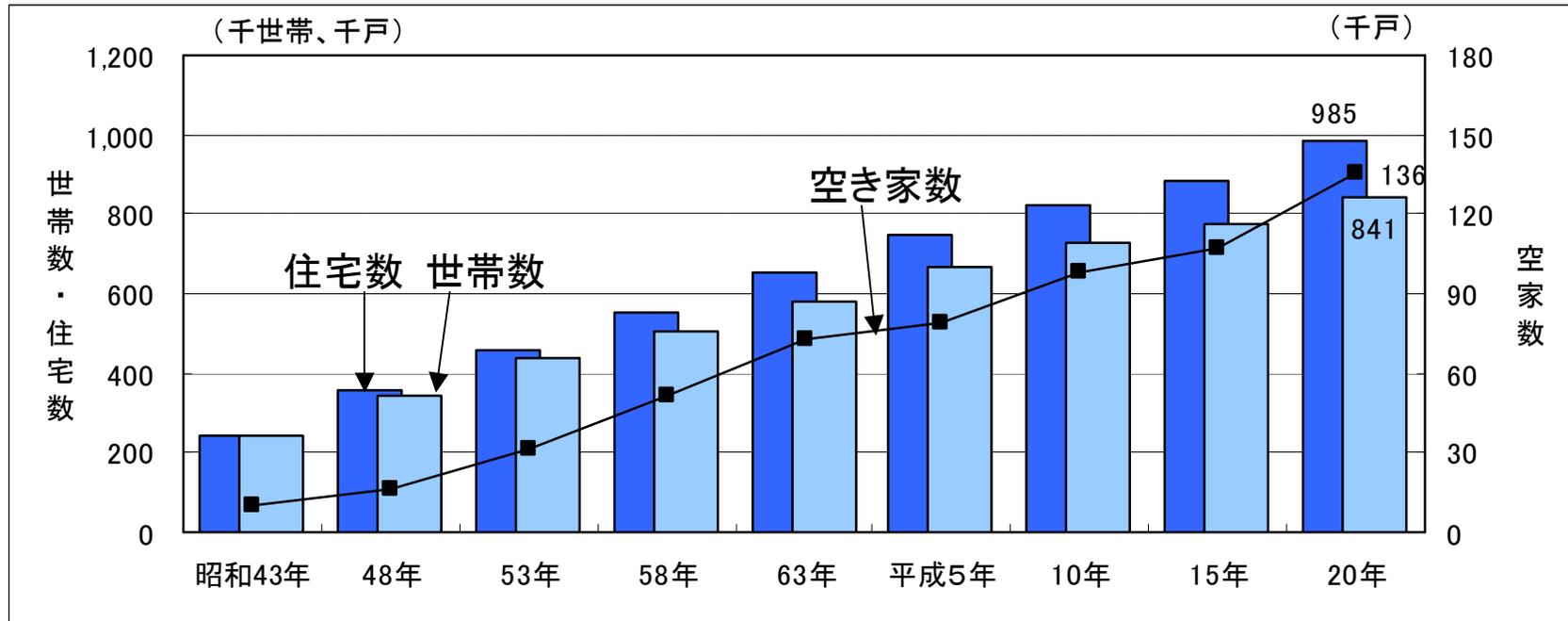


民間住宅の現状

①住宅ストックについて

平成21年12月22日
札幌市住まいの協議会事務局

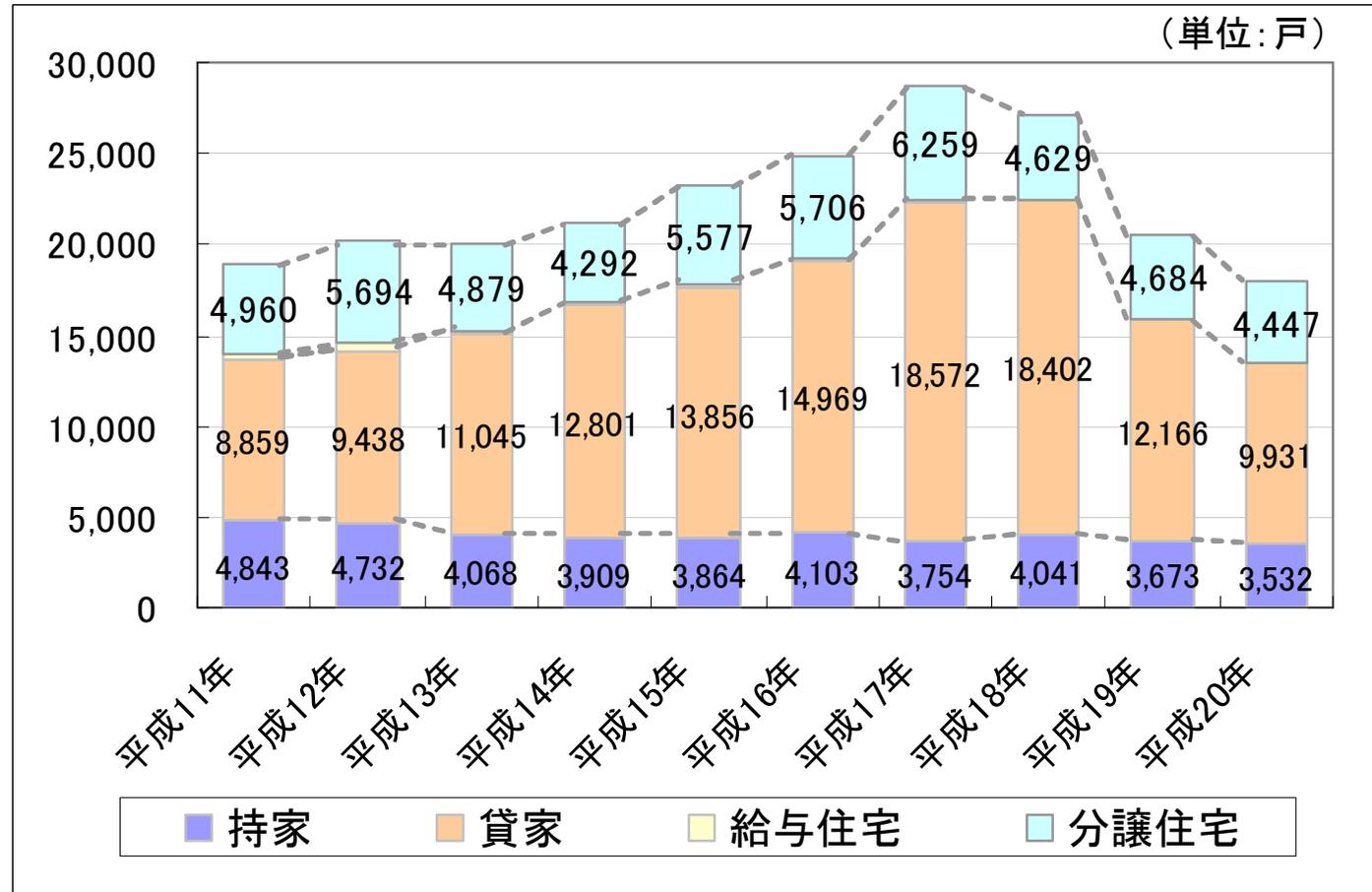
1. 住宅戸数と世帯数



資料: 各年住宅・土地統計調査 (H20は速報値)

- 昭和48年には住宅数が世帯数を上回り、その後も世帯数の増加を上回るペースで住宅数の増加が続き、空き家数が年々増加している。
- 空き家数は平成20年で13万6千戸、なかでも賃貸・売却用が多い(11万6千戸)。

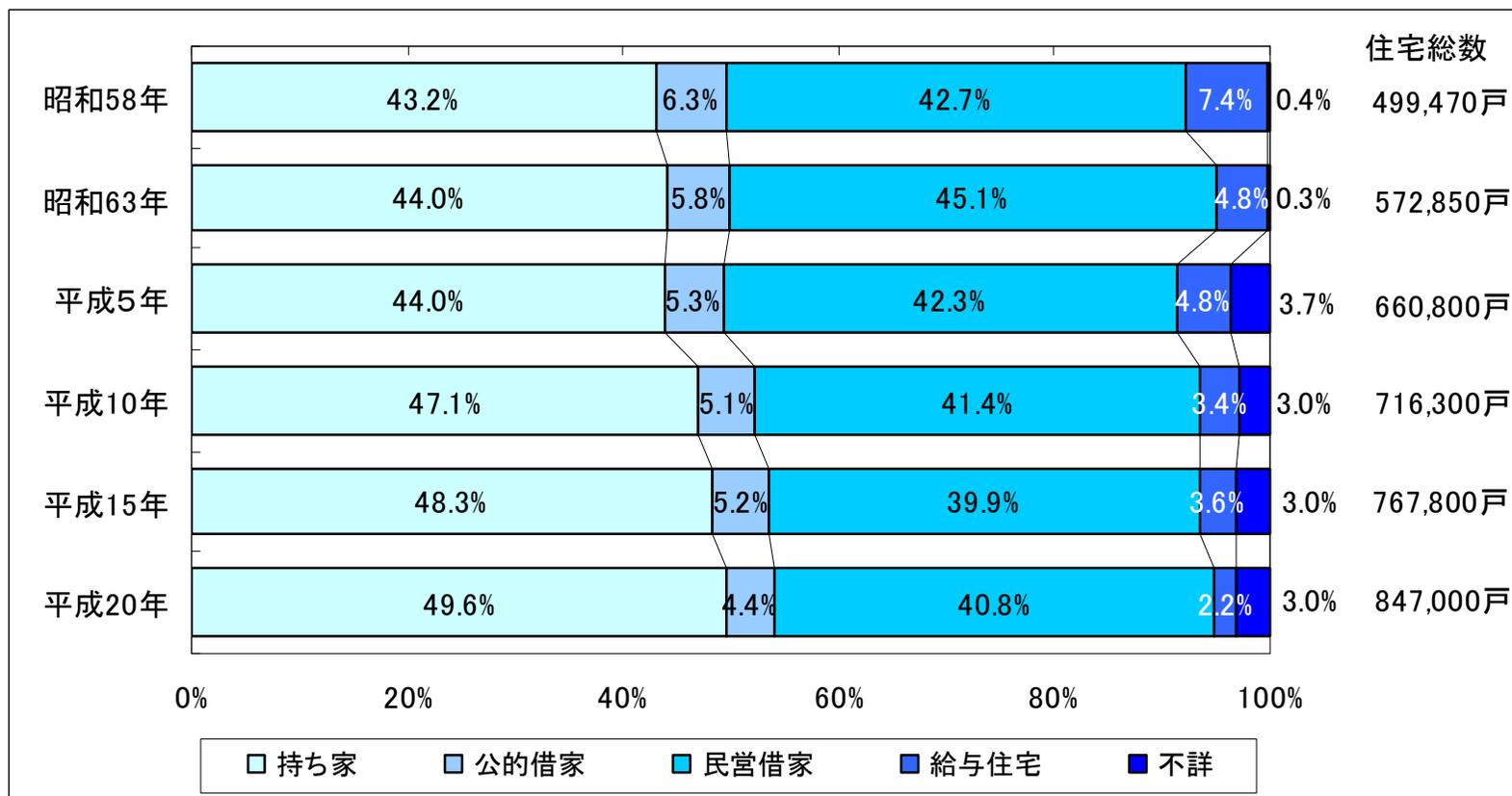
2. 住宅着工数



資料: 国土交通省総合政策局情報管理部施設調査統計課

- 着工戸数の推移をみると、平成17年をピークに減少している。
- 貸家の戸数が多く、全体の半数以上を占めている。

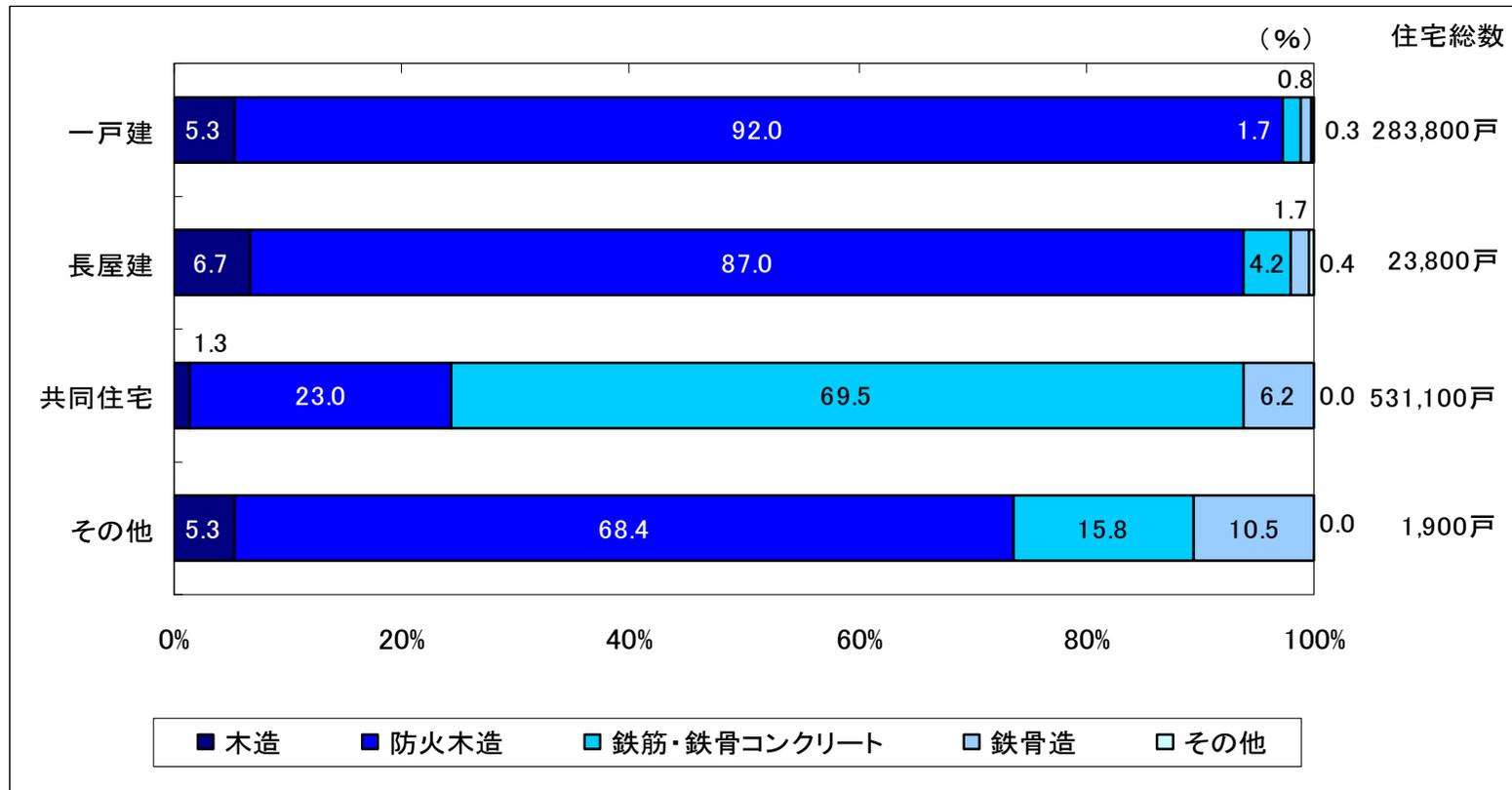
3. 所有関係別住宅数の割合



資料：各年住宅・土地統計調査（H20は速報値）

- 所有関係別の住宅数の動向をみると、持ち家率が年々増加傾向で約半数を占め、借家率は減少傾向。
- しかしながら、約4割が民営借家に居住している。

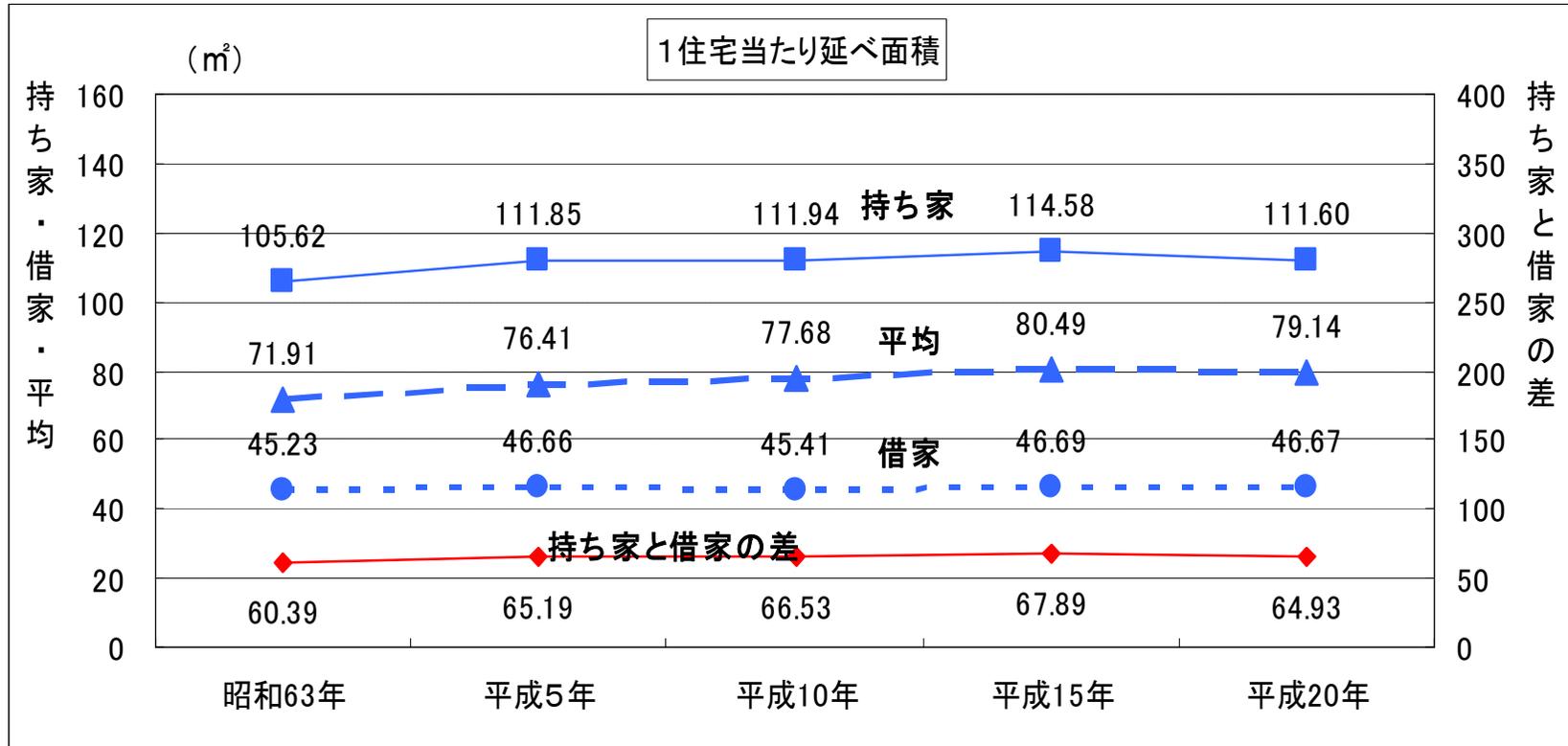
4. 構造別・建て方別住宅数



資料：平成20年住宅・土地統計調査（速報値）

- 一戸建、長屋建はほとんどが木造。
- 共同住宅では4分の1が木造、7割が鉄筋・鉄骨コンクリート造、1割弱が鉄骨造。

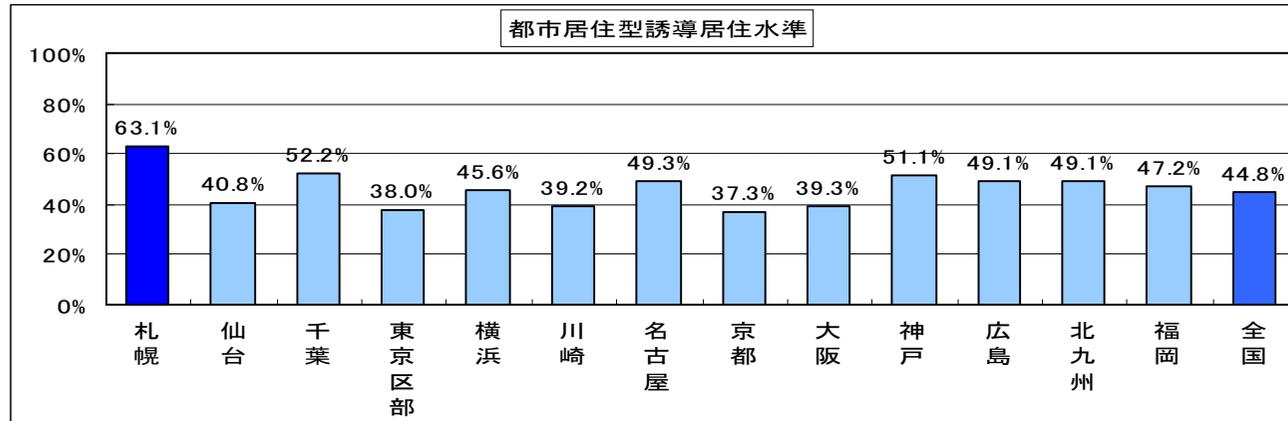
5. 住宅の規模



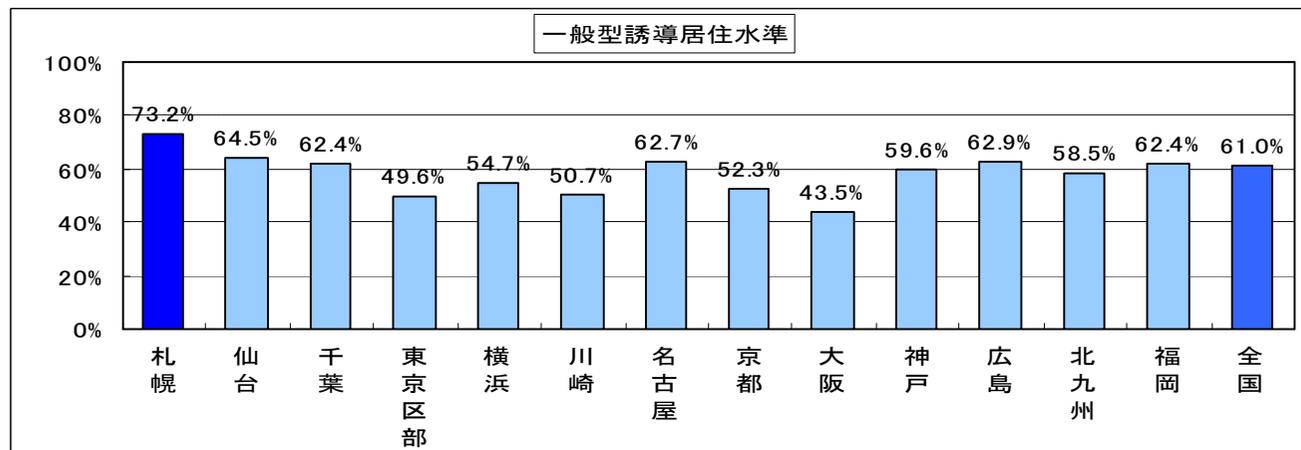
資料:各年住宅・土地統計調査(H20は速報値)

- 持ち家と借家の住宅の延べ床面積をみると、持ち家と借家の差が徐々に広がっていたが、最近では持ち家の面積が横ばいになったことから、持ち家と借家の差も横ばいになっている。

6. 居住水準達成率の13大都市比較



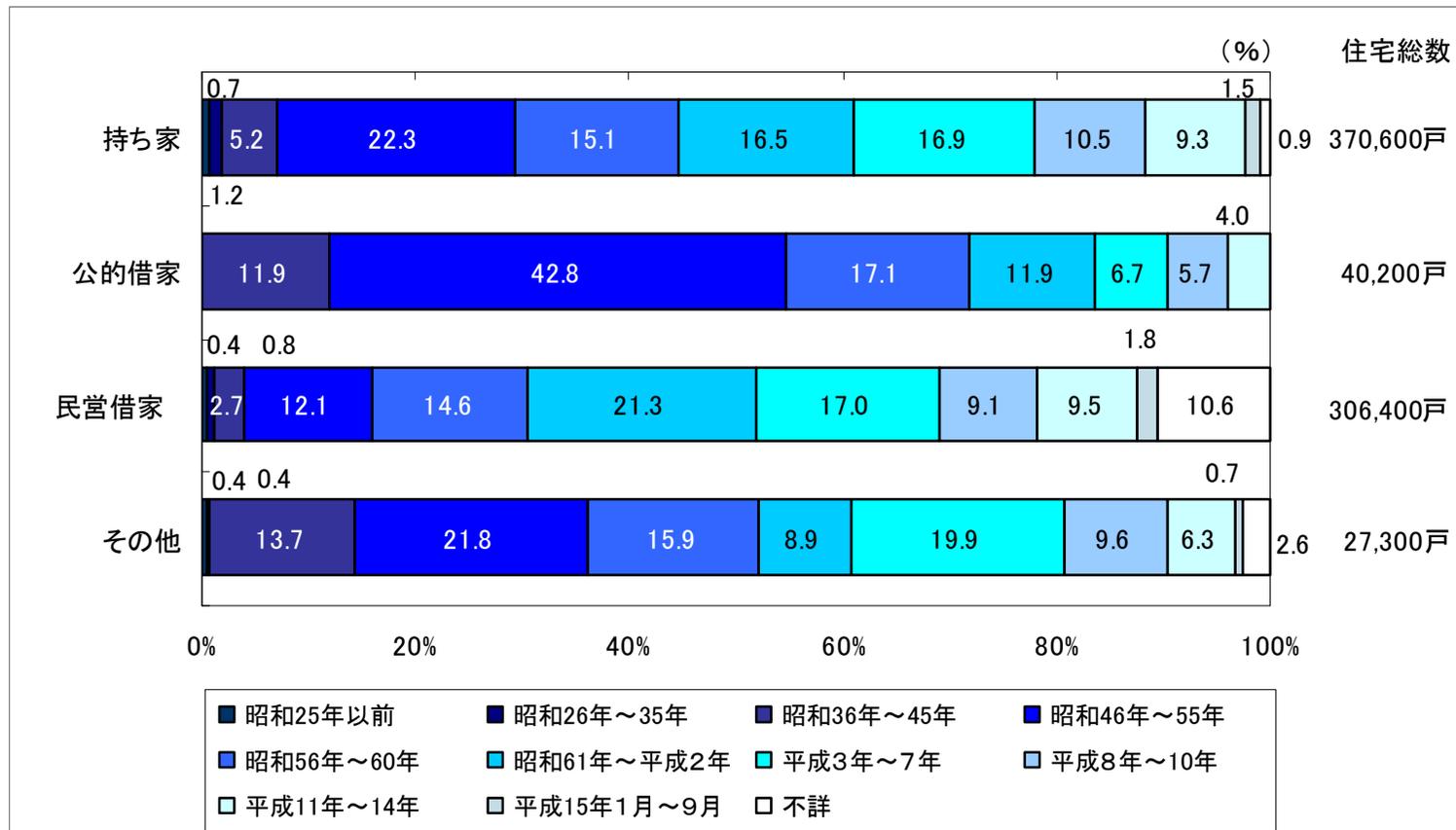
資料：平成15年住宅・土地統計調査



資料：平成15年住宅・土地統計調査

- 札幌市の最低居住水準達成率は97.9%。
- 札幌市は他都市と比べて誘導居住水準の達成率が高い。

7. 所有関係別・築年数別住宅数



資料：平成15年住宅・土地統計調査

●比較的古い昭和55年以前の住宅は、持ち家で約30%、民営借家で16%を占めている。

8. 住宅の耐震化の状況

(単位：千戸)

建て方別	総数 A=B+C	昭和 57 年 以降建築 B	昭和 56 年 以前建築 C=D+E			耐震性を 有する F=B+D	耐震化率 (%) G=F/A*100
				耐震性を 有する D	耐震性 不十分 E		
戸建	331	207	124	15	109	222	67.1
共同住宅等	549	424	125	72	53	496	90.3
合計	880	631	249	87	162	718	81.6

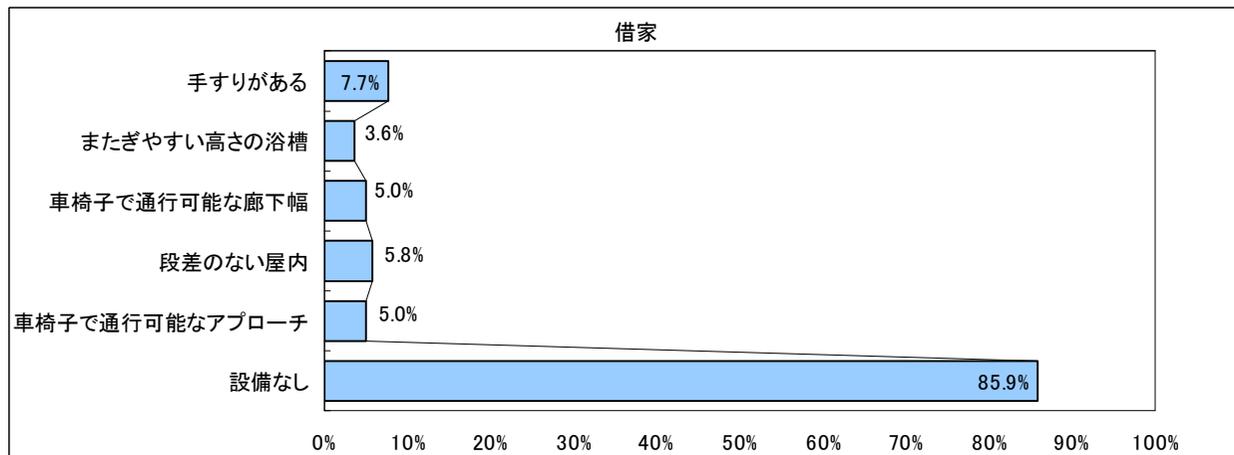
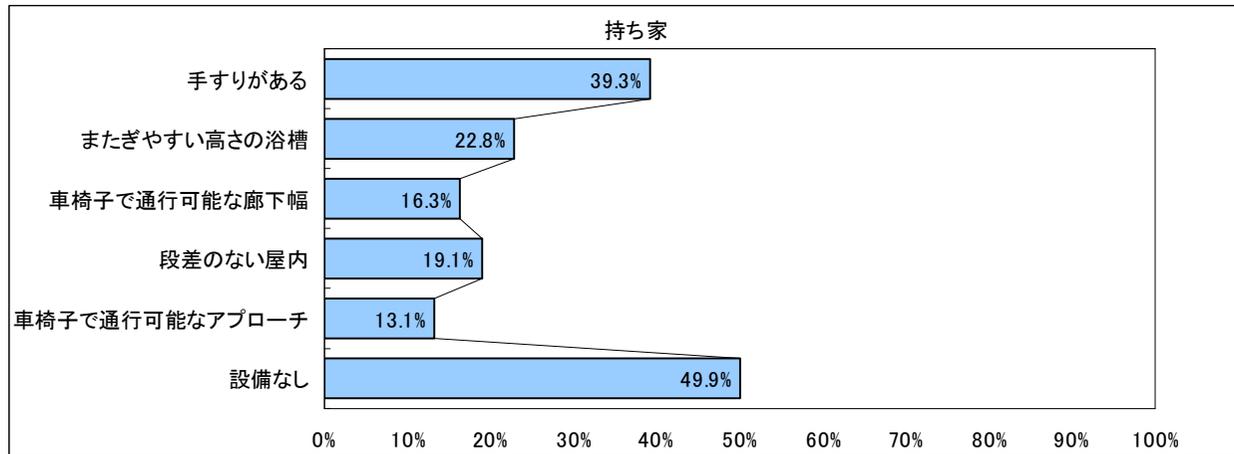
(※1) 平成 15 年住宅・土地統計調査をもとに本市で独自に算出した値。

(※2) 国の推計方法に準じて算出した値。

資料：札幌市耐震改修促進計画(H19年度)

- 住宅で耐震性を満たしているものの割合は、共同住宅では90%に達しているが、戸建は67%にとどまっている。

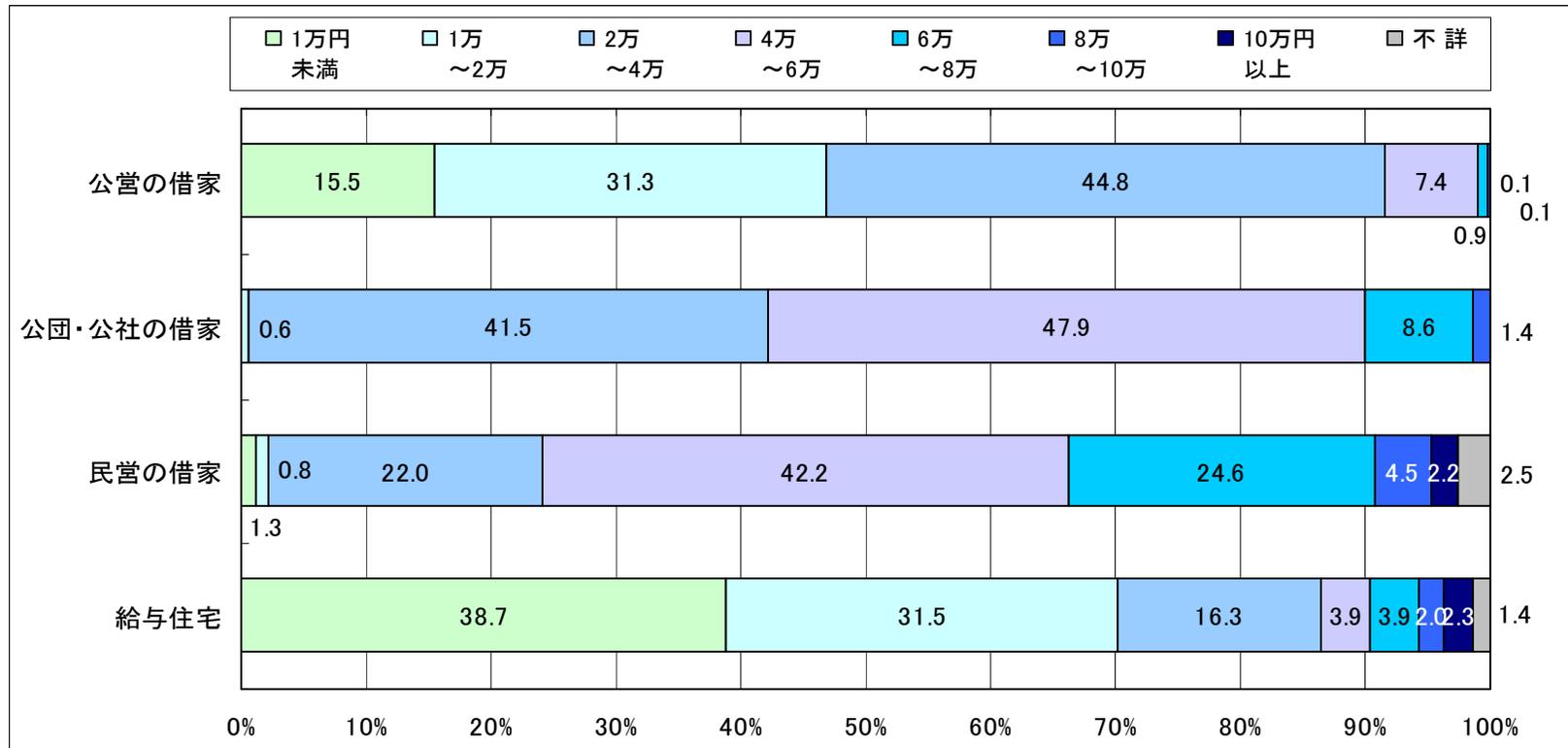
9. 高齢者の設備状況



資料：平成15年住宅・土地統計調査

●持ち家と比較して、借家の高齢化対応の整備水準はかなり低い。

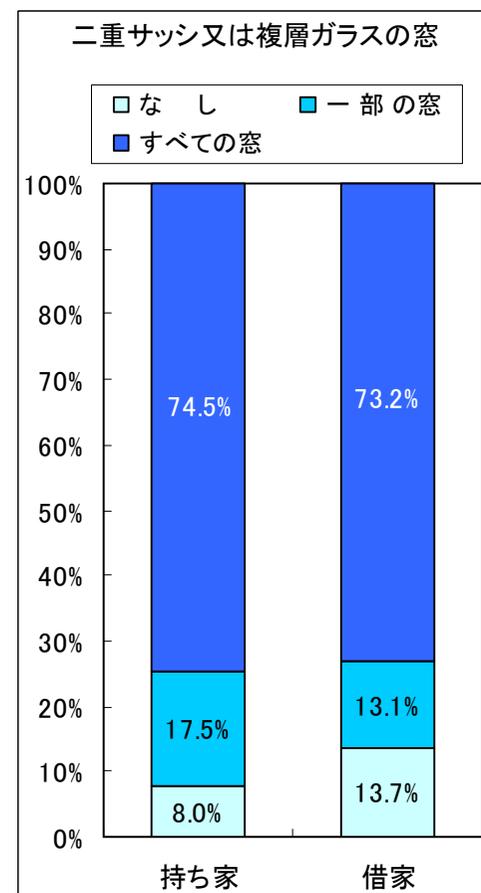
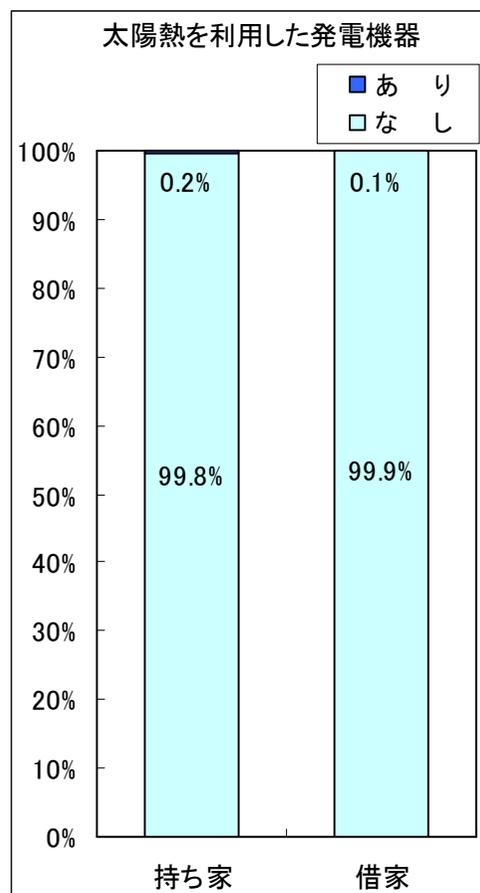
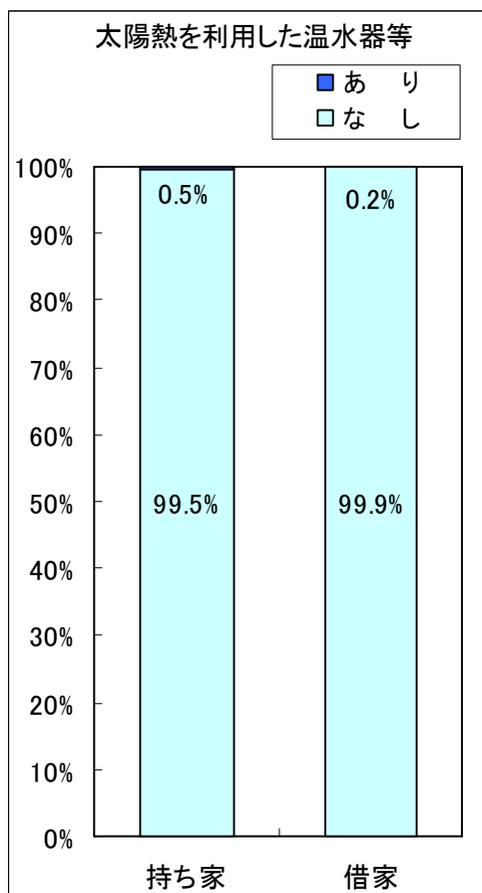
10. 所有関係別借家の家賃



資料：平成15年住宅・土地統計調査

- 公営借家では9割以上が4万円未満
- 民営借家の家賃は4万円以上6万円未満が約4割、4万円未満が2割。

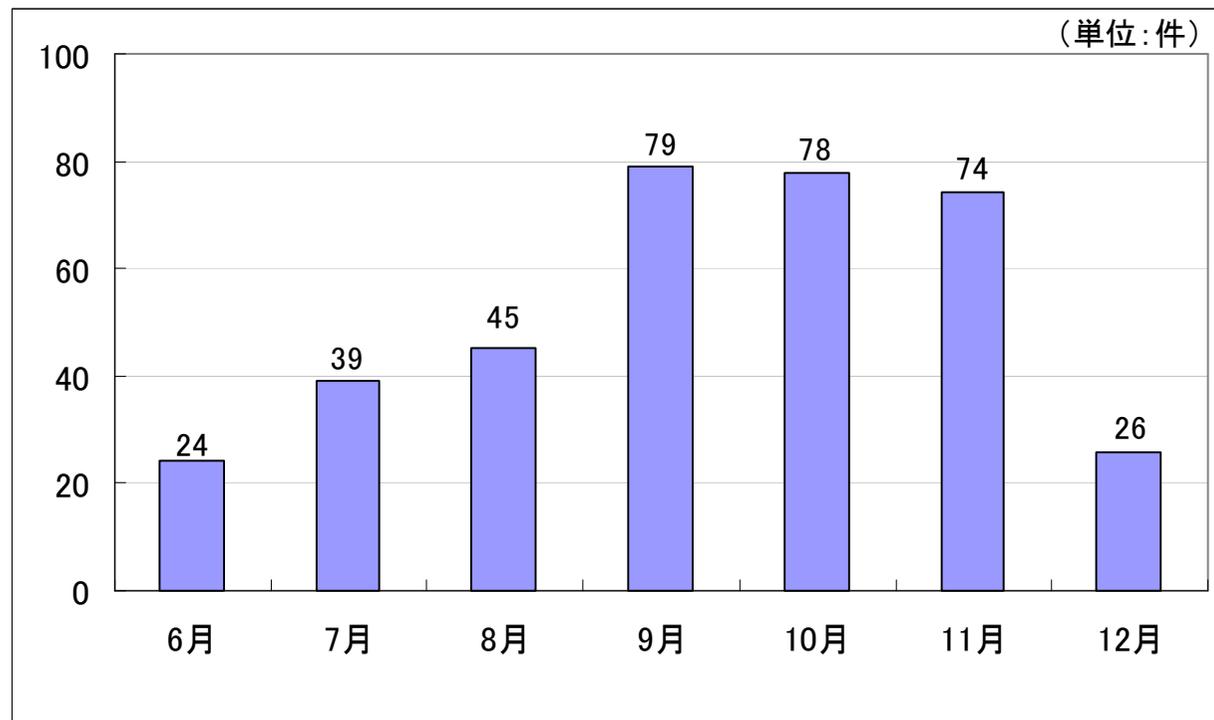
11. 省エネ対応の状況



資料:平成15年住宅・土地統計調査

- 平成15年時点では、太陽熱を利用した設備は普及していないが、二重サッシ、複層ガラスの普及は進んでいる。

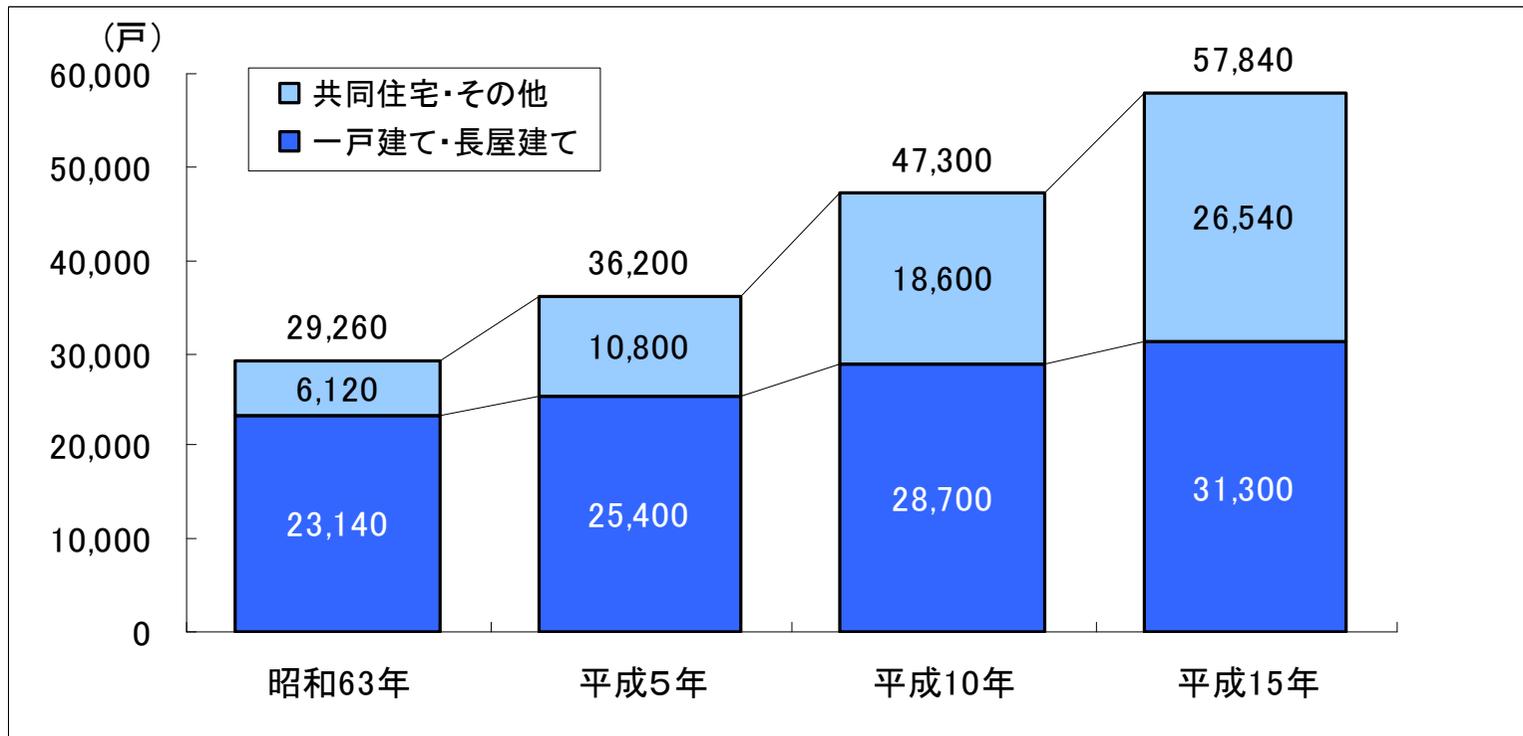
12. 長期優良住宅認定状況



資料: 札幌市調べ(H21年度)

- 認定件数は徐々に増えている。

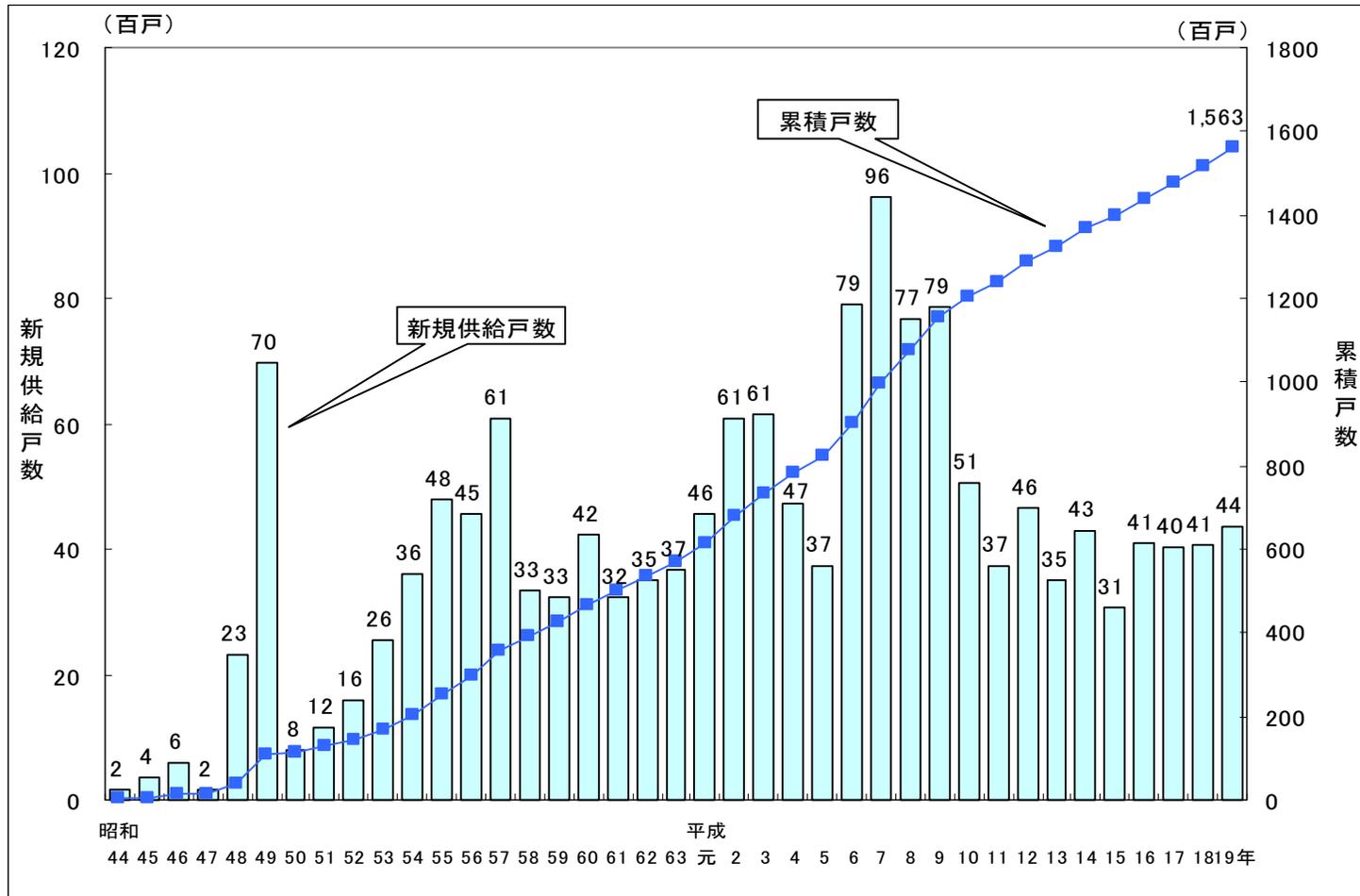
13. 中古住宅取得数の推移



資料:「住宅統計調査」(昭和63年、平成5年)、「住宅・土地統計調査」(平成10年、平成15年)

●中古住宅の流通件数は増加傾向にある。

14. 分譲マンションの竣工戸数



資料: 有限会社 住宅流通研究所調べ(昭和44年~平成19年)

- 分譲マンションの戸数は昭和40年代後半から増え始めた。
- 年間竣工戸数は、平成7年をピークに減少、近年は4千戸前後で推移。

15. 分譲マンションに関する相談件数

主な項目及び件数	
管理組合の日常運営	228
区分所有法・管理規約	194
理事会	189
管理組合と管理会社	131
総会	130
管理組合の会計・財務	103
管理費等の滞納	82
その他	81
大規模修繕工事の準備	77
建物・設備の維持管理	59
専有部分と共用部分の区分	40
騒音・ニューサンス	38
マンションにおける事故	29
駐車場	21
大規模修繕の実施	18
分譲会社・施工会社とのトラブル	18
調査・診断の実施	16
マンション管理適正化法	15
義務違反者	14
修繕工事の設計	13
ペット	12
建物及び設備の点検	11
長期修繕計画の作成・見直し	8
グレードアップ工事	4
復旧、建替え	1

資料：H20 北海道マンション組合連合会窓口相談件数

- 北海道マンション管理組合連合会への問い合わせでは、管理組合関係が多い。
- 建替えの相談は、1件しかない。