

地域住宅計画

北海道ほか

計画の名称	北海道(第2期)
都道府県	北海道
作成主体	北海道、札幌市、千歳市、恵庭市、北広島市、石狩市、函館市、北斗市、松前町、福島町、木古内町、七飯町、八雲町、長万部町、江差町、上ノ国町、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、泊村、積丹町、仁木町、余市町、夕張市、岩見沢市、美瑛市、芦別市、赤平市、三笠市、滝川市、砂川市、歌志内市、深川市、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、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、和寒町、剣淵町、下川町、美深町、留萌市、増毛町、小平町、羽幌町、遠別町、幌延町、稚内市、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、遠軽町、湧別町、滝上町、興部町、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、えりも町、新ひだか町、帯広市、音更町、上士幌町、鹿追町、新得町、芽室町、中札内村、広尾町、幕別町、池田町、豊頃町、本別町、足寄町、陸別町、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
計画期間	平成21年度 ~ 平成24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。

<新たな住宅の質>

これまでの住宅政策における住宅の「質」は、主に住宅の広さにあったが、人口が減少し世帯規模が縮小する今後の社会では、一定程度の広さを確保しながら、暮らしの中で求められるサービスの提供やこれらにより得られる安心感などが新たな住宅の「質」となることから、これからの住まいに求められる「質」の向上を目的として住宅政策を推進する必要がある。

<住宅の持つ社会性>

世帯数が減少する中で、環境負荷の低減や廃棄物発生抑制など社会的な観点から、耐久性・耐用性のある、より長期間使える住宅ストックを市場に多く流通させ、多様な人々の住まいとして活用していくことが重要となる。また、住宅は地域社会の構成員である住民の生活の基盤であり、街並みを構成する要素でもあることから、安全性や快適性、高齢化に対応した居住環境、景観など住宅の「質」を高めることが地域の豊かさにつながることを意識し、住宅の持つ社会性に着目した住宅政策を推進する必要がある。

<地域性に応じたきめの細やかさ>

北海道内には大都市圏から農山漁村地域まで様々な地域があり、気候風土や住宅を取り巻く状況、住宅政策の課題は地域ごとに異なっていることから、地域ごとの住宅事情や課題の違いを認識した上で、地域が主体となった、きめ細やかな住宅政策を推進する必要がある。

<北海道住生活基本計画等に基づく住宅政策の推進>

道では、「北海道住生活基本計画」(計画期間:平成18年度～平成27年度)を平成18年度に策定し、これに基づき「安全で安心な北海道らしい住まいづくり」を目標として住宅政策を推進している。

2. 地域の住宅政策の課題

<子どもから高齢者、障がい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、障がい者が安心して暮らせる住まい・環境づくり
- ・安心して子どもを産み育てられる住まい・環境づくり
- ・安心して暮らせる住まい・環境を支えるコミュニティの形成

<誰もが良質な住宅を確保できる仕組みづくり>

- ・住宅におけるユニバーサルデザインの普及促進
- ・住宅のセーフティネットとしての公営住宅の供給
- ・北方型住宅の推進やマンションの適正管理の推進など北国にふさわしい良質な住宅ストックの形成
- ・住まいのミスマッチの解消など、良質な民間賃貸住宅ストックの確保と形成
- ・既存住宅の基本性能の向上、耐震性能の向上
- ・住宅に関する情報の提供や相談体制の充実、普及啓発

<豊かな自然環境を保全・活用する住まいづくり、まちのにぎわいを創出するすまいづくり>

- ・豊かな自然環境や美しい景観を保全・活用する住まい・地域づくり
- ・中心市街地に安心とにぎわいを創出するまちなか居住の推進
- ・良質な住宅ストックや良好な住環境を活かした郊外ニュータウン・大規模住宅団地の再生

<北海道経済や地域の活性化を支える住宅関連産業の振興>

- ・環境共生に配慮した住宅建築技術の開発、普及
- ・住宅建築技術者などの技術力向上
- ・高断熱・高気密住宅や道内産建築部材の特性を活かした販路拡大など住宅関連産業の振興
- ・地域の住宅関連事業者の連携による住まいづくりの推進
- ・信頼できる成熟した中古住宅市場の形成

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、美しい自然環境・景観を保全・活用する住まい方、にぎわいと安心を創出するコンパクトなまちづくりに向けた住まいづくりなど、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の研究開発など環境整備を図ることにより、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	31.6	H19	33.0	H24
[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・確保された公営住宅の割合	95.9	H19	97.0	H24

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。
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
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。
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、長寿命化に資する改善及び計画の策定などを行う。
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。

(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、計画の策定等を実施する。
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図る事業を行う。
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。
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。
廃止予定にある雇用促進住宅を買い取り、公的賃貸住宅として活用を図る。
平成21年4月1日施行の家賃制度改正により家賃が上昇する入居者に対し、政令の規定による激変緩和措置に加え、更なる緩和を図るため、減免措置を講ずる。

(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

交付金算定対象事業費	60,733	要綱第5に掲げる式による交付限度額	27,711	規則第5条第1項に掲げる式による交付限度額	1,087,609
本計画における交付限度額	27,711	国費率	45.6%		

(単位:百万円)

基幹事業						
事業	(細項目)	事業箇所名	事業主体	規模	交付期間内事業費	交付対象事業費
公営住宅整備事業		千歳市ほか	千歳市ほか	2,156戸	37,795	37,795
地域優良賃貸住宅整備事業		札幌市ほか	札幌市ほか	50戸	204	204
特定優良賃貸住宅供給促進事業		蘭越町ほか	蘭越町ほか	20戸	719	719
公営住宅ストック総合改善事業		石狩市ほか	石狩市ほか	24,538戸	8,816	8,816
合計						47,534 ...A
住宅地区改良事業等	改良住宅建替・改善事業	北海道	小樽市ほか	100戸	2,259	1,830
	アイヌ住宅新築等資金貸付事業		北海道ほか		42	42
公的賃貸住宅家賃低廉化事業			北海道ほか		5,749	5,749
合計						7,621 ...K
提案事業						
事業	(細項目)	事業箇所名	事業主体	規模	交付期間内事業費	交付対象事業費
駐車場整備事業		北広島市ほか	北広島市ほか	2,650台	793	793
公営住宅等建替推進事業(移転費助成)		北斗市ほか	北斗市ほか	2,278戸	389	389
事業関連調査等		泊村ほか	泊村ほか	34事業主体	456	456
既設公営住宅等の除却		岩見沢市ほか	岩見沢市ほか	26事業主体	966	966
用地取得・敷地整備		池田町ほか	池田町ほか	78,613㎡	859	859
既設公営住宅等の改善		八雲町ほか	八雲町ほか	61事業主体	837	837
住宅施策に資する社会福祉施設等の整備		当麻町ほか	当麻町ほか	9事業主体	387	387
公営住宅管理の効率化		池田町ほか	池田町ほか	2事業主体	17	17
民間住宅施策の推進		札幌市ほか	札幌市ほか	31事業主体	377	377
民間住宅の耐震化の促進		北見市ほか	北見市ほか		108	108
家賃低廉化に資する事業		札幌市ほか	札幌市ほか		95	95
雇用促進住宅の買い取り		羽幌町ほか	羽幌町ほか		96	96
家賃の激変緩和		北海道ほか	北海道ほか		198	198
合計						5,578 ...B
関連事業						
事業	(細項目)	事業箇所名	事業主体	規模		

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	
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)