

A 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 green lines.

札幌市

住宅マスタープラン

2018

概要版

札幌市

住宅マスタープランの目的と見直しの背景

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」（以下「前計画」という。）に基づき、各種住宅施策を進めてきました。

しかし、少子高齢化の更なる進行とともに、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ことに加え、前計画の策定以降の本市や国の計画改定状況等を踏まえ、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「札幌市住宅マスタープラン2018」として計画を見直すこととしました。

住宅マスタープランの位置付け

本計画は、「札幌市まちづくり戦略ビジョン」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。

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。

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、社会経済情勢などが大きく変化した場合は適宜見直しを行うこととします。

国における住宅政策の動向

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（※1）の量的充足等の状況下において、住宅確保要配慮者（※2）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。

法制度	主な内容
平成25年 「耐震改修促進法」改正	・大規模な地震の発生に備え、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
平成26年 「マンション建替法」改正	・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
平成26年 「空家対策特別措置法」制定	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、市町村が空き家等の対策に取り組む法的根拠を整備し、市町村計画の策定等を規定
平成25年 「省エネ法」改正	・持続可能な省エネを進めていく観点から、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
平成27年 「建築物省エネ法」制定	・建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、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
平成29年 「住宅セーフティネット法」改正	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、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

※1 住宅ストック：ある時点において既に存在する住宅

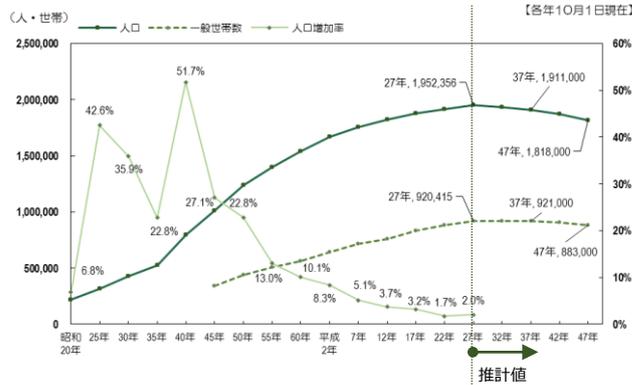
※2 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者その他の住宅の確保に特に配慮を要する者

札幌市の人口動態

人口減少期の到来

本市の人口は、社会増加（転入超過）を中心に急激に増加しましたが、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、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。



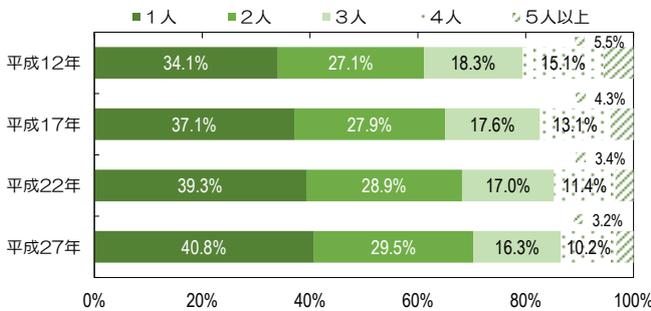
人口・一般世帯・人口増加率の推移

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

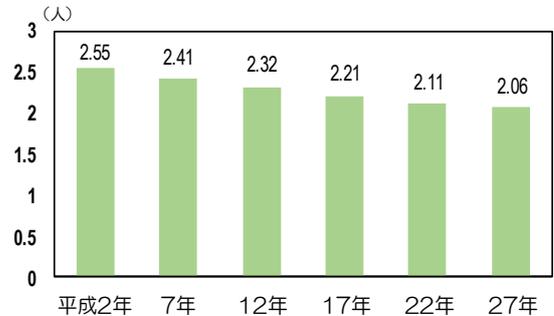
世帯規模の縮小

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。



世帯人員別世帯比率の推移

資料：総務省「国勢調査」



1世帯当たりの人員数の推移

資料：総務省「国勢調査」

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。



年齢(3区分)別人口構成の推移

- (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

資料：総務省「国勢調査」・札幌市

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。

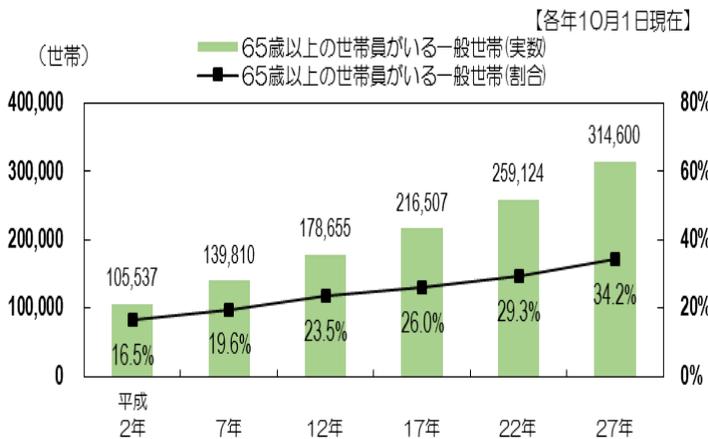
基本目標1 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築

◇ 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。

現況と課題

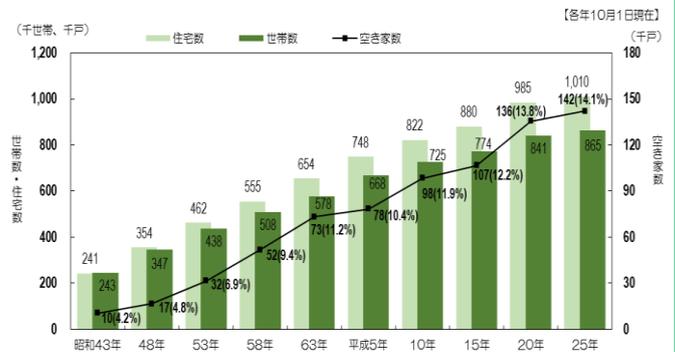
■ 住宅セーフティネットの構築

- ・人口減少が予測されているものの、高齢化の急速な進行等により今後も住宅確保要配慮者は増加傾向が見込まれています。
- ・空き家数が年々増加している中、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、新たな住宅セーフティネット制度(※3)を平成29年(2017年)に創設しました。
- ・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。



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」

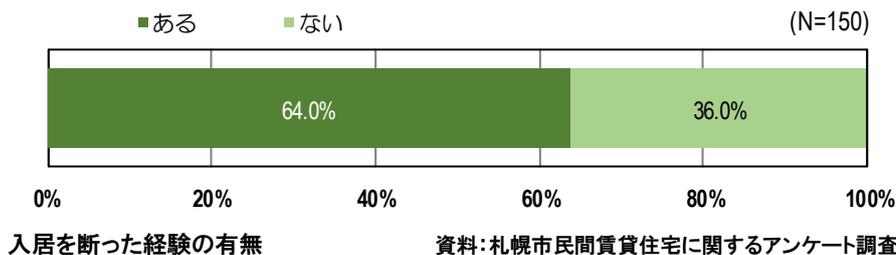


住宅数・世帯数・空き家数の推移

資料:総務省「住宅・土地統計調査」

■ 民間住宅の円滑な入居に向けた支援

- ・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割を超えており、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。
- ・子育て世帯と高齢者世帯の居住状況を比較すると、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。
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居支援や、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。



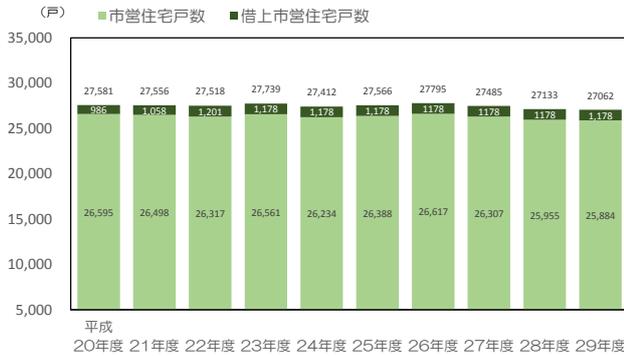
入居を断った経験の有無

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)

※3 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

■ 市営住宅の提供

- 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、市営住宅の応募倍率は依然として高い状況が続いていますが、新しい団地への応募の極端な偏りや当選後の入居辞退など、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。
- 人口の増加に対応するため、昭和40年代後半から概ね20年間で現在の管理戸数の約65%を占める18,000戸の市営住宅が供給されており、今後はこれらの更新需要がピークを迎えることから、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。



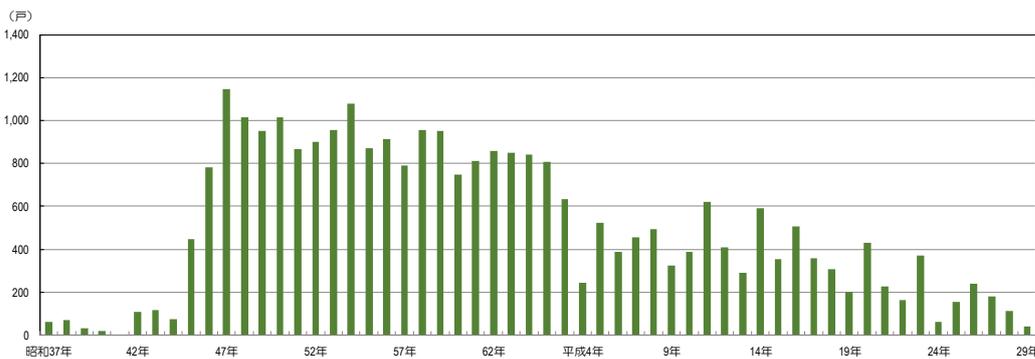
近年の年度別管理戸数

資料：札幌市



市営住宅入居応募者数及び入居率推移

資料：札幌市

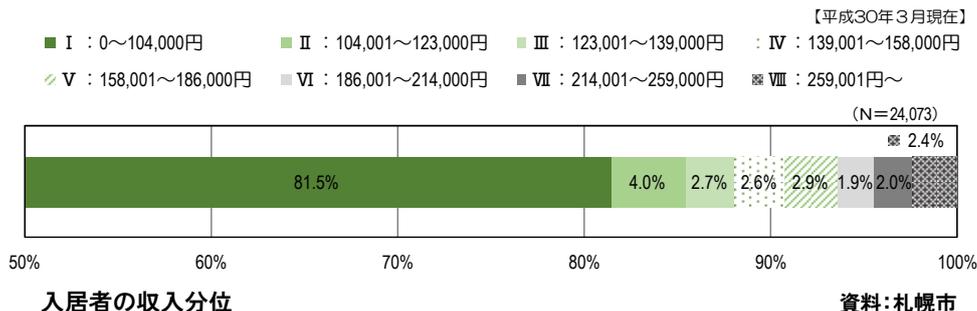


竣工年度別管理戸数

資料：札幌市

■ 市営住宅に係る入居制度の運用

- 市営住宅の入居者選考に当たっては、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。
- 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が一定数存在するほか、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ます。
- 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。



入居者の収入分位

資料：札幌市

基本方針と推進する施策

◆基本方針

【基本方針1】 世帯状況に応じた居住支援の推進

□ 推進する施策

□「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業(※4)」の普及促進

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。

□高齢者向け住宅の供給支援

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(※5)について、住宅の提供支援や質の確保を行います。

□障がい者への居住サポート

住宅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。

□子育て世帯に配慮した居住支援の推進

子育て世帯専用の市営住宅の提供、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の実施や世帯状況に応じた居住支援策の充実に向けた検討を行います。

□民間住宅における住み替え支援制度の普及促進

「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

□計画的かつ効率的な市営住宅の維持・更新

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。

□民間賃貸住宅の有効活用

「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

□公平・公正な入居管理の推進

高額所得世帯等の退去に向けた取組の実施や、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。

□団地特性等に応じた入居者選考制度の運用

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進めます。

【基本方針4】 災害時における居住の安定確保

□災害時の居住の安定確保に向けた体制づくり

市民の防災意識を高めるとともに、応急仮設住宅(※6)の提供や公的賃貸住宅(※7)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。

□緊急状況への迅速な対応

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。

※4 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

※5 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

※6 応急仮設住宅：災害救助法に基づき、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

※7 公的賃貸住宅：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

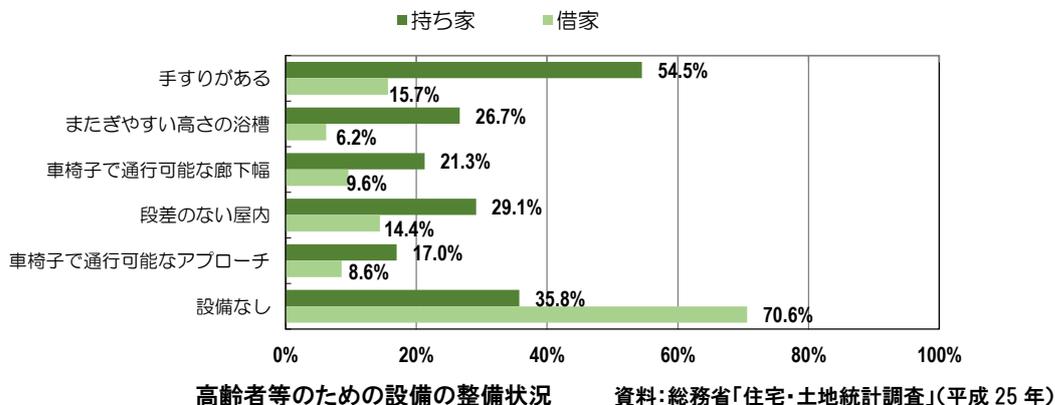
基本目標2 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

◇ 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。

現況と課題

■ 良質な住宅ストックの形成

- ・本市独自の高断熱・高気密住宅の基準である「札幌版次世代住宅基準」を定め、併せてこれに適合する住宅への補助制度などを実施し、環境に配慮した住宅の普及促進が図られています。
- ・バリアフリー化や耐震化を支援する補助制度の実施により、安全・安心に生活できる住宅性能の確保に向けた取組を進めていますが、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が十分とはいえず、特に借家においては、その整備割合が低くなっています。
- ・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る中、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、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。
- ・中古住宅においては、質や取得後の瑕疵等への保証に不安を感じる市民も見受けられます。
- ・住宅が長く住み継がれていくために、これを支える制度のより一層の活用、住宅の設備や性能が劣るものも多数存在する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。
- ・市内に約7万戸存在する築25年以上経過した分譲マンションは今後も大幅に増加していく見込みであり、分譲マンションの適正な維持管理や更新への対応などの支援に向けた検討が求められています。



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）

基本方針と推進する施策

◆基本方針

【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

【基本方針2】
分譲マンションの維持管理等への支援

【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

□ 推進する施策

□高断熱・高気密住宅の普及促進

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」の更なる普及を図るとともに、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。

□住宅の質の確保・向上に向けた取組の推進

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・向上に向けた支援や耐震化などの安全性の確保への取組を進めます。

□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、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。

□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を定期的実施し、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うとともに、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。

□老朽化分譲マンションの改修等に向けた支援

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、管理組合等への支援の充実に取り組みます。

□住宅の価値を適正に評価する制度の普及促進

住宅の持つ性能をわかりやすく表示する「住宅性能表示制度（※8）」や、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（※9）」のより一層の普及を図ります。

□性能の確認された既存住宅の円滑な流通・活用の促進

建物状況調査（インスペクション）（※10）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。

※8 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

※9 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

※10 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

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。

現況と課題

■ まちづくり施策等と連携した住宅施策の展開

- ・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。
- ・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。
- ・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。

■ 少子高齢化の進行に伴う地域コミュニティの変化

- ・市営住宅入居者における65歳以上の割合は、平成29年（2017年）で42.5%に達していることに加え、恒常的な空き家が発生している団地もあり、自治会活動が年々難しくなっている状況もみられます。
- ・人口構造の変化等による地域コミュニティの希薄化がみられるほか、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。
- ・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。

基本方針と推進する施策

◆ 基本方針

【基本方針1】
魅力ある住環境の
形成

【基本方針2】
地域コミュニティの活
性化

□ 推進する施策

□ 地域主体のまちづくり
ルールの策定支援

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。

□ 地域ごとの景観まち
づくりの推進

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。

□ 地域まちづくりと連携
した市営住宅の整備

周辺への街並み配慮や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。

□ 空き家等対策の推進

適切に管理されていない空き家等の是正に取り組むとともに、活用可能な空き家は、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。

□ 市営住宅のコミュニ
ティ活性化

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、入居者にとって有益となる市営住宅の活用に取り組めます。

□ 地域コミュニティの維
持・活性化に向けた
支援

地域コミュニティを活性化するとともに、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。

計画の推進に向けて

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。



効果的な情報提供

- ・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、様々な広報手段を用いるとともに、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。
- ・セミナーや講習会など民間事業者と相互連携した情報提供に努めていきます。

計画の進行管理

- ・成果指標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、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。

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。

	成果指標	現状値	目標値 [2028]
基本目標 1	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 (※11)	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 (※12)	44.3% (H25)	50.0%
基本目標 2	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 (※13)	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分譲マンション管理組合の割合	76.6% (H27)	90.0%
基本目標 3	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%

※11 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

※12 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

※13 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



札幌市都市局
市街地整備部住宅課


さっぽろ市
01-M01-18-2262
30-1-168