポラティブ住宅の供給など、住宅に対する多様なニーズの発生とこれに対応する供給手法の萌芽が見られる。

<北海道住宅マスタープラン等に基づく、住宅政策の総合的・体系的な推進>

道では、平成8年度策定の「北海道住宅マスタープラン」(計画期間:平成8年度～平成17年度)を平成13年度に見直し、これに基づき、北海道における住宅政策を総合的かつ体系的に進めてきたところである。

2. 地域の住宅政策の課題

<暮らし・地域社会の基礎となる住まい>

- ・全国を上回る少子高齢化の進行に対応し、高齢者や障害者が安心して暮らすことができる住まい・地域づくり、安心して子どもを生み、育てることができる住まい・地域づくり
- ・誰もが安心して暮らせる住まい・地域を支えるコミュニティの形成
- ・公営住宅の老朽化が進む中で、住宅のセーフティネット機能の向上のための公営住宅の整備
- ・子育て世帯や持ち家居住する高齢者が抱える住まいのミスマッチの解消
- ・住情報提供や相談体制の充実など安心して住宅を確保できる環境の整備
- ・北方型住宅の推進や既存住宅ストックの耐震性をはじめとした性能向上、居住水準の向上など、良質住宅ストックの形成
- ・北海道への移住促進に向けた住宅確保の仕組みの構築

<まちづくりとの連携>

- ・生活環境・住環境整備を核とした中心市街地の再生、にぎわいの創出
- ・豊かな自然環境・景観に配慮した田園居住の魅力の向上
- ・高齢化・老朽化の進むニュータウンの再生、コミュニティの形成

<住宅産業の振興>

- ・バリアフリー性など性能の向上のためのリフォームや中古住宅の流通の促進
- ・住宅産業の生産・経営基盤の強化や販路拡大など地域の住宅関連産業の維持・活性化

3. 地域住宅計画の目標

(1)「安心な暮らし」の創造

少子高齢化の進む人口減少社会において、これまで以上に誰もが安全に安心して暮らすことのできる住まい、地域づくりを目指す。

(2)「北海道らしさ」の創造

雪に強い住まいづくり・まちづくり、冬季にも快適な室内環境を確保する断熱・気密技術など積雪寒冷な気候に対応した暮らしの工夫と住宅建築技術、豊かな自然環境・景観の保全・活用する住まい方、コンパクトなまちづくりとにぎわいを創出する住まいづくりなど北海道らしい住まい・地域の創造を目指す。

(3)「活力ある住宅産業」の創造

住宅産業は、木材などの生産加工部門から建設、サービス部門まで幅広い産業部門と関わりをもち、裾野の広い産業構造を有していることから、本道の住宅産業は、その規模からも道内経済のリーディング産業の一つとして、消費者との信頼関係の構築や環境対策、それらを実現するための基盤となる技術開発など環境整備を図り、魅力ある住宅関連サービスの提供により、道内経済や地域の活性化への寄与など活力ある住宅産業の創造を目指す。

4. 目標を定量化する指標等

指標	単位	定義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
[子どもから高齢者、障害者まですべての人が安全に安心して暮らせる住まい・環境づくり] 高齢者等に配慮した居住環境の整備	%	道内の公営住宅管理戸数に占める、バリアフリー化された公営住宅(住宅性能評価高齢者等配慮対策等級3以上である公営住宅。全面的改善によるものを含む。)の割合	27.5	H16	30.0	H23
[誰もが良質な住宅を確保できる仕組みづくり] 耐震性能の確保	%	道内の中高層公営住宅の管理戸数に占める、耐震性能の確認・確保された中高層公営住宅の割合	91.3	H16	96.0	H23

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- 子育て世帯や高齢者など多様化する住宅困窮者に対応した住宅のセーフティネット機能の向上やまちなか居住の推進などを図るため公営住宅の整備を行うとともに、老朽化した既存公営住宅の建替による居住水準の向上を図る。
- 既存公営住宅及び既存特定公共賃貸住宅における居住水準の向上を図るため、既存住宅の高齢化改善や居住性の向上、耐震改修、全面的改善などを行う。
- 中堅所得者に対する良質な賃貸住宅を供給するため特定優良賃貸住宅などの建設を行う。
- 高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅を供給するため高齢者向け優良賃貸住宅の建設を行う。
- 入居者が安心して暮らせるよう、既存公営住宅に使用されているアスベストの除去・改修、耐震性など性能等に関する調査等を行う。

- 老朽化の進む改良住宅の居住性や安全性を向上させるために、建替や改善、アスベストの除去・改修、耐震性など性能等に関する調査等を行う。
- アイヌ系住民の居住水準の維持・向上を図るため、住宅の新築・改善・土地取得に要する資金を助成する。
- 市街地整備と連携した良質な住宅ストックの形成を図るため、市街地再開発事業を行う。

- 少子高齢社会に対応するため、地域優良賃貸住宅整備事業により、子育て世帯や高齢者世帯、障がい者等の世帯に対する良質な賃貸住宅の供給を促進する。
※地域優良賃貸住宅に関する事項は別紙のとおり

(2) 提案事業の概要

- モータリゼーションの進展にあわせた居住水準の向上のため、公営住宅団地に併設する駐車場の整備を図る。
- 老朽化した既存公営住宅の建替等を円滑に進めるために、入居者の移転費用を助成する。
- 多様化・高度化する住宅ニーズに対応した適切な住宅施策を推進するため、地域の住宅事情や住宅施策の課題・方針・方策、公営住宅の劣化状況や耐震性などの性能等に関する調査等を実施する。
- 移転・集約建替を行った公営住宅団地等について、防犯性・防災性などの向上を図り、良好な市街地・住環境の形成に資するよう、老朽化した既存公営住宅等を除却する。
- 円滑な公営住宅の整備を図るため、公営住宅建設用地の取得や造成を行う。
- 消防法改正や地上波デジタル放送への対応、基幹事業に当てはまらない便所の水洗化など、住宅の居住性や安全性を向上させるために、既設公営住宅等の改善を行う。
- 公営住宅・住宅地の整備に合わせ、子育て世帯への支援やコミュニティ形成の促進など住環境の向上を総合的に図るため、社会福祉施設やコミュニティセンター、集会所、敷地に関わる道路や上下水道などの都市基盤施設などを整備する。
- 公営住宅の適正かつ効率的な管理を行うための電算化システムの整備を行う。
- 北国の気候風土に適した北方型住宅の普及推進や温暖化防止・環境負荷の軽減、住情報提供・相談体制整備、既存住宅の活用、街並み・景観形成のための地域住民や工務店等の意識向上、住宅産業の活性化などを行う事業を行う。
- 住宅を安心して確保できる環境づくりのために、民間住宅の構造計算の確認・調査等を促進する事業を行う。
- 既存住宅の耐震性の向上を図り地震発生時の被害を軽減するため、耐震改修費用の助成を行う。
- 安全な移動経路の確保や街路景観の形成などにより住環境の向上を図るため、良質な住宅ストックの形成と一体的な街路等周辺環境の整備を行う。
- 少子高齢社会に対応した重層的な住宅セーフティネットの構築に向けて、良質な賃貸住宅の家賃について低廉化を図る。

(3) 関連事業の概要

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
公営住宅等整備事業	北海道ほか	4,054戸	40,591	
地域優良賃貸住宅整備事業	湧別町ほか	19戸	48	
特定優良賃貸住宅等整備事業	雨竜町ほか	163戸	645	
公営住宅等ストック総合改善事業	札幌市ほか	36,691戸	5,185	
市街地再開発事業	札幌市ほか		728	
住宅・建築物安全ストック形成事業	苫小牧市		7	
公営住宅等整備事業	千歳市ほか		10,745	
地域優良賃貸住宅整備事業	東川町		66	
特定優良賃貸住宅等整備事業	雨竜町ほか		224	
公営住宅等ストック総合改善事業	二セコ町ほか		3,255	
市街地再開発事業	札幌市ほか		876	
住宅地区改良事業等	改良住宅建替・改善事業	札幌市ほか	2,230戸	1,549
住宅地区改良事業等	アイヌ住宅新築等資金貸付事業	北海道	43戸	57
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	北海道ほか		4,739	
合計			68,715	

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
駐車場整備事業		北海道ほか	3,942台	1,072
公営住宅等建替推進事業(移転費助成)		北海道ほか	2,581戸	341
事業関連調査等		北海道ほか	36事業主体	436
既設公営住宅等の除却		松前町ほか	28事業主体	830
用地取得・敷地整備		北海道ほか	145,129㎡	2,680
既設公営住宅等の改善		千歳市ほか	97事業主体	883
住宅施策に資する社会福祉施設等の整備		足寄町ほか	16事業主体	531
公営住宅管理の効率化		美深町ほか	8事業主体	30
民間住宅施策の推進		札幌市ほか	13事業主体	359
民間住宅の安全安心確保		札幌市		1
民間住宅の耐震化の促進				0
良質な住宅ストック形成と一体的な街路等の整備		札幌市		399
家賃低廉化に資する事業		札幌市		36
合計				7,598

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

《札幌市》

【配慮入居者】

次に該当する者とする。

- 1 子育て世帯
- 2 高齢者世帯
- 3 所得月額60万1千円を超える世帯

【賃貸に関する事項】

配慮入居者に対し、札幌市が認定を行った特定優良賃貸住宅の空家を賃貸する。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。

(別紙) 地域優良賃貸住宅の整備に関する事項

(1) 整備を促進すべき地域

供給の型	事業主体の区分	整備を促進すべき地域
一般型	民間供給	
	公社供給	
	公共供給	東川町全域、陸別町全域
高齢者型	民間供給	札幌市全域
	公社供給	札幌市全域
	機構供給	札幌市全域
	公共供給	

(2) 特別な事情のため地域優良賃貸住宅(一般型)に入居させることが適当と認められる世帯

供給の型	事業主体の区分	特別な事情のため入居させることが適当と認められる世帯
一般型	民間供給	
	公社供給	
	公共供給	(東川町)公営住宅の収入超過世帯(現在未入居の世帯も含む)・一時的な仮住居を必要とするもの、(陸別町)公営住宅の収入超過世帯(現在未入居の世帯も含む)