

4章 住宅施策の推進方針

表 4-1 施策の体系

基本理念	基本目標	基本施策	主な施策・事業
誰もが豊かに住まう住宅・住環境づくり	基本目標1 子育て世帯・高齢者・低額所得者など住宅確保要配慮者に対応した住宅・住環境づくり	(1) 子育て世帯が安心して暮らせる住宅・住環境づくり	・住宅セーフティネット法を活用した子育て支援住宅の促進 ・住み替え支援補助制度の推進
		(2) 高齢者等のニーズに合わせた住宅・住環境づくり	・安価なサービス付き高齢者向け住宅の整備推進
		(3) 低額所得者等の居住の安定確保	・老朽化した市営住宅の建替え推進 ・公営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅の適正な維持管理の推進 ・新たな住宅セーフティネット制度による民間住宅の活用促進
	基本目標2 人口減少に対応した住宅・住環境づくり	(1) 移住・定住の促進	・新築住宅取得に対する支援の推進 ・移住定住に関する情報提供・相談体制の充実
		(2) 空き家等の適正管理の推進	・危険空き家対策の推進 ・中空知住み替え支援協議会等を活用した既存住宅流通の促進
		(3) 既存住宅の良質化	・耐震改修等住宅性能向上の促進
		(4) 市営住宅の集約化	・市営住宅の管理戸数縮減 ・市営住宅跡地の民間移譲等による事業展開
	基本目標3 地域・住宅関連産業の活性化を促す住宅・住環境づくり	(1) 地域特性を活かした魅力ある住環境づくり	・都市計画等に基づく地域特性を活かした住環境の形成
		(2) 市営住宅建替え等に併せた地域活性化の促進	・市営住宅建替え等に併せた住宅確保要配慮者向け住宅等の整備 ・市営住宅跡地の宅地分譲などの活用
		(3) 地場住宅関連産業の振興	・市営住宅跡地を活用した地場工務店の産業振興 ・木造市営住宅導入による地場工務店の産業振興
		(4) 中空知圏の連携による住宅市場活性化	・中空知住み替え支援協議会の業務拡大検討

基本目標 1

子育て世帯・高齢者・低額所得者など住宅確保要配慮者に対応した住宅・住環境づくり

(1) 子育て世帯が安心して暮らせる住宅・住環境づくり

本市ではこれまで住宅確保が困難な子育て世帯に対して、住み替え支援制度を設け既存戸建て住宅入居の際の家賃補助を行ってきました。

国では平成 29 年「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」を改正し、民間賃貸や空き家を活用した住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅供給に向けた支援制度を創設したところです。

これらの制度を活用しながら、住宅確保が困難な子育て世帯が誘導居住面積水準※を確保した住宅に安心して暮らせる住宅・住環境の整備を進めます。

※多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる面積水準

誘導居住面積水準：多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる面積水準であり、一般型誘導居住面積水準と、都市居住型誘導居住面積水準からなる。

一般型誘導居住水準：郊外及び地方における戸建住宅居住を想定した水準

(1) 単身者 55 m²

(2) 2 人以上の世帯 25 m² × 世帯人数 + 25 m²

都市居住型誘導居住水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した水準

(1) 単身者 40 m²

(2) 2 人以上の世帯 20 m² × 世帯人数 + 15 m²

注 1 上記における世帯人数は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。

2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5 % を控除する。

(参考) 最低居住面積水準：すべての世帯において最低限度、確保されるべき居住水準

(1) 単身者 25 m²

(2) 2 人以上の世帯 10 m² × 世帯人数 + 10 m²

施策の方向性

- 新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保が困難な子育て世帯向け住宅の整備補助と家賃助成を促進します。
- 住み替え支援補助制度に基づく子育て世帯の家賃補助を行います。

主な施策 ・事業

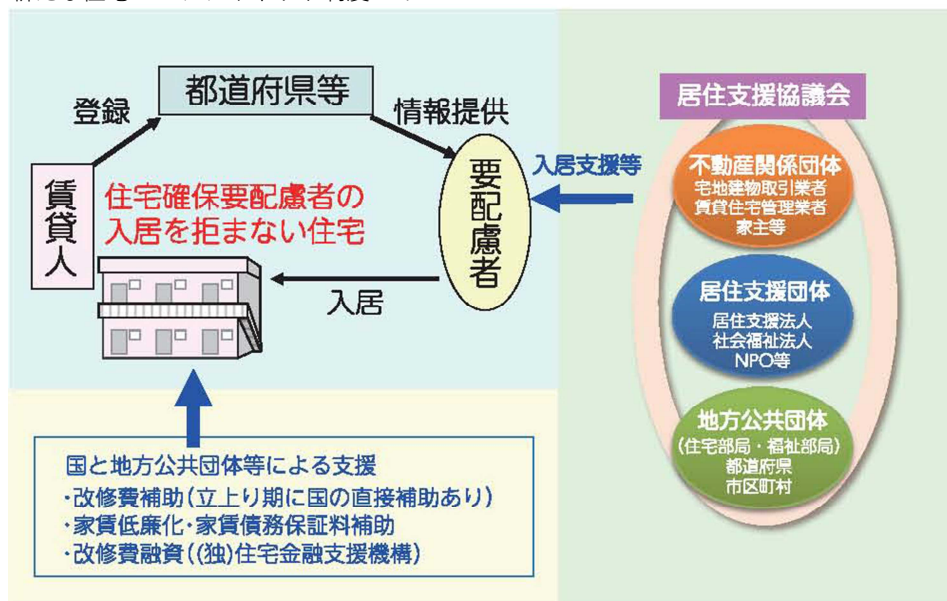
- ・住宅セーフティネット法を活用した子育て支援住宅の促進
- ・住み替え支援補助制度の推進

(参考) 新たな住宅セーフティネット制度の全体像

国では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（いわゆる住宅セーフティネット法）に基づき、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、被災者世帯、低額所得世帯、外国人世帯などの住宅確保要配慮者の居住確保に向けて、民間賃貸や空き家を活用した賃貸住宅として都道府県に登録する新たな住宅セーフティネット制度を平成 29 年 2 月に閣議決定、4 月に法律を成立させました。

この制度では、住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等の支援を行うとともに、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための活動などを行うことが規定されています。

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ

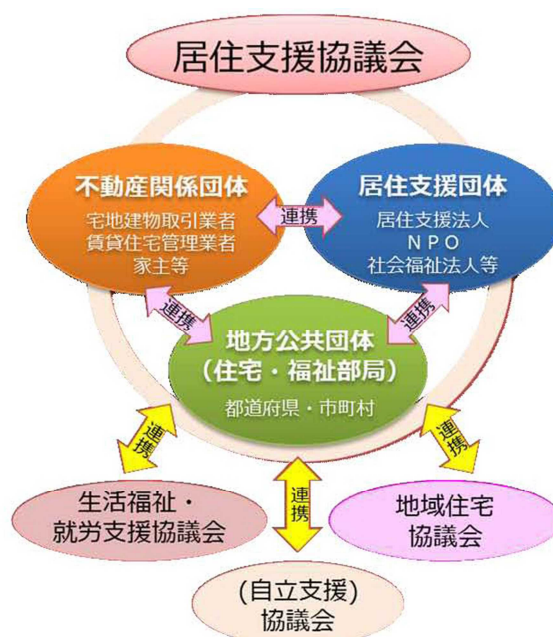


(参考) 市町村の居住支援協議会への参画について

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立することができます。

居住支援活動の充実のため、特に市町村が居住支援協議会に参画することが重要とされており、政令指定都市・中核都市は、できる限り自ら居住支援協議会を設立し、自ら設立することが難しい市町村は、都道府県居住支援協議会の構成員となることが望ましいとされています。

滝川市は、北海道居住支援協議会の構成員として参画しています。



(2) 高齢者等のニーズに合わせた住宅・住環境づくり

本市では、サービス付き高齢者向け住宅の整備が進んできましたが、サービス付き高齢者向け住宅に入居することが出来ない高齢者向けの住宅が不足している状況です。そこで既存住宅を活用した家賃が安価なサービス付き高齢者住宅の整備を推進します。

施策の方向性

- 既存住宅の改修による家賃が安価なサービス付き高齢者向け住宅の整備を促進します。
- 地域包括支援センターや中空知住み替え支援協議会等と連携し、高齢者等の住まいについての情報発信・相談体制の充実を図ります。

主な施策 ・事業

・安価なサービス付き高齢者向け住宅の整備推進

(参考) サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要（平成 29 年度）

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

下線部は平成29年度予算における制度変更内容

事業イメージ

<要件>

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」として10年以上登録すること

その他の要件

- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められていること
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないこと
- 事業に要する資金の調達が確実であること
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと

<補助対象^{※1}・補助率等>

住宅：

新築 1/10：上限 110万円／戸（床面積25㎡未満）
120万円／戸（床面積25㎡以上）
135万円／戸（床面積30㎡以上かつ一定の設備）

改修^{※2} 1/3：上限 150万円／戸 等

高齢者生活支援施設^{※3}：

新築 1/10：上限1,000万円／施設 等
改修 1/3：上限1,000万円／施設 等



○ 高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、当該施設の新築・改修費にも補助

※1 「事業目的の達成のために必要な範囲を過度に逸脱する華美又は過大な設備」について、補助対象外とする。
家賃30万円／月以上の住戸を、補助対象外とする。

※2 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等（バリアフリー化）に係る工事、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る工事^{*}に限る。
^{*}・・・高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置 等

※3 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所 等

（３）低額所得者等の居住の安定確保

低額所得者等の住宅確保要配慮者の居住の安定的な確保に向けて、市営住宅の適切な供給と新たな住宅セーフティネット制度による民間住宅の活用を促進します。

施策の方向性

- 老朽化が進む市営住宅については建替えを進め、住宅確保等配慮者の居住環境の向上を図ります。
- 公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な事業を展開し、適切な維持管理を図ります。
- 新たな住宅セーフティネット制度による民間住宅を活用し、低額所得者等の住宅確保要配慮者の居住環境確保を図ります。

主な施策 ・事業

- ・老朽化した市営住宅の建替え推進
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅の適正な維持管理の推進
- ・新たな住宅セーフティネット制度による民間住宅の活用促進

基本目標 2 人口減少に対応した住宅・住環境づくり

(1) 移住・定住の促進

移住・定住希望者が必要とする住情報などの総合的な情報提供、相談体制等の充実を図るとともに新築住宅取得に対する支援を行い、移住・定住を促進します。

施策の方向性

- 滝川市新築住宅助成事業補助金交付要綱に基づき、移住定住者の新築住宅建築又は購入を支援します。
- 移住・定住希望者に対し、住まいネットワークによる情報提供、相談体制の充実を図ります。

主な施策 ・事業	・新築住宅取得に対する支援の推進 ・移住定住に関する情報提供・相談体制の充実
-------------	---

(2) 空き家等の適正管理の推進

人口・世帯数の減少により空き家等の増加が見込まれる中で、これまで危険な空き家等に対する条例を制定し対応してきました。今後も空き家等全般に対する施策を検討する一方で、空き家等を長期間放置すると劣化が進むことから、既存住宅の流通を促進します。

施策の方向性

- 空き家等の適正管理に関する条例に基づき、危険な空き家等に対しては所有者等へ適切な対応を進めます。
- 中空知住み替え支援協議会等の活用等を検討しながら、空き家等の情報収集体制を整備し既存住宅の流通促進を図ります。

主な施策 ・事業

- ・危険空き家対策の推進
- ・中空知住み替え支援協議会等を活用した既存住宅流通の促進

(参考) 空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】	
「空き家対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。	
一 空き家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空き家等対策計画に関する事項
1 本基本指針の背景 (1) 空き家等の現状 (2) 空き家等対策の基本的な考え方 ① 基本的な考え方 ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空き家等対策の実施の重要性 等 ② 市町村の役割 ・空き家等対策の体制整備 ・空き家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 ③ 都道府県の役割 ・空き家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 ④ 国の役割 ・特定空き家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 2 実施体制の整備 (1) 市町村内の関係部局による連携体制 (2) 協議会の組織 (3) 空き家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備	1 効果的な空き家等対策計画の作成の推進 2 空き家等対策計画に定める事項 (1) 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類 ・その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針 ・重点対象地区の設定、空き家等対策の優先順位の明示 等 (2) 計画期間 ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 (3) 空き家等の調査に関する事項 ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 (4) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項 (5) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 (6) 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項 (7) 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項 (8) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項 ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 (9) その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項 ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 3 空き家等対策計画の公表等
三 その他空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項	
1 空き家等の所有者等の意識の涵養と理解増進 2 空き家等に対する他法令による諸規制等 3 空き家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等	

（３）既存住宅の良質化

既存住宅の耐震化など性能を向上することは、住宅の長寿命化と安全性が図られるとともに、良質な既存住宅は、買主が安心して住宅を取得することができるため市場の活性化に大きく貢献することから、特に耐震改修を中心とした既存住宅の性能向上を図ります。

施策の方向性

- 耐震改修に係る費用を支援し、既存住宅の性能向上を促進します。

主な施策
・事業

・耐震改修等住宅性能向上の促進

（参考）住宅の耐震化率目標

滝川市耐震改修促進計画（第二期）では、現在の耐震基準（新耐震基準）が求める耐震性を有する住宅の割合（耐震化率）を平成 32 年までに 95%とすることを目標としています。

現状（H29） 80%



目標（H32） 95%

（４）市営住宅の集約化

滝川市公営住宅等長寿命化計画（第二期）に基づき、人口・世帯数の動向に対応した適切な管理戸数を設定し、市営住宅の集約化を進めるとともに、集約化による市営住宅跡地については、民間移譲などにより居住環境の向上に貢献する事業の展開を促進します。

施策の方向性

- 市営住宅については、将来人口動向や需要等を踏まえて適切な管理戸数を設定することとし、計画的な管理戸数の縮減を進めます。
- 市営住宅跡地については、民間事業者へ売却・移譲等を行いながら有効な活用を図ります。

主な施策
・事業

・市営住宅の管理戸数縮減
・市営住宅跡地の民間移譲等による事業展開

基本目標３ 地域・住宅関連産業の活性化を促す住宅・住環境づくり

（１）地域特性を活かした魅力ある住環境づくり

本市では人口減少に伴い、都市計画マスタープランと連携し「エコ・コンパクトシティ」を目指し、滝川市街地・江部乙地域・東滝川地域を各拠点としたまちづくりを進めてきました。

今後も各地域の特性に応じた居住環境を維持するとともに、既存の交通ネットワークを活かし、各地域の特性を活かした暮らしやすい住環境を整えます。

施策の方向性

- 滝川市街地は、既存の交通ネットワークを活かし、駅周辺地域への住宅の集積を図ります。
- 江部乙地域・東滝川地域は、自然環境に調和したゆとりある住環境を保全し、豊かな自然や農村環境を活かして都市の活力を創造します。

主な施策 ・事業

・都市計画等に基づく地域特性を活かした住環境の形成

（２）市営住宅建替え等に併せた地域活性化の促進

市営住宅の建替え等の際には、既存住棟を民間事業者へ移譲し住宅確保要配慮者向け住宅等の整備を推進する等、多様な住宅の整備や余剰地の宅地化など、多様な世代の移住定住を促進し、地域活性化を図ります。

施策の方向性

- 市営住宅の建替え等に合わせて、既存住宅を民間事業者へ移譲し住宅確保要配慮者向け住宅等の整備を促進します。
- 市営住宅の集約化等によって生まれた余剰地は宅地として分譲するなどの活用を図ります。

主な施策 ・事業

・市営住宅建替え等に併せた住宅確保要配慮者向け住宅等の整備
・市営住宅跡地の宅地分譲などの活用

（３）地場住宅関連産業の振興

新築住宅の多くがハウスメーカーや市外工務店によって建てられている中で、市営住宅整備事業を活用した地場住宅関連産業の振興を図ります。

施策の方向性

- 市営住宅跡地の宅地分譲の際には、地場工務店と連携した住環境づくりを進めます。
- 木造市営住宅の導入により、地場工務店の産業振興を図ります。

主な施策 ・事業

- ・市営住宅跡地を活用した地場工務店の産業振興
- ・木造市営住宅導入による地場工務店の産業振興

（４）中空知圏の連携による住宅市場活性化

現在、中空知住み替え支援協議会では、既存住宅の登録・斡旋及び住宅相談を行っていますが、登録されている住宅の大半は滝川市内の物件となっているため、中空知圏の行政・不動産事業者等に呼びかけ、広域的な機関としての推進を図り中空知圏全体の住宅市場の活性化を図ります。また、空き家等対策や新たな住宅施策に対応するための業務充実に検討します。

施策の方向性

- 中空知住み替え支援協議会の広域的な機関としての推進と新たな住宅施策に対応した業務の拡大を検討します。

主な施策 ・事業

- ・中空知住み替え支援協議会の業務拡大検討