

諮問の背景

1. 札幌市の人口

- ・平成 21 年 11 月 1 日現在、札幌市の人口は 1,904,824 人
- ・人口の増加率は昭和 40 年をピークに減少
- ・年齢別では、老年人口が増加、年少人口、生産年齢人口が減少し、少子高齢化が進行

札幌市の人口は、戦後経済復興とその後の高度経済成長により、社会増を中心に急激に増加し、平成 21 年 11 月 1 日現在の人口は、1,904,824 人となった。

人口増加率をみると、昭和 30 年代から 40 年代後半にかけて増加傾向となり、その後、昭和 40 年をピークに減少傾向が続き、平成 11 年以降は 1%未満、平成 17 年以降は 0.5%未満となっている。

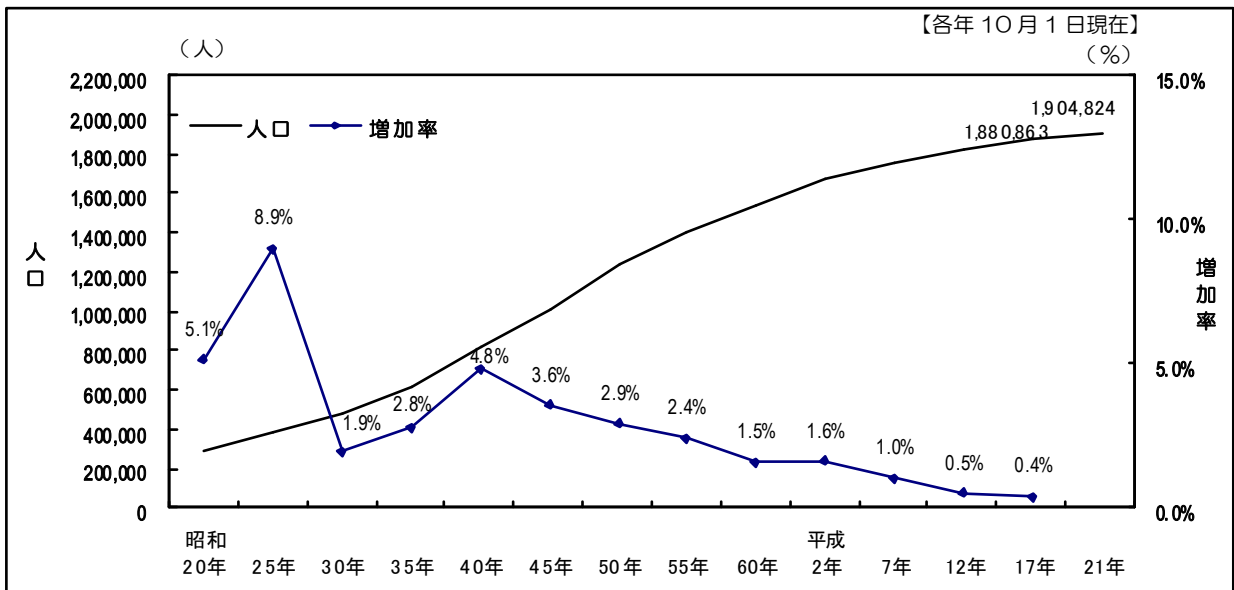


図 1 - 1 人口及び人口増加率の推移 (資料：市長政策室政策企画部企画課)

(注) 1 現在の市域に組み替えた数値である。

2 平成 21 年 (11 月) の人口は、「国勢調査」の数値を基礎に住民基本台帳による人口の増減を加えて算出した推計人口である。平成 17 年までと異なるデータのため、増減率は算出していない。

年齢 (3 区分) 別の割合をみると、老年人口 (65 歳以上) の割合は増加が続き、平成 17 年では 17.3% と高齢化が進行している。一方で、年少人口 (15 歳未満) は昭和 50 年以降減少が続き、平成 17 年では 12.5% となっている。生産年齢人口 (15 歳以上 65 歳未満) は平成 7 年の 72.8% をピークに減少傾向に転じており、平成 17 年には 70.2% となっている。

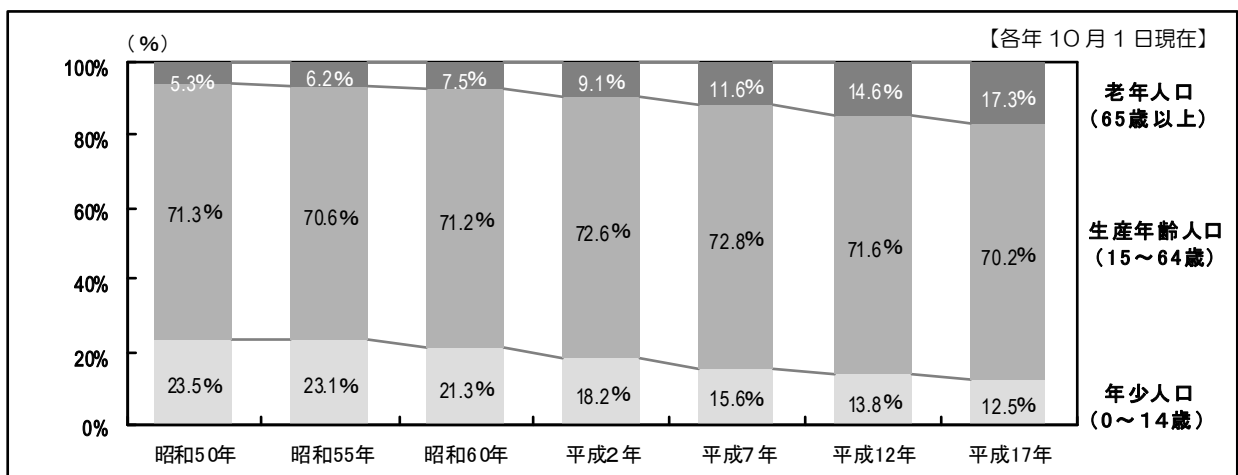


図 1 - 2 年齢 (3 区分) 別人口構成の推移 (資料：総務省国勢調査)

2. 住宅事情

- ・一般型誘導居住水準は 73.2%、都市型誘導居住水準は 63.1%となっており、居住水準の達成率が全国平均と比較して高い
- ・昭和 48 年に住宅数が世帯数を上回る

(1) 居住水準

居住水準についてみると、全国の政令指定都市と比較すると、一般型誘導居住水準、都市居住型誘導居住水準ともに達成率が最も高くなっている。

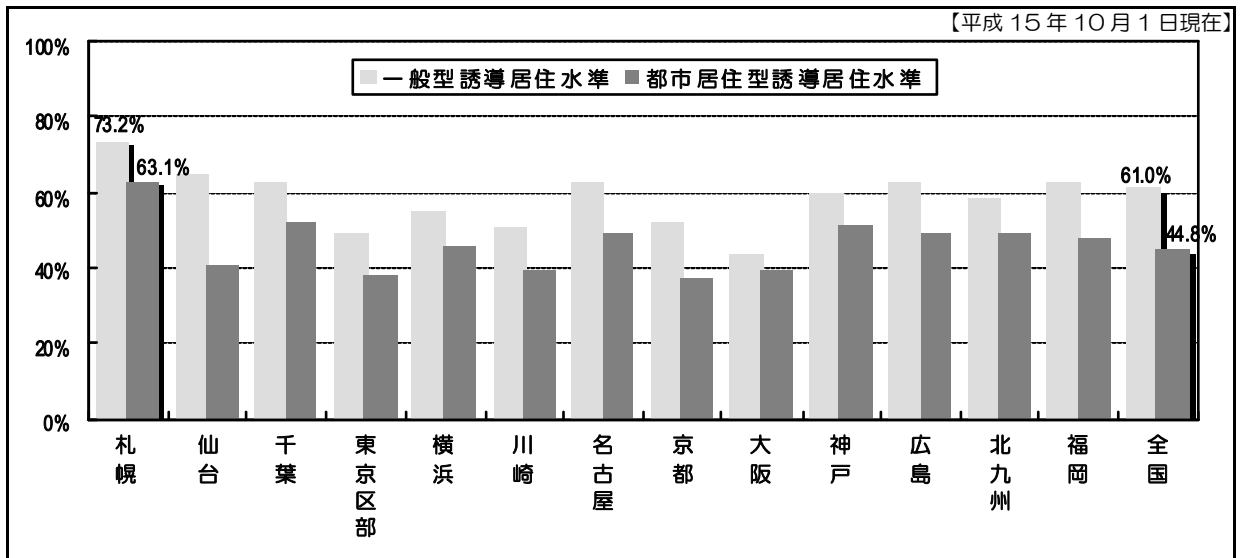


図2-1 誘導居住水準の達成率（13大都市比較）（資料：住宅・土地統計調査）

(2) 住宅戸数・世帯数の変遷

昭和 30 年代から 40 年代後半にかけての急速な人口増加により、住宅不足の時代が続いたが、昭和 48 年には住宅数が世帯数を上回り、住宅数の増加が続くことにもなって空き家数が年々増加している。（空家率 平成 20 年：全国平均 13.1%、札幌市 13.8%）

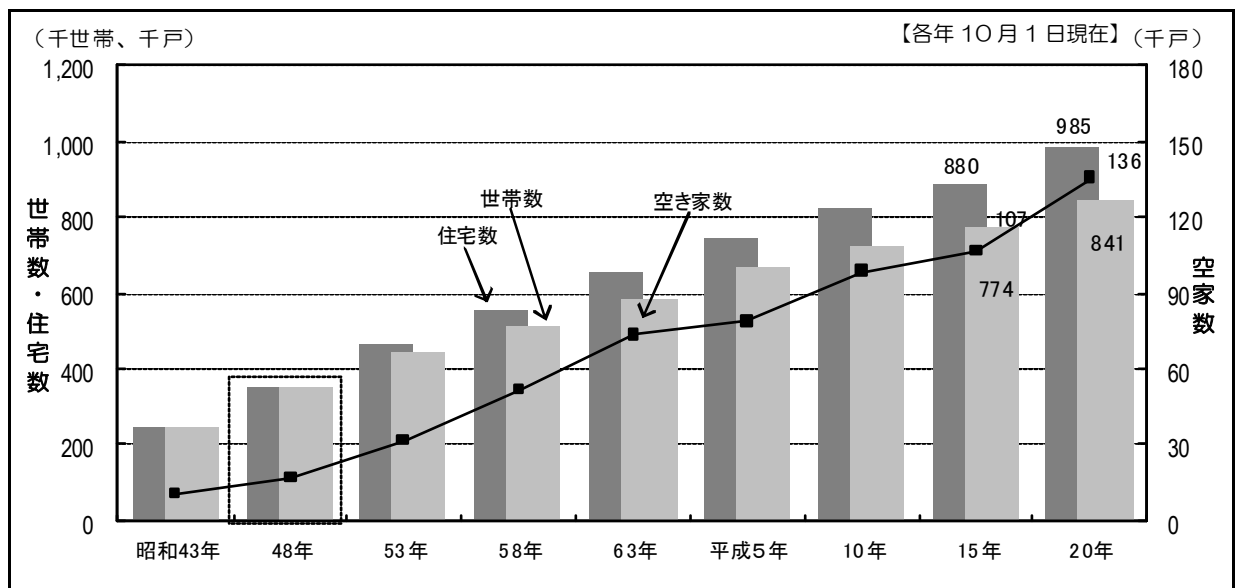


図2-2 世帯数・住宅数の推移（資料：住宅・土地統計調査）

- (注) 1 住宅・土地統計調査結果で昭和43年～平成15年のデータは国の確定数、平成20年のデータは速報値である。
2 世帯数は普通世帯数と準世帯数の合計である。

3. 民間住宅

- ・平成 15 年の持家の平均住戸面積は 114.58 m²、借家は 46.69 m²となっており、借家は持家の約 7 割の水準で、格差は年々拡大してきた
- ・高齢化等の設備の整備状況は、持家では約半数、借家では 8 割以上が整備されていない
- ・分譲マンションの平成 19 年の累積戸数は 15 万 6 千戸となり、新規供給戸数は平成 7 年をピークに減少
- ・分譲マンションでは、建築から 20~30 年経過したストックの建替え需要の増加が予測される

(1) 住宅の規模

所有関係別では、持家の平均住戸面積は年々拡大してきており、平成 15 年には 114.58 m²に達しているが、借家は 46.69 m²、1 人当たりの居住室の畳数でも、借家は持家の 7 割強程度の水準であり、その格差は年々拡大している。平成 20 年には住宅規模が減少に転じたが、1 室当たりの世帯人員が減少していることから、一人当たりの住宅規模は増加となっている。

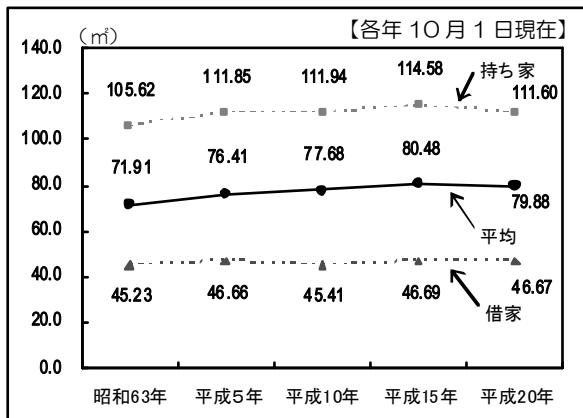


図3-1 1 住宅当たり延べ面積
(資料：住宅・土地統計調査)

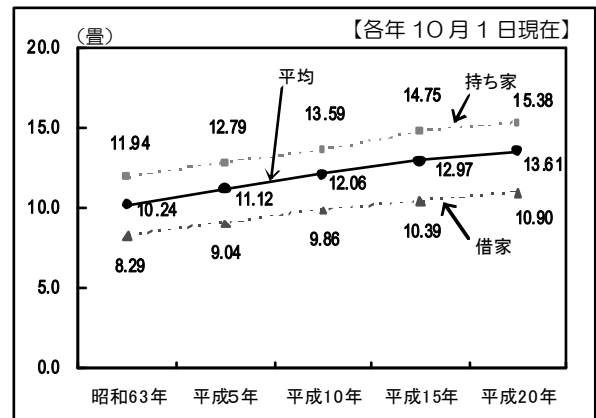


図3-2 1 人当たり居住室の畳数
(資料：住宅・土地統計調査)

(2) 高齢化対応状況

高齢者等の設備の整備状況は、持家では約半数、借家では 8 割以上が整備されていない状況となっており、借家と持家の格差が大きくなっている。

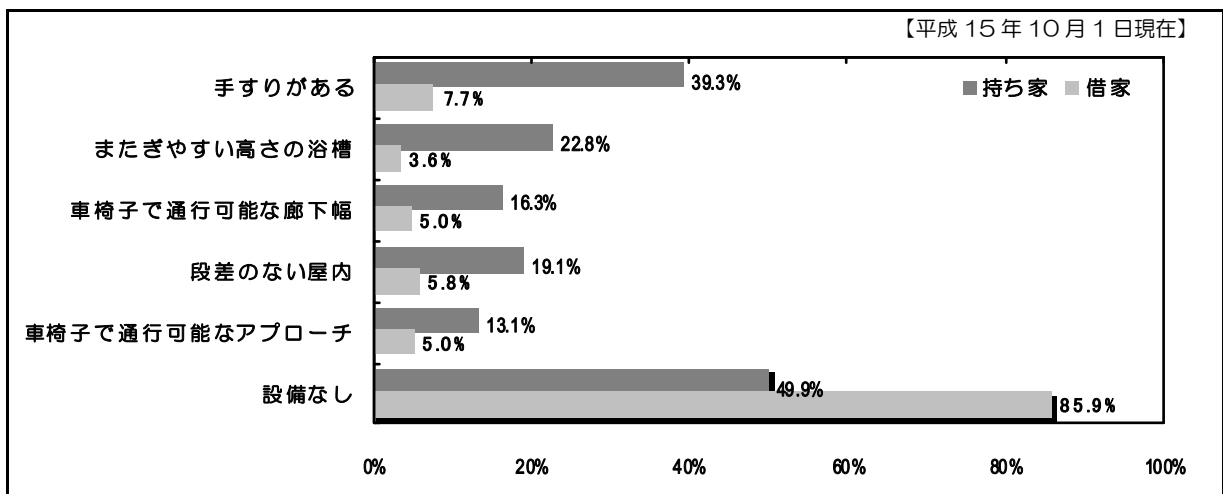


図3-3 高齢者等の設備状況 (資料：住宅・土地統計調査)

(3)分譲マンション

分譲マンションは、昭和40年代後半から供給が進み、平成19年で累積戸数が15万6千戸となっている。新規供給戸数の推移をみると、平成7年をピークに減少し、近年では年間4千戸から5千戸程度で安定した供給が行われている。

また、建築から20～30年を経過するものが増加し、今後、大規模な修繕による長寿命化や建替え需要の増加が予測される。

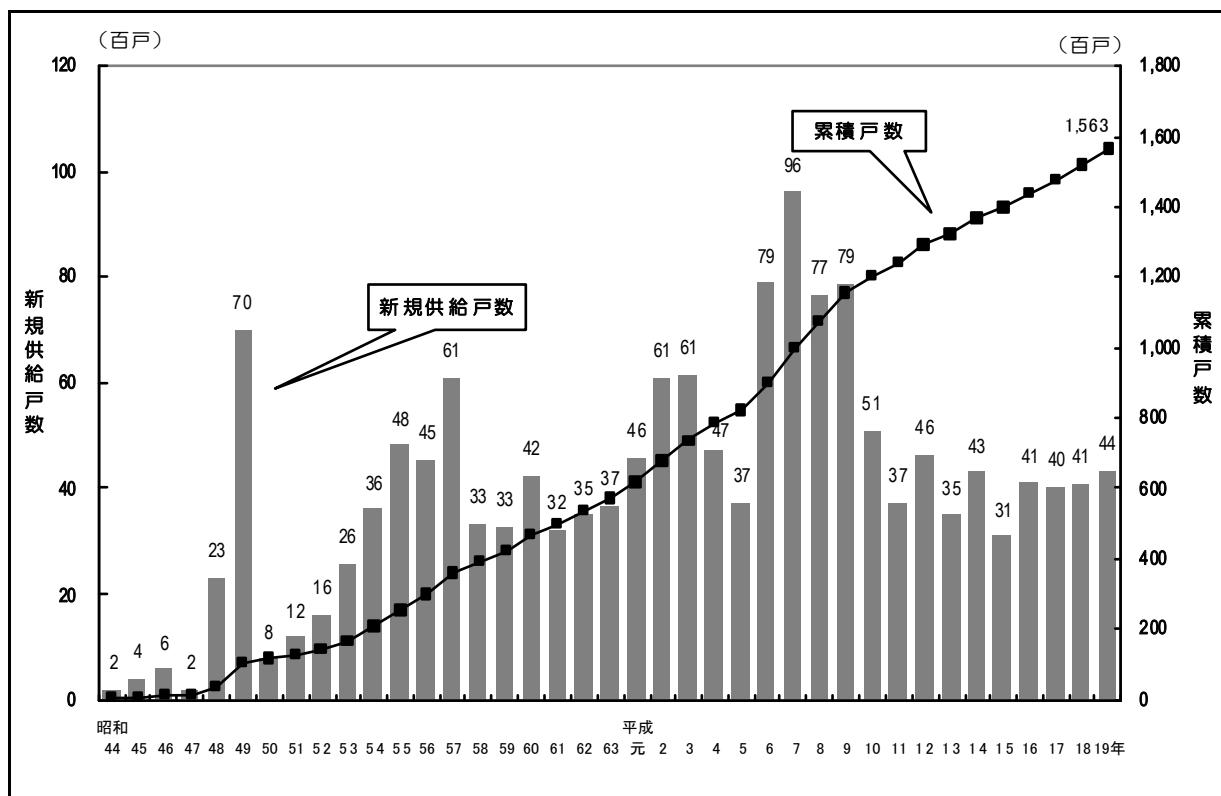


図3-4 分譲マンションの竣工状況 (資料：有限会社 住宅流通研究所調べ)

4. 市営住宅

- ・市営住宅の管理戸数は 27,581 戸（平成 21 年 3 月 31 日現在）
- ・市営住宅の応募倍率は 35～45 倍の間で推移している
- ・新設住宅の応募倍率は空き家住宅と比較して高い
- ・市営住宅の高齢化率は全市の高齢化率と比較して高く、増加傾向となっている

(1) 札幌市の市営住宅の経緯

札幌市では、戦後の急激な人口増加による住宅不足に対処するため、これまで計画的に市営住宅建設を進めてきた。特に昭和 41 年度から平成 2 年度までは、年間 800 戸以上、多い年は 1,150 戸というペースで建設を行ってきた。この間だけで、現在の管理戸数の 63%を占める 17,000 戸以上の市営住宅を建設している。

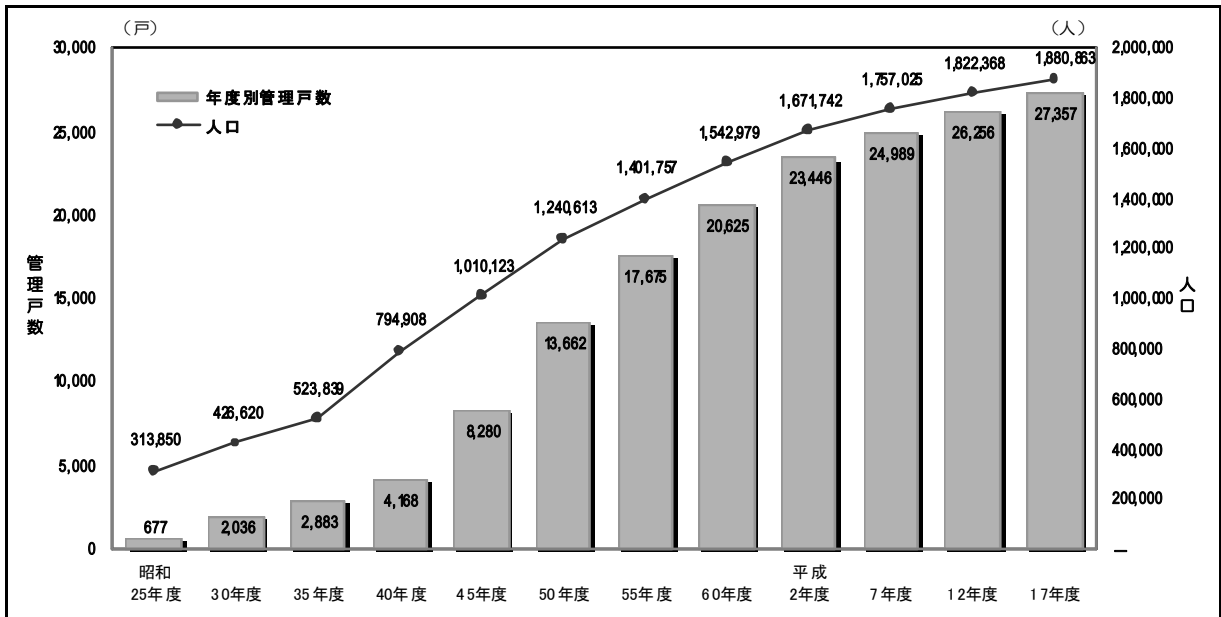


図 4-1 札幌市市営住宅の年度別管理戸数（資料：札幌市住宅課）

（注）現在の市域に組み替えた数値である。

(2) 市営住宅の応募状況

市営住宅の近年の応募倍率は 35～45 倍の間で増減している。また、平成 20 年度の新設市営住宅の応募倍率は 40.3 倍、空き家住宅で 32.7 倍となっており、新設住宅の応募倍率のほうが高くなっている。

表 4-1 新設市営住宅の応募状況（資料：札幌市住宅課）

年度	公募戸数	応募者数	倍率
平成 17 年度	192	5,856	30.5
平成 18 年度	106	4,824	45.5
平成 19 年度	107	3,783	35.4
平成 20 年度	98	3,946	40.3

表 4-2 空き家住宅の応募状況（資料：札幌市住宅課）

年度	公募戸数	応募者数	倍率
平成 17 年度	817	28,860	35.3
平成 18 年度	783	27,608	35.3
平成 19 年度	833	25,395	30.5
平成 20 年度	696	22,759	32.7

（注）募集時期

新設：年度当初

空き家：年 3 回

もみじ台：随時

(3) 市営住宅の高齢化率

平成 21 年度第 5 期札幌市高齢者保健福祉計画によると、全市の高齢化率が 19.1%となっているのに対し、市営住宅全体の高齢化率は平成 20 年度で 28.2%と比較的高くなっている。(全国の高齢化率は 22.1%、全道の高齢化率は 23.3%)

平成 16 年度以降の団地別の高齢化率をみると、幌北団地が各年上位 3 位に入っており、高齢化率が高くなっている。平成 20 年度では、下野幌 I が 57.3%と最も高くなっている。

表 4-3 市営住宅の高齢化率 (資料：札幌市住宅課)

	団地名	入居者数	高齢者数	高齢化率	全体の高齢化率
平成 16年度	1 東橋	20	10	50.0%	21.5%
	2 幌北	448	216	48.2%	
	3 豊平1条	27	11	40.7%	
平成 17年度	1 幌北	430	223	51.9%	23.1%
	2 東橋	19	9	47.4%	
	3 豊平1条	25	11	44.0%	
平成 18年度	1 豊平1条	25	14	56.0%	24.8%
	2 幌北	426	230	54.0%	
	3 定山溪	27	13	48.1%	
平成 19年度	1 幌北	415	232	55.9%	26.4%
	2 定山溪	29	16	55.2%	
	3 豊平1条	29	15	51.7%	
平成 20年度	1 下野幌I	433	248	57.3%	28.2%
	2 幌北	198	113	57.1%	
	3 定山溪	29	16	55.2%	