

人口構造の変化に対応した
安心・安全な住まいのあり方について

答申(案)

平成 28 年●月

札幌市住まいの協議会

《目次》

I. はじめに	1
II. 検討の背景	2
1. 社会情勢の変化や国の制度改正	2
III. 札幌市の住まいに関する現状と課題	3
1. 市営住宅及び民間住宅によるセーフティネット構築	3
2. 財政的制約を踏まえた市営住宅供給のあり方	3
3. 市営住宅に係る入居制度の適切な運用	4
4. 住まいに係る情報提供の充実	4
5. 良質な住宅ストックの形成	4
6. 市営住宅ストックの持続可能な維持・更新	5
7. 地域コミュニティとの関わり	6
8. まちづくり施策等との連携	6
IV. 住宅マスタープランの見直しの方向	7
1. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	7
2. 安全に住み続けられる住宅ストックの形成	9
3. 安心・快適に住み続けられる環境づくり	10
統計資料	11

<参 考>

○札幌市住まいの協議会概要

I. はじめに

札幌市は、平成 23 年 7 月に住宅施策の指針となる「札幌市住宅マスタープラン 2011」を策定しました。それに基づき、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様々な住宅施策を推進してきました。

しかし、住宅施策をとりまく環境はこの 5 年の間に大きく変化しました。札幌市では今後、人口減少や超高齢化社会の到来など、かつて経験したことのない社会情勢の変化が見込まれます。社会的ニーズの変化等に伴い空き家が増加し、また市営住宅などの公共施設についても、老朽化の進行により更新時期を迎えるものが急増します。

一方、国の「住生活基本計画（全国計画）」が平成 28 年 3 月に見直され、少子高齢化・人口減少の急速な進展への対応や住宅ストック活用市場への転換などの方針が示されました。

こうした中、札幌市住まいの協議会は、平成 28 年 3 月に札幌市長から諮問を受けました。新たな札幌市住宅マスタープランの策定に向けた、『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』に係るものです。

協議会では、部会を含め延べ 11 回にわたって様々な見地から議論を重ねました。そして、「住宅確保要配慮者の居住の安定確保」、「安全に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環境づくり」の 3 点を柱とした今後の札幌市の住宅施策のあり方について、審議を行いました。

審議に当たっては、市民、民間事業者、行政等が担うべき役割を踏まえつつ、住生活に関わる各主体の連携が重要との認識のもと、各種施策方針について検討を進めてきました。

札幌市には、本答申を踏まえた、取組みの更なる具体化や確実な進行管理のための成果指標の設定等についての検討を求めます。また、実効性のある計画を策定するとともに、安心・安全な住まいづくりに向けた新たな住宅施策を積極的に推進することを要望します。

平成 28 年〇月

札幌市住まいの協議会会長 平本 健太

II. 検討の背景

1. 社会情勢の変化や国の制度改正

現在、札幌市においては、平成 23 年に改定した「札幌市住宅マスタープラン 2011」（以下、「マスタープラン」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」を目標として住宅施策を進めています。

マスタープランの策定以降、少子高齢化がさらに進展するとともに、将来的な人口減少が見込まれるなど、社会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、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への入居を拒否されるなど、需要に見合う住宅が必ずしも適切に提供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、近い将来一斉に更新時期を迎えることから、財政的制約も踏まえた適正な維持・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、特定の親族による入居の長期化など、適正な入居のあり方が引き続き課題となっています。

また、マスタープランは、札幌市の総合計画である「札幌市第 4 次長期総合計画」（平成 12 年からの概ね 20 年計画）に基づいて策定されたものですが、平成 25 年に新たな総合計画として「札幌市まちづくり戦略ビジョン」が策定され、「北海道の未来を創造し、世界が憧れるまち」「互いに手を携え、心豊かにつながる共生のまち」を目指すべき都市像として、札幌市のまちづくりが進められています。

一方、国においては、住生活基本法に規定される住生活基本計画（以下、「基本計画」という。）に基づいて、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する政策を進めています。

近年では、耐震化や省エネルギー化、空き家対策などの住宅ストックの活用・質の向上などについて、法改正や関連する様々な取組みが進められていますが、平成 23 年の基本計画策定後、少子高齢化・人口減少の急速な進展、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 年に基本計画を改定したところです。

このような社会情勢の変化や国の制度改正の状況を踏まえ、札幌市において新たな住宅施策の展開が必要となっています。

<統計資料：図 1～図 11、図 14、図 17～図 19、図 21、図 22、表 1、表 2>

III. 札幌市の住まいに関する現状と課題

1. 市営住宅及び民間住宅によるセーフティネット構築

高齢者、障がい者、低所得者、外国人などの住宅確保要配慮者は増加傾向となっており、特に、高齢者世帯の増加が著しくなっています。しかし、住宅確保要配慮者の入居を拒否した経験がある民間賃貸住宅事業者は6割を超えており、民間賃貸住宅への入居にあたって制限を受けている状況にあります。

また、市営住宅については近年、応募倍率が高い水準で推移している一方、民間住宅については住宅数の増加に伴い空き家数が年々増加しています。

このような中、国の「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」においては、新たな住宅セーフティネット制度（空き家の有効活用、家賃低廉化等への支援、生活保護の住宅扶助の代理納付の活用、貸す側のリスク低減の取組みなど）について検討が進められているところです。

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については、登録戸数が平成28年9月末時点で9,396戸と政令市で最も多い状況にあります。今後も登録戸数の伸びが見込まれています。

このほか、近年では全国的に地震や豪雨などによる災害が頻発しており、被害を受けた住宅困窮者への対応についても重要性が高まっています。

以上のことから、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み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の質の確保については今後ますます重要となり、取組みの強化が求められています。さらに、災害時における住宅に係る被害想定への周知や、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。

<統計資料：図3～図11、図13、図18、図19、表1、表2>

2. 財政的制約を踏まえた市営住宅供給のあり方

市営住宅の管理戸数について、これまではマスタープランで掲げている現状維持を基本に整備を行ってきました。前述のとおり、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想定されます。

また、市有建築物の今後のあり方を示した「札幌市市有建築物の配置基本方針」（平成26年12月策定）では、世帯人員数の減少や更新需要の本格化、市内民間空き家の増加を踏まえた民間住宅活用により、概ね30年先を見据え市営住宅の総量を抑制する方向性が示されています。

以上のことから、今後はこれまでと同等のペースで建替えを実施することが財政的に困難な

状況であることも踏まえ、「札幌市市有建築物の配置基本方針」で示された方向性や住宅セーフティネットの構築状況なども考慮しながら、将来的な市営住宅の供給のあり方について検討が求められています。

<統計資料：図3、図4、図17～図19、図21、図22、表1、表2>

3. 市営住宅に係る入居制度の適切な運用

札幌市では、近年の入居者選考に係る取組みとして、高齢化が特に著しい団地での若年層世帯の優先入居、長期連続応募者の優先入居、応募者が少ない住棟での通年募集などの募集方法の一部見直しや、市営住宅住替え制度の見直しを実施しています。

一方で、市営住宅入居後に収入超過となった世帯が入居世帯数の約9%存在し、入居権利の承継により特定の親族が長年にわたり居住し続けている実態も一部にみられています。また、市営住宅の応募倍率が恒常的に高いなか、当選者のうち約2割が辞退している現状もあります。

以上のことから、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。

<統計資料：図18～図20、図24、表1、表2>

4. 住まいに係る情報提供の充実

札幌市では、「北海道あんしん賃貸支援事業」などの住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への入居支援策を含め、これまで住まいに係る様々な情報提供を行っていますが、情報を求める人の多様なニーズに十分に答えられていない状況です。

また、広い住宅に住む子どもが独立した高齢者世帯や、狭い住宅に住む子育て世帯がみられるなど、高齢者世帯と子育て世帯における世帯規模と住宅規模のミスマッチがみられています。

以上のことから、それぞれのニーズに対応した効果的な情報提供が求められ、また、世帯規模と住宅規模のミスマッチ解消に向けて、世帯人数に応じた適切な広さの住宅への住替えに対するより一層の支援が求められています。

<統計資料：図12>

5. 良質な住宅ストックの形成

(1) 住宅ストック

札幌市では、「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」、「札幌版次世代住宅補助制度」、「札幌市木造住宅耐震化補助制度」、「札幌・エネルギーecoプロジェクト」など、住宅における省エ

ネ・高断熱化、高齢化対応、安全性確保に向けた支援制度を実施しています。

また、札幌市の空き家数は年々増加しており、中でも活用可能な空き家は貴重な住宅ストックであることから、その有効活用が望まれています。

さらに、国の基本計画においても、「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」、「急増する空き家の活用・除却の推進」などの目標が掲げられ、住宅ストックの活用重点をおいた施策が展開されています。

以上のことから、これからは住宅が長く住み継がれていくことも重要な視点となり、既存制度のより一層の活用をはじめとした良質な住宅ストックの形成が求められています。

<統計資料：図3、図4、図15、図16>

(2) 分譲マンション

札幌市における分譲マンションの供給は、昭和40年代後半から進み、平成26年において累積戸数が約17万戸、うち築25年以上が約7万戸あります。

分譲マンションの供給が進むなか、札幌市では、マンション管理実態調査やセミナー、相談窓口の開設等を実施しており、国においては、平成26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、耐震性が不足しているマンションの建替え等を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間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。また、マンション管理に関心の低い管理組合の中には、真に必要なマンション管理の情報が行き届いていない例も多く見られます。

以上のことから、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り、支援に向けた検討が求められています。

<統計資料：図14>

6. 市営住宅ストックの持続可能な維持・更新

高度経済成長期に大量に建設されてきた市営住宅が順次建替え時期を迎え、更新需要が今後ピークを迎えることが見込まれていますが、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。

また、市営住宅の中には、エレベーター未設置やバリアフリー未対応など、住宅の設備や性能が劣るものも存在している状況にあります。

以上のことから、市営住宅ストックの有効活用を図るため、住棟の長寿命化や質の向上に

に向けた取組みが求められています。

<統計資料：図17、図21～図23>

7. 地域コミュニティとの関わり

住宅地における少子高齢化の進展による人口構造の変化、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、また、町内会活動の継続が危ぶまれる地域もあります。

市営住宅においては、入居者の高齢化が進んでおり、自治会活動の継続が危惧される状況となっています。また、入居応募倍率が高い状況にある一方で、一部の団地では恒常的な空き家が存在する現状があります。

また、社会的弱者に対する住宅確保に向けた取組みが求められる一方で、入居後の生活支援がなければ生活が困難となるおそれのある世帯も存在します。

以上のことから、市民が安定かつ継続的に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みが求められています。

<統計資料：図1～図4、図18、図19、表1、表2>

8. まちづくり施策等との連携

札幌市では、近年、地域包括ケアやコンパクトシティなどといった福祉・まちづくり施策が展開され、だれもが安心して暮らすことのできる住環境の形成が推進されています。

また、市営住宅は、その整備に当たって地域に与える影響も少なくなく、周辺の住環境に配慮した取組みがより重要となっています。

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んだまちづくりの取組みが必要とされ、それが地域住民自らによって担われる仕組みが重要であるとともに、前述のとおり空き家については増加が予測されている中で、安全面や防犯面について問題がある空き家の増加も懸念されています。

以上のことから、街並みに配慮した市営住宅の整備や、問題がある空き家への対応や活用等も含めた総合的な空き家対策など、安心して快適な住環境の形成に向けて、福祉・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。

<統計資料：図3、図4>

IV. 住宅マスタープランの見直しの方向

「Ⅲ. 札幌市の住まいに関する現状と課題」を踏まえて、札幌市住宅マスタープランの見直しに係る考え方を以下のとおり提示します。

1. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

高齢者、障がい者、低所得者、外国人などの住宅確保要配慮者が増加し、住宅に対するニーズが多様化する中で、民間住宅の活用も含めた住宅セーフティネット構築に向けての取り組みや、市営住宅の将来的な供給のあり方や適切な入居に向けた取り組み、住まいに係るより効果的な情報提供手法などについての検討が求められています。

(1) 市営住宅と民間住宅の双方による住宅セーフティネットの充実

住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、民間事業者等と札幌市が連携し、市営住宅のみならず民間住宅も含めた住宅市場全体で、より一層充実した住宅セーフティネットの構築を図ることが必要です。

これに向けて、年齢や世帯構成、収入などの様々な状況に対応できる住宅セーフティネットや多様な住まい方を考慮した民間賃貸住宅の活用策について検討するとともに、空き家の有効活用や貸す側のリスク低減の取り組みといった、国が「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」の提言を受けて行う住宅政策を踏まえ、札幌市における事業を展開することが必要です。

このうち、今後高齢者が著しく増加することから、高齢者が安心して暮らし続けられる住環境の形成に向けて、今後も増加が見込まれるサービス付き高齢者向け住宅については、これまでの取り組みを検証し、福祉部局とより一層連携を図りながら、提供に対する支援や質の確保を行うことが必要です。

さらに、災害への備えとして、住宅地の被害想定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営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などの仕組みづくりが必要です。

(2) 市営住宅の将来的な総量抑制に向けた方向性の整理

市営住宅の総量については「札幌市市有建築物の配置基本方針」で示された総量抑制の方向性や将来的な人口構造の変化、財政的制約等を踏まえるとともに、市営住宅と民間住宅の双方による住宅セーフティネットの構築状況や今後の住宅確保要配慮者数の動向なども勘案し、「現状維持」から「将来的な抑制」の方向性を見据える必要があります。

(3) 住宅確保の必要度に応じた市営住宅提供の仕組みづくり

市営住宅の提供に当たり、近年、新たに導入した入居者選考制度の効果検証や見直し、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継続することが必要です。

また、より住宅確保の必要度が高い住宅確保要配慮者に入居機会を提供するため、高額所得世帯等の退去に向けた取組み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が必要です。

(4) より効果的・実用的な情報提供手法の構築

情報提供に当たっては、住宅確保要配慮者や貸主などの状況や立場に応じた利用しやすく多様な方法が必要です。

また、高齢者等の民間賃貸住宅への入居支援を行う「北海道あんしん賃貸支援事業」について、これまでの取組みの検証や北海道及び民間事業者との連携強化など、更なる効果的な運用に向けた取組みを進めることが必要です。

このほか、世帯の状況に応じた適切な規模の住宅への住替え促進に向けて、(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)や金融機関の制度等をより有効に活用するなど、住替え支援制度の普及に向けた取組みが必要です。

2. 安全に住み続けられる住宅ストックの形成

バリアフリー化、省エネ化、耐震化などの社会的なニーズへの対応や、分譲マンション対策・市営住宅の再生などの安全に住み続けられる住宅ストックの形成に向けた取組みが求められています。

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

次の世代に承継できる良質な住宅ストック形成を目指し、安全・安心な住宅の普及に向けて、「札幌市住宅エコリフォーム補助制度」、「札幌版次世代住宅補助制度」、「札幌市木造住宅耐震化補助制度」、「札幌・エネルギーecoプロジェクト」など、省エネ・高断熱化や、バリアフリー化、耐震化などの性能確保に向けた取組みを引き続き推進するとともに、社会ニーズへの適切な対応に向けた見直しが必要です。

また、「長期優良住宅制度」や「住宅性能表示制度」など、良質な住宅ストックとして客観的に評価するための制度について、更なる普及促進に向けた取組みが必要です。

このうち既存住宅については、国で検討を進めている既存住宅の有効活用方法に関する動向等を踏まえながら、活用するうえで求められる質や具体的な活用策について検討が必要です。

(2) 今後増加する老朽化分譲マンションの維持管理や更新需要への対策

これまで実施してきた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検討するとともに、今後も定期的に実施し、維持管理や修繕・建替えに関する問題点の把握や整理を継続して行うことが必要です。

その結果を踏まえて、管理組合の運営や維持管理に関する新たな支援策を検討するとともに、管理組合などへ必要とされる情報が広く行き渡る方策が必要です。

特に、今後増加が見込まれている老朽化分譲マンションに対しては、重点的な取組みが必要です。

(3) 安全・安心な市営住宅への再生

住棟の長寿命化や、入居者の居住性に配慮した維持管理等による安全・安心な市営住宅の確保に向けて、年間事業費の平均化などを考慮した計画的な建替え・改修・維持管理事業や、併せて建替えや改修時におけるバリアフリー化や建物の省エネ化に関する取組みを進めることが必要です。

3. 安心・快適に住み続けられる環境づくり

人口減少、少子高齢化、空き家の増加等が進むなか、地域コミュニティやまちづくり施策等との関わりを重視した、だれもが安心して快適に住み続けられる住環境が求められています。

(1) コミュニティ活動の維持・活性化を支える取組み

市民が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、住宅施策と地域特性を踏まえたコミュニティ形成・活性化を支援する施策との連携や、その情報提供などの取組みが必要です。

このうち社会的弱者に対しては、関係部局・団体との情報共有や切れ目のない生活支援など、福祉や地域コミュニティ施策等とのより一層の連携により、市民が将来にわたって安心して住み続けられる住環境を形成する必要があります。

市営住宅においては、シェアハウスや大学と連携した施策展開など、自治会活動の維持・活性化を狙いとした、高齢者世帯や若年者世帯をはじめとする入居者にとって有益となる新たな活用手法の検討が必要です。

(2) より良いまちづくりに向けた取組み

地域まちづくりに寄与する取組みを進めるため、市営住宅の建替えに伴い生じた余剰地の効果的な活用を図るなど、福祉・まちづくり施策等との連携をより一層強化するとともに、今後の市営住宅の整備においても、街並みに配慮した取組みを継続することが必要です。

また、住宅地の良好な住環境の形成・魅力向上に向けては、地区計画など市民が行う「まち」のルールづくりへの支援を継続することが必要です。

さらに、安心・安全に住み続けられる住環境を形成するため、危険空き家の除却に対する補助や市民活動拠点としての活用支援など、防犯性の確保やコミュニティ活動等と連動した多様な空き家の活用策についての検討が必要です。

統計資料

札幌市の人口・世帯数の推移

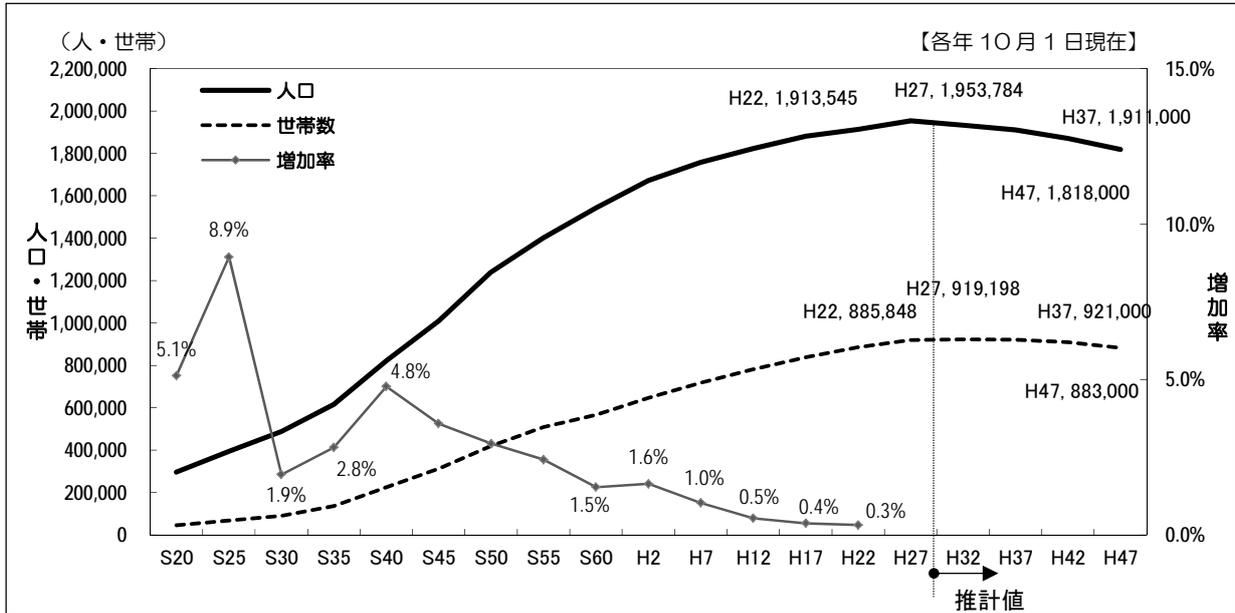


図1 人口・世帯数・人口増加率の推移

資料：札幌市

(注) 1 現在の市域に組み替えた数値である。

2 平成27年の人口及び世帯数は、総務省「平成27年国勢調査」による速報値である。

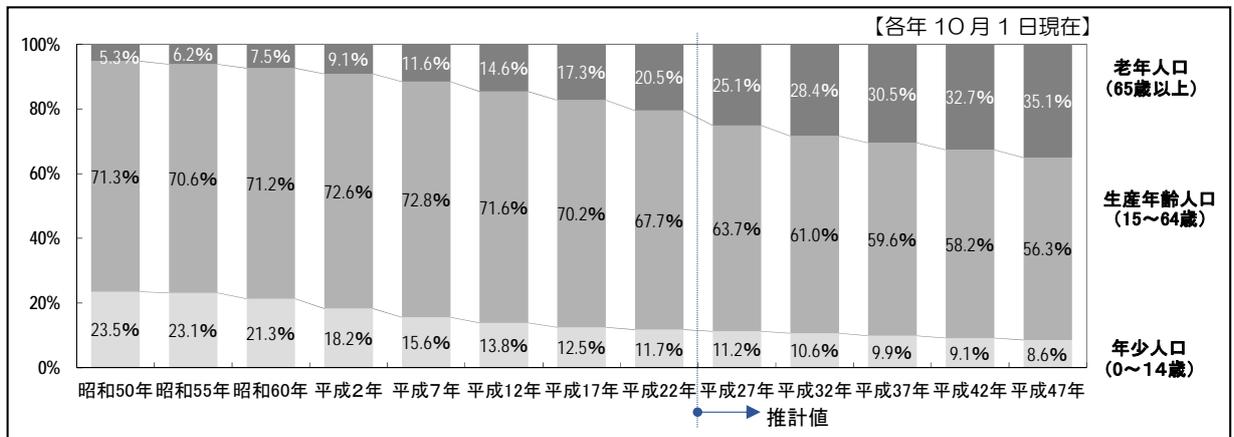


図2 年齢(3区分)別人口構成(割合)の推移

資料：総務省「国勢調査」

(注) 1 人口構成比の数値は不詳を除いて算出している。

■住宅数・世帯数の推移

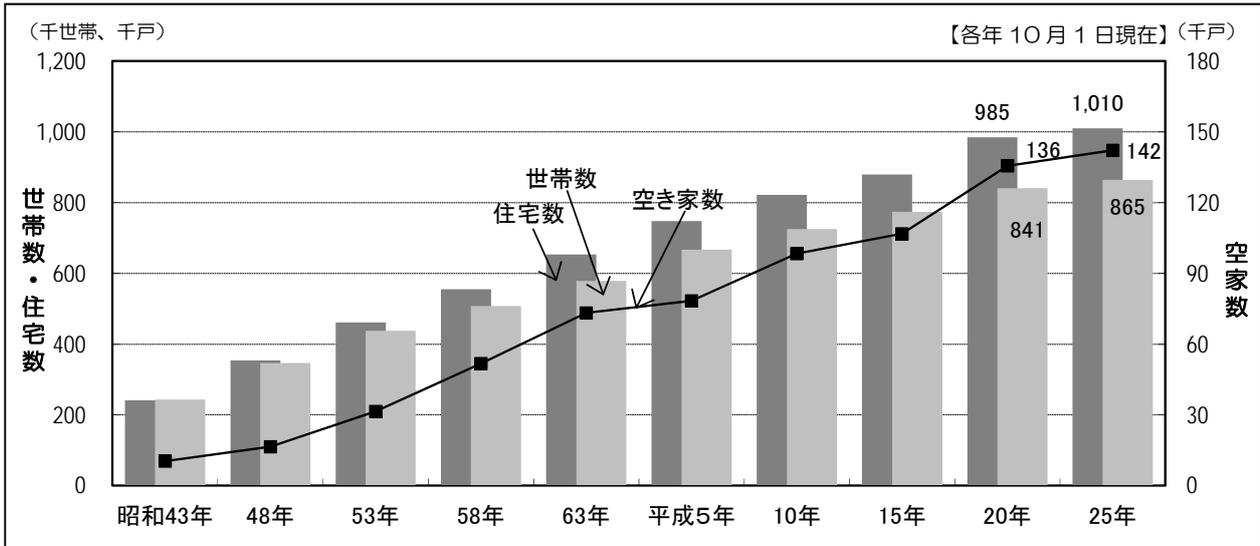


図 3 世帯数・住宅数の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(注) 1 世帯数は普通世帯数と準世帯数の合計である。

■空き家の種類別住宅数の推移

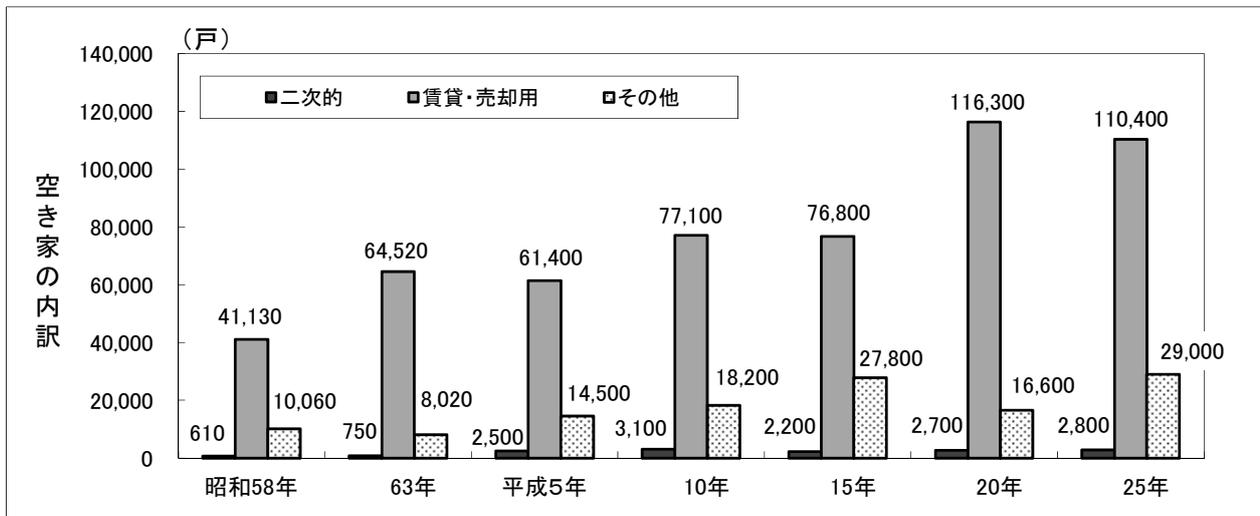


図 4 空き家の種類別住宅数の推移

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

(注) 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

(注) 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、建て替えのため取り壊すことになっている住宅など）

■住宅確保要配慮者の推移

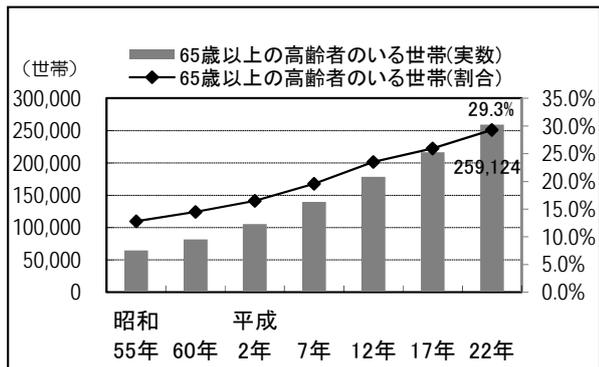


図 5 高齢者のいる世帯の推移

資料：総務省「国勢調査」

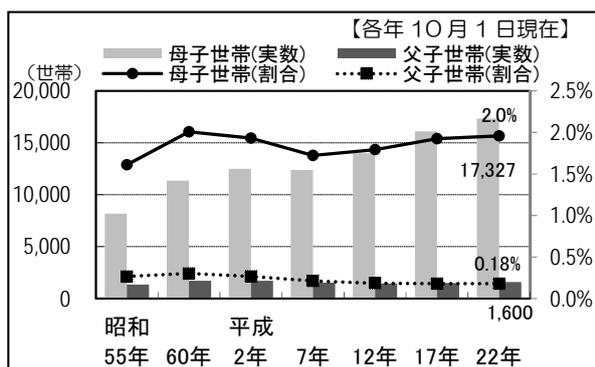


図 6 母子・父子世帯の推移

資料：総務省「国勢調査」

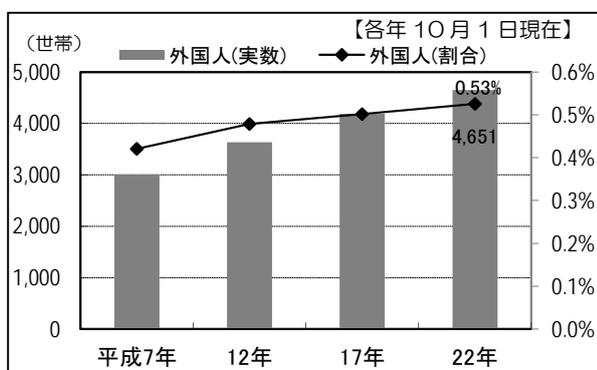


図 7 外国人のいる世帯の推移

資料：総務省「国勢調査」

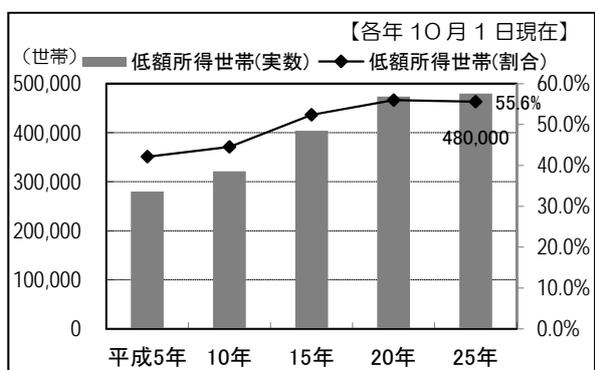


図 8 低額所得世帯の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(注) 1 低額所得世帯：おおその年間総収入の額が400万円未満の世帯。夫婦(専業主婦)と子ども1人(中学生以下)世帯が市営住宅に申し込める目安が400万円である。

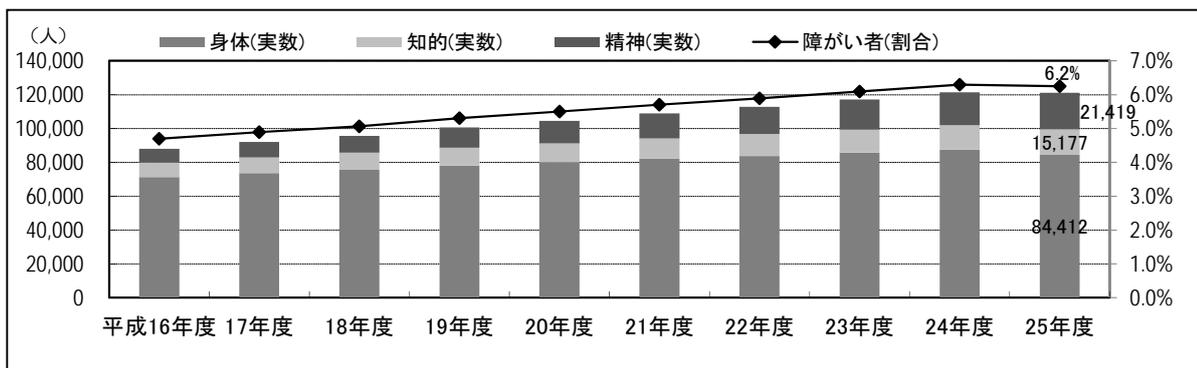


図 9 障がい者数の推移

資料：札幌市

■民間賃貸住宅における入居拒否の状況

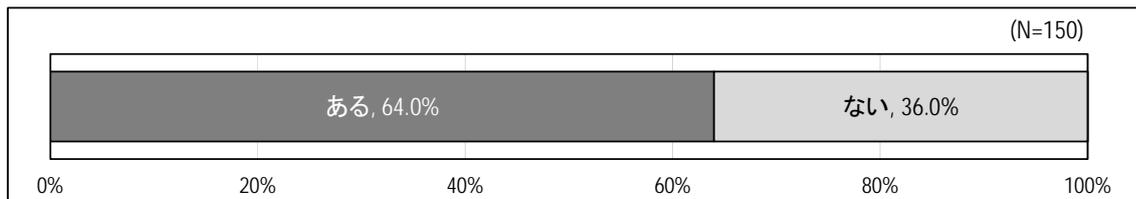


図 10 民間賃貸住宅における入居拒否の状況

資料：札幌市

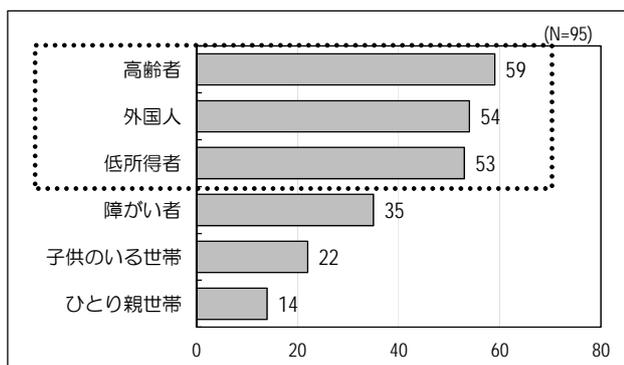


図 11 入居を断った対象

資料：札幌市

■高齢者世帯と子育て世帯の居室の畳数の比較

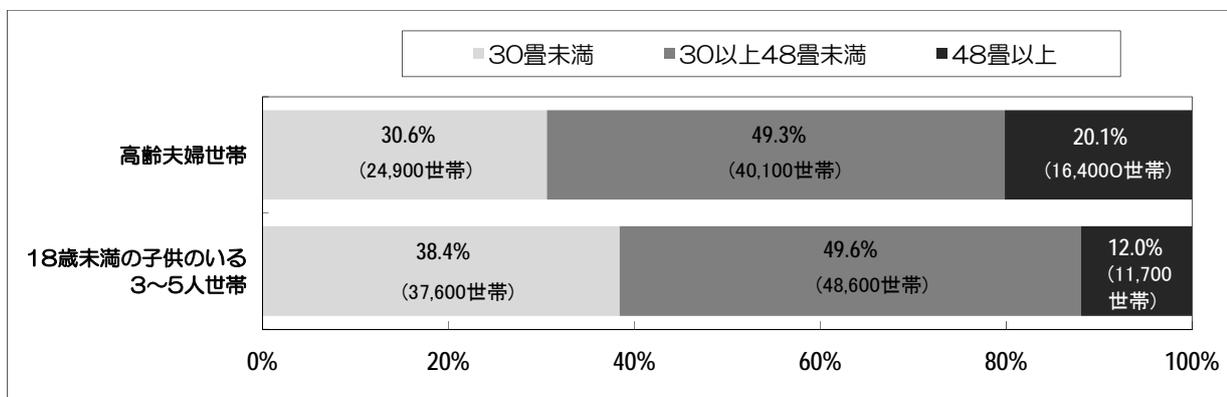


図 12 高齢夫婦世帯及び子育て世帯の居室の畳数の比較 資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)

■サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数

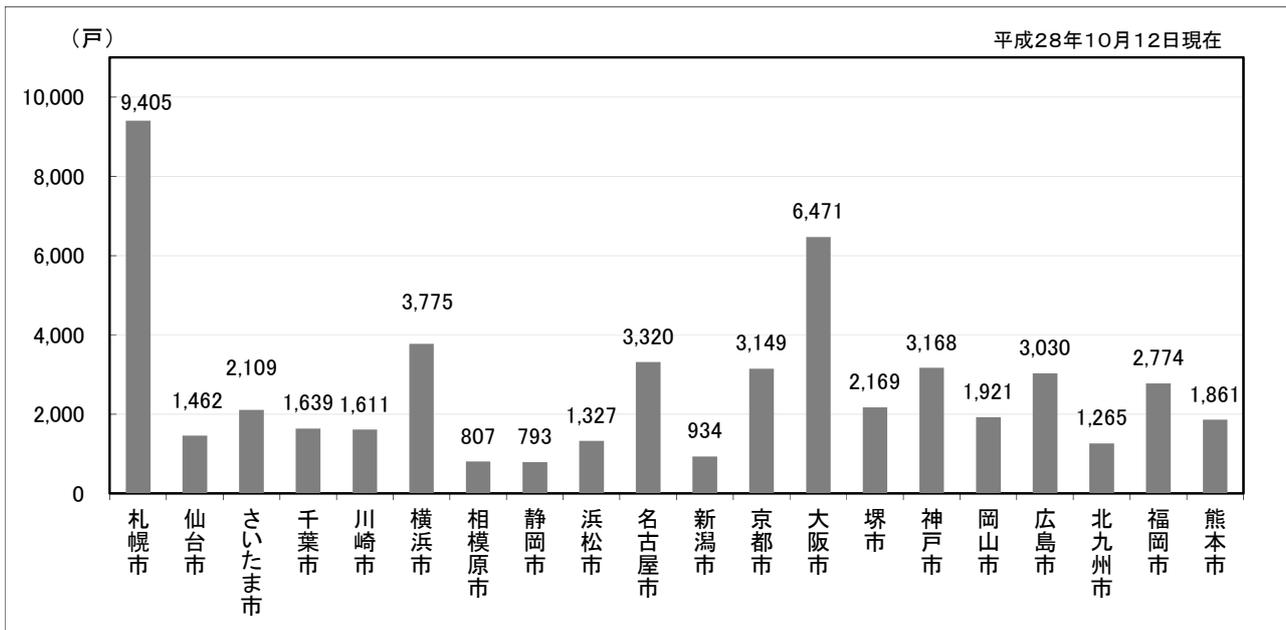


図 13 サービス付き高齢者向け住宅の供給状況（政令市比較）資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

■分譲マンション数

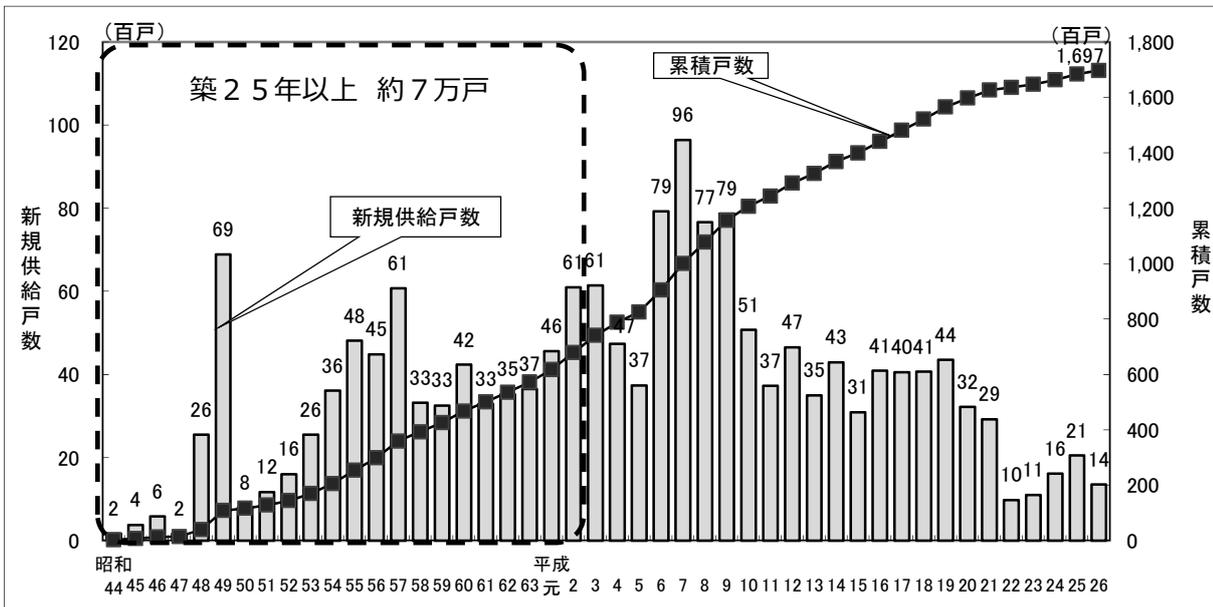


図 14 分譲マンション数

資料：有限会社 住宅流通研究所調べ（平成 26 年）

■高齢者等のための設備の整備状況

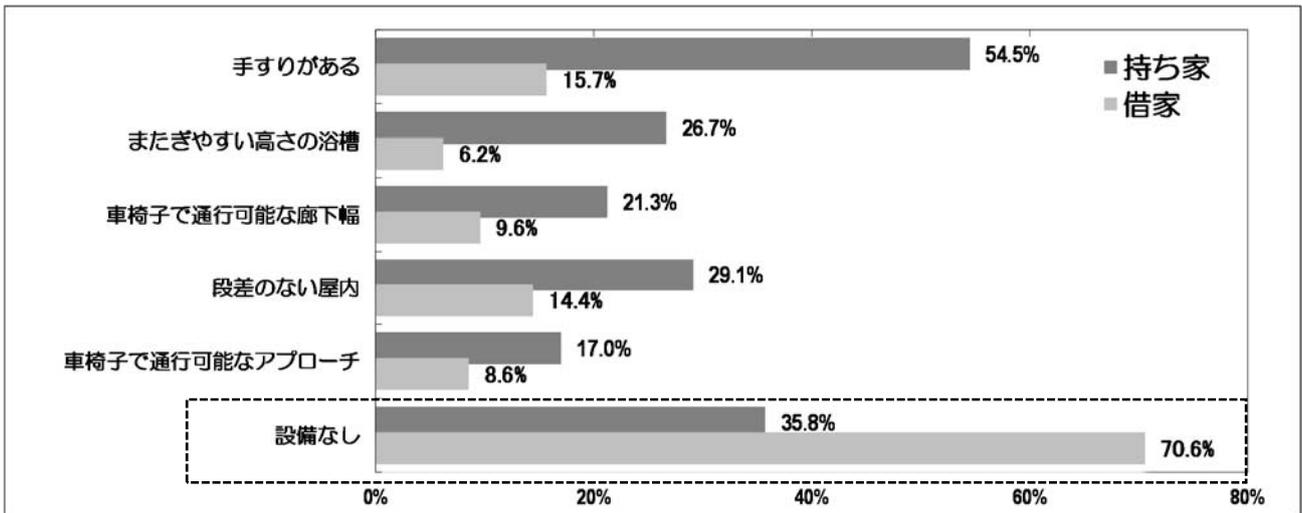


図 15 高齢者等のための設備の整備状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

■省エネルギー設備の整備状況

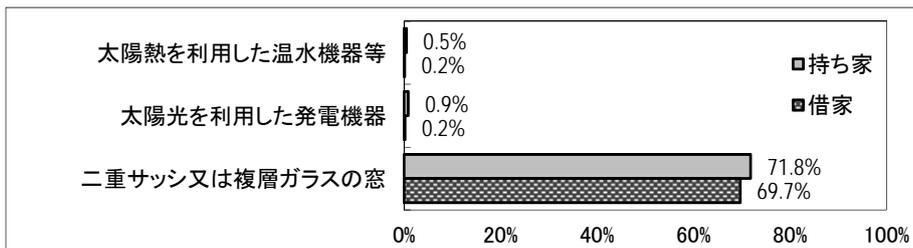


図 16 省エネルギー設備の整備状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

■市営住宅の管理戸数

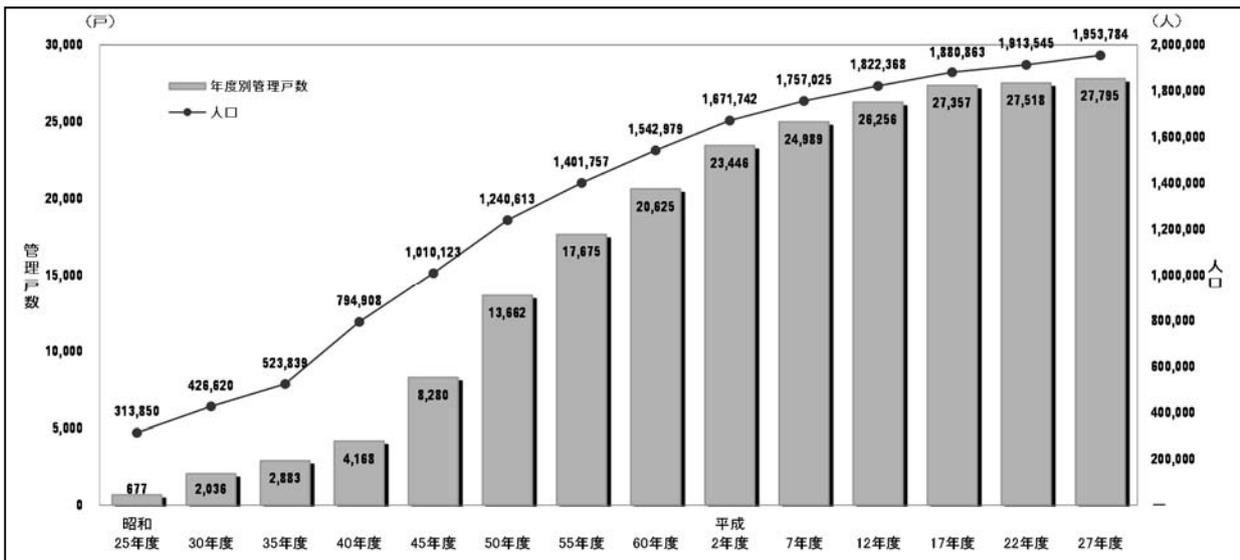


図 17 札幌市市営住宅の年度別管理戸数

資料：札幌市

(注) 1 現在の市域に組み替えた数値である。

■市営住宅の応募倍率

表 1 新設市営住宅の応募状況

資料：札幌市

年度	公募戸数	応募者数	倍率
平成23年度	128	6,287	49.1
平成24年度	53	2,474	46.7
平成25年度	8	415	51.9
平成26年度	87	4,286	49.3
平成27年度	83	2,829	34.1

表 2 空き家住宅の応募状況

資料：札幌市

年度	公募戸数	応募者数	倍率
平成23年度	432	8,720	20.2
平成24年度	636	15,504	24.4
平成25年度	548	15,309	27.9
平成26年度	561	14,742	26.3
平成27年度	625	14,336	22.9

(注) 1 募集時期

新 設：年度当初、空き家：年3回（平成23年度は東日本大震災の避難住民受け入れのため1回募集取り止め）
もみじ台：随 時

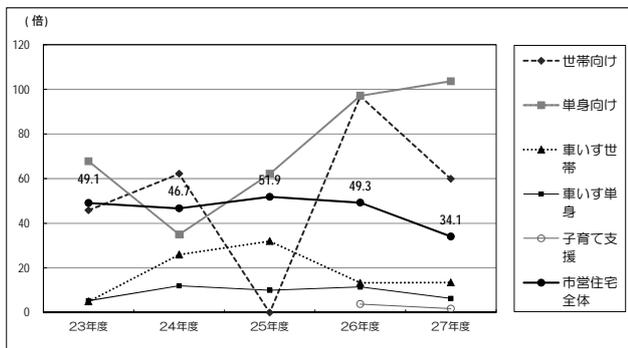


図 18 新設市営住宅の応募状況

資料：札幌市

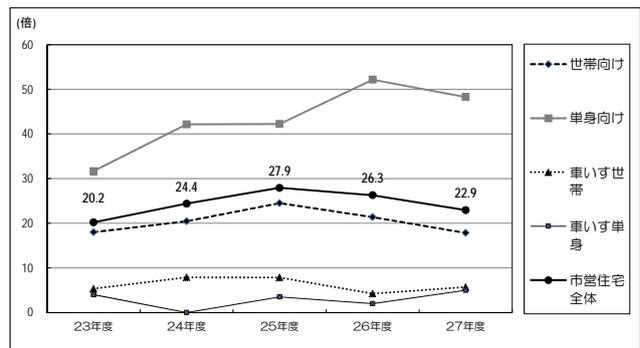


図 19 空き家住宅の応募状況

資料：札幌市

■市営住宅入居者の収入分位

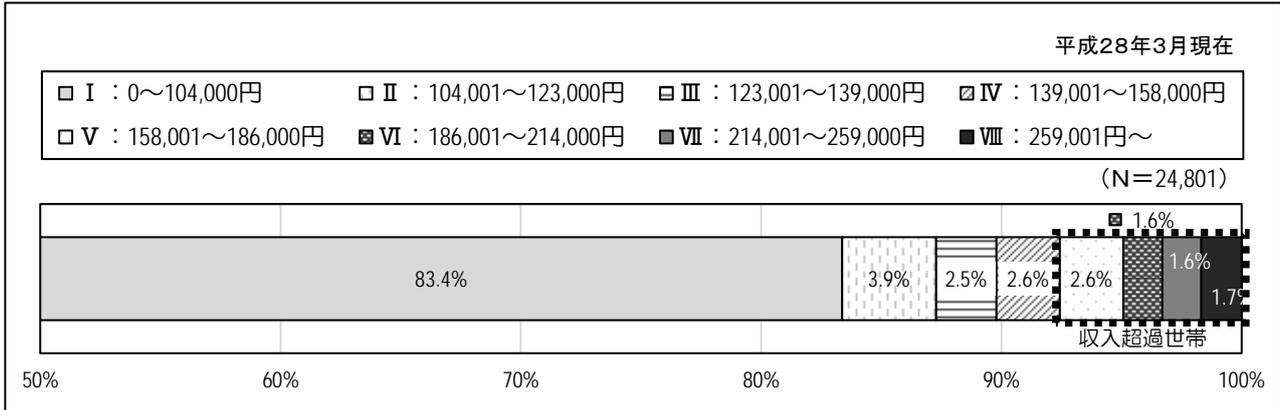


図 20 市営住宅入居者の収入分位

資料：札幌市

■今後の建替え対象戸数

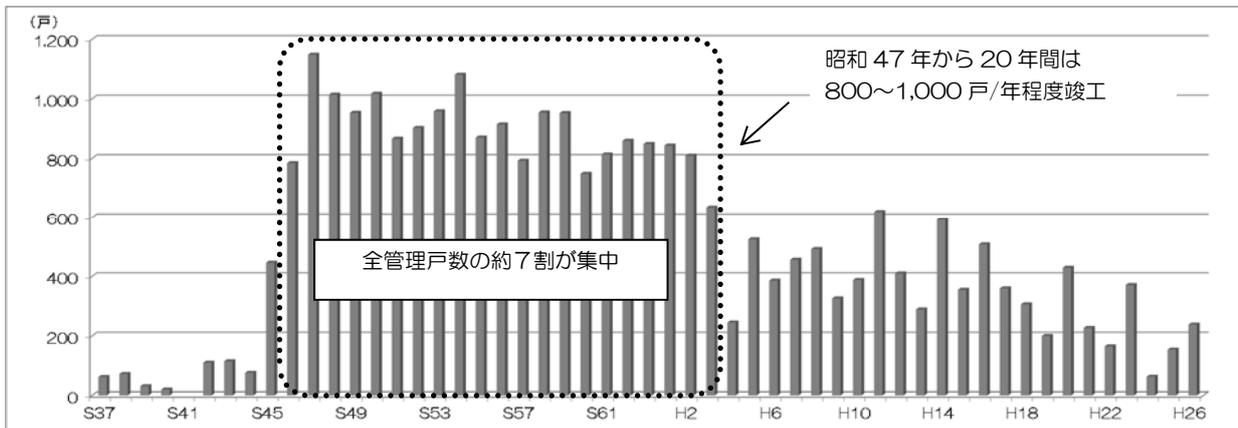


図 21 札幌市市営住宅の今後の建替え対象戸数

資料：札幌市

■今後の建替え・改善費用

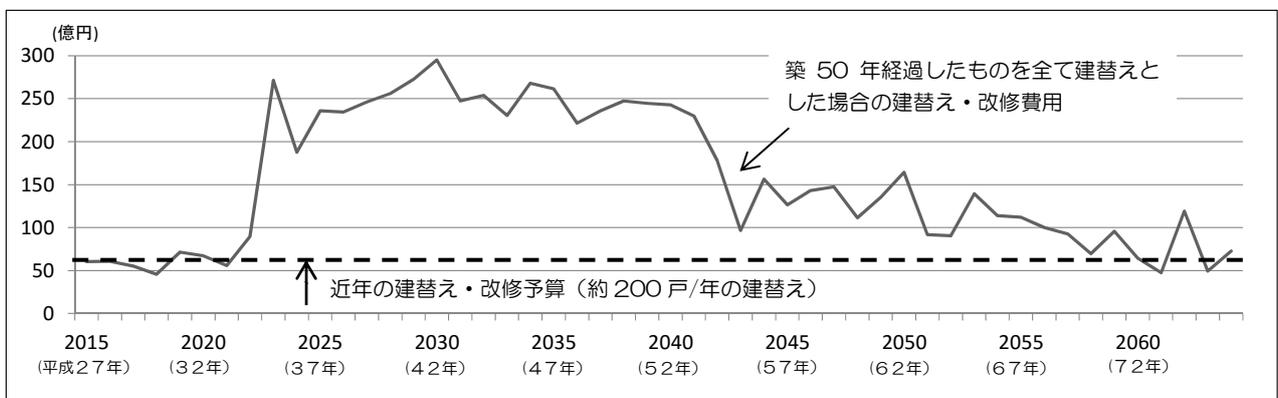


図 22 市営住宅建替え・改善費用の見込み

資料：札幌市

■市営住宅のエレベーター設置状況

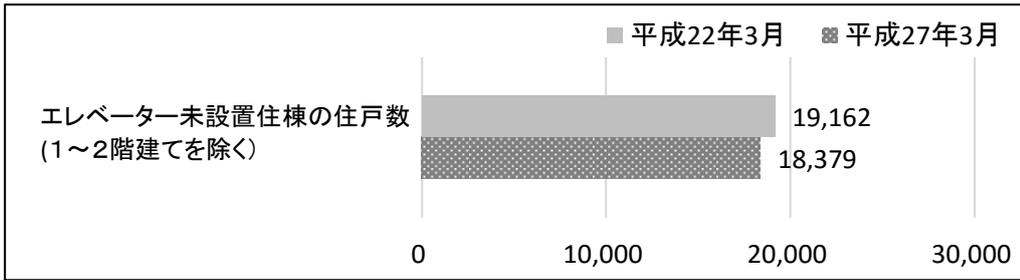


図 23 市営住宅のエレベーター未設置住棟の住戸数

資料：札幌市

■市営住宅入居者の高齢化率

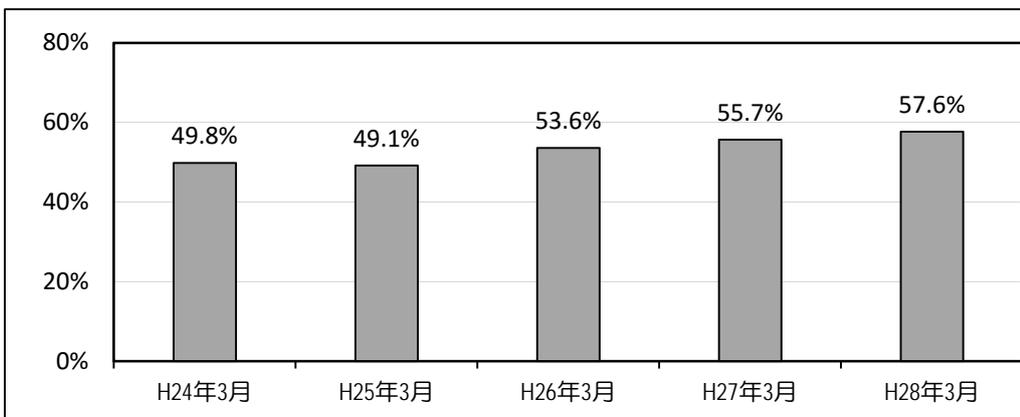


図 24 市営住宅入居世帯数に占める世帯が65歳以上の世帯数の割合

資料：札幌市

(注) 1 ここでの世帯数は、名義人の年齢が65歳以上の世帯を指す。

<参 考>

《目 次》

○札幌市住まいの協議会概要	参-1
1. 札幌市住まいの協議会 委員名簿	参-1
2. 審議経過	参-2
3. 札幌市からの諮問書	参-3
4. 札幌市附属機関設置条例	参-5
5. 札幌市住まいの協議会規則	参-7

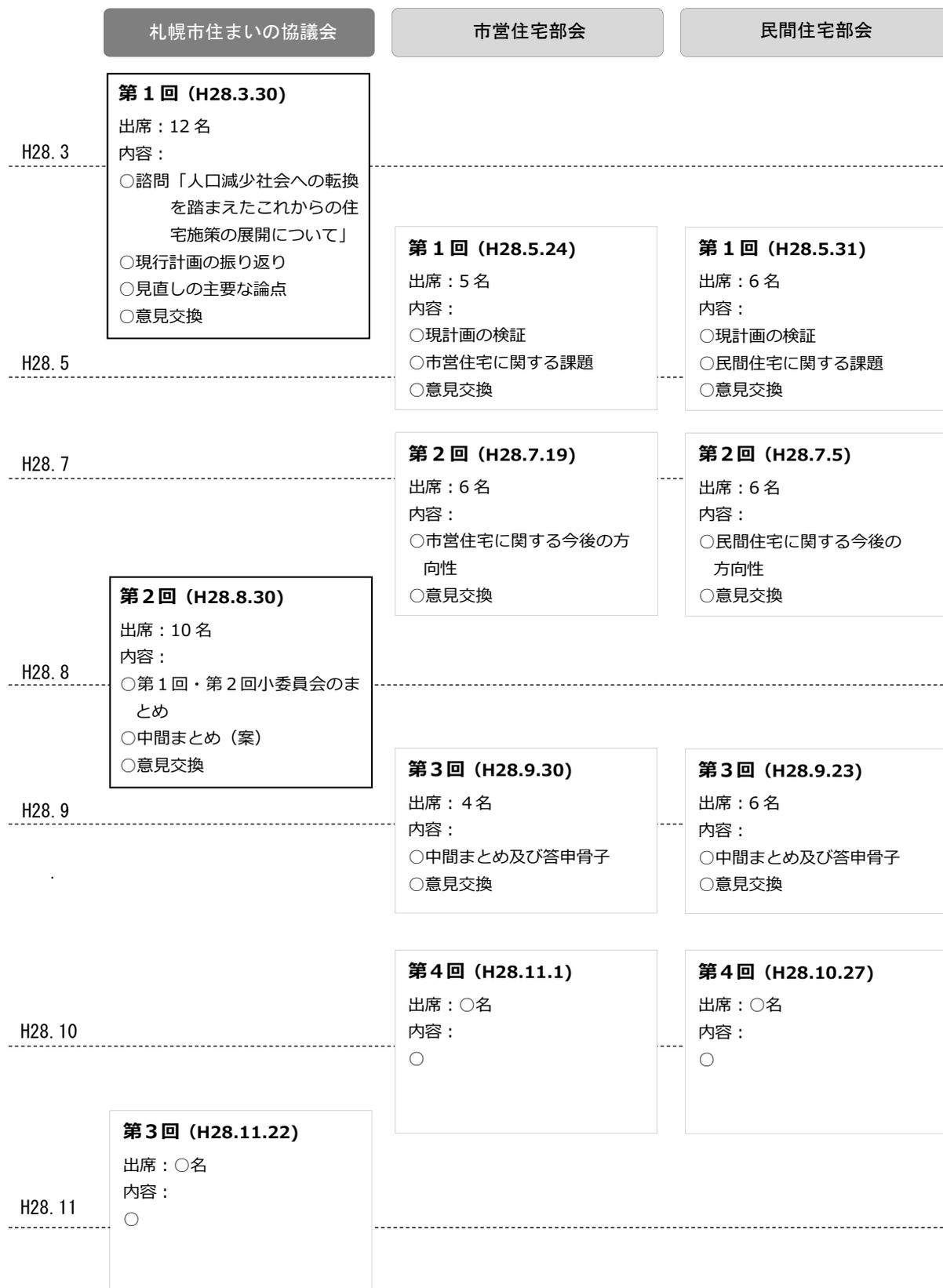
○札幌市住まいの協議会概要

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●月 ●日 ※答申日現在)

氏 名	所 属 等
あさまつ ちひろ 浅松 千寿	中村浅松法律事務所
おかだ なおと 岡田 直人	北星学園大学社会福祉学部 教授
おかもと こういち 岡本 浩一	北海学園大学工学部 教授
さいとう ひろこ 齋藤 寛子	公募委員
たかだ やすはる 高田 安春	公募委員
たかはし さとし 高橋 聰	(社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 北海道支部 事務局長 (財)日本賃貸住宅管理協会 北海道ブロック 事務局長
てらした まり 寺下 麻理	(社)北海道総合研究調査会 主任研究員
なら あきこ 奈良 顕子	(財)北海道建築指導センター 住宅相談員
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 あんしん住まいサッポロ 相談員
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
ひろた さとし 廣田 聰	(社)北海道宅地建物取引業協会 副会長
もり すぐる 森 傑	北海道大学大学院工学研究院 教授

2. 審議経過



3. 札幌市からの諮問書



諮 問 書

平成 28 年 3 月 30 日

札幌市住まいの協議会

会長 様

札幌市長 秋元 克広

札幌市住まいの協議会への諮問について

下記の事項について諮問いたしますので、ご審議くださいますようお願い申し上げます。

記

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

(諮問の趣旨)

札幌市では、平成 22 年 10 月に札幌市住まいの協議会の答申を受け、平成 23 年 7 月に住宅施策の方向性を示す指針となる「札幌市住宅マスタープラン 2011」を策定し、それに基づき各種施策を展開してきたところです。

しかし、本市の人口は、市制施行以来、初めて減少傾向に転じるとともに、その人口構造は大きく変化していくことが見込まれるなど、この数年のうちに社会情勢は大きな転換期を迎えようとしています。

近年、本市の住宅事情においても、地域における人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い空家の件数は増加しており、空家対策は重要な政策課題となっています。また、住宅確保要配慮者は増加傾向をたどるなか、賃貸住宅において入居を制限される者がいるなど、需要に対応した住宅が適切に供給されていない状況もあります。

さらに、市営住宅については、高度経済成長期に集中的に整備したストックが一斉に更新時期を迎える状況を目前にし、財政的制約も踏まえた適正な維持・更新計画の検討が必要となっています。また、低廉で良質な市営住宅に対する需要は依然として高い状況のなか、入居世帯構成の偏りによる自治会活動の停滞など、適正な入居のあり方についても引き続きの課題となっています。

一方、住生活基本法に基づき国が策定した「住生活基本計画（全国計画）」がこの度見直され、少子高齢化・人口減少の急速な進展への対応や住宅ストック活用市場への転換などといった施策方針が示されています。また、これらの推進においては、民間事業者、地方公共団体、居住者や地域住民等の各主体の連携が重要とされているところです。

このような状況を踏まえ、新たな札幌市住宅マスタープランの策定に向けて、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検討をお願いするものです。

4. 札幌市附属機関設置条例

○札幌市附属機関設置条例

平成 26 年 10 月 6 日条例第 43 号

改正

平成 26 年 12 月 11 日条例第 60 号

平成 27 年 7 月 17 日条例第 31 号

(趣旨)

第 1 条 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 138 条の 4 第 3 項及び地方公営企業法（昭和 27 年法律第 292 号）第 14 条の規定に基づく本市の附属機関の設置等については、法令又は他の条例に定めるもののほか、この条例の定めるところによる。

(附属機関の設置)

第 2 条 本市の執行機関等（執行機関及び地方公営企業管理者をいう。以下同じ。）は、別表 1 の執行機関等の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の附属機関の欄に掲げる附属機関を設置するほか、担任する事務に応じ、それぞれ別表 2 の附属機関の欄に掲げる種類の附属機関を設置する。

2 前項の規定により設置する附属機関のほか、特定の行政課題を調査し、又は審議するため、緊急又は臨時の必要がある場合には、執行機関等は、その規則又は管理規程で定めるところにより、臨時の附属機関（設置期間が 1 年以内のものに限る。以下「臨時的附属機関」という。）を設置することができる。

(所掌事務)

第 3 条 附属機関（臨時的附属機関を除く。以下第 6 条までにおいて同じ。）の所掌事務は、それぞれ別表 1 又は別表 2 の所掌事務の欄に掲げるとおりとする。

(組織)

第 4 条 附属機関を組織する委員その他の構成員（以下「委員等」という。）の定数は、それぞれ別表 1 又は別表 2 の定数の欄に掲げるとおりとする。

2 前項の規定にかかわらず、特別の事項を調査し、又は審議させるため必要があると認めるときは、附属機関に臨時の委員等（以下「臨時委員等」という。）を置くことができる。

3 前 2 項の委員等は、学識経験のある者その他それぞれの附属機関の所掌事務に応じて執行機関等が適当と認める者のうちから、当該執行機関等が委嘱し、又は任命する。

(任期)

第 5 条 附属機関の委員等（臨時委員等を除く。以下この項及び次項において同じ。）の任期は、それぞれ別表 1 又は別表 2 の任期の欄に掲げるとおりとする。ただし、委員等が欠けた場合における補欠の委員等の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員等は、再任されることができる。

3 臨時委員等は、その者の委嘱又は任命に係る特別な事項に関する調査審議が終了したときは、当該委嘱又は任命を解かれたものとみなす。

(部会等)

第6条 附属機関は、特定又は専門の事項について調査し、又は審議させるため必要があると認めるときは、部会その他これに類する組織（以下「部会等」という。）を置くことができる。

2 附属機関は、その定めるところにより、部会等の決議をもって附属機関の決議とすることができる。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、本市の附属機関の組織及び運営その他附属機関に関し必要な事項は、当該附属機関の属する執行機関等が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に別表1又は別表2に掲げる附属機関に相当する合議体（以下「従前の合議体」という。）の委員等である者は、この条例の施行の日に、第4条第3項の規定により当該別表1又は別表2に掲げる附属機関の委員として委嘱され、又は任命されたものとみなす。この場合において、当該委嘱又は任命されたものとみなされる委員等の任期は、第5条第1項の規定にかかわらず、同日における従前の合議体の委員等としての任期の残任期間と同一の期間とする。

(札幌市情報公開条例の一部改正)

3 札幌市情報公開条例（平成11年条例第41号）の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

(札幌市特別職の職員の給与に関する条例の一部改正)

4 札幌市特別職の職員の給与に関する条例（昭和26年条例第28号）の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

附 則（平成26年条例第60号）

この条例は、平成27年1月1日から施行する。

附 則（平成27年条例第31号）

この条例は、平成27年10月1日から施行する。

別表1（第2条関係）（抜粋）

執行機関等	附属機関	所掌事務	定数	任期
市長	札幌市住まいの協議会	本市における住宅施策についての審議に関すること。	12人以内	2年

5. 札幌市住まいの協議会規則

札幌市住まいの協議会規則

平成 26 年 10 月 6 日規則第 69 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、札幌市附属機関設置条例（平成 26 年条例第 43 号）第 7 条の規定に基づき、札幌市住まいの協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長及び副会長)

第 2 条 協議会に会長及び副会長各 1 名を置き、委員の互選により選出する。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

4 会長及び副会長共に事故があるとき、又は欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第 3 条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 会長は、協議会の会議の議長となる。

3 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(部会)

第 4 条 部会は、会長が指名する協議会の委員及び臨時委員をもって組織する。

2 部会に部会長を置き、会長がこれを指名する。

3 部会長は、部会の事務を総理する。

4 前条の規定は、部会の会議について準用する。この場合において、同条中「協議会」とあるのは「部会」と、「会長」とあるのは「部会長」と読み替えるものとする。

(庶務)

第 5 条 協議会の庶務は、都市局において行う。

(委任)

第 6 条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。