

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編

第2章

現況と課題

第2章 現況と課題

これからの住宅施策の方向性を定めるに当たり、この章では、前計画の振り返りとともに、本市に関わる住宅を取り巻く現況と課題について整理します。

2-1 前計画の振り返り

(1) 計画の概要

前計画は、本市の住宅施策に関する総合的な計画として、平成23年(2011年)に策定しました。計画期間は概ね10年間とし、将来の人口減少社会の到来を見据え、誰もが安心して暮らし続けられる住まいづくりを目指して、3つの基本目標を掲げ各種施策を展開してきました。

- 基本目標1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保
- 基本目標2 安心して住み続けられる住宅ストックの形成
- 基本目標3 安心・快適に住み続けられる住環境の形成

(2) 主な施策の実施状況

- 基本目標1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

【基本方針1 市営住宅の適切な建替え・改修と既存民間賃貸住宅の有効活用】

市営住宅の管理戸数について、拡大基調から現状維持を基本とすることへ転換を図り、計画的に建替事業や全面的改善事業などを実施しました。借上市営住宅については、契約期間の満了に伴い、順次返還することを基本とする対応方針を定めました。また、「北海道あんしん賃貸支援事業」の普及促進などにより、住宅セーフティネットの構築に向けた民間賃貸住宅の有効活用に係る取組を進めました。

【基本方針2 市営住宅の入居管理の適正化】

高額所得世帯への明渡し請求を継続的に実施し、入居に関する公平性の確保に努めました。また、入居者の高齢化が特に著しい団地への若年層世帯の入居促進、空き家率が高い団地への入居希望者の誘導、長期連続応募者への優遇措置の改善を実施し、入居希望者の事情や既存団地の入居傾向に応じた新たな入居者選考の仕組みづくりを進めました。

【基本方針3 高齢者に優しい住環境の形成】

サービス付き高齢者向け住宅の供給支援や事業者に対する指導監督、特定優良賃貸住宅における入居基準の緩和などを実施し、高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の供給促進や質の確保を図るとともに、ホームページやパンフレットの配架による高齢者向けの賃貸住宅に関する情報提供を実施し、高齢者が知りたい情報を円滑に入手できるように支援しました。

【基本方針4 子育て世帯や障がい者への居住支援】

入居対象を子育て世帯に限定した市営住宅を建設するとともに、他の市営住宅でも若年層世帯を対象とした募集を行い、子育て世帯がより安心して暮らせる環境づくりを進めました。また、障がい者等からの相談に応じ、地域生活に必要な援助等を総合的に行う「障がい者相談支援事業」を実施し、住宅への入居時及び居住継続に当たっての支援を行いました。

【基本方針5 民間賃貸住宅への入居支援】

「北海道あんしん賃貸支援事業」について、パンフレットやホームページなどによる周知や、「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」を賃貸住宅所有者が活用する場合の「北海道あんしん賃貸住宅」への登録など、高齢者等を受け入れる賃貸住宅への入居支援の取組を進めました。

【基本方針6 適切な住み替えの仕組みづくり】

身体的制約などの一定要件を満たす市営住宅入居者の適切な住み替えに向けて、手続きの簡素化と需給のミスマッチの解消を図るための仕組みづくりを行いました。また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度の周知や、制度の有効活用に向けた連携協力に関する協定を金融機関と締結しました。

【基本方針7 災害時の居住の安定確保】

住宅再建の支援に向けた関係団体との協定締結や、応急仮設住宅建設候補地のリストアップなどを実施しました。

■評価（基本目標1）

市営住宅の計画的な整備や入居管理の適正化、高齢者、子育て世帯や障がい者の入居支援に向けた取組を着実に進めました。一方で、民間賃貸住宅への入居支援の効果的運用や、災害時の緊急的な住宅供給に向けた体制づくりがより一層求められます。

□基本目標2 安心して住み続けられる住宅ストックの形成

【基本方針1 環境に配慮した良質な住宅の普及】

国の基準を上回る高断熱・高気密住宅の基準である「札幌版次世代住宅基準」を策定し、その基準を満たす住宅に対する建設費補助を実施したほか、省エネ改修費用を補助する「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」、新エネ・省エネ機器の導入費用を補助する「札幌・エネルギーecoプロジェクト」の実施により、環境に配慮した住宅の普及を進めました。また、市営住宅においても、建替え時における外断熱工法の採用などにより、環境に配慮した取組を実施しました。

【基本方針2 安全・安心な住まいの確保】

「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」について、適用要件の緩和や一部補助対象工事の見直しにより、既存住宅のバリアフリー化に向けた取組を進めるとともに、「札幌市木造住宅耐震化補助制度」などを実施し、既存住宅の安全性確保に向けた取組に対する支援を行いました。市営住宅においては、車いす対応住戸の整備など住棟や住戸のバリアフリー化や耐震改修等を進めました。

【基本方針3 良質なストック形成に向けた制度の普及】

「長期優良住宅制度」や「住宅性能表示制度」に関するパンフレットの配架や、ホームページにて制度を周知しました。

【基本方針4 分譲マンションの維持管理支援】

分譲マンションの管理組合に向けたセミナーの開催や、管理等に関する無料相談窓口の設置により、より多くの管理組合が適正なマンション管理を行うことができるよう支援しました。また、分譲マンション管理実態調査を実施し、その抱える問題点などについて把握を行いました。

■評価（基本目標2）

環境に配慮した住宅の普及や安全・安心な住まいの確保に係る取組を順調に進めました。今後も良質なストック形成に向けた制度の一層の普及とともに、住宅性能の向上に向けた取組の更なる強化が求められます。

□基本目標3 安心・快適に住み続けられる住環境の形成

【基本方針1 地域コミュニティの維持・活性化】

入居者の高齢化が特に著しい市営住宅において若年層世帯の優先入居を行い、世代間バランスを考慮した入居を促進することで、地域コミュニティ活動の維持・活性化を図りました。また、民間住宅の空き家については、協定を締結した不動産事業者団体と連携して流通・活用を促進しました。

【基本方針2 福祉・まちづくり施策と連携した市営住宅の建替え】

市営住宅の建替えに当たって生じた余剰地について、周辺地区と一体的な活用を図るなど、地域の機能充実に資するような取組を進めました。

【基本方針3 魅力的な街並みづくり】

「地域街並みづくり推進事業」において、地域特性に応じた魅力的な景観づくりを推進するため、路面電車沿線の地区をモデルとし、地域と協力して指針を作成するなどの取組を行いました。また、市営住宅の整備に当たっては、色彩や形状に配慮した計画とするなど、周辺の街並みとの調和を図りました。

■評価（基本目標3）

地域コミュニティの形成に資する取組や地域の魅力向上に向けた取組を進めました。今後も、少子高齢化の進行や将来的な人口減少などを見据え、更なる取組の推進が求められます。

(3) 成果指標の達成状況

前計画では、基本目標ごとに以下の成果指標を設け、その達成状況を評価することとしました。

基本目標	成果指標	前計画策定時	現状値	目標値[2020]
住宅確保要配慮者の 居住の安定確保	市営住宅募集戸数	751戸 (H22)	約800～ 900戸で推移	現状水準(800戸程度)を維持
	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす、ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	15.1% (H20)	16.1% (H25)	28.0%
	最低居住面積水準未満率	4.4% (H20)	4.2% (H25)	早期に解消
安心して住み続けられる 住宅ストックの形成	一定の省エネルギー対策※1を講じた住宅ストックの比率	86.7% (H20)	87.0% (H25)	90.0%
	新築戸建住宅の「札幌版次世代住宅基準」ベーシックレベル以上達成率	— (H24 制度創設)	53.8% (H28)	100%
	高齢者(65歳以上)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※2	36.0% (H20)	39.7% (H25)	75.0%
	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.0%(年間) (H20)	3.3%(年間) (H25)	8.0%(年間)
	滅失住宅の平均築後年数	22.5年 (H20)	26.4年 (H25)	40年
住環境の形成 住み続けられる 安心・快適に	住宅及び住環境に満足している市民の割合	71.3% (H15)	82.1% (H25)	80.0%

※1 一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること

※2 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置または屋内の段差を解消すること

■評価（成果指標）

基本目標1においては、市営住宅のニーズに応えるよう一定の市営住宅募集戸数を確保したものの、住宅に係る配慮すべき性能や居住水準が十分に改善していない状況もみられ、民間市場における対応も含めた住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けたより一層の取組の推進が求められます。

基本目標2においては、現状値から目標値の達成に向けて、良質な住宅ストックを形成するための既存住宅における性能向上や札幌版次世代住宅の普及に向けた更なる取組が必要です。

基本目標3においては、現状で既に目標値を上回りますが、住宅及び住環境に対する満足度の更なる向上を目指すことが求められます。

成果指標は、既に目標値に到達しているものや順調に推移しているものがある一方で、目標値の達成に向けて十分に進捗がみられないものもあり、これまでの取組を強化することが必要となっています。

これらのことから、前計画の基本的な考え方を受け継ぐとともに、次項からの現状・課題も踏まえ、たうえで施策の強化や内容の充実を図り、より良い住まいづくりに向けた取組を更に進めていく必要があります。

これに当たっては、住生活基本計画（全国計画）との整合を図ったうえで成果指標の見直しを行います。

2-2 国における住宅政策の動向

(1) 少子高齢化・人口減少社会に対応した新たな住宅政策

国では、平成 18 年（2006 年）に人口・世帯減少社会の到来、居住ニーズの多様化・高度化、環境制約の一層の高まりなどの住宅を取り巻く様々な課題に対応し、国民の豊かな住生活の実現を図るため、「住生活基本法」を制定しました。また、同法に基づき、住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための計画として「住生活基本計画（全国計画）（以下「全国計画」という。）」を策定しています。

全国計画は、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえながら、概ね 5 年ごとに見直しが行われ、平成 28 年（2016 年）には今後 10 年間を見据えた新たな計画がまとめられました。

この全国計画においては、3 つの視点から 8 つの目標が設定されています（下記参照）。また、「若年・子育て世帯や高齢者等が安心して暮らすことのできる住生活の実現」、「既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速」、「住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業の活性化」が計画のポイントとして掲げられています。

【全国計画（平成 28 年（2016 年）3 月策定）における視点及び目標】

①居住者からの視点

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことのできる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②住宅ストックからの視点

- 目標 4 住宅すざろく^{※3}を超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

③産業・地域からの視点

- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

※3 住宅すざろく：小さなアパートを振り出しとし、庭付き一戸建を手に入れてゴールとする住宅の住み替えパターン

(2) 近年の法整備の状況

国では、住宅セーフティネットの確保や健全な住宅市場の整備等を推進し、国民の住生活の安定向上を図ることを目的として、住生活基本法に基づき住宅政策を展開しています。

近年では、人口減少社会の到来、少子高齢化の進行、住宅ストックの量的充足等の状況下において、住宅確保要配慮者への対応はもとより、既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックともに質の向上等を重視し、関係法令の制定や改正を進めています。

耐震化の促進：平成25年「耐震改修促進法」改正、平成26年「マンション建替法」改正

- ・大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」を改正し、不特定多数の者・避難に配慮を要する者が利用する大規模建築物等の所有者に対し耐震診断の実施と結果の報告の義務付け等を規定
- ・地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等を促進するため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」を改正し、マンション敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度や容積率の緩和特例等を創設

増加する空き家への対応：平成26年「空家対策特別措置法」制定

- ・適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため対応が必要なことから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定
- ・市町村が空き家等の対策に取り組むための法的根拠を整備し、市町村計画の策定等を規定

省エネルギー性能の向上：平成25年「省エネ法」改正、平成27年「建築物省エネ法」制定

- ・持続可能な省エネを進めていく観点から「エネルギーの使用の合理化に関する法律」を改正し、断熱性能に加え、設備性能を含めて総合的に評価できる基準へと見直し
- ・建築物のエネルギー消費量が著しく増加している現状を踏まえ、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」を制定し、エネルギー消費性能向上計画の認定制度等の誘導措置や省エネ基準適合義務等の規制措置を規定

住宅確保要配慮者への対応：平成29年「住宅セーフティネット法」改正

- ・住宅確保要配慮者が増加する一方、今後の人口動向を踏まえると公営住宅の増加が見込めないことから、民間空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を目的として、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律」を改正
- ・住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度や居住支援法人の指定等の入居円滑化に関する措置等について規定

2-3 札幌市の人口動態

(1) 人口減少期の到来

本市の人口は、戦後経済復興とその後の高度経済成長により社会増加（転入超過）を中心に急激に増加しました。その後、平成2年（1990年）以降は人口増加率が10%を割り込み、近年では緩やかに増加し、平成27年（2015年）における人口は約195万人となっていますが、今後、人口が減少へと転じることが予測されています。

また、世帯数は人口増加とともにこれまで増加しており、平成27年（2015年）においては約92万世帯となっていますが、人口と同様に将来的な減少が見込まれています。

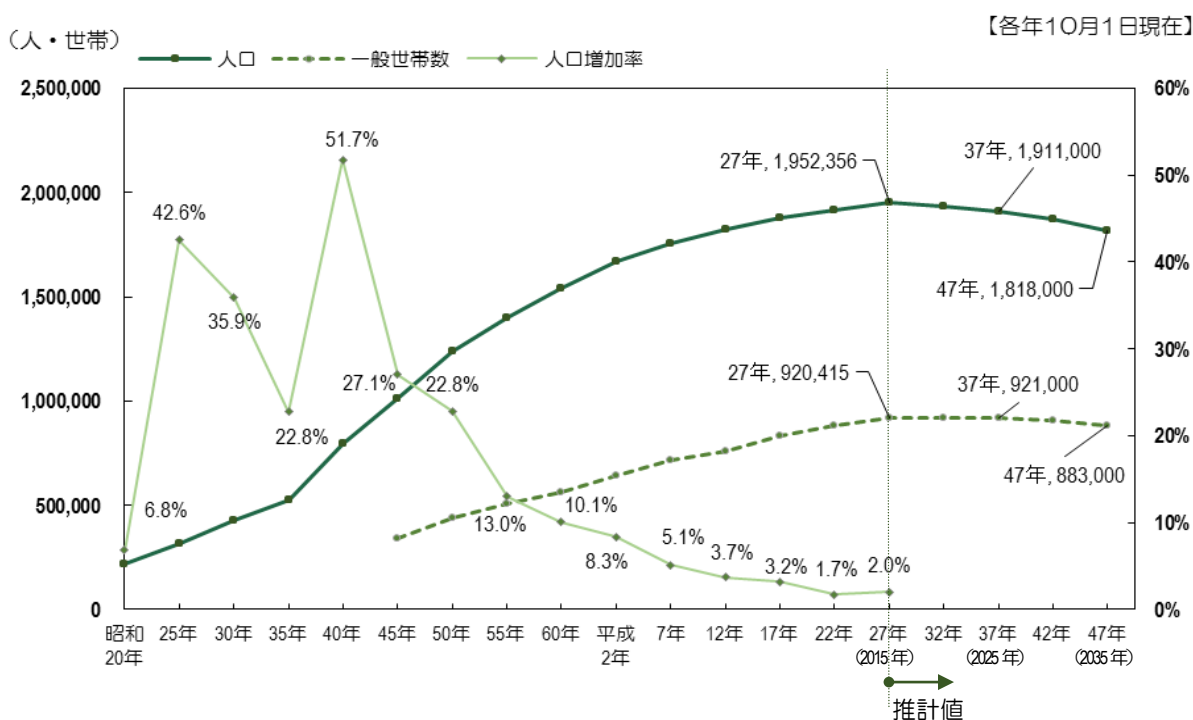


図1 人口・一般世帯数・人口増加率の推移

資料：総務省「国勢調査」・札幌市

- (注) 1 平成32年以降の数値は推計値
 2 一般世帯数については、昭和45年以降を掲載
 3 昭和20年の人口については、「人口調査」（昭和20年11月1日）による

(2) 世帯規模の縮小

世帯人員の構成は、近年においては全体の7割程度が1人若しくは2人世帯であり、3人以上の世帯は減少傾向にあります。1世帯当たりの人員数は減少し続け、平成27年（2015年）における1世帯当たりの人員数は2.06人（一般世帯）となり、世帯規模の縮小が進んでいます。

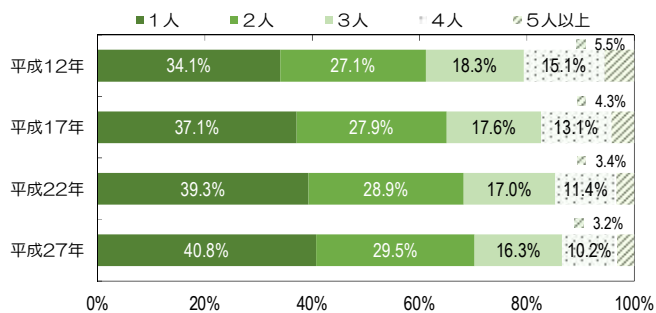


図2 世帯人員別世帯比率の推移 資料：総務省「国勢調査」

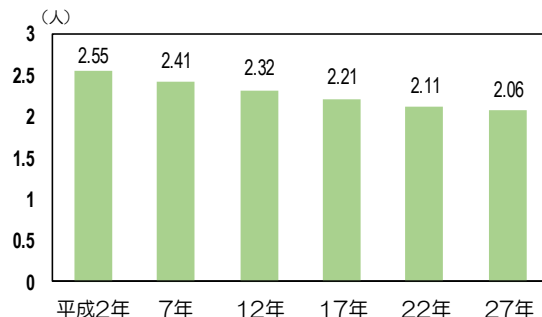


図3 1世帯当たりの人員数の推移 資料：総務省「国勢調査」

(3) 少子高齢化の進行

本市の高齢者人口（65歳以上）の割合は増加を続けており、平成27年（2015年）において24.9%となっています。一方、年少人口（0～14歳）の割合は減少を続け、同年において11.4%となっています。人口減少と併せて少子高齢化の進行により、人口構造が現在より大きく変わっていくものと予測されています。

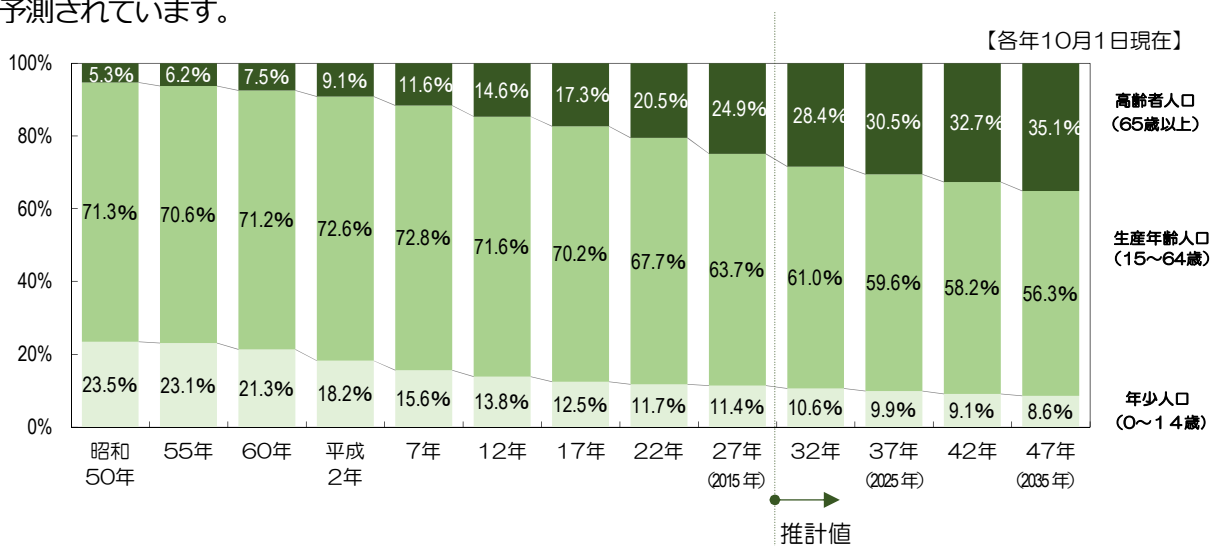


図4 年齢（3区分）別人口構成の推移

資料：総務省「国勢調査」・札幌市

(注) 1 人口構成比の数値は不詳を除いて算出
2 平成32年以降の数値は推計値

2-4 札幌市の住まいに関する現状と課題

(1) 住宅セーフティネットの構築

【現状】

○住宅確保要配慮者の推移

近年、高齢化の急速な進行等により住宅確保要配慮者は増加傾向にあります。主な世帯属性の概要については以下のとおりです。

「低額所得世帯」

低額所得世帯（年間収入が400万円未満の世帯）は、平成25年（2013年）において約48万世帯であり、全世帯のうち55.6%を占めています。これまで世帯数・割合ともに増加傾向にあります。

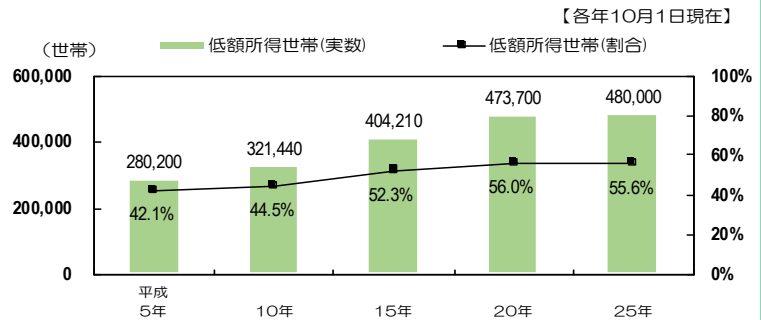


図5 低額所得世帯の推移 資料：総務省「住宅・土地統計調査」

「高齢者のいる世帯」

65歳以上の世帯員がいる一般世帯は、平成27年（2015年）において約31.5万世帯であり、全世帯のうち34.2%を占めています。また、平成2年（1990年）と比較して世帯数は約3倍、割合は約2倍と著しい増加がみられます。

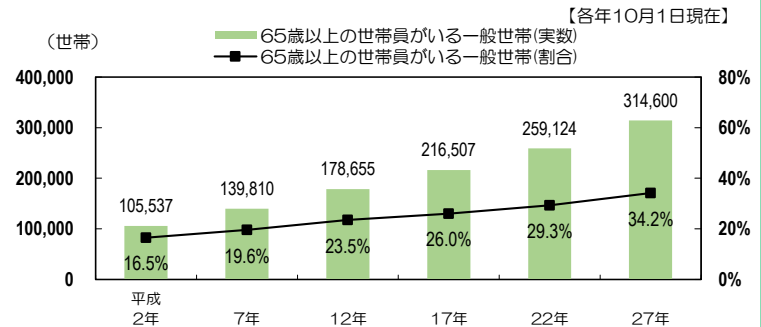


図6 65歳以上の世帯員がいる一般世帯の推移 資料：総務省「国勢調査」

「障がい者数」

平成28年（2016年）における障がい者数は約12.5万人、総人口のうち6.5%となっており、これまで数・割合ともに増加傾向にあります。

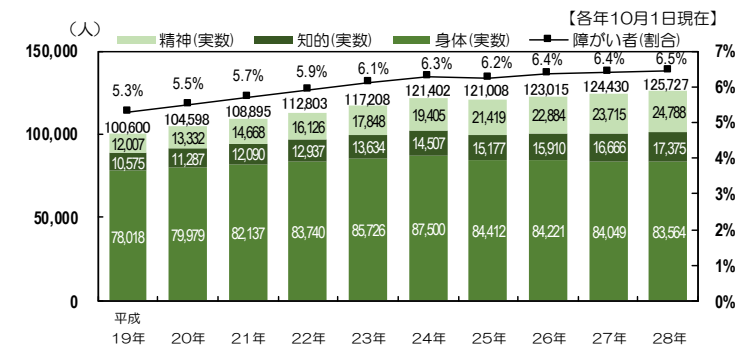


図7 障がい者数の推移 資料：札幌市

(注) 精神障がい者：精神障害者保健福祉手帳所持者数
知的障がい者：療育手帳所持者数
身体障がい者：身体障害者手帳所持者数

「子供のいる世帯」

18歳未満の世帯員がいる一般世帯は、平成27年（2015年）において約16.8万世帯であり、全世帯のうち18.3%となっています。これまで世帯数・割合ともに減少しています。

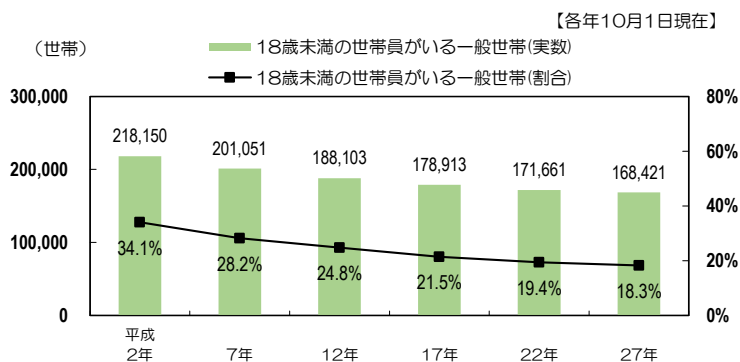


図8 18歳未満の世帯員がいる一般世帯の推移

資料：総務省「国勢調査」

「母子・父子世帯」

母子・父子世帯は、平成27年（2015年）において母子世帯が約1.5万世帯であり、全世帯のうち1.7%、父子世帯が約1千世帯であり、全世帯のうち0.1%となっています。これまで世帯数・割合ともにほぼ横ばいとなっています。

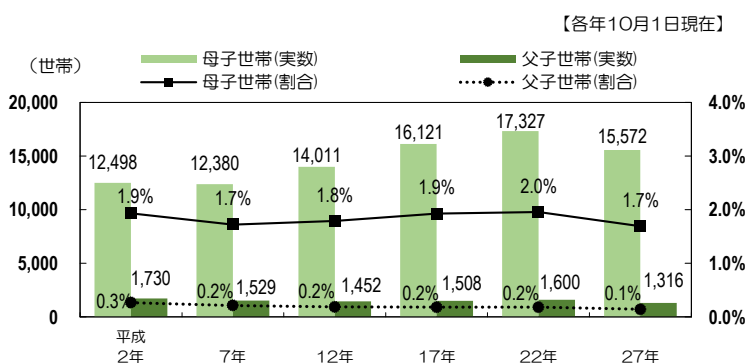


図9 母子・父子世帯の推移

資料：総務省「国勢調査」

「外国人のいる世帯」

外国人のいる世帯は、平成27年（2015年）において約6千世帯であり、全世帯のうち0.7%となっています。これまで世帯数・割合ともに増加傾向にあり、特に平成27年（2015年）の世帯数が伸びています。

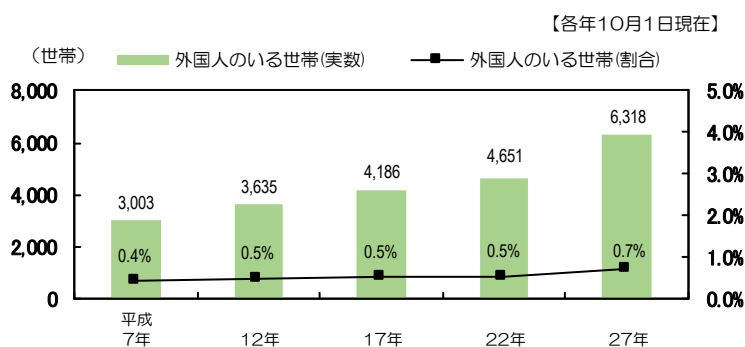


図10 外国人のいる世帯の推移

資料：総務省「国勢調査」

○公的賃貸住宅の現状

札幌市内の公的賃貸住宅は、平成30年（2018年）3月時点で38,820戸となっています。

(戸)

	H23.3		H30.3
市営住宅	27,518	⇒	27,062
道営住宅	5,490		5,311
独立行政法人都市再生機構住宅	6,222		5,820
北海道住宅供給公社住宅	299		430
特定優良賃貸住宅	563		0
高齢者向け優良賃貸住宅	147		197
合計	40,239		38,820

表 1 公的賃貸住宅の現状

資料：札幌市

○空き家の増加とその有効活用に向けた動向

昭和48年（1973年）に住宅数が世帯数を上回って以降住宅数の増加に伴い空き家数が年々増加し、平成25年（2013年）における空き家数は14.2万戸、空き家率は全国平均の13.5%を上回る14.1%となっています。

こうした中、国では、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を目的として、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、新たな制度を平成29年（2017年）に創設しました。

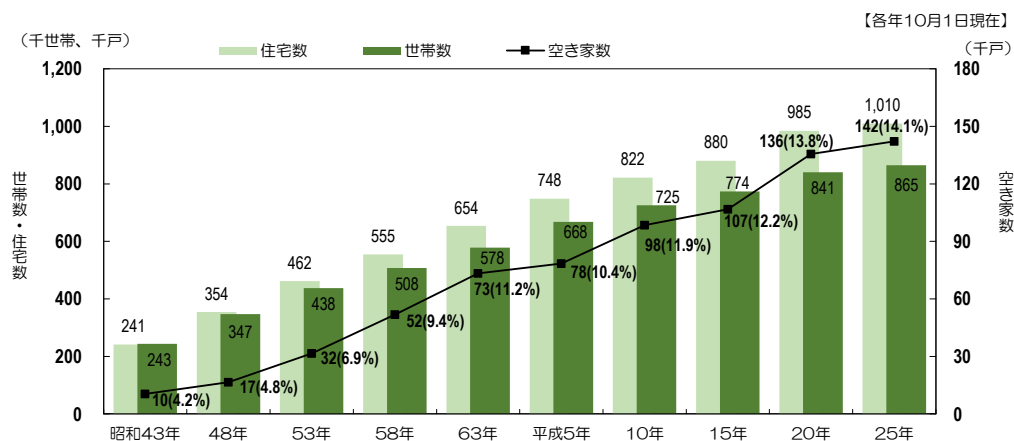


図 11 住宅数・世帯数・空き家数の推移 資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(注) 世帯数は普通世帯数と準世帯数の合計

※準世帯：単身の下宿人・間借り人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舍・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者またはそれらの人々の集まりの世帯

○サービス付き高齢者向け住宅の供給

高齢者の住まいのひとつであるサービス付き高齢者向け住宅は、バリアフリー構造等の高齢者対応設備と、状況把握・生活相談サービスを備えた安心な住まいとして普及が図られてきました。

本市では利便性の高い地域や郊外住宅地などの様々な地域で供給されており、また、登録戸数は平成30年（2018年）5月時点で10,718戸と政令市で最も多く、今後も登録戸数の伸びが見込まれています。高齢者世帯が増加傾向にある中で、サービス付き高齢者向け住宅が良好な高齢者の居住空間として果たす役割は大きいものとなっており、質を維持するため定期的な報告の確認や立入検査を実施しています。

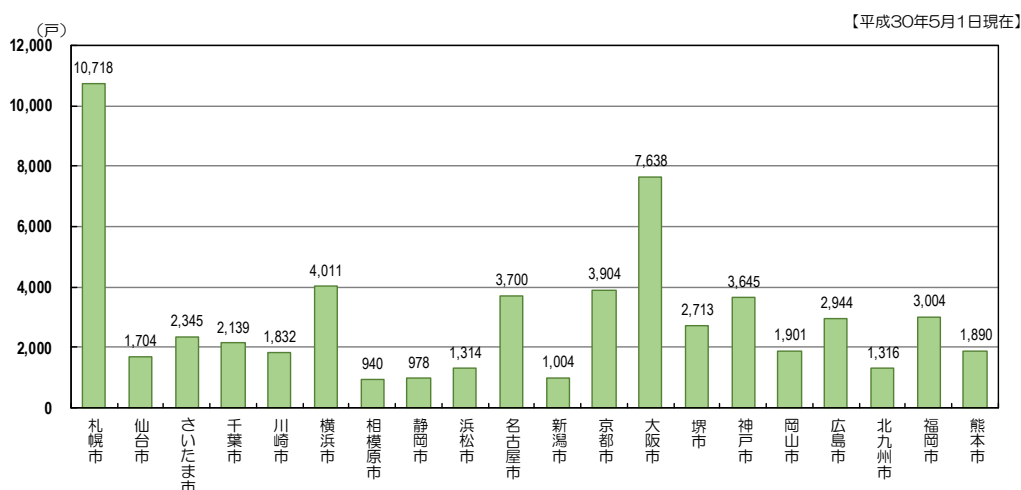


図 12 サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（政令市比較）

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

○頻発する自然災害

近年、全国的に地震や豪雨などによる災害が頻発している中、平成30年北海道胆振東部地震が発生し、本市においても、住宅に多くの被害が発生したことから、被災者に対して市営住宅や応急仮設住宅の提供を行いました。

今後も、地震や集中豪雨による浸水被害などの自然災害が発生する可能性があり、災害により住宅を失った者等への対応について、より一層重要性が高まっています。

【課題】

人口減少が予測されているものの、今後も住宅確保要配慮者は増加傾向が見込まれており、また、多様化する居住ニーズに合った住宅の提供が重要とされることから、民間住宅の活用も含めた住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた取組のより一層の推進が求められています。

特に高齢者世帯の増加が著しいことを踏まえると、サービス付き高齢者向け住宅は量のみならず質の維持が今後ますます重要となることから、これまでの取組の充実が求められています。

さらに、災害時における住宅に関する被害想定のお知らせや、被災者に迅速に住宅を供給する体制づくりも求められています。

(2) 民間住宅の円滑な入居に向けた支援

【現状】

○民間賃貸住宅への入居の制限

民間賃貸住宅事業者へのアンケートによると、入居に際して心配している事項として、高齢者は「居室内での死亡事故」、子育て世帯や外国人は「ごみ出しルール・騒音等の生活マナー」、ひとり親世帯や低所得者は「家賃の支払い」が挙げられており、住宅確保要配慮者の入居を拒否した経験のある民間賃貸住宅事業者の割合は6割を超えています。このように多くの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への入居に当たって制限を受けやすい状況にあります。

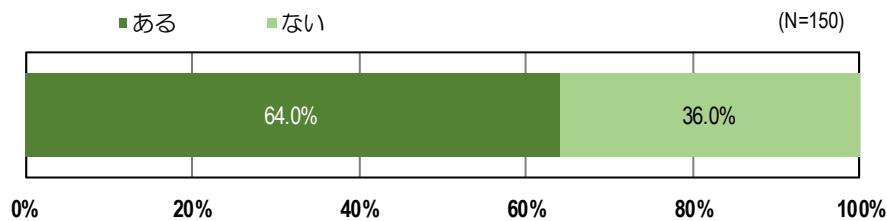


図 13 入居を断った経験の有無

資料：札幌市民間賃貸住宅に関するアンケート調査（平成 27 年）

○民間賃貸住宅への入居支援

民間賃貸住宅への入居を拒否される住宅確保要配慮者が多く存在する背景には、民間賃貸住宅事業者がその受入に当たって多くの不安を抱えている現状があります。

双方が抱える不安の解消に向けて、北海道は、高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯を対象に民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する「北海道あんしん賃貸支援事業」を実施しています。本市でも、事業の周知や賃貸住宅所有者が「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」を利用する際の「あんしん賃貸住宅」への登録などにより、事業の普及に向けた取組を進めていましたが、住宅確保要配慮者の増加に伴う多様な居住ニーズに十分に 대응されていない状況もみられました。現在は「北海道あんしん賃貸支援事業」よりも多くの住宅確保要配慮者世帯を対象とする、住宅セーフティネット法に基づく「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」の普及に向けた取組を進めています。

《参考》：住宅セーフティネット法（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）の改正（平成 29 年 10 月 25 日）

国では、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保及び向上を目指し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、新たな制度を創設した。

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の概要
《登録基準》

床面積は原則 25 m²以上、耐震性を有すること、便所や台所、洗面、浴室等があること、家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと、基本方針や供給促進計画に照らして適切であること 等

○最低居住面積水準の達成状況

平成 25 年（2013 年）における本市の最低居住面積水準の達成率は 95.8%となっています。平成 20 年（2008 年）の割合と比較するとほぼ横ばいとなっていることから、水準を満たす住宅への更新が進んでいない状況にあり、特に民営借家の最低居住面積水準の達成率が低くなっています。

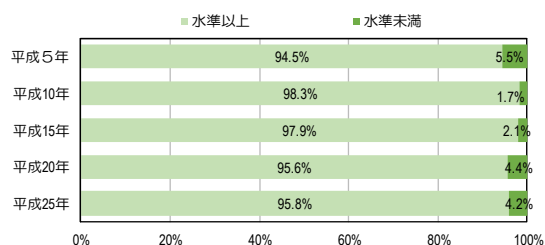


図 14 最低居住面積水準未達率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

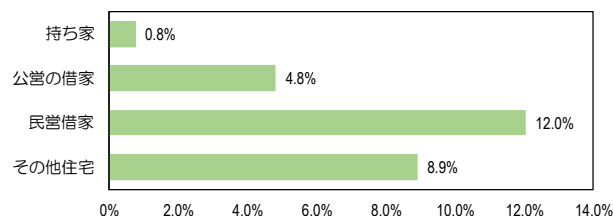


図 15 所有関係別最低居住面積水準未達率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

○世帯規模と住宅規模のミスマッチ

子育て世帯と高齢者世帯の居住状況を比較すると、都市居住型誘導居住面積水準未達の住宅に居住している子育て世帯が約 3 割であるのに対し、一般型誘導居住面積水準以上の住宅に住む高齢者世帯は約 5 割存在しており、狭い住宅に住む子育て世帯がいる一方で、広い住宅に住む子どもが独立した高齢者世帯がみられます。

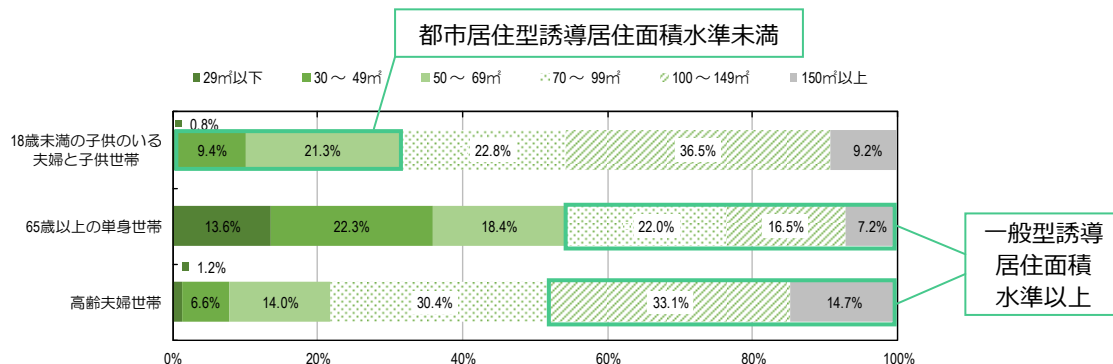


図 16 子育て世帯及び 65 歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯の延べ面積比較

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

【課題】

多様化する居住ニーズに対応した民間賃貸住宅への円滑な入居支援や、世帯規模と住宅規模のミスマッチ解消のための、世帯状況に応じた希望する規模や質の住宅への住み替えに対する支援のより一層の充実が求められています。

(3) 市営住宅の提供

【現状】

○市営住宅の現状

市営住宅の管理戸数は近年ほぼ横ばいで推移している中、応募倍率は依然として高い状況が続いています。

しかし、一方で市営住宅応募者数及び入居率の減少や恒常的な空き家の増加、新しい団地や利便性の高い団地への応募の極端な偏りの発生に加え、当選後の入居辞退が約2割にのぼっているなど、応募している世帯が必ずしも住宅に困窮しているわけではない現状がうかがえます。

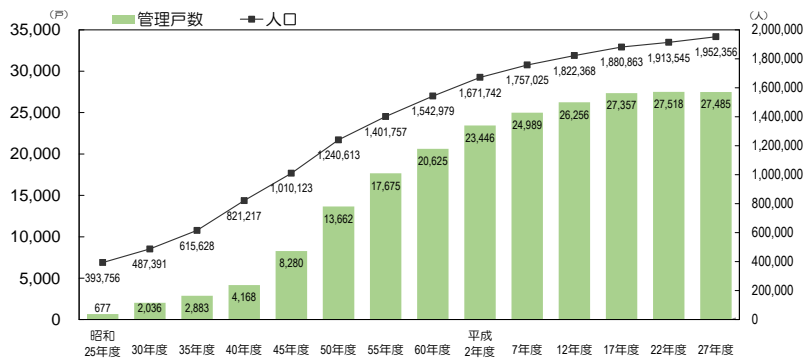


図 17 年度別管理戸数 資料：札幌市
(注) 現在の市域に組み替えた数値

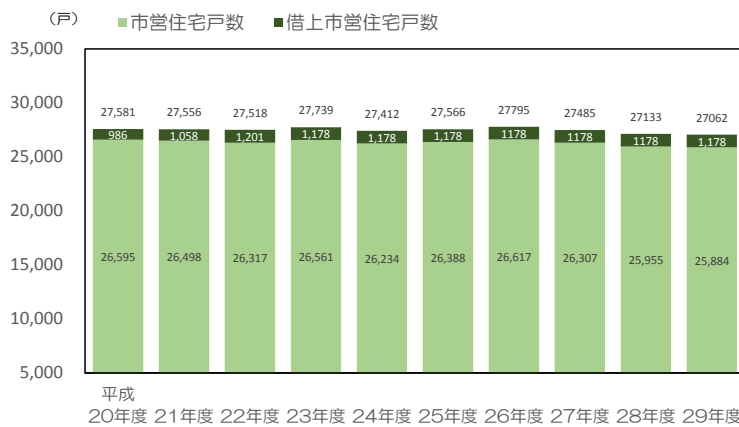


図 18 近年の年度別管理戸数 資料：札幌市

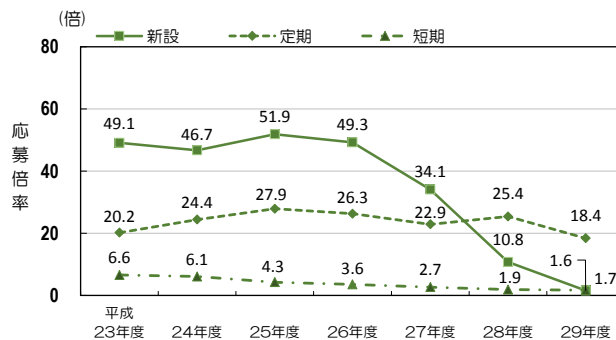


図 19 市営住宅の応募状況 資料：札幌市

(注) 新設：新設住戸に対して年1回実施する募集 (28年度は車いす、29年度は子育て世帯専用のみ)
定期：空き家住戸に対して年3回(前期・中期・後期)実施する募集
短期：特定団地の空き家住戸に対して毎月実施する募集

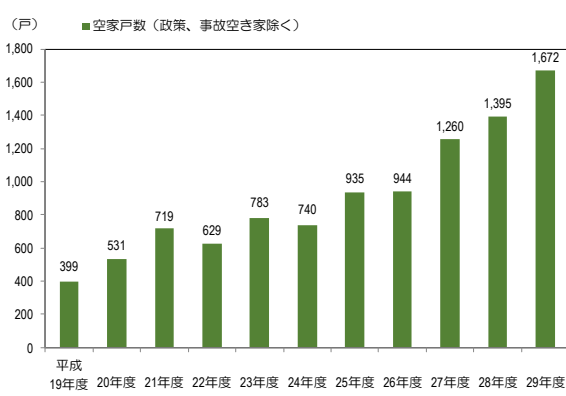
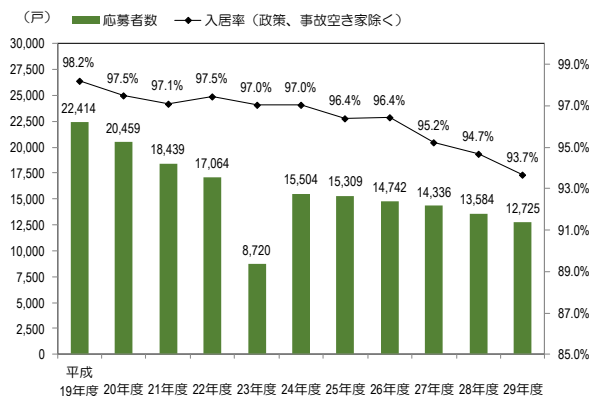


図20 市営住宅入居応募者数及び入居率推移 資料：札幌市
(注) 政策、事故空き家：建替事業や修繕状況等に応じて新規募集を停止している空き家

図21 市営住宅空き家状況推移 資料：札幌市

○今後迎える更新需要のピーク

人口の増加に対応するため、昭和40年代後半から概ね20年は年間800~1,000戸程度のペースで市営住宅の建設が行われ、この間だけで現在の管理戸数の約65%を占める約18,000戸の市営住宅が供給されています。今後はこれらの更新需要がピークを迎えますが、近年の予算規模で建替えを実施した場合、現在の使用年数を大幅に超える住棟が急増することとなります。また、これまでと同様に築後40~50年程度で建替えを実施した場合、近年予算の4倍以上の年間事業費が必要となります。

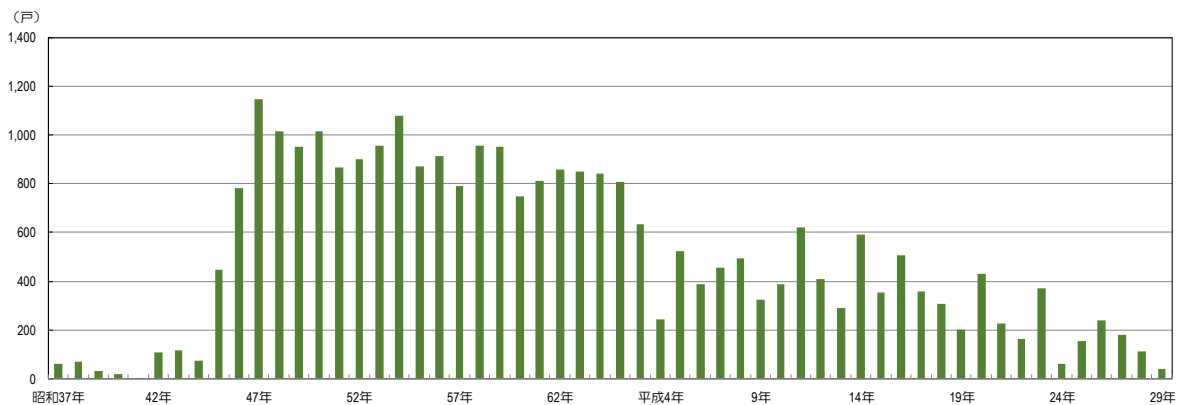


図22 竣工年度別管理戸数

資料：札幌市

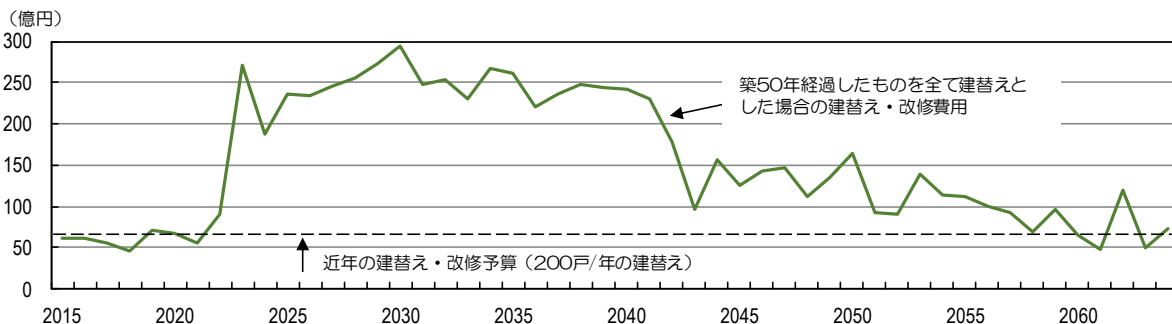


図23 建替え・改修費用の見込み

資料：札幌市

○「札幌市市有建築物の配置基本方針」における方向性

本市では、今後本格化する公共施設の更新需要への対応に備え、公共施設の配置や総量について今後の在り方を示した「札幌市市有建築物の配置基本方針」を平成26年（2014年）に策定しました。この方針は概ね30年先を見据えた中長期的なものであり、少子高齢化や人口減少に伴い、市税収入の減少や扶助費等の増加が見込まれる中、世帯人員数の減少や市営住宅の更新需要の本格化、民間空き家の増加を踏まえた民間住宅活用により、市営住宅の総量を抑制する方向性が示されています。

【課題】

市営住宅の整備について、「札幌市市有建築物の配置基本方針」で示す市営住宅の方向性、民間住宅も含めた住宅セーフティネットの状況や将来世代の負担なども考慮しながら、今後見込まれる更新需要の本格化に向け、事業費の平準化など持続可能な事業の展開が求められています。

(4) 市営住宅に係る入居制度の運用

【現状】

○入居者選考や住み替えの仕組みづくり

市営住宅の入居者選考に当たっては、これまで世帯状況や申込年数に応じた優遇措置を設けてきたところですが、近年においては、入居者の高齢化による世代間構成の偏り、連続落選者の存在や一部団地における長期的な空き家の発生などの課題を抱えています。

このことから、平成27年度（2015年度）より高齢化が特に著しい団地での若年層世帯の優先入居、応募者が少ない団地での通年募集など、募集方法の一部について見直しを行ったほか、平成28年度（2016年度）より定期募集の一部を長期連続応募者の専用申込枠として設定しています。これらにより、世代間構成の偏りの是正や必要性がより高い世帯への住宅提供などに対して一定の効果がみられています。

入居後においては、既存入居者の入居期間の長期化が進み、入居者の高齢化や世帯人員の減少などの世帯事情の変化により市営住宅の住み替え需要が年々増加しています。これらを踏まえ、平成28年度（2016年）から手続きの簡素化や需要と供給のミスマッチの解消などを図るための新たな住み替え制度を運用しています。これにより、住み替えに至った件数が増加し効率的な運用が図られています。

○収入超過者等の存在

市営住宅入居者は、収入分位Ⅰ（月額所得額が104,000円以下）の世帯が約8割を占める一方で、入居後に収入基準を上回る世帯（収入超過者）が一定数存在します。

また、入居承継により長年にわたり同一親族が居住し続けている実態も一部にみられています。

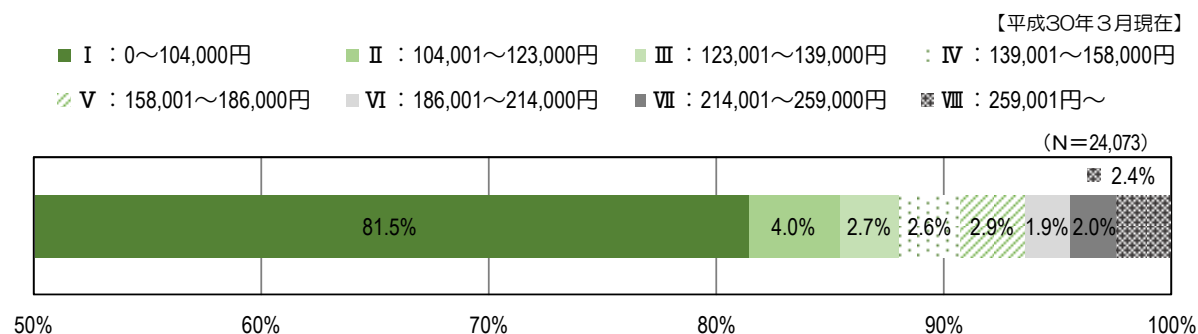


図 24 入居者の収入分位

資料：札幌市

【課題】

市営住宅ストックを有効に活用するために、必要度の高い世帯へのより適切な提供及び入居に係る公平性の確保に向け、現行制度の検証、見直しも含めた仕組みづくりが求められています。

(5) 良質な住宅ストックの形成

【現状】

○住宅の環境配慮に向けた取組

本市は積雪寒冷地という地域特性上、家庭における冬季の暖房などによるエネルギー消費量が多く、本州の他都市と比較して約5倍となっています。

こうした中、家庭における暖房エネルギー消費量の大幅な削減を図るため、平成24年（2012年）に本市独自の高断熱・高气密住宅の基準である「札幌版次世代住宅基準」を定めました。また、これと併せて基準に適合する住宅の建設を支援する「札幌版次世代住宅補助制度」を実施しています。

加えて、より効率的なエネルギーの利用に向け、太陽光発電設備等の次世代エネルギー機器の導入を支援する「札幌・エネルギーecoプロジェクト」や、既存住宅の省エネルギー化を支援する「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」を実施しています。

これら制度の実施により、札幌版次世代住宅基準に適合する住宅の割合が年々増加するなど、環境に配慮した住宅の普及促進が図られています。

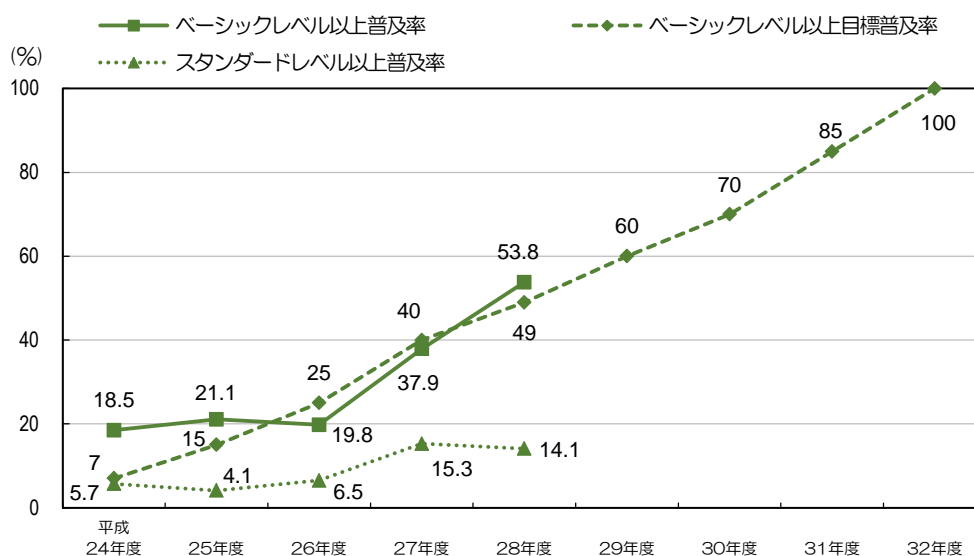


図 25 札幌版次世代住宅基準適合住宅の割合

資料：札幌市「札幌版次世代住宅に係るアンケート調査」

- (注) 1 アンケート回答事業者の総建築戸数に対する割合
2 新築戸建住宅を対象

○安全・安心に生活できる住宅性能の確保

これまで既存住宅のバリアフリー化を支援する「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」や、昭和56年（1981年）以前に建設された住宅の耐震化を支援する「札幌市木造住宅耐震化補助制度」などにより、住み慣れた住まいで安全・安心に生活できる住宅性能の確保を推進してきました。

しかし、住宅確保要配慮者が増加傾向にある中、高齢者等のための設備の整備状況は十分とはいえず、特に借家においては、その整備割合が低くなっています。

また、本市に存在している住宅のうち耐震性を有する住宅は、平成27年（2015年）において約9割と推計されています。近年では、平成23年（2011年）の東日本大震災、平成28年（2016年）の熊本地震などの巨大な地震が発生しており、いつどこで大地震が発生してもおかしくない状況です。また、本市においても、最大震度7の地震の発生を想定した「第3次地震被害想定」を取りまとめています。

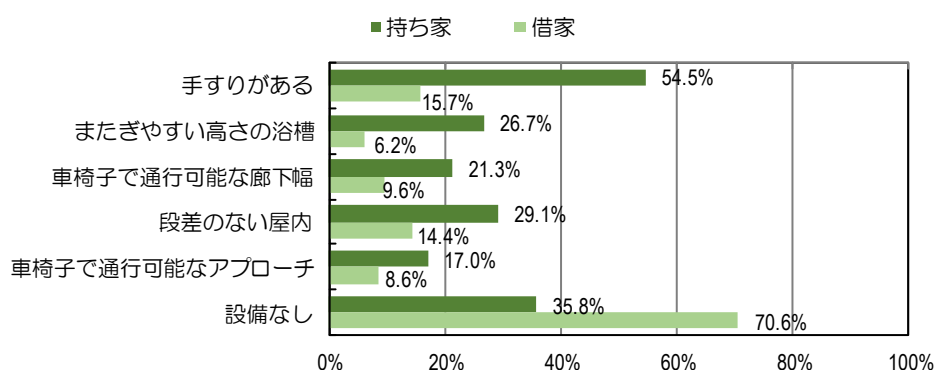


図 26 高齢者等のための設備の整備状況 資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

○市営住宅の質の向上

市営住宅は、これまで老朽度や立地条件等を勘案しながら計画的に建替え・改修を進めてきましたが、バリアフリー対応がなされている住戸は全管理戸数の約3割に留まっており、浴室やエレベーターが未整備であるなど、住宅の設備や性能が劣るものも多数存在しています。

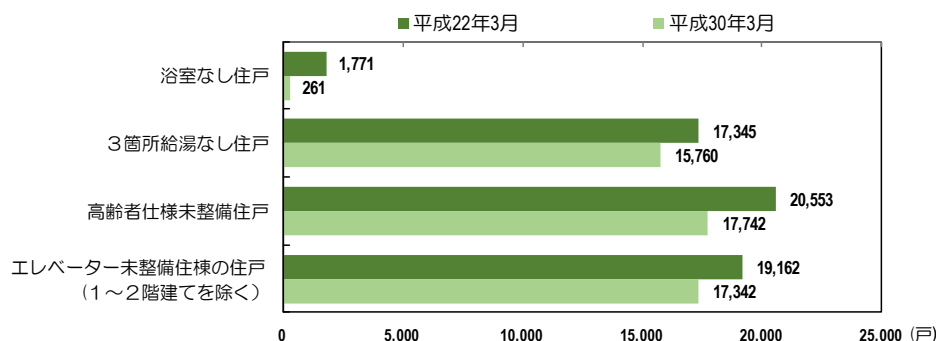


図 27 市営住宅の設備状況 資料：札幌市

(注) 1 3箇所給湯：台所、洗面所及び浴室の給湯設備
2 高齢者仕様：手すり設置や段差解消などの仕様

○空き家も含めた既存住宅の有効活用

住宅ストックは量的に充足しており、これに伴い空き家数も増加傾向にあります。平成 25 年 (2013 年) における空き家総数は約 14.2 万戸であり、このうち「賃貸・売却用」のものが約 11 万戸で空き家全体の約 8 割を占めています。適切な管理がなされ活用可能な空き家は貴重な住宅ストックとなることから、その有効活用が望まれています。しかし、売却や賃貸化など活用を図りたいと考えていても、どのように進めていけばよいかわからないという所有者等も存在します。

こうした中、活用可能な空き家について、不動産事業者団体と連携のもと活用に向けた取組を進めています。

一方、中古住宅は一般にその品質や性能に関する情報が不足しており、住宅の質や、取得後に瑕疵や不具合が発生した際の保証について不安を感じる市民も見受けられます。

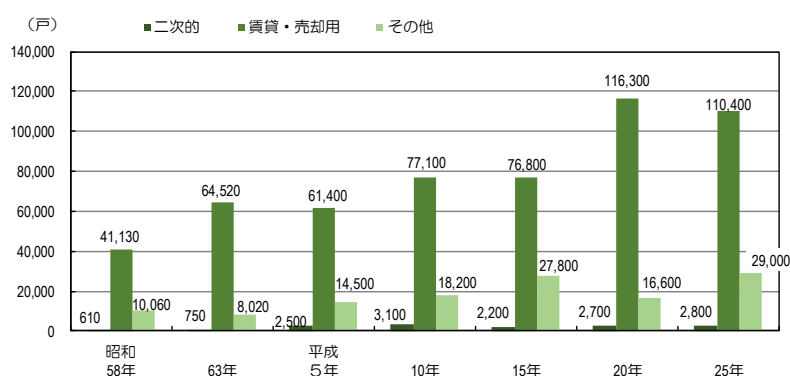


図 28 空き家の種類別住宅数の推移 資料：総務省「住宅・土地統計調査」

- (注) 1 二 次 的：別荘など普段住んでいる住宅とは別に使用される住宅
 2 賃 貸 ・ 売 却 用：新築、中古を問わず賃貸・売却のために空き家になっている住宅
 3 そ の 他：上記以外の人が住んでいない住宅（転勤・入院等のため長期不在の住宅、建替えのため取り壊すことになっている住宅など）

○老朽化分譲マンションの増加

分譲マンションの供給は昭和40年（1965年）代後半から進み、平成26年（2014年）における累積戸数は約17万戸となり、居住形態のひとつとして定着しています。

一方、築25年以上経過した分譲マンションは市内に約7万戸存在し、今後もこの戸数が大幅に増加していく見込みです。そのため、これから多くのマンションが老朽化問題に直面していくことになり、本市で実施した管理実態調査では長期修繕計画の未整備や居住者の高齢化による役員のなり手不足などが課題としてあがっています。

本市では、セミナーや相談窓口の開設等を実施し、分譲マンションの適切な管理に向けた支援を行っています。また、国では平成26年（2014年）に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」を改正し、昭和56年（1981年）以前に建設された耐震性不足の分譲マンションに対する建替え等をより円滑に進めるための制度創設等を行いました。

しかし、分譲マンションの維持管理や更新需要への対策に当たっては、多様な価値観を持つ区分所有者での合意形成が困難であるなど、特有の難しさを抱えています。さらに、管理組合が適切に機能していない分譲マンションの中には、マンション管理に必要な情報が十分に行き届いていない例も多くみられています。

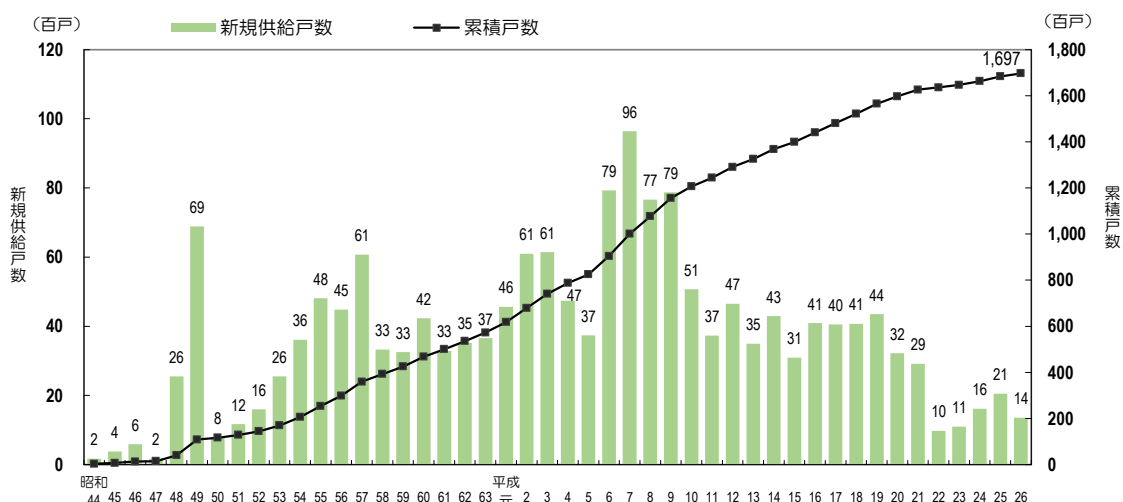


図 29 分譲マンションストック数

資料：札幌市

【課題】

これからは住宅が長く住み継がれていくことが重要な視点となることから、これを支える制度のより一層の活用、市営住宅ストックの有効活用に向けた住棟の長寿命化や質向上の取組などによる良質な住宅ストックの形成が求められています。また、分譲マンションの適正な維持管理や更新への対応が今後大きな課題となることから、その支援に向けた検討が求められています。

(6) まちづくり施策等と連携した住宅施策の展開

【現状】

○誰もが暮らしやすい環境づくり

本市では、近年、医療・介護・住まい・生活支援が一体的に提供される地域包括ケア体制の構築や子育て世帯の暮らしやすい環境づくりなど、生活を支える様々な取組を進めています。まちづくりにおいては、平成28年（2016年）に策定した「第2次札幌市都市計画マスタープラン」と「札幌市立地適正化計画」において「自然と調和したゆとりある郊外での暮らしや利便性の高い都心・拠点での暮らしが選択できるなど、住まいの多様性が確保された札幌らしいライフスタイルが実現できる都市」を都市づくり全体の「基本目標」のひとつに掲げました。これらに基づき、誰もが安心して暮らすことのできる環境づくりを進めています。

また、良好な街並みの形成をはじめとする地域特性に応じた住宅地の魅力の維持・向上に向けては、ハードだけでなくソフト面も含めたまちづくりの取組が必要とされ、それが地域住民自らによって担われる仕組みが重要となっています。

○周辺の住環境への配慮

市営住宅は、その整備に当たって地域に与える影響が少なくないことから、建替え時に発生した余剰地の有効活用など、周辺の住環境に配慮した取組を進めています。

また、民間住宅については、問題がある空き家が地域の安全や生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、空き家の所有者等の自発的な修繕や除却を促すための取組に加え、空き家の発生抑制に向けた取組を進めています。

【課題】

地域特性に応じた住宅地の形成、街並みに配慮した市営住宅の整備、問題がある空き家への対応を含めた総合的な空き家対策のほか、市民のニーズに応じた支援の提供など、安心して快適な住環境の形成に向けて、福祉やまちづくり施策等とより一層連携した住宅施策の展開が求められています。

(7) 少子高齢化の進行に伴う地域コミュニティの変化

【現状】

○市営住宅の自治会活動の停滞

市営住宅入居者における65歳以上の割合（高齢化率）は、平成29年（2017年）で42.5%に達し、本市全体の25.7%を大きく上回っており、中には高齢化率50%を超える団地もあります。この高齢化に加え、恒常的な空き家が発生している団地もみられ、除雪作業や単身高齢者の見守り活動が停滞するなど、自治会活動が年々難しくなっている状況もみられます。

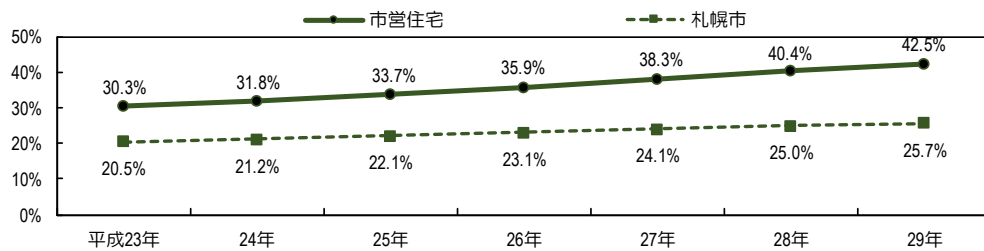


図 30 札幌市全体及び市営住宅入居者の高齢化率

資料：札幌市

○地域生活を支えるコミュニティの希薄化

住宅地における少子高齢化の進行による人口構造の変化や空き家の増加等により、地域コミュニティの希薄化がみられています。また、地域コミュニティの中核を担う町内会活動の継続が危ぶまれる地域もあるなど、住まいに関する課題は複雑・多様化しています。

さらに、地域で活躍する高齢者等がいる一方、地域とのつながりが弱く孤立への不安を抱える者など、地域の見守りがなければ生活の継続が困難となるおそれのある世帯も存在します。住み慣れた地域で安心して自立した生活を送るためには、様々なサービスが身近で提供され、また、地域のコミュニティによる日常生活の支援が望まれています。

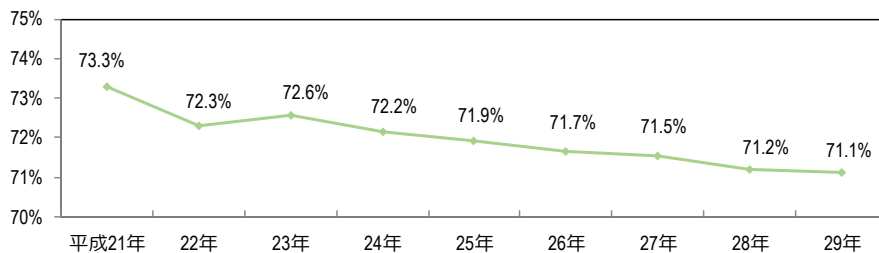


図 31 町内会・自治会加入率

資料：札幌市

【課題】

市民が継続して住み慣れた地域で生活を営むことができるよう、地域コミュニティの維持・活性化や生活支援と連携した住宅施策の推進等に向けた取組が求められています。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編