

A large, stylized green outline of a house with a gabled roof and a chimney, set against a light green background. The outline is composed of thick, solid green lines.

札幌市

住宅マスタープラン

2018

札幌市

はじめに

札幌市では、平成23年（2011年）に策定した「札幌市住宅マスタープラン2011」に基づき各種住宅施策を進めてまいりましたが、少子高齢化の更なる進行、将来的な人口減少の見込みなど、本市を取り巻く状況は大きな転換期を迎えようとしています。

こうした状況においても、誰もが安全・安心に住み続けることができ、さらに将来世代へ引き継ぐことのできるより良い住まいづくりを進めるために、このたび、今後10年間における住宅施策の方向性を示す新たなガイドラインとして、「札幌市住宅マスタープラン2018」を策定しました。

このたび策定した計画は、「暮らしを支える住宅セーフティネットの構築」、「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」、「良好な住環境の形成」を基本目標としており、市民、民間事業者、NPO等と行政がそれぞれの役割を担い、相互に連携・協力して取り組むべきことを明記しています。

今後、本計画に基づく施策の着実な推進に努め、「未来につなぐ安全・安心な住まいづくり」を進めてまいりますので、皆様のご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。

おわりに、計画の策定に当たり、ご尽力を賜りました札幌市住まいの協議会の委員の皆様、並びに貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆様に心よりお礼申し上げます。



平成 30 年 12 月

札幌市長 秋元克広

目次

CONTENTS

□ 第1章 目的と位置付け

1-1 目的と見直しの背景	2
1-2 位置付け	3
1-3 計画期間	3
1-4 計画の構成と施策の体系	4

□ 第2章 現況と課題

2-1 前計画の振り返り	8
2-2 国における住宅政策の動向	14
2-3 札幌市の人口動態	16
2-4 札幌市の住まいに関する現状と課題	18

□ 第3章 住まいづくりの理念と基本目標

3-1 住まいづくりの理念	36
3-2 基本目標	
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	37
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	38
基本目標3 良好な住環境の形成	39

□ 第4章 基本方針と推進する施策

◎ 基本目標1

基本方針1 世帯状況に応じた居住支援の推進	42
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	44
基本方針3 市営住宅入居制度の適正な運用	45
基本方針4 災害時における居住の安定確保	45

◎ 基本目標2

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	46
基本方針2 分譲マンションの維持管理等への支援	47
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	47

◎ 基本目標3

基本方針1 魅力ある住環境の形成	48
基本方針2 地域コミュニティの活性化	49

□ 第5章 計画の推進に向けて

5-1 計画の推進体制	52
5-2 効果的な情報提供	53
5-3 計画の進行管理	53

□ 第6章 成果指標

□ 資料編

用語解説	58
札幌市住まいの協議会概要	64
パブリックコメント実施結果	66

第1章

目的と位置付け

第1章 目的と位置付け

1-1 目的と見直しの背景

(1) 目的

「札幌市住宅マスタープラン 2018（以下「本計画」という。）」は、本市の住宅施策の目標と具体的な施策の方向性を明確化し、将来の住宅・住環境の在り方を展望しながら総合的な住宅施策を展開することを目的としています。

(2) 見直しの背景

本市では、平成 23 年（2011 年）に策定した「札幌市住宅マスタープラン 2011（以下「前計画」という。）」に基づき、「住宅確保要配慮者の居住の安定確保」、「安心して住み続けられる住宅ストックの形成」、「安心・快適に住み続けられる住環境の形成」を目標として各種住宅施策を進めてきました。

しかし、前計画の策定以降、少子高齢化が更に進行するとともに、将来的な人口減少が見込まれるなど、社会経済情勢は大きな転換期を迎えているところです。

民間住宅においては、住宅ストックが増加するとともに、居住ニーズの多様化などに伴い空き家が増加する一方、そのニーズに見合う住宅が必ずしも適切に供給されていない状況もみられています。

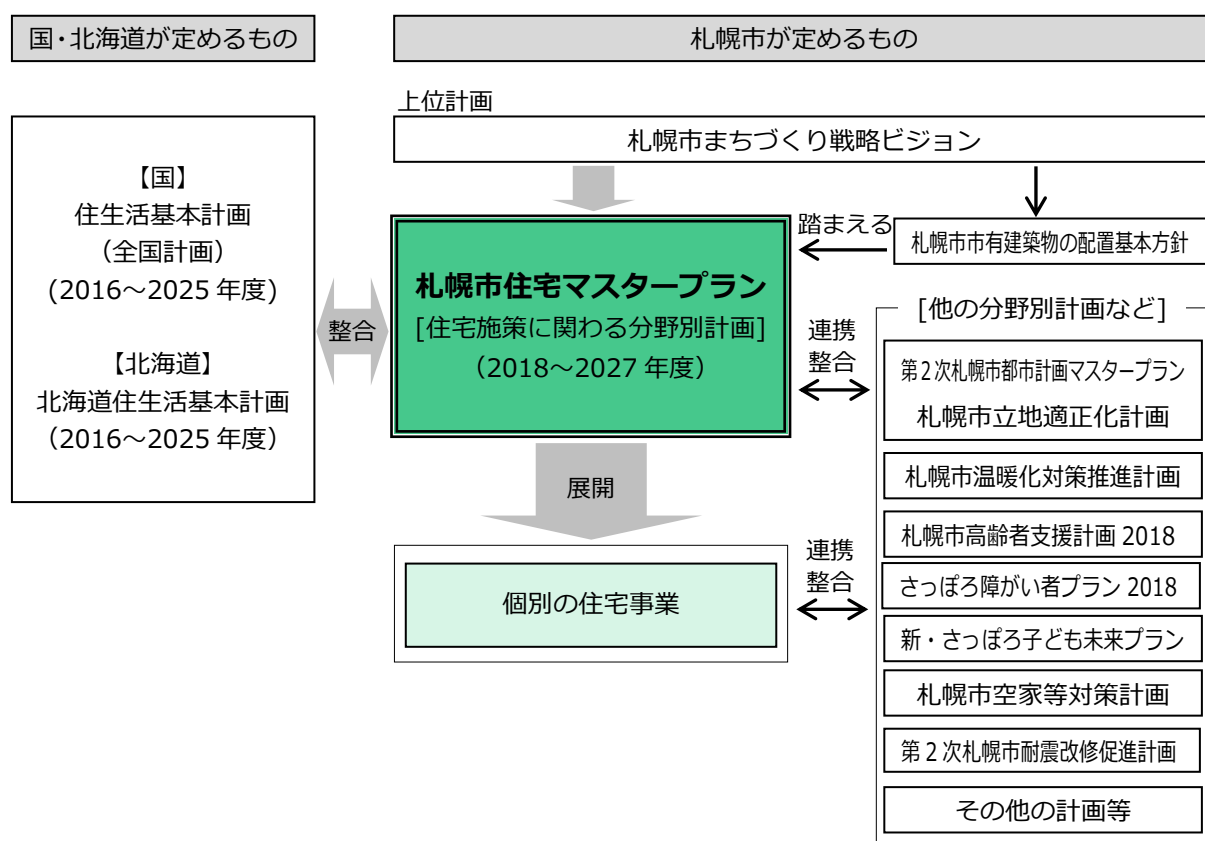
市営住宅においては、高度経済成長期に大量に整備した住宅が、近い将来更新時期を迎えることから、将来世代の負担も考慮した維持・更新計画の検討が必要となっています。さらに、応募倍率は恒常的に高い状況が続くなか、住宅確保の必要性がより高い世帯に市営住宅を提供するための仕組みづくりが引き続き求められています。

また、平成 25 年（2013 年）に本市の総合計画として「札幌市まちづくり戦略ビジョン（以下「戦略ビジョン」という。）」が新たに策定されました。戦略ビジョンでは、都市空間創造の基本目標を「持続可能な札幌型の集約連携都市への再構築」と掲げ、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目指すことなどを位置付け、その実行計画のひとつとして、今後の市有建築物の配置の在り方について定めた「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。

一方、国においては、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）を平成 23 年（2011 年）に策定後、少子高齢化・人口減少の急速な進行、空き家の更なる増加、住宅ストック活用型市場への転換の遅れなどの問題が顕在化したことから、平成 28 年（2016 年）にこれを改定しました。

このような社会経済情勢の変化や国の計画改定の状況等を踏まえ、市民が安全・安心に住み続けることができ、さらに将来世代へ引き継ぐことのできるより良い住まいづくりを目指して、このたび計画を見直すこととしました。

1-2 位置付け



【上位計画等との関係】

本計画は、戦略ビジョンを上位計画とし、そのうち住宅施策に関わる事項について他の分野別計画などとも整合性を保ちながら定めます。また、国や北海道の住宅施策の方向性を示す「住生活基本計画（全国計画）」や「北海道住生活基本計画」とも整合を図りつつ定めます。

【役割】

本計画は、札幌市の住宅施策を長期的、総合的な視点から整理・体系化し、今後の住宅施策を展開する際の方向性を示すガイドラインとしての役割を担うものです。個別の住宅施策に係る事業は、本計画に基づき策定し、展開していきます。

1-3 計画期間

本計画は、平成30年度（2018年度）から概ね10年間を計画期間とします。なお、社会経済情勢などが大きく変化した場合には、適宜見直しを行うこととします。

1-4 計画の構成と施策の体系

第1章

目的と位置付け

1-1 目的と見直しの背景

1-2 位置付け

1-3 計画期間

1-4 計画の構成と施策の体系

第3章

住まいづくりの理念と基本目標

第4章

基本方針と推進する施策

「住まいづくりの理念」
未来につなぐ安全・安心な住まいづくり

【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

【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

【基本目標3】

良好な
住環境の形成

【基本方針】

1 世帯状況に応じた居住支援の推進

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

3 市営住宅入居制度の適正な運用

4 災害時における居住の安定確保

【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

2 分譲マンションの維持管理等への支援

3 住宅の価値を維持・向上するための取組の推進

【基本方針】

1 魅力ある住環境の形成

2 地域コミュニティの活性化

**第2章
現況と課題**

- 2-1 前計画の振り返り
- 2-2 国における住宅政策の動向
- 2-3 札幌市の人口動態
- 2-4 札幌市の住まいに関する現状と課題

**第5章
計画の推進に向けて**

**第6章
成果指標**

【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
- ② 高齢者向け住宅の供給支援
- ③ 障がい者への居住サポート
- ④ 子育て世帯に配慮した居住支援の推進
- ⑤ 民間住宅における住み替え支援制度の普及促進

- ① 計画的かつ効率的な市営住宅の維持・更新
- ② 民間賃貸住宅の有効活用

- ① 公平・公正な入居管理の推進
- ② 団地特性等に応じた入居者選考制度の運用

- ① 災害時の居住の安定確保に向けた体制づくり
- ② 緊急状況への迅速な対応

【推進する施策】

- ① 高断熱・高気密住宅の普及促進
- ② 住宅の質の確保・向上に向けた取組の推進
- ③ 安全・安心な市営住宅ストックの構築

- 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
- ② 老朽化分譲マンションの改修等に向けた支援

- ① 住宅の価値を適正に評価する制度の普及促進
- ② 性能の確認された既存住宅の円滑な流通・活用の促進

【推進する施策】

- ① 地域主体のまちづくりルール策定の支援
- ② 地域ごとの景観まちづくりの推進
- ③ 地域まちづくりと連携した市営住宅の整備
- ④ 空き家等対策の推進

- ① 市営住宅のコミュニティ活性化
- ② 地域コミュニティの維持・活性化に向けた支援

5-1 計画の推進体制

5-2 効果的な
情報提供

5-3 計画の進行管理

- ・市営住宅募集戸数
- ・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
- ・最低居住面積水準未満率
- ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

- ・新築戸建住宅の「札幌版次世代住宅基準」スタンダードレベル以上適合率
- ・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
- ・築25年以上の分譲マンションのうち、長期修繕計画を設けている管理組合の割合

- ・住宅及び住環境に対して満足している市民の割合
- ・近隣の人たちやコミュニティとの関わりに満足と思う市民の割合

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編

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。

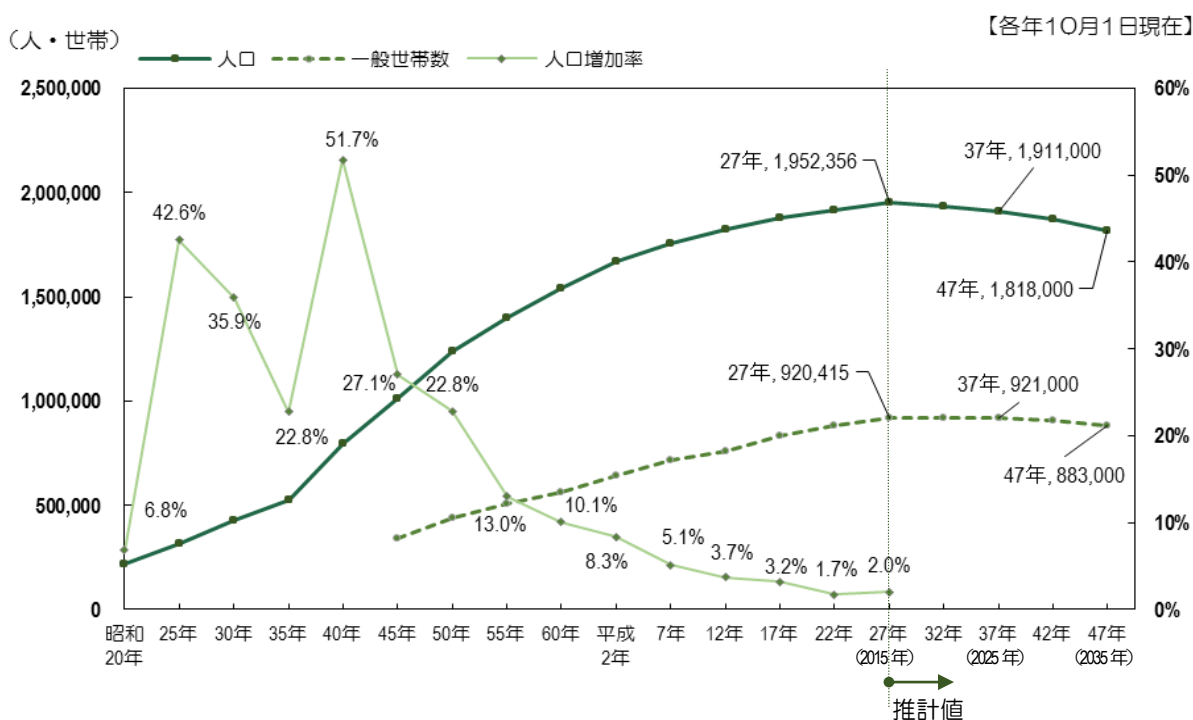


図1 人口・一般世帯数・人口増加率の推移

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。

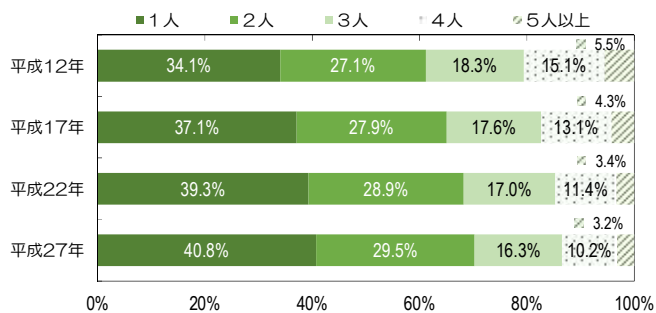


図2 世帯人員別世帯比率の推移 資料：総務省「国勢調査」

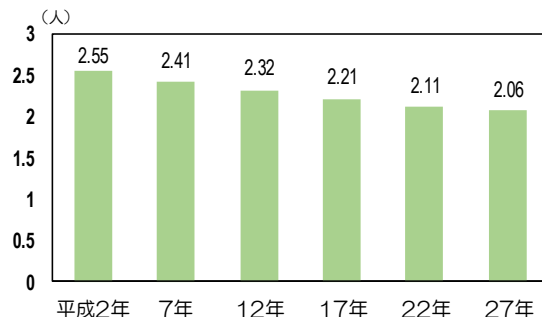


図3 1世帯当たりの人員数の推移 資料：総務省「国勢調査」

(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。

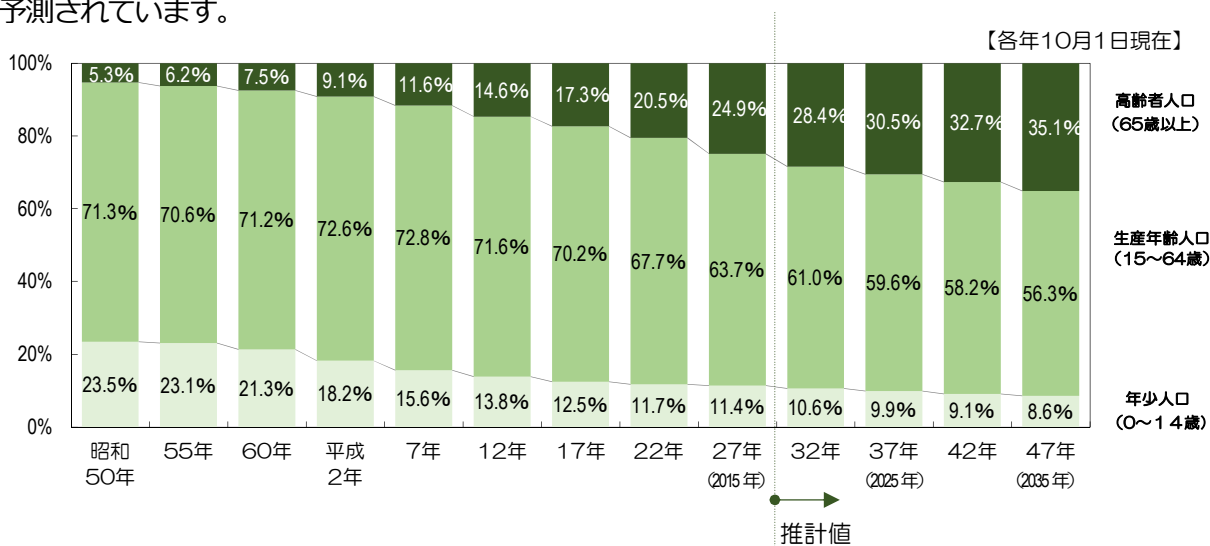


図4 年齢（3区分）別人口構成の推移

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。

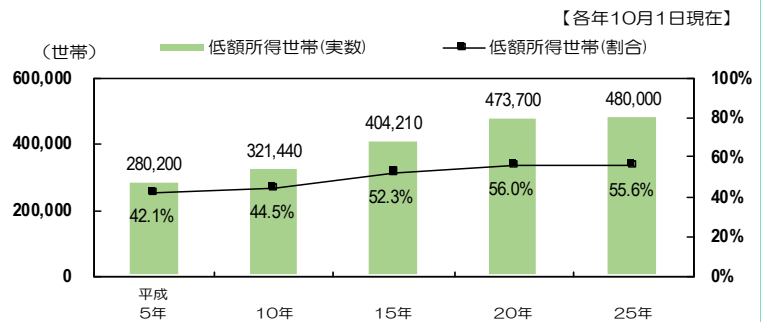


図5 低額所得世帯の推移 資料：総務省「住宅・土地統計調査」

「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。

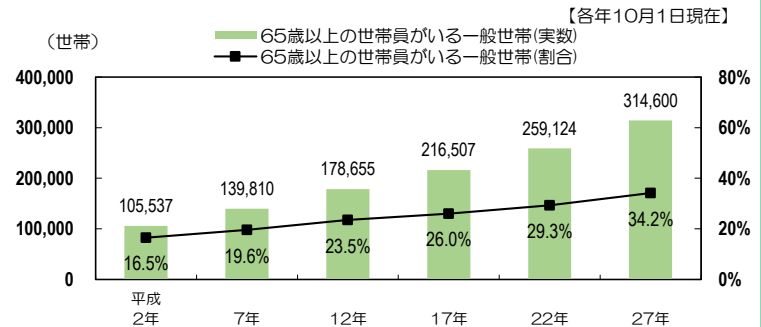


図6 65歳以上の世帯員がいる一般世帯の推移 資料：総務省「国勢調査」

「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。

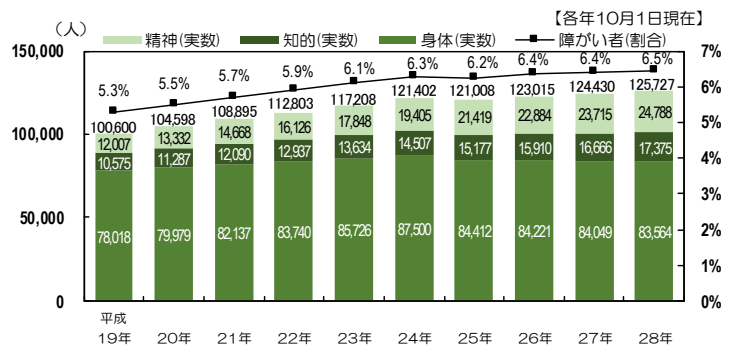


図7 障がい者数の推移 資料：札幌市

(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。

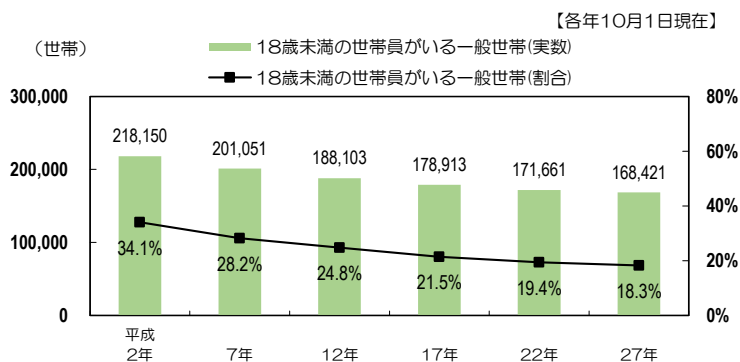


図8 18歳未満の世帯員がいる一般世帯の推移

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。

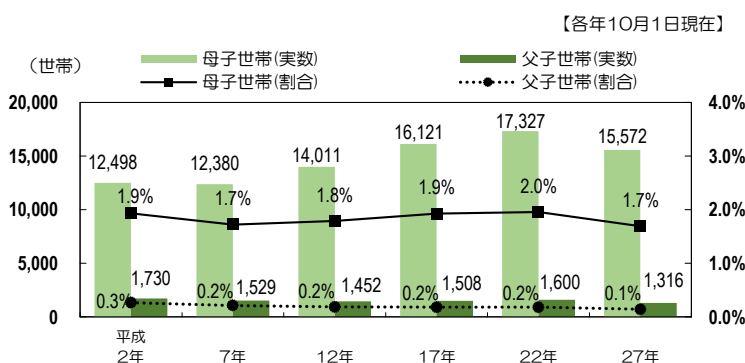


図9 母子・父子世帯の推移

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。

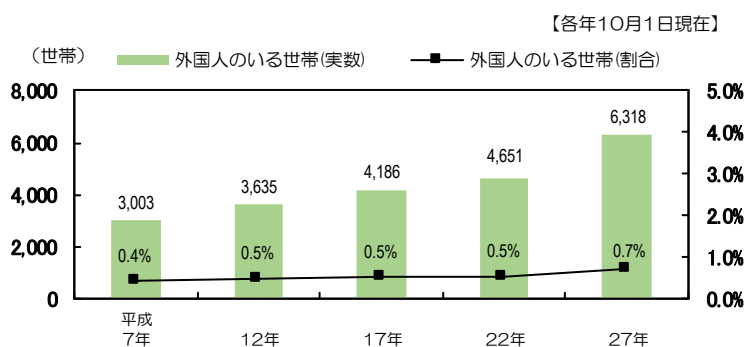


図10 外国人のいる世帯の推移

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。

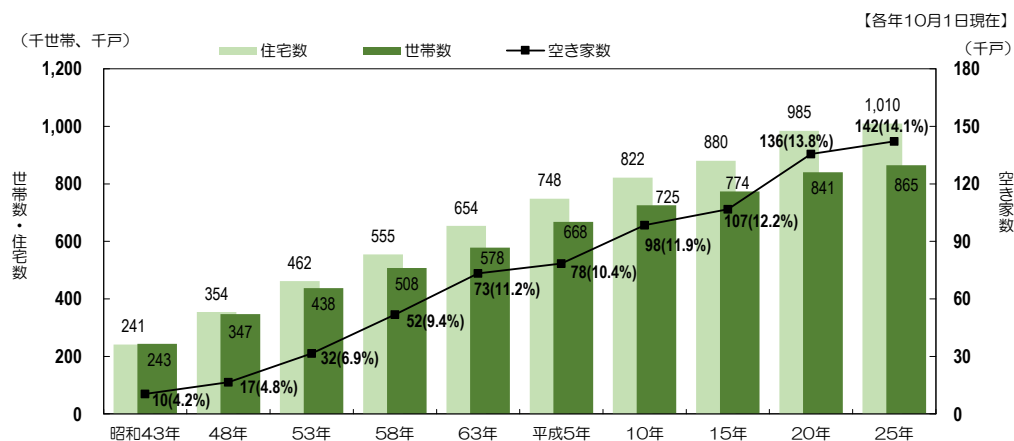


図 11 住宅数・世帯数・空き家数の推移 資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(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、寄宿舎・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。

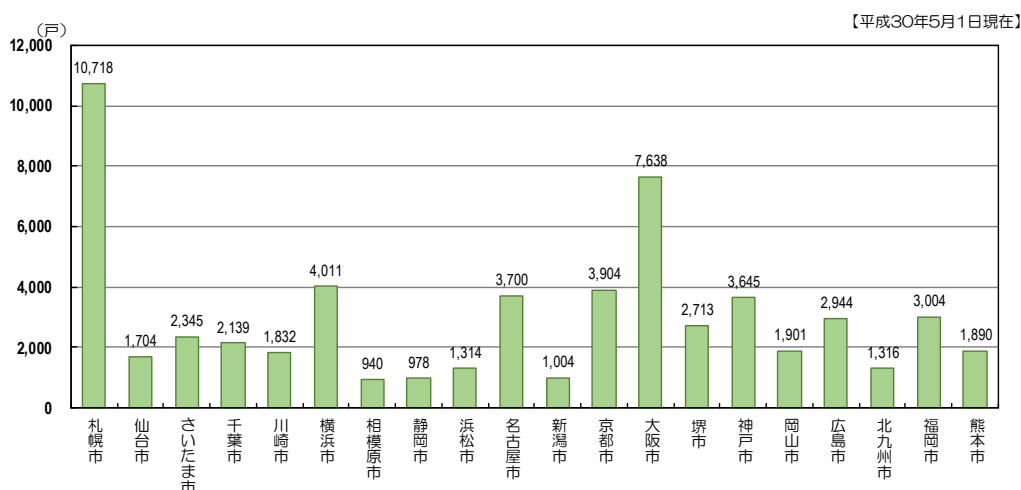


図 12 サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（政令市比較）

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。

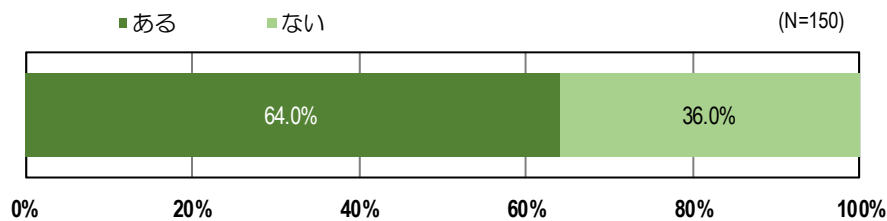


図 13 入居を断った経験の有無

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。

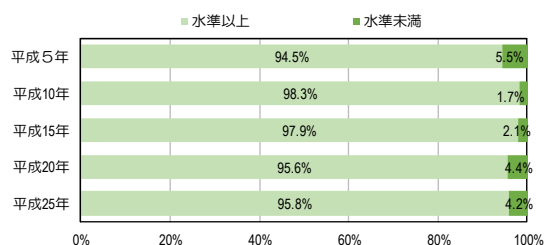


図 14 最低居住面積水準未達率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

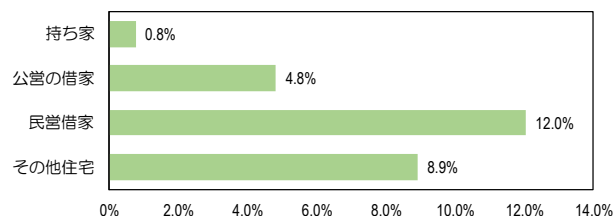


図 15 所有関係別最低居住面積水準未達率

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。

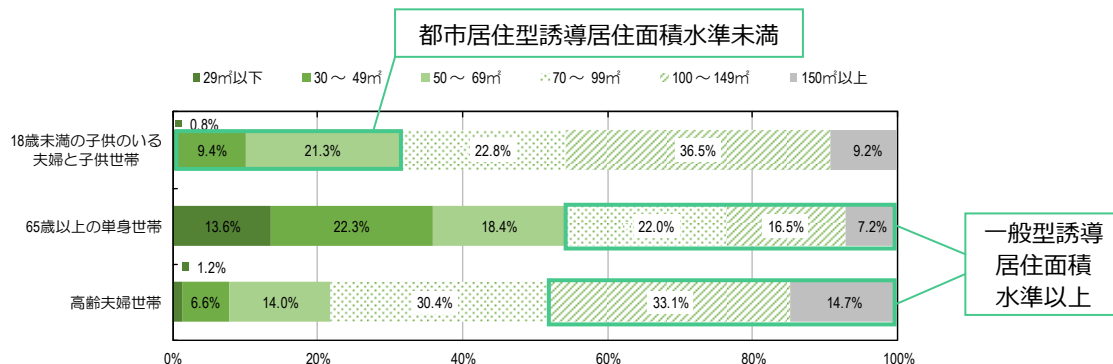


図 16 子育て世帯及び 65 歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯の延べ面積比較

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。

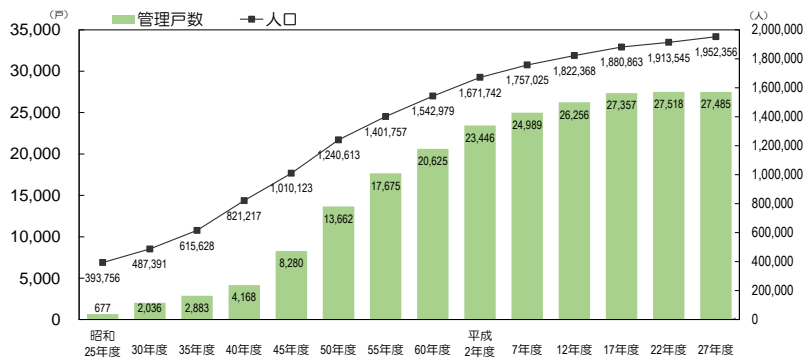


図 17 年度別管理戸数 資料：札幌市
(注) 現在の市域に組み替えた数値

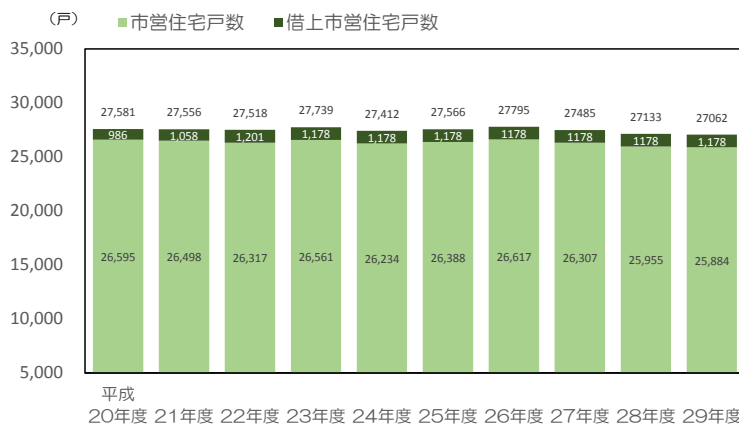


図 18 近年の年度別管理戸数 資料：札幌市

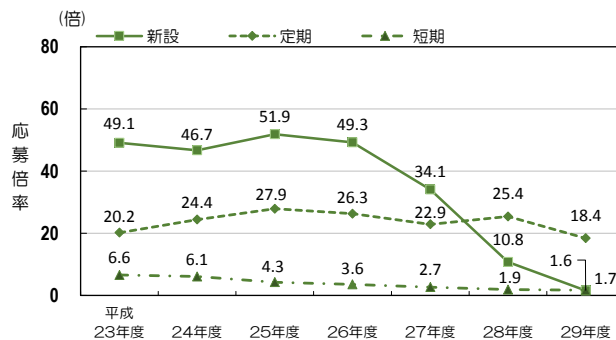


図 19 市営住宅の応募状況 資料：札幌市

(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

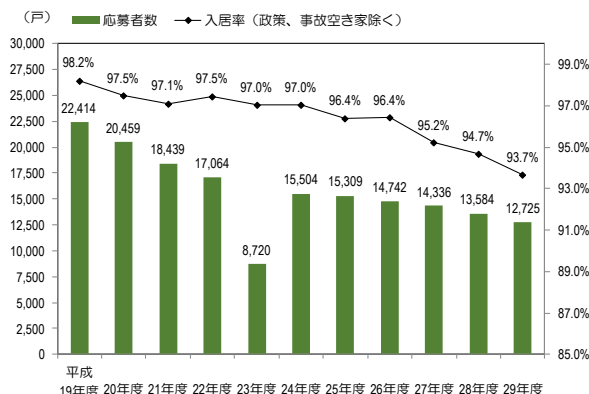


図20 市営住宅入居応募者数及び入居率推移 資料：札幌市
(注) 政策、事故空き家：建替事業や修繕状況等に応じて新規募集を停止している空き家

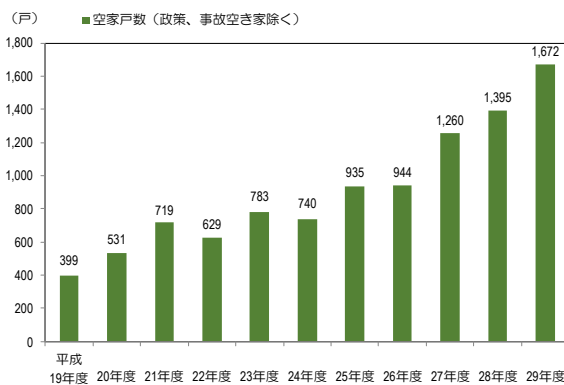


図21 市営住宅空き家状況推移 資料：札幌市

○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。

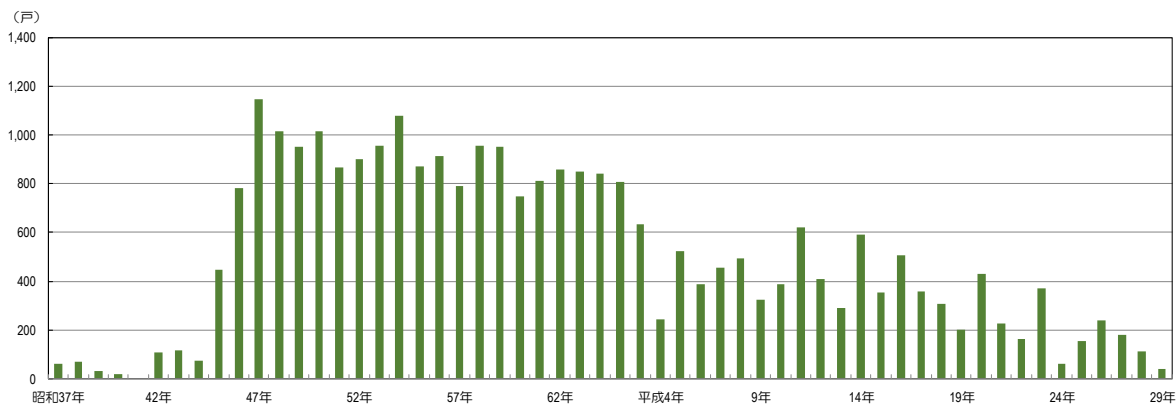


図22 竣工年度別管理戸数

資料：札幌市

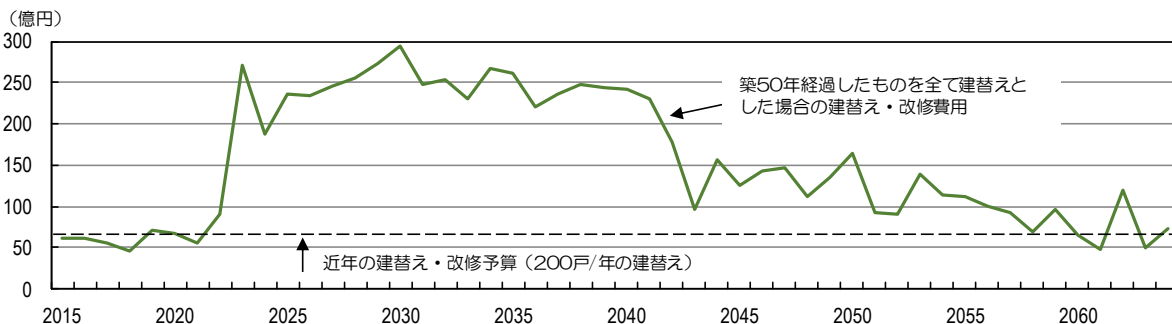


図23 建替え・改修費用の見込み

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。

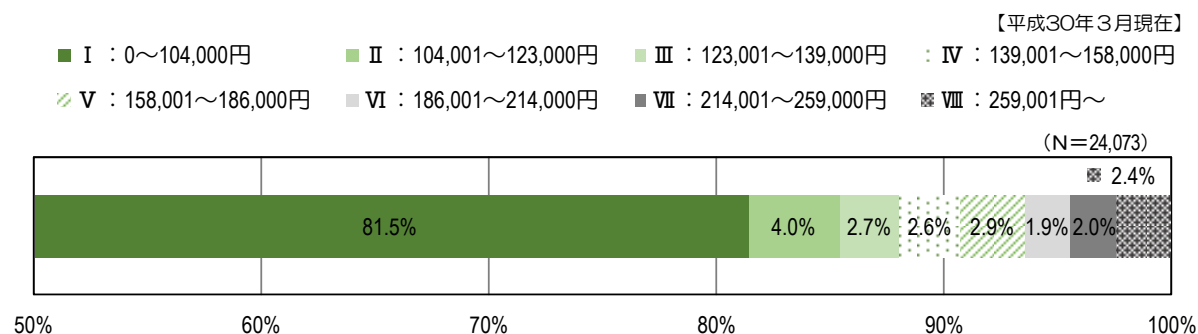


図 24 入居者の収入分位

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。

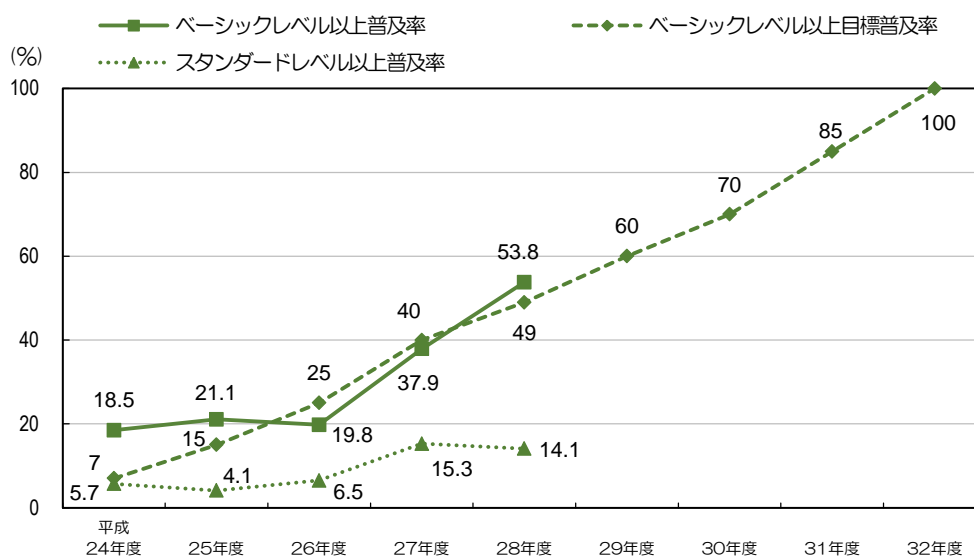


図 25 札幌版次世代住宅基準適合住宅の割合

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。

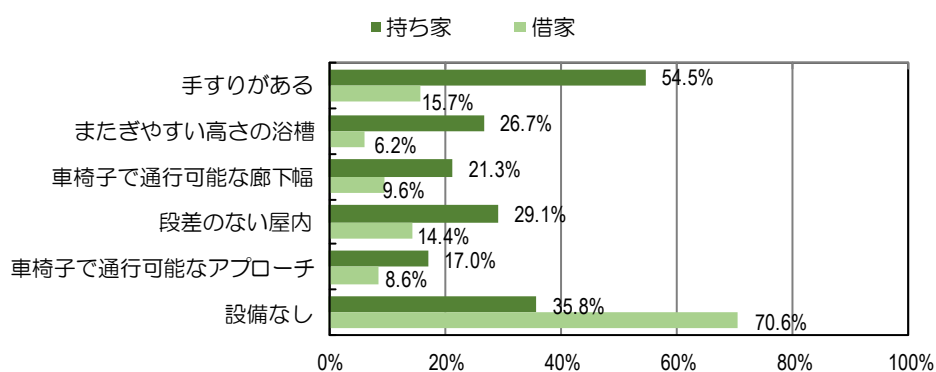


図 26 高齢者等のための設備の整備状況 資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）

○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。

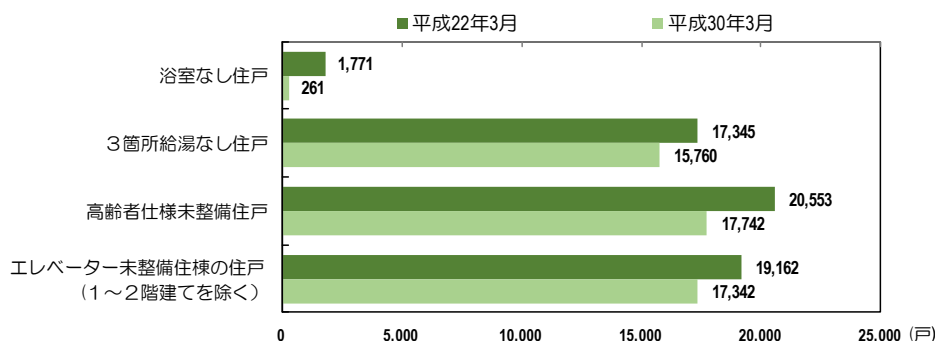


図 27 市営住宅の設備状況 資料：札幌市

(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。

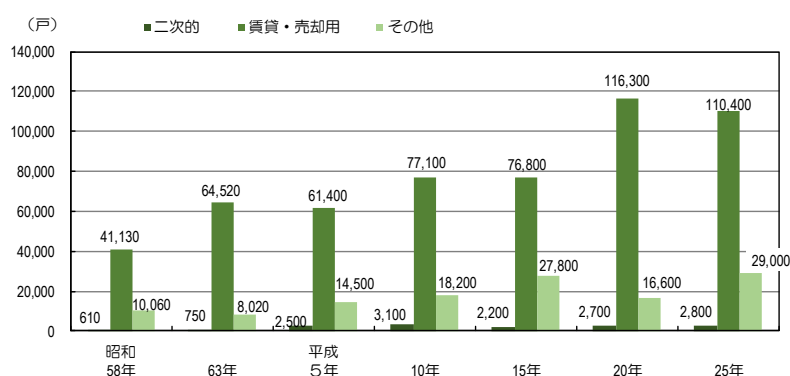


図 28 空き家の種類別住宅数の推移 資料：総務省「住宅・土地統計調査」

- (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。

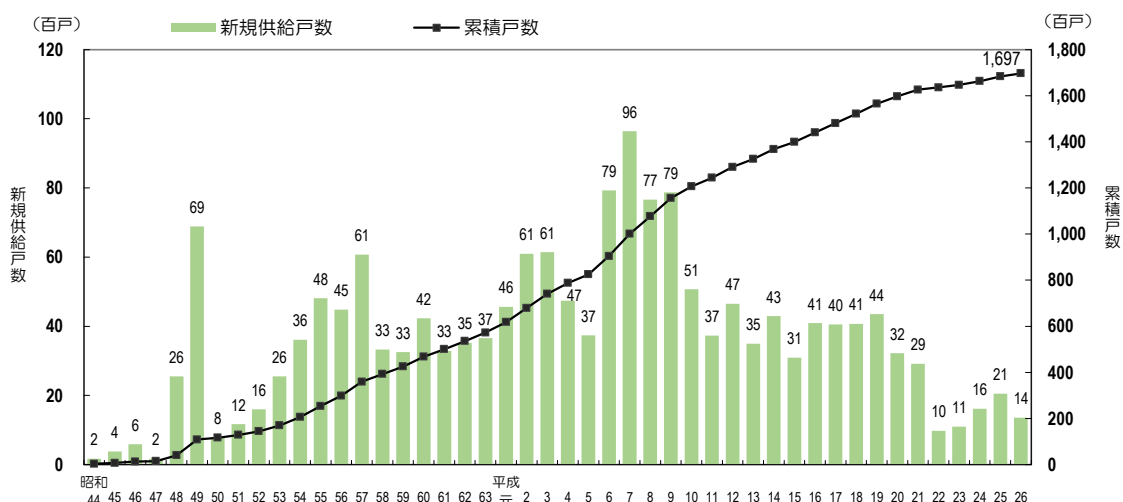


図 29 分譲マンションストック数

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。

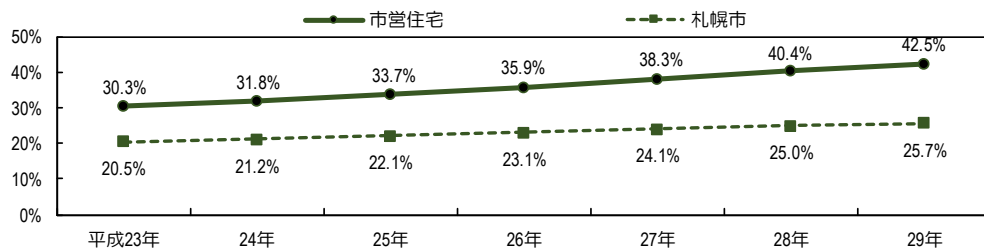


図 30 札幌市全体及び市営住宅入居者の高齢化率

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。

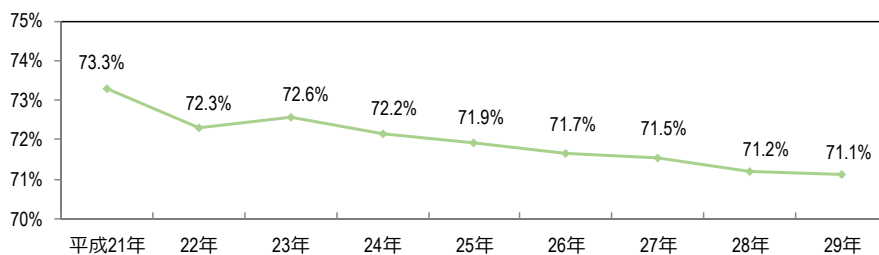


図 31 町内会・自治会加入率

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

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編

第3章

住まいづくりの理念と基本目標

第3章 住まいづくりの理念と基本目標

この章では、本市を取り巻く課題への対応や上位計画等の目標を踏まえ、これからの住宅施策の展開に向けた「住まいづくりの理念」や「基本目標」を定めます。

3-1 住まいづくりの理念

未来につなぐ安全・安心な住まいづくり

住まいは、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことなどのためのかけがえのない空間であるとともに、コミュニティを形成する拠点となるものです。また、都市や街並みをつくる重要な要素であり、市民が安全・安心に生活する上で欠かすことの出来ない基盤となるものです。

人口減少社会の到来や少子高齢化の進行などにより、「いま」の暮らしは大きく変わっていくことが予想され、暮らしを支える住まいに対する価値観も複雑で多様なものになってきています。

そこで、本計画においては「未来につなぐ安全・安心な住まいづくり」を理念として、誰もが安全・安心に住み続けることができ、さらに将来世代へ引き継ぐことのできるより良い住まいづくりを進めます。

3-2 基本目標

住まいづくりの理念を踏まえた今後の住宅施策の展開に関する基本目標は、前計画を踏襲しつつ以下3つの視点から次のとおり定めます。

(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて

【現状・課題】

(1) 住宅セーフティネットの構築

- ・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
- ・サービス付き高齢者向け住宅の質の確保に向けた取組の充実
- ・災害時における居住の安定確保に向けた体制づくり

(2) 民間住宅の円滑な入居に向けた支援

- ・多様化するニーズに対応した民間賃貸住宅への円滑な入居や住み替え支援

(3) 市営住宅の提供

- ・住宅セーフティネットの状況や将来世代への負担も考慮した持続可能な事業の展開

(4) 市営住宅に係る入居制度の運用

- ・市営住宅ストックの有効活用に向けた入居者選考等の仕組みづくり

【基本目標の考え方】

少子高齢化の進行や社会経済情勢の変化により住宅確保要配慮者が増加傾向にあるなか、これら世帯の居住の安定確保に向けては、住宅セーフティネットとしての役割を公的賃貸住宅のみならず民間住宅も含めた住宅市場全体が担っていくことが求められています。人口や世帯の動向など将来の需要を勘案した公的賃貸住宅の提供や、民間住宅のより一層の活用など、総合的にその機能の向上を図っていくことが必要です。

また、住宅確保要配慮者の居住ニーズも多様化しており、これらの世帯が安心して生活を送ることができるよう、その状況に応じた住まいづくりが求められています。

このような状況を踏まえ、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。

基本目標1 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築

(2) 安全に住み続けられる住宅ストックの形成に向けて

【現状・課題】

(5) 良質な住宅ストックの形成

- ・住宅が長く住み継がれていくための良質な住宅ストックの形成
- ・市営住宅ストックの有効活用に向けた長寿命化や質の向上
- ・分譲マンションの適正な維持管理や更新への支援

【基本目標の考え方】

住宅ストックが量的に充足している現状においては、既存の住宅の性能を適切に確保しながらそれらを有効に活用することが重要であり、新たに供給される住宅については、継続して住み続けられる良質なストックとなるような性能の確保が求められます。

また、今日では、環境負荷の低減、高齢者や障がい者などへの配慮、耐震性の確保などの社会的要請を踏まえた住宅性能に対する多様なニーズに応えることも一層求められています。

このような状況を踏まえ、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

(3) 安心・快適に住み続けられる環境づくりに向けて

【現状・課題】

(6) まちづくり施策等と連携した住宅施策の展開

・安心で快適な住環境の形成に向けた福祉・まちづくり施策等と一層連携した施策展開

(7) 少子高齢化の進行に伴う地域コミュニティの変化

・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

【基本目標の考え方】

身近な地域における医療や福祉などの生活利便機能の確保、地域特性に応じた魅力的な街並みづくり、地域の住環境の保全と安全確保に向けた空き家対策など、まちづくりの観点からの住環境の形成がより一層求められています。

また、人口減少や少子高齢化の進行に伴う高齢者世帯の増加や、様々な要因による社会的孤立の顕在化に対応するため、地域でのつながりや支え合いによる共助の意識の醸成とこれらを補完する地域社会の仕組みづくりが重要となっています。

このような状況を踏まえ、良好な住環境の形成に向けた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。

基本目標3 良好な住環境の形成

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

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編

第5章

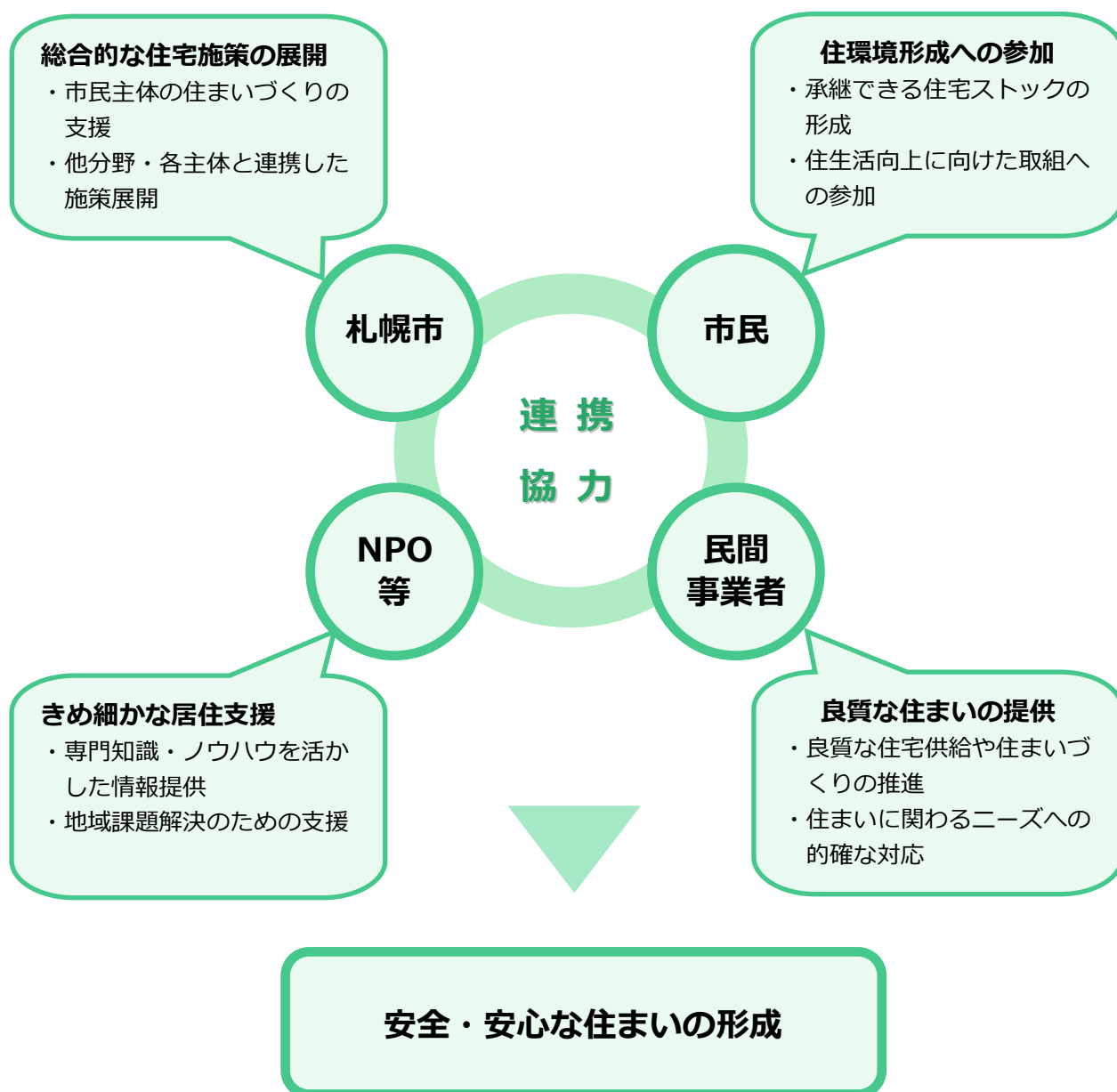
計画の推進に向けて

第5章 計画の推進に向けて

この章では、理念である「未来につなぐ安全・安心な住まいづくり」とそれに基づく3つの基本目標の達成に向けた各種施策の着実な進行を目指し、「計画の推進体制」、「効果的な情報提供」、「計画の進行管理」について整理します。

5-1 計画の推進体制

未来につなぐ安全・安心な住まいづくりには、市民、民間事業者、NPO等や札幌市がそれぞれの役割を担うことが重要です。計画の推進に向けて、各主体が理念や目標を共有し、それぞれの役割を担って相互に連携・協力して取り組んでいきます。



5-2 効果的な情報提供

施策の推進に当たっては、市民や民間事業者等が住まいやまちづくりへの関心や基礎知識を持つことが重要であり、そのためには適切な情報提供を行うことが必要不可欠となります。

市民ニーズの多様化に伴い市民が求める情報や提供される情報も複雑化・細分化するなか、今後は必要とする情報を容易かつ適切に選択できる環境づくりが求められます。

情報提供に当たっては、住まい手や貸主などの状況や立場に応じた利用しやすく多様な情報提供に向けて、市民ニーズや情報の種類に応じ、インターネット、広報紙、パンフレットなどの様々な広報手段を用いるとともに、区役所やまちづくりセンターをはじめとする身近なサービス拠点などを活用し、市民が手軽に情報を入手できる環境づくりを進めます。

また、民間事業者が実施するセミナーや講習会への支援や協力などを行い、民間事業者と相互連携した情報提供に努めていきます。

5-3 計画の進行管理

本計画を実効性のあるものとして推進していくために、概ね 10 年間で到達すべき目標値である「成果指標（第6章参照）」による検証を行うとともに、多様化する課題や市民ニーズに対応するため、社会経済情勢等の動向を的確に把握しつつ、各施策・事業について適宜評価・検証し、必要な見直しを行います。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編

第6章

成果指標

第6章 成果指標

基本目標の実現に向けた各種施策を進めるに当たり、その達成状況を定量的・客観的に把握するため、以下のとおり「成果指標」を定めます。

基本目標	成果指標	現状値	目標値[2028]
住宅セーフティネットの構築 暮らしを支える	市営住宅募集戸数	約800～ 900戸で推移	現状水準を維持
	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	16.1% (H25)	22.0%
	最低居住面積水準未満率	4.2% (H25)	早期に解消
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	44.3% (H25)	50.0%
良質な住宅ストックの形成及び 将来世代への承継	新築戸建住宅の「札幌版次世代住宅基準」スタンダードレベル以上適合率	14.1% (H28)	30.0%
	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	39.7% (H25)	75.0%
	築25年以上の分譲マンションのうち、長期修繕計画を設けている管理組合の割合	76.6% (H27)	90.0%
良好な住環境の形成	住宅及び住環境に対して満足している市民の割合	82.1% (H25)	90.0%
	近隣の人たちやコミュニティとの関わりに満足と思う市民の割合	65.9% (H25)	75.0%

※目標値の達成状況の把握については各統計調査等の実施年次による。また、他の個別計画の改定に伴い目標値が変更となる場合がある。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編

資料編

用語解説

【あ行】

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 27 年（2015 年）に施行された法律で、適切な管理が行われていない空家等による影響から地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するために必要な事項などを定めたもの

新たな住宅セーフティネット制度

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す、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、国が創設した新たな制度

一般型誘導居住面積水準

郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定した住宅の面積に関する水準で、単身世帯は 55 m²、2 人以上の世帯の場合は 25 m²×世帯人数 + 25 m²で表される

一般世帯

「施設等の世帯」以外の世帯をいう。「施設等の世帯」とは、学校の寮や寄宿舎の学生や生徒、病院や療養所などの入院者、社会施設の入居者などから成る世帯

NPO

ノンプロフィット・オーガナイゼーション（Non-Profit Organization）の略。民間の非営利組織のことをいう広い概念。一般的には、継続的、自発的に社会貢献活動を行う、

営利を目的としない団体の総称

エネルギーの使用の合理化等に関する法律

昭和 54 年（1979 年）に施行された法律で、燃料資源の有効な利用、電気の需要の平準化など、エネルギーの使用の合理化等を総合的に進めるために必要な措置等を講ずることを目的としたもの

応急仮設住宅

災害救助法（昭和 22 年 10 月施行）に基づき、災害のため住宅が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、簡単な住宅を仮設し一時的な居住の安定を図るためのもの

【か行】

居住支援法人

住宅確保要配慮者の入居を拒まないとして登録された住宅の入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人で、都道府県の指定をうけたもの

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

平成 27 年（2015 年）に施行された法律で、建築物の省エネ性能の向上を図るため、大規模非住宅建築物の省エネ適合義務等の規制措置や、省エネ基準に適合している旨の表示制度及びエネルギー消費性能向上計画の認定制度等の誘導措置などについて定めたもの

建築物の耐震改修の促進に関する法律

平成7年(1995年)に施行された法律で、地震による建築物の崩壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物等の地震に対する安全性の向上を図ることを目的に、国、地方公共団体及び国民の努力義務のほか、都道府県等が耐震診断及び耐震改修の目標や施策などを耐震改修促進計画として策定できることなどについて定めたもの

高額所得世帯

市営住宅に引き続き5年以上入居していて、かつ、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある世帯

公的賃貸住宅

住宅セーフティネット法では、公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅、都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等と規定されている。市内の公的賃貸住宅には、市営住宅、道営住宅、都市再生機構住宅、北海道住宅供給公社住宅等がある

【さ行】

サービス付き高齢者向け住宅

各専用部分が一定の床面積・設備を有するバリアフリー化された建物で、ケアの専門家による安否確認・生活相談サービスなどが提供される高齢者向けの賃貸住宅

再エネ(再生可能エネルギー)

太陽光、地熱、風力など、エネルギー源として持続的に利用することができるものの総称

最低居住面積水準

健康で文化的な生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積として国が定める水準で、単身世帯は25㎡、2人以上の世帯の場合は10㎡×世帯人数+10㎡で表される

札幌・エネルギーecoプロジェクト

地球温暖化対策を促進するために、札幌市がエネルギー事業者と連携して、新エネルギー機器や省エネルギー機器を導入しようとする市民、中小企業者及び町内会等の方に対して、機器導入費用の一部を補助する制度

札幌市市有建築物の配置基本方針

今後の人口減少や少子高齢化の進行などといった社会情勢の変化や本格化する更新需要に対応するため、公共施設の効果的・効率的な配置や総量の在り方についての基本的な方向性や考え方を示すものとして平成26年(2014年)に策定した指針

札幌市住宅エコリフォーム補助制度

省エネルギー化やバリアフリー化を目的としてリフォームを行う市民に対し、その費用の一部を補助する制度

札幌市福祉のまちづくり施設整備資金融資制度

公共的施設をバリアフリー化する民間事業者に対し、その整備に係る資金を融資する制度

札幌市まちづくり戦略ビジョン

札幌市を取り巻く社会経済情勢の大きな変化に対応するため、平成25年(2013年)に策定した新たなまちづくりの指針であり、札幌市のまちづくりの計画体系では最上位に位置付けられる総合計画

札幌市木造住宅耐震化補助制度

木造住宅の所有者に対し、耐震診断については要する費用の全額、耐震設計、耐震改修工事については要する費用の一部を補助する制度

札幌市立地適正化計画

市街地区分に応じた人口密度の適正化や、公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置を図ることにより、「札幌市まちづくり戦略ビジョン」と「第2次札幌市都市計画マスタープラン」に掲げる都市づくりの目標の実現を目指し、平成28年（2016年）に策定した計画

札幌版次世代住宅基準

国の省エネ基準を上回る札幌市独自の高温断熱・高气密住宅の基準

札幌版次世代住宅補助制度

等級がベーシックレベル以上の戸建ての札幌版次世代住宅を新築する市民に対し、建設費用の一部を補助する制度

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業

住宅確保要配慮に対する賃貸住宅の供給に関する法律

平成19年（2007年）に施行された法律で、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事項等を定め供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としたもの

住宅ストック

ある時期までに建築・整備され、地域に蓄積された既存住宅。新規供給と対比する意味で用いる

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、構造の安定性などの10項目について住宅の性能を等級や数値でわかりやすく表示する制度

住宅・土地統計調査

統計法（昭和22年3月法律第18号）に基づく指定統計調査。全国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査

収入超過世帯

市営住宅に引き続き3年以上入居していて、収入基準を超える入居者

障がい者相談支援事業

在宅の障がいのある方からの相談に応じ、必要な情報提供や各種機関の紹介、障がい福祉サービスの利用援助、社会資源の活用や社会生活力を高めるための支援、ピアカウンセリング、権利擁護のために必要な援助等を総合的に行う事業

人口動態

出生・死亡、転入・転出などを合わせた人口の動き

全面的改善事業

昭和56年（1981年）以前に整備され、旧耐震基準の適用を受けた市営住宅を対象とし、耐震改修、住戸内の間取り改修や住棟内外のバリアフリー化等の改善を総合的に行う事業

外断熱工法

構造体の室外側に断熱材を設ける工法。外の冷気や暑さを遮断するため、外気温に影響されにくく、室内温度を保ちやすい

【た行】

第3次地震被害想定

最新の知見などを基に、札幌で発生する可能性がある地震のうち、最大級の被害をもたらす地震を想定したもの

第2次札幌市都市計画マスタープラン

札幌の都市づくりの指針として、目指すべき都市の将来像と、その実現に向けた取組の方向性を全市の視点から整理した、平成28年（2016年）に策定された計画

建物状況調査（インスペクション）

中古住宅売買時に建物品質の劣化状況等に対する購入者の不安を解消するため、第三者が客観的に行う住宅の検査・調査

地域包括ケア体制

高齢者が住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けることが出来るよう、ニーズに応じた住

宅に居住することを基本としたうえで、医療や介護のみならず、福祉サービスを含めた様々な生活支援サービスが日常生活の場で適切に提供される地域での体制のこと

地域街並みづくり推進事業

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、地域と協力しながら景観まちづくりの取組を行う事業

長期優良住宅制度

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を「長期優良住宅」として所管行政庁が認定を行う制度

定期報告制度

建築物を常時適法な状態に維持管理するため、特定行政庁（建築確認事務を行う自治体）が指定した不特定または多数の人が利用する建築物等について、建築基準法に基づき、定期的に所有者（管理者）が調査・検査資格者に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告する制度

都市居住型誘導居住面積水準

都心とその周辺での共同住宅居住を想定した住宅の面積に関する水準で、単身世帯は40㎡、2人以上の世帯の場合は20㎡×世帯人数+15㎡で表される

【な行】

入居承継

市営住宅の入居名義人が死亡し、または退去した場合に、その死亡時または退去時に入居名義人と同居していた者については、承認を得て引き続き当該市営住宅に居住継続することができる制度

【は行】

北海道あんしん賃貸支援事業

高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯に対して、入居を受け入れる「あんしん賃貸住宅」、仲介をサポートする「協力店」、入居者の居住支援を行っている「居住支援団体」の情報を提供することで、民間賃貸住宅探しや居住支援を行う事業

【ま行】

マイホーム借上げ制度

50歳以上の方のマイホームを、最長で終身にわたって一般社団法人移住・住みかえ支援機構が借上げて第三者に転貸し、オーナーの安定した賃料収入を保証する制度

まちづくりセンター

住民組織の振興、地区の要望などの収集、市政の周知に加え、様々なまちづくり活動を支援する地域の拠点として市内に 87 箇所設置
(平成 30 年 12 月現在)

マンションの建替え等の円滑化に関する法律

平成 12 年(2000 年)に施行された法律で、マンションの建替えの円滑化を図ることで、マンションにおける良好な生活環境を確保することを目的に、建替え決議後のマンション

建替え組合の設立、権利変換手続による関係権利の変換等を定めたもの

【や行】

誘導居住面積水準

豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市居住型誘導居住面積水準と一般型誘導居住面積水準からなる

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編

札幌市住まいの協議会概要

1 札幌市住まいの協議会 委員名簿

(五十音順、敬称略、平成 28 年 12 月 15 日 答申日現在)

氏 名		所 属 等	所 属 部 会
委員	あさまつ ちひろ 浅松 千寿	中村浅松法律事務所	市営住宅
副会長	おかだ なおと 岡田 直人	北星学園大学社会福祉学部 教授	民間住宅
委員	おかもと こういち 岡本 浩一	北海学園大学工学部 教授	市営住宅 (部会長)
委員	さいとう ひろこ 齋藤 寛子	公募委員	民間住宅
委員	たかだ やすはる 高田 安春	公募委員	市営住宅
委員	たかはし さとし 高橋 聡	(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 北海道支部 事務局長 (公財)日本賃貸住宅管理協会 北海道ブロック 事務局長	民間住宅
委員	てらした まり 寺下 麻理	(一社)北海道総合研究調査会 主任研究員	市営住宅
委員	なら あきこ 奈良 顕子	(一財)北海道建築指導センター 住宅相談員	民間住宅
委員	はたけやま りつこ 畑山 律子	高齢者住まいの相談・情報センター (一社)あんしん住まいサポロ 相談員	民間住宅
会長	ひらもと けんた 平本 健太	北海道大学大学院経済学研究科 教授	市営住宅
委員	ひろた さとし 廣田 聡	(公社)北海道宅地建物取引業協会 副会長	市営住宅
委員	もり すぐる 森 傑	北海道大学大学院工学研究院 教授	民間住宅 (部会長)

2 札幌市住まいの協議会 審議経過

	札幌市住まいの協議会	市営住宅部会	民間住宅部会
H28. 3	第 1 回 (H28.3.30) 出席：12 名 内容： ○諮問「人口減少社会への転換を踏まえたこれからの住宅施策の展開について」 ○現行計画の振り返り ○見直しの主要な論点 ○意見交換		
H28. 5		第 1 回 (H28.5.24) 出席：5 名 内容： ○現計画の検証 ○市営住宅に関する課題 ○意見交換	第 1 回 (H28.5.31) 出席：6 名 内容： ○現計画の検証 ○民間住宅に関する課題 ○意見交換
H28. 7		第 2 回 (H28.7.19) 出席：6 名 内容： ○市営住宅に関する今後の方向性 ○意見交換	第 2 回 (H28.7.5) 出席：6 名 内容： ○民間住宅に関する今後の方向性 ○意見交換
H28. 8	第 2 回 (H28.8.30) 出席：10 名 内容： ○第 1 回・第 2 回部会のまとめ ○中間まとめ（案） ○意見交換		
H28. 9		第 3 回 (H28.9.30) 出席：4 名 内容： ○中間まとめ及び答申骨子（案） ○意見交換	第 3 回 (H28.9.23) 出席：6 名 内容： ○中間まとめ及び答申骨子（案） ○意見交換
H28. 10		第 4 回 (H28.11.1) 出席：6 名 内容： ○答申（案） ○意見交換	第 4 回 (H28.10.27) 出席：6 名 内容： ○答申（案） ○意見交換
H28. 11	第 3 回 (H28.11.22) 出席：10 名 内容： ○第 3 回・第 4 回部会のまとめ ○答申（案） ○意見交換		
H28. 12	答申手交式 (H28.12.15)		

パブリックコメント実施結果

1 実施概要

(1)意見募集期間

平成30年8月21日（火）から平成30年9月20日（木）まで（31日間）

(2)意見募集方法

F A X、郵送、持参、電子メール

(3)資料の閲覧・配布場所

- ・札幌市都市局市街地整備部住宅課
- ・札幌市総務局行政部行政情報課（市政刊行物コーナー）
- ・各区役所市民部総務企画課広聴係
- ・各まちづくりセンター
- ・住宅課ホームページ

2 意見の内訳

(1)意見提出者数及び件数

- ・意見提出者 4人
- ・件数 4件

(2)提出方法別意見提出者数

提出方法	意見提出者数
F A X	1人
郵送	2人
持参	0人
電子メール	1人
合計	4人

(3)意見の概要と札幌市の考え方

第3章 住まいづくりの理念と基本目標			
意見番号	該当ページ	ご意見の概要	札幌市の考え方
1	【概要版】 3 【本編】 36	香害などで苦しむ化学物質過敏症患者が安全・安心に暮らせる環境づくりを進めてほしい。	柔軟剤など合成香料のにおいにより様々な症状に苦しんでいる方がいるという事象については、市ホームページ等を通じて「香りのエチケット」に関する普及啓発を行っているところであり、今後も国や他自治体の動向なども踏まえながら、情報提供に努めてまいります。 (保健福祉局 保健所)
第4章 基本方針と推進する施策			
意見番号	該当ページ	ご意見の概要	札幌市の考え方
2	【概要版】 6 【本編】 44	市営住宅の応募倍率が高い状況を受け、民間賃貸住宅の『家賃補助制度の創設』を提案する。	いただいた意見も参考にしながら、民間賃貸住宅が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整備に努めてまいります。 (都市局 市街地整備部)
3	【概要版】 8 【本編】 46	再エネ機器の導入促進については、費用対効果の改善や低周波騒音問題の解決が図られるまで凍結すべきだ。	再エネ機器の導入については、温室効果ガス削減の観点から、各種補助事業を実施しているところであり、導入が進むことで設置費用が安価となることから、更なる普及につながると考えております。 また、国では低周波音問題について情報収集しているところではありますが、発生音によるトラブルを避けるため、再エネ機器の運転音に関して、騒音防止を目的とした据付けガイドブックの配布等の対策について、関係団体に要請しております。本市においても、ホームページやパンフレット等を通じて、設置者に対して騒音に配慮するよう啓発しております。 (環境局 環境都市推進部) (環境局 環境管理担当部)

第4章 基本方針と推進する施策			
意見 番号	該当 ページ	ご意見の概要	札幌市の考え方
4	【概要版】 8 【本編】 46	市営住宅のエレベーターや浴槽、風呂釜が付いていない住戸の改善が図られないと、高齢者は申込みができず、空き家の改善に繋がらない。	エレベーターがない市営住宅については、建替や大規模改修を行う際に順次設置を進めており、今後も安全性や快適性の確保された市営住宅の提供に努めてまいります。 (都市局 市街地整備部)

札幌市住宅マスタープラン 2018

平成 30 年（2018 年）12 月発行

編集・発行

札幌市都市局市街地整備部住宅課

〒060-8611 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目

TEL : (011)211-2807 FAX : (011)218-5144

URL : <http://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/>



さっぽろ市
01-M01-18-2263
30-1-169

