

札幌市住宅マスタープラン

2011

概要版

だれもが安心して
暮らし続けられる
住まいづくりを
目指して



札幌市

住宅マスタープランの目的と見直しの必要性

札幌市では、本市の住宅施策の目標と具体的施策の方向性を明確化し、将来の住宅・住環境のあ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平成6年に「札幌市住宅基本計画」を策定し、平成17年に計画内容の見直しを行いました。

しかし、人口減少社会の到来を控え、政策の見直しが求められる中で、前回計画策定以降の法改正などとの整合を図りつつ、福祉施策と連携した住宅施策を展開するために、このたび「札幌市住宅マスタープラン2011」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と役割

札幌市住宅マスタープランは、「札幌市基本構想」と「第4次札幌市長期総合計画」を上位計画とし、他の部門別計画とも整合を図りながら定めた札幌市の住宅施策に関する部門別計画で、市営住宅に関する計画や個別の住宅施策に係る事業は、この住宅マスタープランに基づき策定し、展開していきます。

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」や「北海道住生活基本計画」とも整合を図っております。

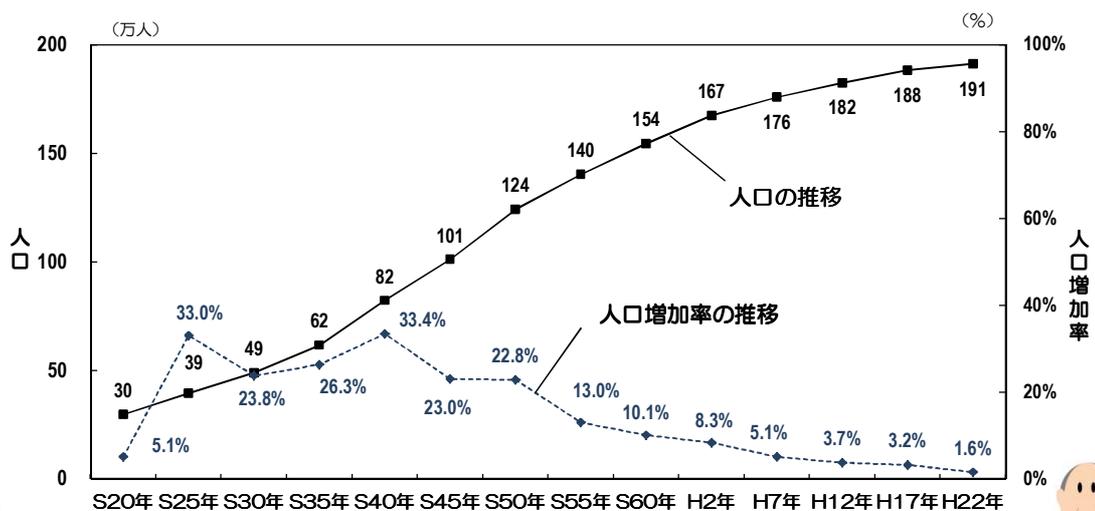
この計画は、札幌市の住宅施策を長期的、総合的な視点から整理・体系化し、今後の住宅施策を展開する際の方向性を示すガイドラインとしての役割を担うものです。

社会情勢の変化と国の制度改正

社会情勢の変化

■ 予測される人口減少期の到来

- ・5年ごとの人口増加率は平成2年から10%を割り込み、次第に増加が緩やかになっています。
- ・将来的には平成27年頃の人口をピークに減少に向かうことが予測されています。



人口及び人口増加率の推移

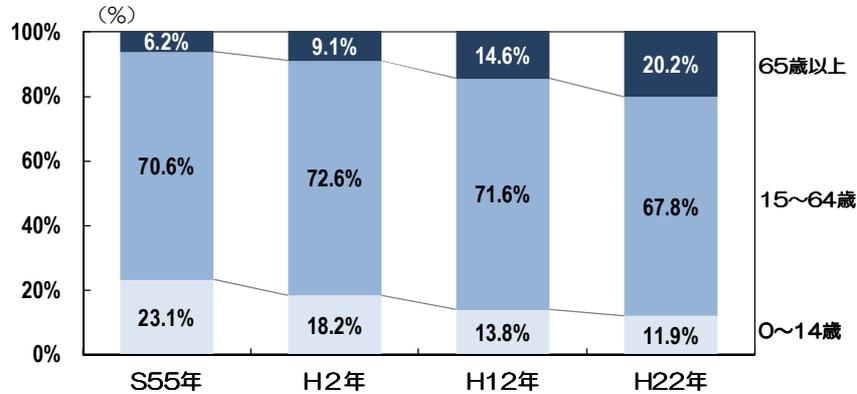
資料：総務省「国勢調査」



注：1 現在の市域に組み替えた数値
2 平成22年の人口は、国勢調査の速報値をもとに算出した推計人口

■ 少子高齢化の進展

- ・平成22年の65歳以上人口の割合は20.2%まで増加し、14歳以下の年少人口の割合は11.9%にまで減少しています。



資料：総務省「国勢調査」

年齢（3区分）別人口構成の推移

注：平成22年の数値は、住民基本台帳から引用【各年10月1日現在】



国の法制度の変遷

戦後の国と地方の住宅政策は、「住宅建設五箇年計画」に基づき、主に公的住宅の供給に関する政策を推進してきました。しかし近年は、住宅が量的に充足する中で、人口減少社会の到来、少子高齢化の進展、家族形態の変化、住宅の確保を配慮すべき世帯のニーズが多様化するなど、住宅をとりまく社会情勢は大きく変化しており、国では平成18年以降、関係法令の制定や改正を進めてきました。

法制度	主な内容
平成18年度 「住生活基本法」制定	公的住宅の供給から、住宅ストックの活用や民間住宅に重点をおいた政策に方向転換し、「ストック重視」、「市場重視」などの4つの横断的な視点で基本的な施策を展開
平成19年度 「住宅セーフティネット ^(※1) 法」制定	公営住宅を供給してきた低額所得者に加え、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者に対しても居住の安定に配慮
平成21年度、平成23年度 「高齢者住まい法」改正	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進するなど、高齢者の居住の安定確保を推進(平成21年度) ・介護・医療と連携したサービスを高齢者が住む住宅で提供することができることとなり、高齢者の居住の安定確保を一層促進(平成23年度)
平成22年度 「住生活基本計画(全国計画)」見直し	既存住宅を良質なストックとして整備・流通させることや、高齢者や子育て世帯が安心して暮らすことのできるサービス環境を構築することなどを新たに追加

※1 住宅セーフティネット：経済的な危機に陥った場合などに最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環で、住宅に困窮する世帯に対して講じられる住宅政策をいう

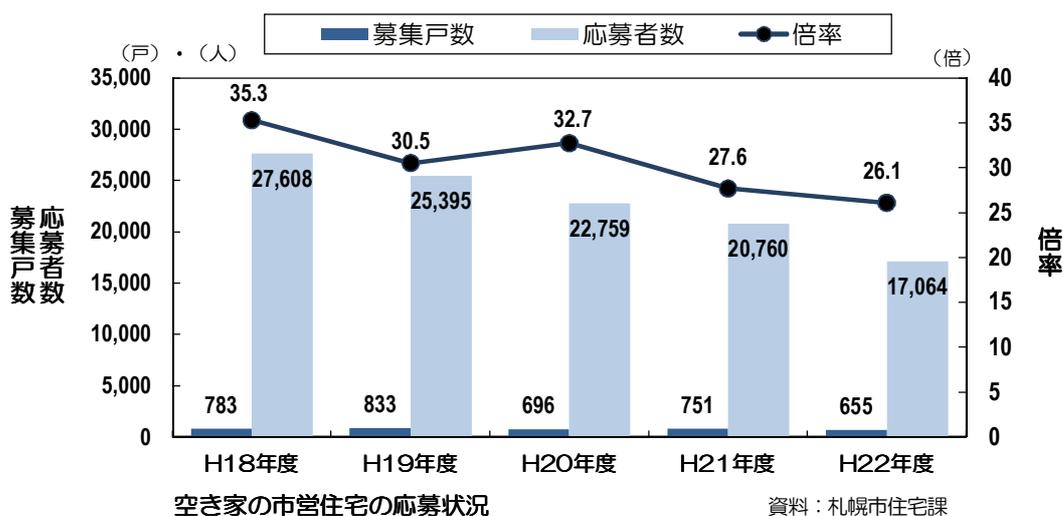
基本目標 1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

- 市営住宅などの公的賃貸住宅と民間住宅の市場全体で住宅セーフティネットを構築し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を目指します。

現況と課題

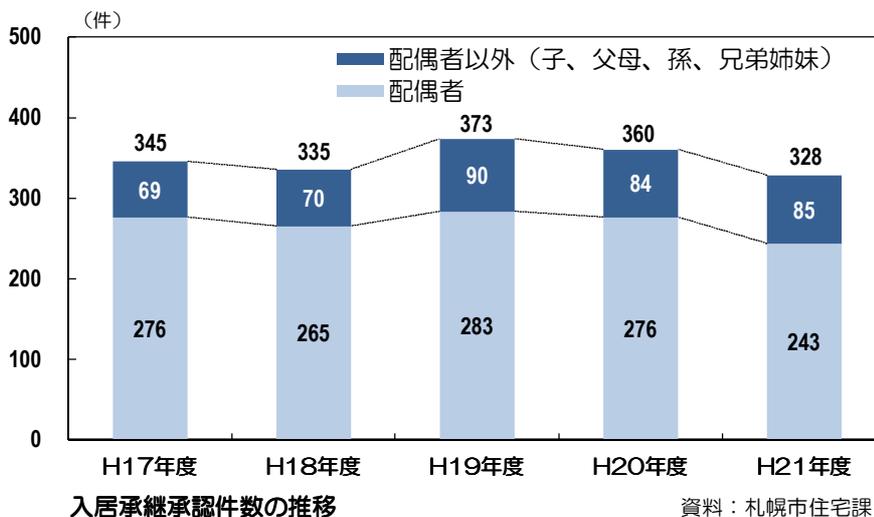
■ 依然として高い市営住宅の需要

- 少子高齢化の進展、社会経済状況の変化などにより住宅確保要配慮者※2が増加しています。
- 市営住宅の応募倍率が、恒常的に高い状況の中で、住宅確保の必要性がより高い世帯の需要にいかに対応していくかが今後の課題となっています。



■ 市営住宅入居に関する公平性確保

- 入居の収入基準を上回る世帯（収入超過者※3、高額所得者※4）が平成20年度では5%程度となっています。
- 入居承継（※5）の承認件数は300世帯を超え、このうち20%以上は配偶者以外の親族への承継となっています。



※2 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者

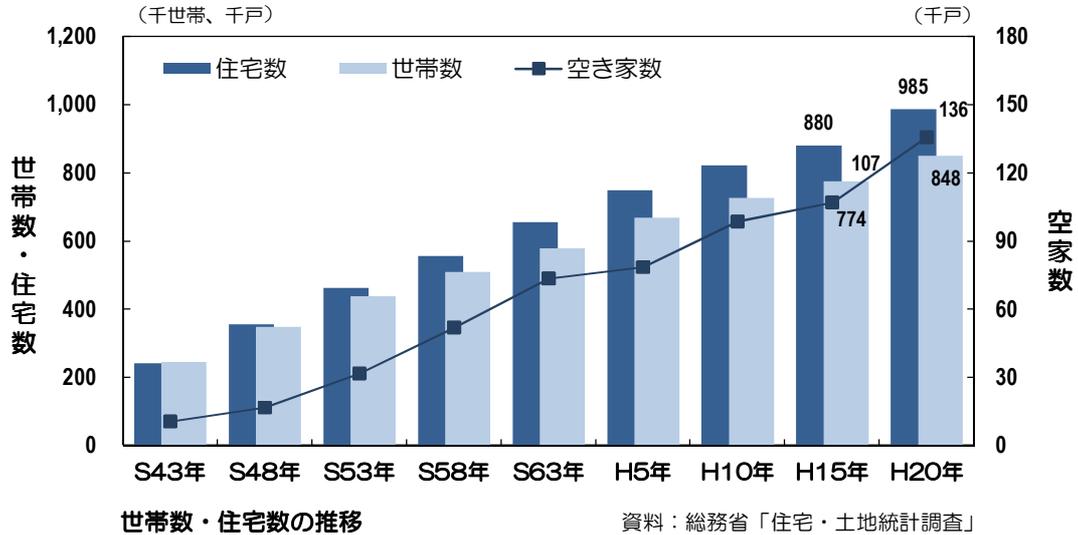
※3 収入超過者：市営住宅に引き続き3年以上入居していて、収入基準を超える入居者

※4 高額所得者：市営住宅に引き続き5年以上入居していて、かつ、最近2年間引き続き一定の基準を超える高額の収入のある入居者

※5 入居承継：名義人の死亡や離婚による転出などのやむを得ない場合に限り、同居親族が引き続き市営住宅に居住すること

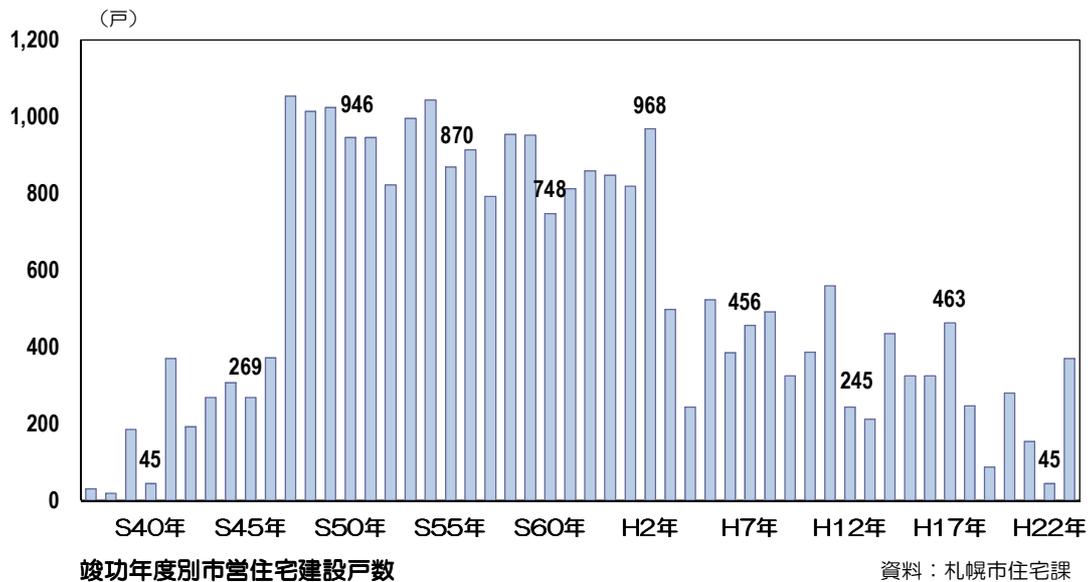
■ 空き家の増加

- ・ 昭和48年に住宅数が世帯数を上回って以降、年々空き家が増加しており、平成20年の空き家数は13万6千戸となっています。
- ・ 今後はこれらの空き家を有効に活用していく必要があります。



■ 人口急増期に大量供給した市営住宅への対応

- ・ 市営住宅の管理戸数は平成22年度末現在27,518戸となっています。
- ・ 昭和40年代に大量整備した住宅が更新時期を迎えており、維持修繕や更新を進めるためには莫大な費用が必要となります。
- ・ 厳しい財政状況の中で、予算の運用についてはより効率的な方策の検討が必要となっています。



基本方針と推進する施策

◆基本方針

□ 推進する施策

住宅不足が解消し、民間賃貸住宅を中心に多数の空き家が存在する現状を踏まえ、市営住宅の管理戸数については、これまでの拡大基調からの転換を図り、当面、現在の水準で維持することを基本とします。

◆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

□市営住宅の適切な建替え・改修

既存市営住宅は事業費の低減や年度間での平準化を図りながら、計画的に維持・更新を進めます。

□既存民間賃貸住宅の活用

借上市営住宅の対象を新築住宅から既存住宅への転換などを検討し、既存民間賃貸住宅の活用を図ります。

◆市営住宅の入居管理の適正化

□入居に関する公平性の確保

高額所得世帯への明渡し請求を引き続き実施するとともに、現在の入居承継制度を見直します。

□入居者選考の仕組みづくり

入居希望世帯の状況を踏まえた選考制度導入の検討など、住宅確保の必要性を勘案した仕組みづくりを進めます。

◆高齢者に優しい住環境の形成

□高齢者への賃貸住宅の供給

高齢者向け賃貸住宅の供給促進と、福祉施策やまちづくり施策との連携を図ります。

□特優賃(※8)での高齢者支援制度の実施

高齢者に対する入居対象収入基準の緩和や家賃補助を引き続き行います。

□高齢者共同住宅に関する情報の提供

高齢者向けの共同住宅を選ぶ際の情報を提供するための仕組みづくりを進めます。

◆子育て世帯や障がい者への居住支援

□子育て世帯に配慮した市営住宅の提供

入居対象を子育て世帯に限定した市営住宅の提供や入居者選考方法の見直しなどを行います。

□特優賃での子育て支援制度の実施

子育て世帯に対する入居対象収入基準の緩和や家賃補助を引き続き行います。

□障がい者への居住サポート

公営住宅や民間賃貸住宅への入居に必要な支援を行うとともに、日常・緊急時の生活支援を行います。

◆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(※9)の普及

民間事業者に対し事業の周知を行い、高齢者や障がい者などを受け入れる民間賃貸住宅の登録を促します。

◆適切な住み替えの仕組みづくり

□市営住宅の住み替え制度の見直し

子育て世帯や高齢世帯などを家族人数に応じた適切な広さの住宅への誘導、階段の昇降が困難な入居者の低層階への住み替えを促すため、制度を見直します。

□民間住宅における住み替え支援制度の普及

広い住宅が必要な子育て世帯や、広い住宅から適正な規模の住宅を求める高齢世帯などの住み替えを公的機関と連携しながら支援します。

◆災害時の居住の安定確保

□応急仮設住宅の設置体制の整備

災害時の応急仮設住宅の供給や公営住宅の空き家活用の仕組みを整えます。また、民間賃貸住宅の空き家活用に向け、北海道や関係団体と連携体制を整えます。

※8 特優賃：「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、都道府県知事等の認定を受け民間事業者が建設し、管理する中堅所得者向けの公的な賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の略）

※9 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、入居を受け入れる民間賃貸住宅、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

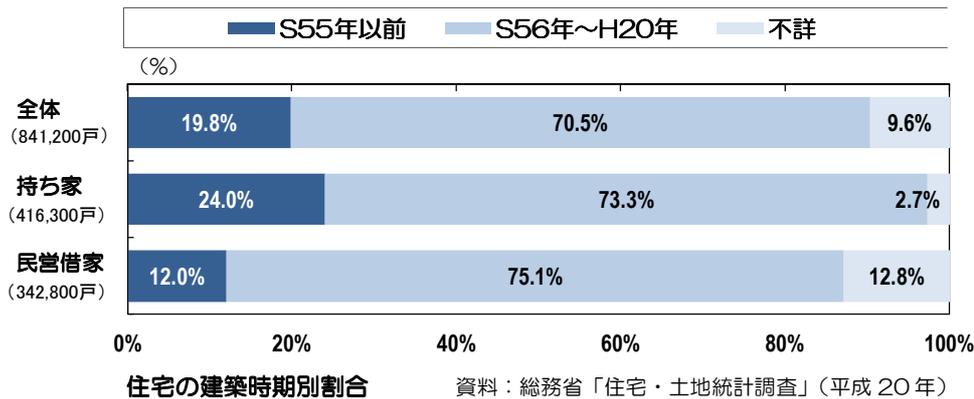
基本目標2 安心して住み続けられる住宅ストックの形成

◇ 省エネルギー化、バリアフリー化、耐震性の確保など、住宅の性能向上を図り、市民が将来にわたって安心して住み続けられる良質な住宅ストック(※10)の形成を目指します。

現況と課題

■ 既存住宅の耐震性能の向上

- ・ 約84万戸の居住世帯のある住宅のうち持ち家が約41万6千戸、民営借家が約34万3千戸となっています。
- ・ 全体の20%程度が昭和55年以前に建築された住宅であり、これらの住宅の耐震性能の向上が求められています。



■ 環境への配慮と住宅の質の向上

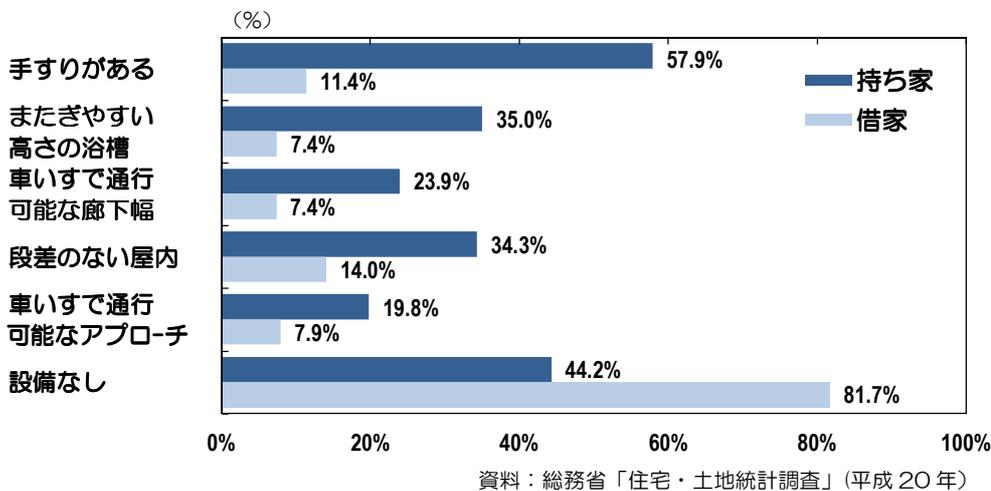
- ・ 省エネルギー化に向けた取組みとして、断熱性の高い二重サッシなどは普及していますが、太陽光を利用した発電機器の普及については、今後の課題となっています。
- ・ バリアフリー設備についても、借家を中心に整備が進んでいない状況にあります。

区分	H20年	
	持家	借家
全体	416,300	339,600
あり	900	500

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



太陽光を利用した発電機器の設置戸数

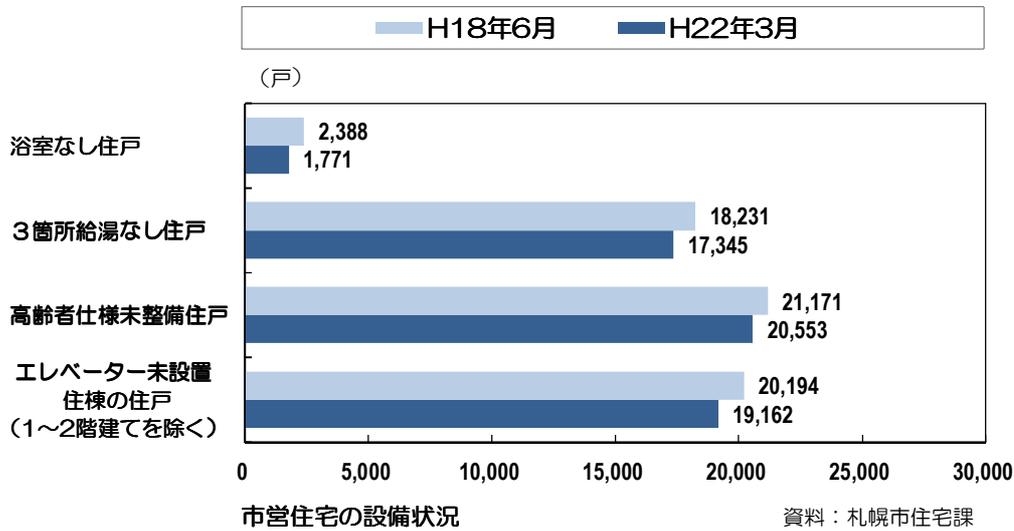


高齢者向け設備の状況

※10 住宅ストック：ある時点において既に存在する住宅

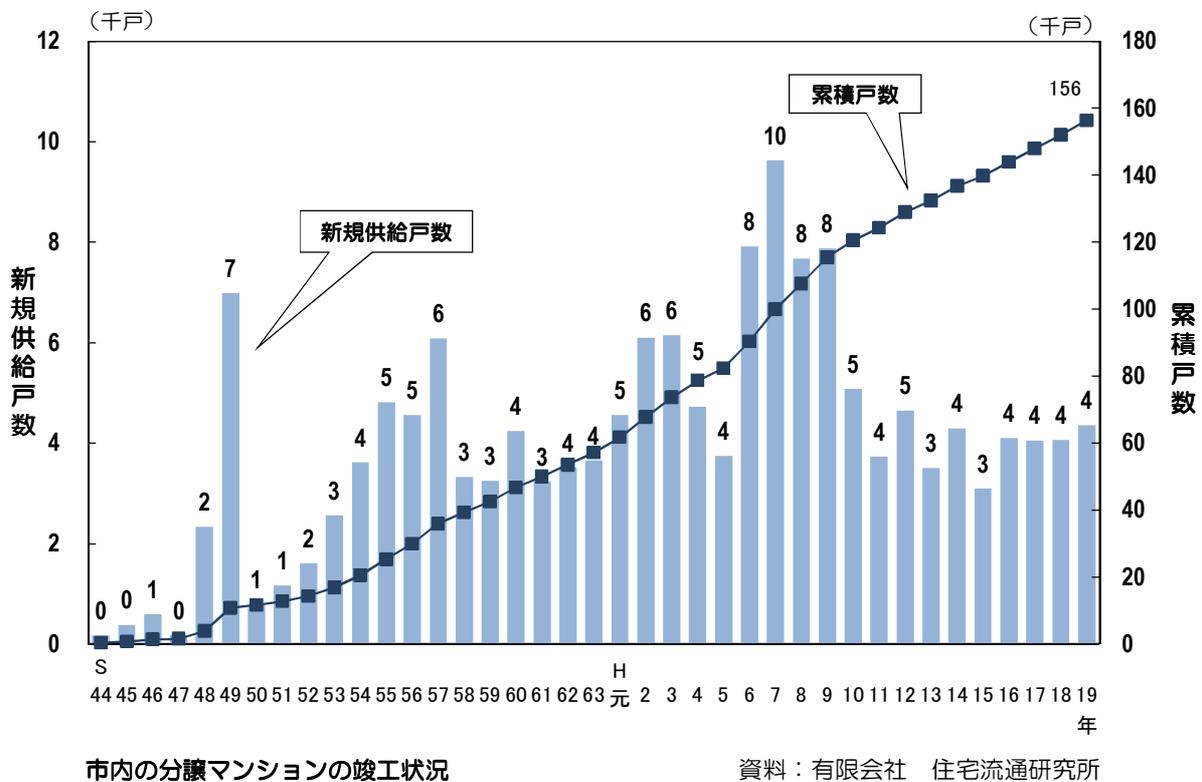
■ 市営住宅の質の維持・向上

・既存の市営住宅のバリアフリー対応住戸は全管理戸数の25.4%にとどまっております、浴室未整備の住戸も1,500戸以上残っているなど、現在の居住ニーズに照らすと施設水準が低い状態となっています。



■ 分譲マンションの適正な維持管理・更新

・昭和40年代から供給され始め、平成19年では15万戸を超えている状況です。



基本方針と推進する施策

◆基本方針

□ 推進する施策

◆環境に配慮した良質な住宅の普及

□環境に配慮した住まいづくりの支援

住宅の省エネ性能をわかりやすく数値化した「札幌版次世代住宅基準」を示すとともに、新築や改修時における断熱・気密性能の高い住宅づくりなどの支援を一層促進します。

□市営住宅における環境配慮

市営住宅の建替時には外断熱工法や断熱サッシをはじめとする環境配慮の取組みを積極的に行います。

◆安全・安心な住まいの確保

□バリアフリー化を進める支援メニューの拡充

「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」(※11)の適用条件緩和など、既存住宅のバリアフリー改修への支援制度の見直しを行います。

□安全・安心な市営住宅への再生

市営住宅ストック総合活用計画(※12)に基づき、老朽化した市営住宅の建替えを計画的に実施し、エレベーターの設置や車いす対応住戸の整備を進めます。

□既存住宅における安全性の確保

旧耐震基準(昭和56年5月以前の基準)により建築された戸建て住宅やマンションなどを対象に、耐震診断など耐震性の確保に向けた取組みに対する支援を行います。

◆良質なストック形成に向けた制度の普及

□長期優良住宅制度の普及

一定水準以上の性能を備えた住宅を評価する「長期優良住宅制度」(※13)の普及に努めます。

□住宅性能表示制度の普及

住宅の性能を等級や数値でわかりやすく評価する「住宅性能表示制度」(※14)の普及に努めます。

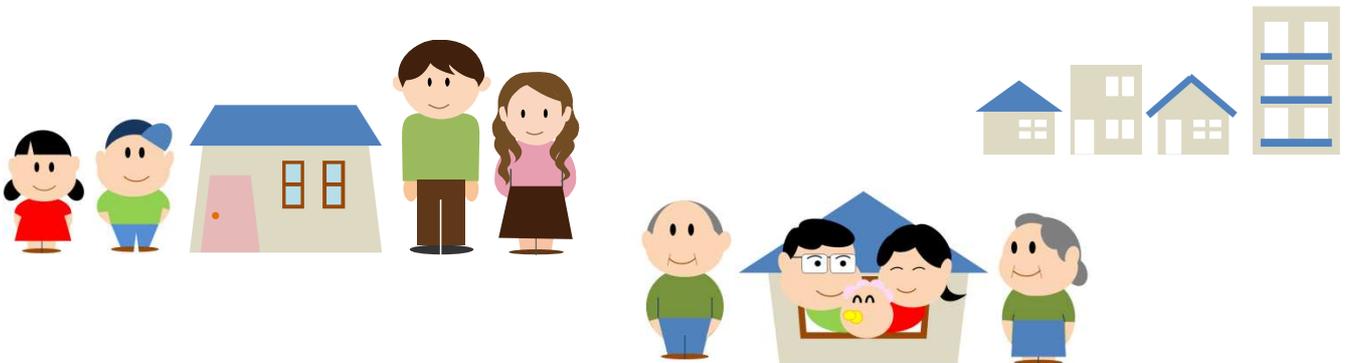
◆分譲マンションの維持管理支援

□マンション管理に関するセミナー・相談体制の充実

より多くのマンション管理組合が適正なマンション管理の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、支援策を充実します。

□分譲マンションの実態把握と新たな支援策の検討

市内のマンションを対象とした実態調査を定期的を実施し、その結果をもとに管理組合への新たな支援策の検討を進めます。



※11 札幌市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

※12 市営住宅ストック総合活用計画：既存市営住宅の活用方針及び事業プログラムを定めた計画

※13 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

※14 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

基本目標3 安心・快適に住み続けられる住環境の形成

◇ 福祉やまちづくりと連携した取組みを進め、市民が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくりを目指します。

現況と課題

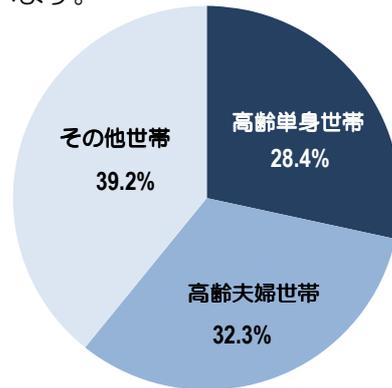
■ 高齢者世帯の増加

- ・ 高齢化率は年々上昇しており、平成22年4月1日時点では20%を超えています。
- ・ 65歳以上の親族がいる世帯は、平成17年に21万6千世帯、一般世帯総数の26.0%であり、そのうち28.4%が高齢単身世帯、32.3%が高齢夫婦世帯となっています。

高齢化率の比較（平成22年4月1日現在）

区分	高齢化率
市営住宅	29.4%
札幌市	20.1%
北海道	24.3%
全国	22.7%

資料：【市営住宅】札幌市住宅課、【札幌市、北海道、全国】住民基本台帳人口



資料：総務省「国勢調査」（平成17年）

65歳以上の親族のいる一般世帯の内訳

基本方針と推進する施策

◆ 基本方針

□ 推進する施策

◆ 地域コミュニティの維持・活性化

□ 市営住宅の若年層入居の促進

市営住宅の入居募集に際して、子育て世帯枠の導入など、世代バランスを考慮した入居を促進します。

□ 空き家の有効活用によるコミュニティの維持

地域のコミュニティ活動の維持・活性化につなげる空き家の有効活用について検討を進めます。

◆ 福祉・まちづくり施策と連携した市営住宅の建替え

□ 福祉・まちづくり施策と連携した建替えによる余剰地の活用

団地や周辺地域の再生を考慮し、建替えの際に生み出した余剰地を活用して社会福祉施設や子育て支援施設などの導入を検討します。

◆ 魅力的な街並みづくり

□ 住民による「まちのルール」づくりへの支援

地域の魅力向上に向けた住民の取組みに対して、敷地や建物への制限などを定める地区計画や建築協定など、「まちのルール」を支える制度の導入を支援します。

□ 街並みに配慮した市営住宅の整備

大規模な市営住宅団地の建替えや改修を行う際には周辺の街並みとの調和に配慮します。

施策の推進方策

民間事業者やNPOとの多様な連携

- ・住まいに関する各関係団体の様々な支援をより効果的に進めるため、各団体との連携を強化します。
- ・幅広いニーズに対応するため、関係団体の相互連携の充実を図ります。



市民への効果的な住情報の提供

- ・市民ニーズや情報の種類に応じてインターネット、広報誌、パンフレットなど適切な手段を選択するとともに、区役所をはじめとする様々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。

成果指標

目標達成のための取組みを分かりやすく示すために、以下の成果指標を定めます。

指標	現状	⇒	目標値 (平成32年)
◆ 市営住宅空き家募集戸数	751戸	⇒	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%	⇒	28.0%
◆ 最低居住面積水準未満率	4.4%	⇒	早期に解消
◆ 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 (※15)	86.7%	⇒	90.0%
◆ 新築戸建住宅の「札幌版次世代住宅基準」達成率	平成24年度 制度創設予定	⇒	100% (札幌市温暖化対策 ビジョンによる)
◆ 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 (※16)	42.0%	⇒	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	5.6%(年間)	⇒	8.0%(年間)
◆ 減失住宅の平均築後年数	22.5年	⇒	40年
◆ 住宅及び住環境に対して満足している市民の割合	71.3%	⇒	80.0%

※15 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

※16 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

2011



札幌市都市局 市街地整備部住宅課

市政等資料番号
01-A01-11-504