

誰もが安心して暮らし続けられる  
住まいのあり方について

答 申

平成 22 年 10 月

札幌市住まいの協議会

## 《目次》

はじめに .....	1
<b>I. 検討の背景 .....</b>	<b>2</b>
1. 国の制度改正や社会情勢の変化 .....	2
<b>II. 札幌市の住まいに関する現状と課題 .....</b>	<b>3</b>
1. 空き家の増加と依然として高い市営住宅ニーズ .....	3
2. 限られた予算の効率的運用 .....	3
3. 既存住宅ストックの質向上 .....	3
4. つながりある地域社会の醸成 .....	3
5. 住情報の適切な提供 .....	4
<b>III. 住宅施策の取り組みの方向 .....</b>	<b>5</b>
1. いま、住宅に困っている人のために .....	5
1-1. 住宅確保要配慮者への対応 .....	5
1-2. 適切な規模の住宅への居住 .....	8
2. 今後、安心して住み続けるために .....	9
2-1. 良質な住宅ストックの形成 .....	9
2-2. 福祉施策・まちづくり施策等との連携 .....	11
3. 市民が求める住まいづくりを進めるために .....	12
3-1. ニーズに対応した住情報の提供 .....	12
<b>統計資料 .....</b>	<b>14</b>

### <参 考>

○札幌市住まいの協議会概要

## はじめに

札幌市では、平成 17 年 3 月に住宅施策の方向を示す「札幌市住宅基本計画」を策定し、それに基づき住宅セーフティネットとしての公的住宅の継続的な供給や良質な住宅ストックを形成するための取り組みの充実など、各種施策を展開してきたところである。

しかし、少子高齢化の進展や人口増加率の鈍化により、住生活が抱える課題は多様化しつつあり、また、国や地方の財政の更なる逼迫により、取り組みの重点化や民間との役割分担が一層求められるなど、住宅施策をとりまく情勢は、この 5 年の間にも大きく変化してきている。

一方、国における取り組みとしては、平成 18 年に国民の住生活の安定確保や向上を目的とした「住生活基本法」を制定して以降、平成 19 年に低額所得者のほか、高齢者、障がい者、子育て世帯等の「住宅確保要配慮者」への賃貸住宅供給を目指す「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」を施行し、また、平成 21 年には高齢者の居住安定確保などを目指す「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」を改正するなど、住宅確保要配慮者への安定的な住宅供給に向けて各種制度の充実が図られている。

また、住生活基本法に基づき策定された「住生活基本計画」についても策定後 5 年が経過することから、今年度末の見直しに向けて、現在検討が行われているところである。

このような社会情勢の変化や国の取り組みを背景として、住宅確保要配慮者への対応や今後増加が予測される空き家を含めた住宅ストックの活用についての検討が必要となったことから、現行の「札幌市住宅基本計画」を見直すことを目的として、『札幌市住まいの協議会』は、平成 21 年 11 月 26 日に札幌市長より「誰もが安心して暮らし続けられる住まいのあり方について」の諮問を受けたところである。

本協議会においては、住まいをめぐる課題について専門的な審議を行うため、市営住宅小委員会と民間住宅小委員会を設置し、2 箇年にわたって審議を進め、平成 21 年度末には「中間まとめ」として住宅政策の課題と論点を整理した。

本答申は昨年度の中間まとめを経て、両小委員会の議論及び協議会全体の議論を取りまとめ、協議会の総意として今後の札幌市の住宅政策のあり方を示したものである。

本答申に沿って、今後の札幌市の住宅政策及び関係施策が積極的に推進されることを期待する。

平成 22 年 10 月

札幌市住まいの協議会会長 越澤 明

# I. 検討の背景

## 1. 国の制度改正や社会情勢の変化

住宅建設を計画的に進め、国民生活の安定を図ることを目的として、昭和 41 年に「住宅建設計画法」が制定され、以降平成 17 年までの間、国と地方はそれぞれ「住宅建設五箇年計画」を策定し、主に公的住宅の供給に関する政策を推進してきた。しかし近年は、人口減少社会の到来が予測されることや少子高齢化の進展、家族形態の変化、社会的弱者のニーズの多様化など、住宅事情をとりまく社会情勢は大きく変化している。

平成 18 年からは、住生活の安定確保や向上を目的とした「住生活基本法」が制定され、同法に基づき国と都道府県は「住生活基本計画」を策定し、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進している。住生活基本計画では、それまでの公的住宅の供給を中心とした政策から、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ており、具体的には、「ストック重視」、「市場重視」、「福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携」、「地域の実情を踏まえたきめ細かな対応」の 4 つの横断的な視点で基本的な施策が展開されている。

一方、真に住宅に困窮する低額所得者に対して公平かつ的確に公営住宅を供給するため、国では公営住宅の入居収入基準や家賃制度の見直しを検討するとともに、民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者の居住支援を進めている。その一つとして、平成 19 年には住宅確保要配慮者(※1)に対する賃貸住宅の供給促進を目的として「住宅セーフティネット法(※2)」が施行された。

また、高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、平成 21 年には「高齢者住まい法(※3)」が改正され、基本方針の拡充、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、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の促進等の措置を進めている。

札幌市においては、長期的な視点から住宅政策の目標を定めるものとして、昭和 63 年に策定した第 3 次札幌市長期総合計画に基づき、平成 6 年に「札幌市住宅基本計画」を策定した。さらに、第 4 次札幌市長期総合計画（平成 12 年策定）や国の第八期住宅建設五箇年計画（平成 13 年閣議決定）とも整合を図るため、平成 17 年 3 月に「札幌市住宅基本計画」の見直しを行い、「誰もが安心して暮らせる住まいの実現」、「良質な住宅ストックの形成」、「後世に引き継ぐ魅力ある住環境の形成」を基本目標として施策を進めてきたところである。

<統計資料：図 1、図 2>

※1 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

※2 住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

※3 高齢者住まい法：高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 21 年法改正により国土交通省、厚生労働省の共管）

## II. 札幌市の住まいに関する現状と課題

### 1. 空き家の増加と依然として高い市営住宅ニーズ

札幌市では、昭和 48 年の住宅・土地統計調査で住宅数が世帯数を上回って以降、空き家が年々増加しており、特に築後 10 年以上経過した民間賃貸住宅の空き家が目立っている。

また、少子高齢化の進行、社会経済状況の低迷などにより住宅確保要配慮者が増加しており、安価で良質な市営住宅の応募倍率は恒常的に高い状態となっている。

市営住宅に対して安定的な数の新設・空き家住宅の供給が求められている中で、いかにそのニーズに応えていくかが今後の課題であり、民間賃貸住宅を含めた住宅市場全体での住宅確保要配慮者への住まいの提供のあり方について検討が必要となっている。

<統計資料：図 3、図 4、図 5、図 6、図 7、図 8、図 9>

### 2. 限られた予算の効率的運用

昭和 40 年代の急激な人口増加への対応として大量に建設した市営住宅が更新時期を迎えており、これらの住宅の維持修繕や更新のために、莫大な費用が必要となっている。

このような厳しい財政状況の中で、市営住宅に求められている様々な課題に対応していくために、市営住宅に係る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る。

<統計資料：図 10>

### 3. 既存住宅ストックの質向上

近年、環境負荷の低減、高齢者等への配慮など、既存住宅ストックの質の向上が求められているが、札幌市内の住宅には、省エネ化やバリアフリー化が進んでいないものが相当数存在している。特に既存の市営住宅には建設後約 40 年を経過する住宅が多数存在しているが、そのほとんどがバリアフリー未対応であり、浴室未整備の住戸も残っているなど、現在の居住ニーズに照らしてみると施設水準が低い状態にあることから、これら住宅に対する対応が必要となっている。

また、民間住宅ストックに目を向けると、昭和 40 年代から供給され始めた分譲マンションは、区分所有という形態をとっているにもかかわらず、維持管理や修繕に対して入居者の当事者意識が低く、適正な維持管理や将来的な建替へ向けての備えが不十分な建物が多い。

<統計資料：図 11、図 12、図 13、図 14、表 1、図 15>

### 4. つながりある地域社会の醸成

市営住宅入居者の高齢化は急速に進展しており、全市の高齢化率をはるかに超える状況となっている。そのため、介護サービス等が必要となる入居者の増加が予想されるほか、高齢単身世帯の増加などによるコミュニティの衰退も危惧されている。

<統計資料：表 2>

## 5. 住情報の適切な提供

住まいに関する様々な支援制度や相談窓口は各関係機関に整備されているが、それぞれが専門の分野に特化した内容となっており、相互の連携体制は充分とは言い難い。また、それらの情報はインターネットを中心に提供されているが、特に高齢者は適切な住情報を入手しにくい状況であるため、より効果的かつ効率的な情報提供が求められている。

### III. 住宅施策の取り組みの方向

#### 1. いま、住宅に困っている人のために

##### 1-1. 住宅確保要配慮者への対応

住宅確保に配慮が必要な世帯（高齢者、子育て、低額所得など）が増加し、住宅に対するニーズが多様化する中で、市営住宅のあり方や民間住宅市場との役割分担についての新たな検討が必要となっている。また、高齢者住まい法の改正により、住宅と福祉の連携による政策展開がより一層求められている。

<統計資料：図4、図5、図6、図7>

##### (1) 市営住宅管理戸数の維持と建替の重点化

札幌市の市営住宅は、低額所得世帯の生活安定確保のために急激な人口増加による住宅不足への対応を目的として計画的に供給され、平成21年度末の管理戸数は27,556戸となっているが、安価で良質な市営住宅の応募倍率は恒常的に高く、市営住宅に対するニーズは依然として高い状態となっている。

しかし、人口の増加率が逡減し、住宅不足が解消された今日においては、昭和40～50年代に大量建設された団地を適切に維持・更新していくことを優先的に考えなければならない。

全ての市営住宅を経過年数により単純に建替えていくとすれば、現在の住宅整備予算規模の約5倍もの事業費が毎年必要となることから、今後は施設の老朽度等の状況に応じて建替えと改修を適切に選択することにより、事業費の低減や年度間での平準化を図っていくことが重要となる。

以上を踏まえると、市営住宅の整備については建替や改修を重点的に進めることにより、新規供給を抑制せざるを得ない状況にある中で、管理戸数についてはこれまでの拡大基調から現状維持への転換を図る必要がある。

<統計資料：図8、図9、図10、図17>

##### (2) 既存民間賃貸住宅の有効活用

市営住宅に対する需要は恒常的に高く、この状況は当面継続するものと考えられるが、市営住宅の今後の整備については、前述のように新規供給は基本的に抑制して既存住宅の建替えや改修を重点的に進めざるを得ない状況である。

一方、札幌市の住宅市場に目を向けると、民間住宅については賃貸住宅を中心に約13万6千戸の空き家が存在しており、これら住宅ストックの活用方策が住宅施策における課題のひとつとなっている。

以上を踏まえると、借上市営住宅については、借り上げの対象を新築住宅から既存住宅への転換し、既存民間賃貸住宅の有効活用を図るとともに、借上料の縮減に努める必要がある。

また、民間賃貸住宅を活用しての住宅確保要配慮者の対応については、良質かつ低廉な家賃の民間賃貸住宅ストックの形成が必要不可欠なことから、そのための有効な施策のひとつであるバリアフリー補助について、民間賃貸住宅の所有者も支援対象とするなどの現行制度の拡充を検討する必要がある。

<統計資料：図3>

### (3) 市営住宅入居管理の厳格化と入居者選考の仕組みの検討

札幌市の市営住宅においては、収入超過世帯(※4)や高額所得世帯(※5)が合わせて約1,200世帯(約4.5%)存在している。

また、入居承継(※6)は平成20年度では約370件となっており、このうち2割が配偶者以外の親族への承継となっている。

住宅確保要配慮者が増加する中で、市営住宅の入居を希望する世帯は依然として多い。限られた市営住宅ストックを有効活用する観点から、市営住宅への入居に関しては、これまで以上に公平性の確保に努め、入居機会の拡充を検討する必要がある。そのために今後は、高額所得世帯等への明渡し請求などを引き続き実施するとともに、入居承継を認める際の考え方についても見直しを検討する必要がある。

また、市営住宅の入居募集に当たっては、生活保護の受給状況、高齢者や障がい者の有無、子どもの有無、世帯人員数(大家族世帯)など入居を希望する世帯の住宅困窮の状況を踏まえた新たな入居者選考制度の導入を検討するなど、より困窮度が高い世帯に対して配慮する必要がある。

<統計資料：図8、図9、図18、図19、図20>

※4 収入超過世帯：市営住宅に引き続き3年以上入居していて、認定された収入が収入基準を超える方の世帯

※5 高額所得世帯：市営住宅に引き続き5年以上入居していて、かつ、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある方の世帯

※6 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、同居親族に引き続き市営住宅の使用を認めること

### (4) 民間賃貸住宅への入居支援策

札幌市では65歳以上高齢者のいる世帯は約21万世帯と全世帯の4分の1を占め、そのうちの6割を高齢単身・高齢夫婦の世帯が占めている。また、18歳未満の子どもがいる世帯のうち、ひとり親世帯は約3万世帯となっている。

住宅確保要配慮者は今後も増加が予想され、市営住宅のみでは十分な対応が困難と考えられることから、今後は、民間住宅による対応方策も合わせて検討し、住宅市場全体で住宅確保要配慮者の入居支援を行っていく必要がある。

しかし、現実的な課題として家賃負担等の問題から借り手が民間賃貸住宅を敬遠する場合

が考えられるほか、高齢者世帯の場合は入居したくても身元保証人や緊急連絡先がない等の理由で入居を拒否されたり、子育て世帯の場合は入居に適した広い間取りがないことや、周辺への騒音問題を理由に入居を拒否されるなど、適正な住宅が確保できない状況も見受けられる。

このような課題に対し、国では「あんしん賃貸ネット」を通じ、賃貸住宅や協力店の情報提供に取り組んでいるが、インターネット上に限定された情報提供のため、高齢者などの利用頻度が低い市民に対しての周知が進んでいない。

そのため、今後は、市民への周知がより図られるよう「あんしん賃貸ネット」の更なる普及・啓発を目指し、札幌市としても積極的に取り組んでいく必要がある。

<統計資料：図4、図6>

## **(5) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給**

急速に高齢化が進行する中で、高優賃の供給は民間住宅市場に高齢者向け住宅を誘導するための有効なモデルケースとなっており、札幌市内にこれまで3棟147戸が供給されている。

高齢者向けの賃貸住宅の供給については、高優賃のほか高齢者専用賃貸住宅や高齢者円滑入居賃貸住宅など複数存在し、将来的には事業手法の再整理が予想されるが、現在、国では高優賃に対する建設費の一部を直接補助する事業を平成25年度までの期限で行っていることから、当面の間はこの事業を活用し、高優賃の供給を継続する必要がある。

また、高齢者が安心して住み続けることができるよう適切な住まいの選択をサポートするための情報提供が必要である。

他都市における取り組みとしては介護施設の併設や生活援助員の派遣など、新たな供給や普及の方策が展開されつつあり、福祉施策との連携による新たな事業の可能性についても、合わせて検討する必要がある。

## 1-2. 適切な規模の住宅への居住

世帯規模が縮小した高齢者世帯が広い住宅に住み続け、家族人数の増えた子育て世帯が狭い住宅に住み続けているといった状況がみられ、適切な規模の住宅に居住できる方策が求められている。

### (1) 市営住宅における住み替えの仕組みづくり

現在の市営住宅の入居基準では、55 m<sup>2</sup>を超える比較的広い住宅には2人以上の世帯でなければ申し込みできないこととされているが、現実には入居中に同居者が減り、高齢単身世帯が広い住宅に住み続けている事例や、その一方で、入居後に家族人数が増えた子育て世帯が狭い住宅に住み続けている事例も見受けられる。

このような状況を踏まえて、今後、市営住宅において世帯規模に応じて適切な住宅に住むことができるよう、住み替えの仕組みづくりを検討する必要がある。

<統計資料：図 21>

### (2) 民間住宅における住み替え支援

戸建て住宅では、子どもが独立して高齢夫婦のみとなった世帯において、広い住宅での生活や清掃・除雪などの維持管理が負担となっている場合がある。一方で、民間賃貸住宅に住む若い夫婦世帯は、子どもが増えて広い住宅に移りたくても家賃などの条件が折り合わず、狭いままの住宅で暮らしている状況もある。

今後は、このような住宅規模と世帯規模のミスマッチを解消し、住み替えを希望する高齢者世帯や子育て世帯が快適に暮らすことができるよう、住み替え支援を検討する必要がある。

<統計資料：図 22、図 23>

## 2. 今後、安心して住み続けるために

### 2-1. 良質な住宅ストックの形成

様々な社会的要請や新たなニーズへの対応が求められる中で、新築及び既存住宅を良質なストックとして形成していくための方策が必要となっている。

#### (1) 環境に配慮した良質な住宅の供給

住宅に対して環境への配慮が求められる中で、新築や改修時に省エネ給湯設備の導入や、断熱・気密性能の向上を図ることなど様々な取り組みが行われつつある。

今後もこれらの動きをより一層促進するため、適切な情報提供や支援制度の拡充についての検討が必要である。

一方、市営住宅の整備にあたっては、建替時に外断熱の導入を基本としつつ、その他の取り組みについては、市営住宅の目的を踏まえたうえで、整備にかかる事業費と省エネルギー効果を勘案して進める必要がある。

#### (2) 既存住宅の適切な改修

中古住宅の市場への流通が年々増加し今後も増加が予想されるが、資産価値の維持・向上のためには適切な改修が必要となる。

また、高齢者への対応としては一般的なバリアフリー化はもとより、介護サービスの観点から、移送のしやすい玄関や廊下の整備が戸建てのみならず共同住宅でも求められるようになってきている。

既存住宅のバリアフリー化については、現在札幌市において支援メニューが用意されているが、今後は所有者や居住者のニーズに適切に対応したメニューの見直し・拡充が必要である。

一方、市営住宅に目を向けると、入居者の高齢化率が28.2%（全市の比率は19.1%）と高いにもかかわらず、エレベーターが未設置の住宅が約20,000戸と全体の7割を占めており、対応が追いついていない。また、車いす対応型住戸についても住戸全体の1%程度の整備にとどまっている。

今後は、これらの整備を着実に進めるために、建替時にはエレベーターの設置や車いす対応型住戸などの整備を行うほか、既存住棟についても費用対効果を勘案してエレベーターの設置について検討する必要がある。

<統計資料：表1、表2、図12、図13、図14、図24>

### (3) 市営住宅の長寿命化

市営住宅においては、昭和 40～50 年代に大量建設された団地が更新時期を迎えてきており、今後、全ての市営住宅を経過年数により単純に建替えていくとすれば、現在の住宅整備予算規模の約 5 倍もの事業費が毎年必要となり、従来の考え方による建替は困難になっている。

この問題は全国的にも顕在化しており、国の住宅施策においては、公営住宅を長寿命化させることで、トータルライフサイクルコストを低減する方向性が示され、平成 21 年から公営住宅等長寿命化計画の策定が位置付けられたことから、今後の市営住宅の整備の視点として、長寿命化を図ることは重要な考え方となる。

以上を踏まえると、今後は、立地、団地規模、入居状況などの様々な団地特性を考慮した上で建替や長寿命化（改修・改善）を適切に選択し、既存住宅を良質なストックとして使い続けることができる方策を検討する必要がある。

<統計資料：図 17>

### (4) 分譲マンションの維持管理支援策

昭和 40 年代から供給され始めた分譲マンションは現在も増加を続けているが、マンションの維持管理に関心の低い管理組合については、将来にわたり良質なストックとして維持していくために必要なマンションの維持管理に関する情報が行き届いておらず、今後大きな課題となることが考えられる。

札幌市では、分譲マンション実態調査やセミナー、窓口相談の対応を進め、マンション管理の意識の向上に努めているが、今後はより多くのマンション管理組合の理解・協力を求めながら、関係団体との連携により、効果的、効率的支援策をより一層進める必要がある。

<統計資料：図 15、図 16、表 3、表 4>

## 2-2. 福祉施策・まちづくり施策等との連携

少子高齢化が進む中で、福祉施策・まちづくり施策等との連携や地域コミュニティに配慮した団地形成が求められている。

### (1) 福祉・まちづくり施策等と連携した市営住宅の整備

近年の福祉施策においては、平成 18 年の介護保険における法制度の改正により、住み慣れた地域に住み続けられるよう、地域密着型のサービスを行う方向性が示された。高齢の入居者が多い市営住宅においても、生活に密着した福祉サービスを受けられる環境づくりが求められる。

一般に老朽化した市営住宅の建替の際には、敷地の高度利用が図られ、敷地内に余剰地を生み出すことが可能となることから、今後、これらの余剰地を活用した社会福祉施設の導入や地域交流空間の創出を行い、生活利便性向上や地域コミュニティの活性化につなげることが求められる。

そのため、今後の市営住宅の整備にあたっては、これまで以上に福祉やまちづくり施策との連携を図り、団地内のみならず、地域づくりにも寄与する団地形成のあり方を検討していく必要がある。

### (2) 世代バランスに配慮した入居・住み替えの促進

全国的に少子高齢化が進む中で、市営住宅においても入居者の高齢化が一層進んでおり、除雪等の自治会活動が難しくなっているなど、コミュニティを維持していく上で様々な問題が生じている。また、一部の地域では、市営住宅周辺を含む広い範囲で高齢化が進み、問題が深刻化する地域も見られる。

以上のことを踏まえ、高齢化が進む市営住宅団地を中心に、周辺地域への影響も考慮し、世代バランスに配慮したコミュニティの形成を図るよう、入居・住み替え方策を検討する必要がある。

<統計資料：表 2 >

### 3. 市民が求める住まいづくりを進めるために

#### 3-1. ニーズに対応した住情報の提供

住宅に関する相談や情報提供について、既存の窓口や関連機関の連携による仕組みづくりが求められている。

##### (1) 多様な連携を図る仕組みづくり

高齢者や子育て世帯など、住宅確保に配慮が必要な世帯が増加し、住宅に対するニーズが多様化する中で、住宅市場全体で住宅セーフティネットを構築する必要がある。

このことから、市民がよりニーズに適した住まいを選択できるようにするため、行政の適切な情報提供のもと、民間事業者、NPOなどの関係団体による継続的な議論・活動ができる連携の仕組みを再構築するとともに、高齢者などが区役所においても各種情報を得られるようにするなど、効果的な市民サービス向上のあり方について検討する必要がある。

##### (2) 効果的に住情報を提供できる仕組みづくり

市民に対しての情報提供が不十分なため、住まいに関する各種支援制度や相談窓口の活用が図られていない状況や、情報提供手段として主にインターネットが活用されているため、高齢者などの利用頻度が低い市民には情報が全く届いていないという状況が見受けられる。

住宅に関する相談・情報提供体制は、一元化・ワンストップ化を図ることも有効ではあるが、多様な市民ニーズに応えるためには、各種既存窓口の相互連携や情報共有方策について実効性のあるものへと見直すとともに、効果的な広報手段を選択し、情報を確実に市民に届ける必要がある。

また、介護保険による住宅改修をはじめ、福祉セクションが所管する住まいづくり支援の制度がみられることから、福祉サービスの拠点を活用するなど、福祉やまちづくり施策と連携を図りつつ、住情報の提供を今後より一層進めることが必要である。

以上

## 統計資料

## ■札幌市の人口

(P2「1.国の制度改正や社会情勢の変化」に関連)

【各年10月1日現在】

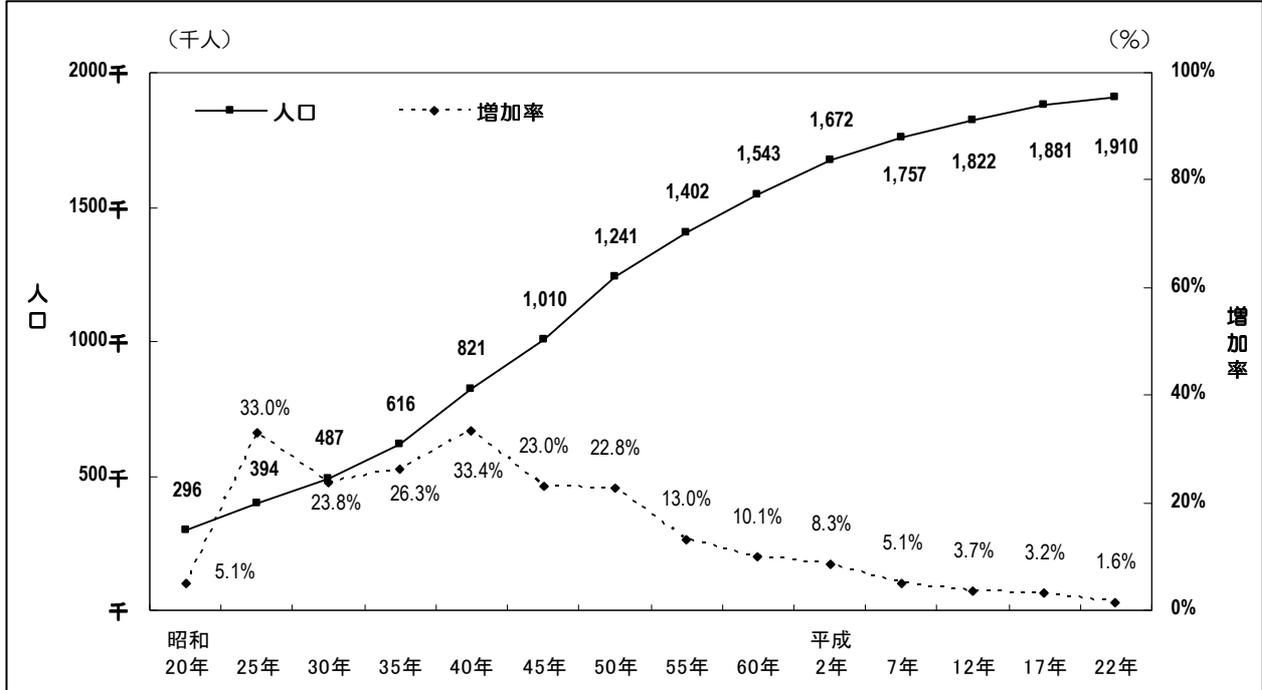


図1 人口及び人口増加率の推移

資料：総務省「国勢調査」

- (注) 1 現在の市域に組み替えた数値である。  
 2 平成22年の人口(平成22年9月1日現在)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。

【各年10月1日現在】

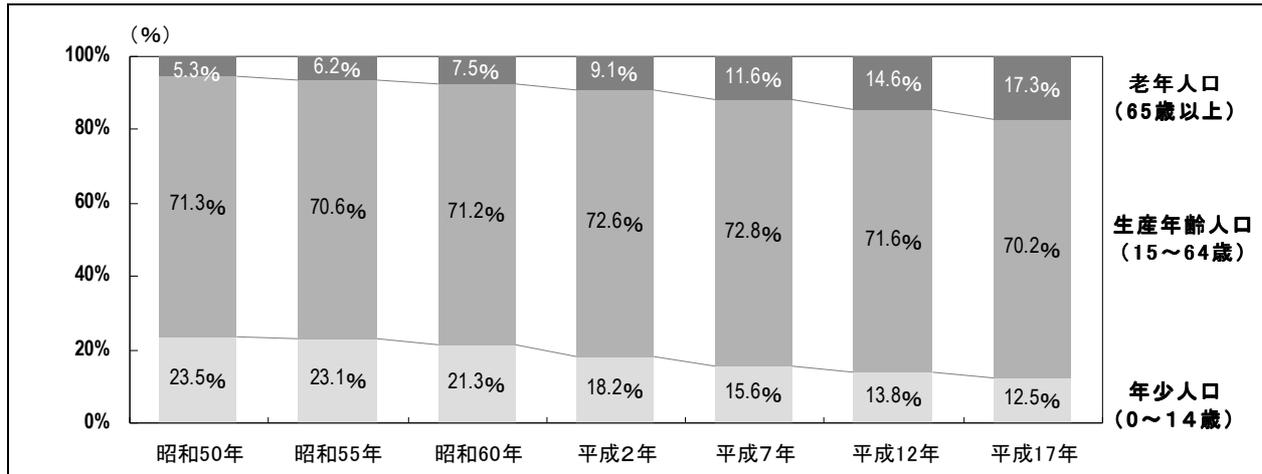


図2 年齢(3区分)別人口構成の推移

資料：総務省「国勢調査」

## ■住宅戸数・世帯数の変遷

(P3「1.空き家の増加と依然として高い市営住宅ニーズ」に関連)  
 (P5「1-1.(2)既存民間賃貸住宅の有効活用」に関連)

【各年10月1日現在】

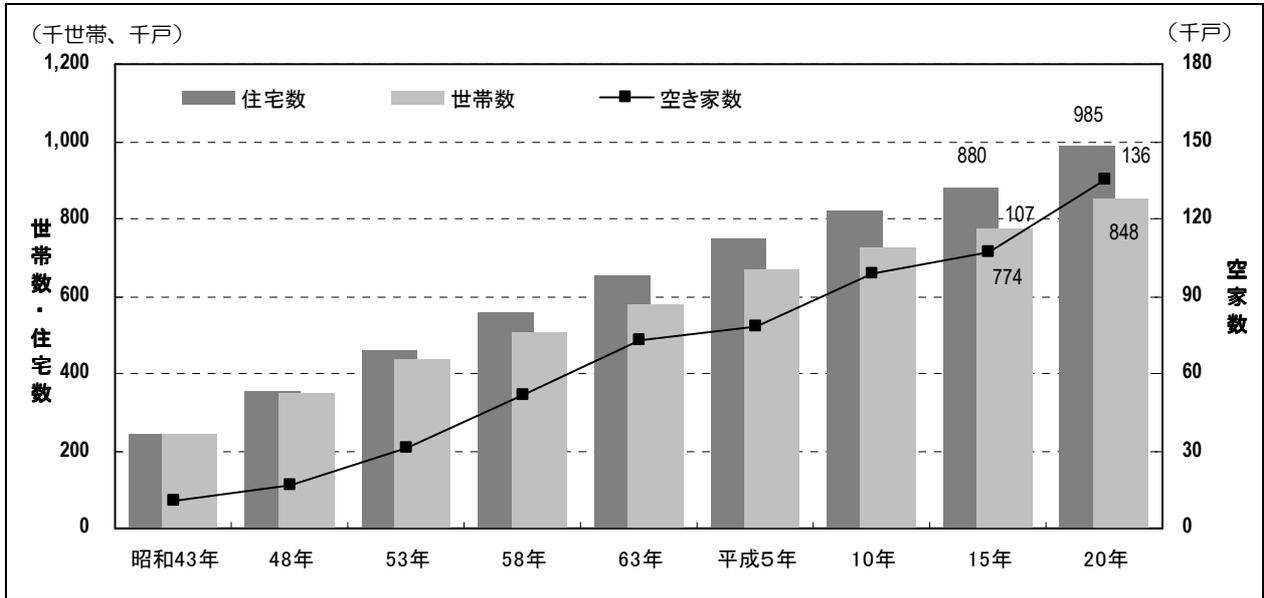


図3 世帯数・住宅数の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

## ■住宅確保要配慮者の増加

(P3「1.空き家の増加と依然として高い市営住宅ニーズ」に関連)  
 (P5「1-1.住宅確保要配慮者への対応」に関連)  
 (P6「1-1.(4)民間賃貸住宅への入居支援策」に関連)

### 【高齢者世帯】

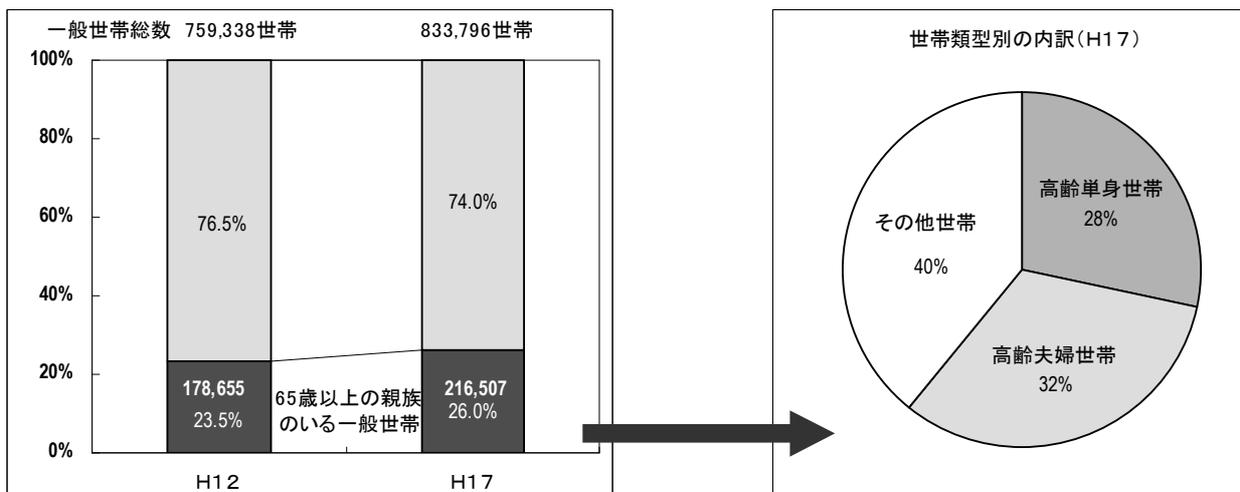


図4 高齢者世帯の状況

資料：総務省「国勢調査」(平成12年、平成17年)

## 【障がい者数】

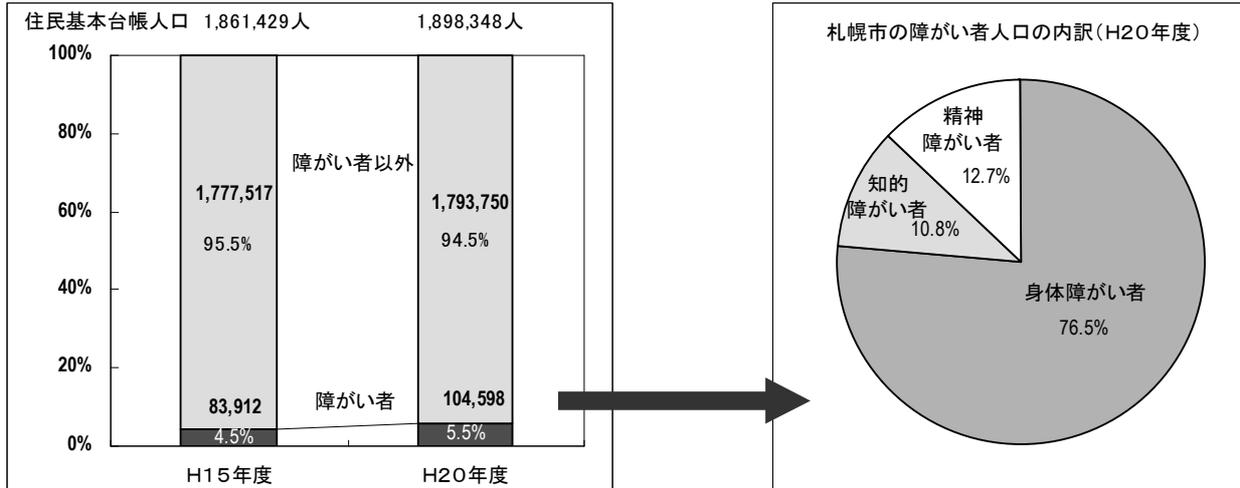


図5 障がい者数の状況

資料：保健福祉部障がい福祉課(平成15年度、平成20年度)

## 【子どものいる世帯】

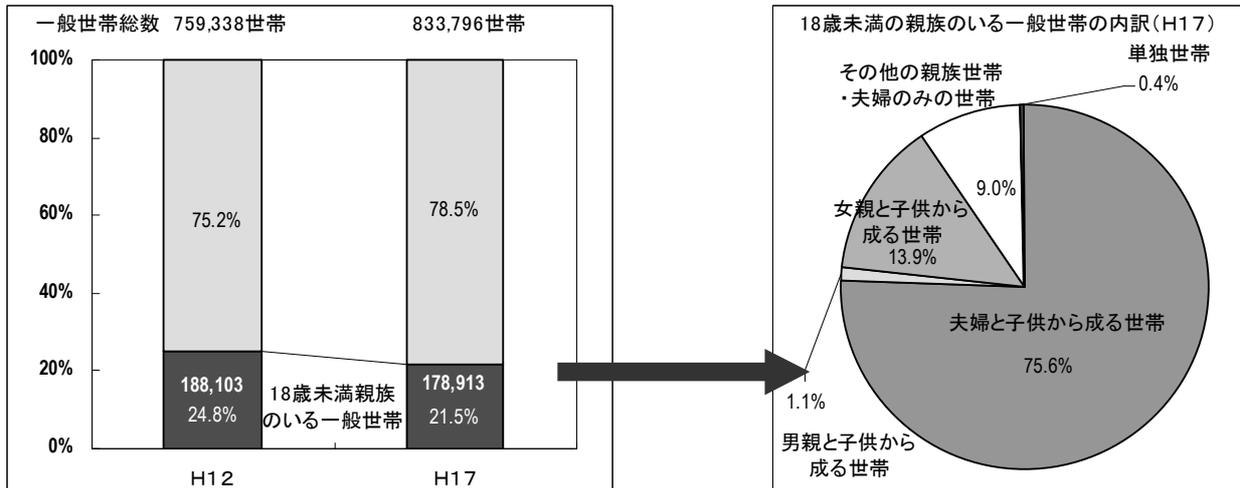


図6 子どものいる世帯の状況

資料：総務省「国勢調査」(平成12年、平成17年)

## 【低額所得者世帯】

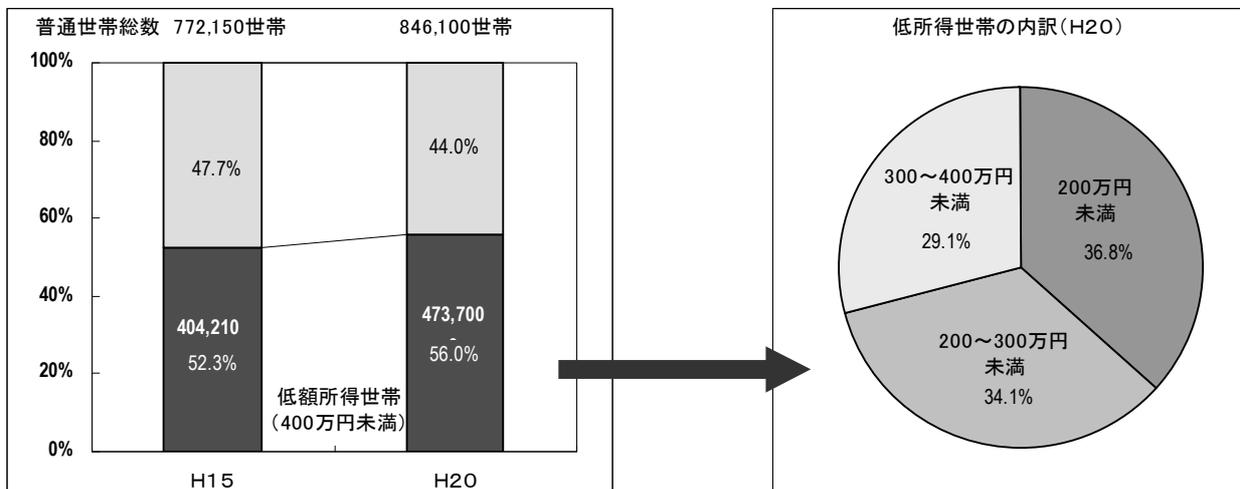


図7 低額所得者世帯の状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年、平成20年)

## ■市営住宅の応募倍率

(P3「1.空き家の増加と依然として高い市営住宅ニーズ」に関連)  
 (P6「1-1.(3)市営住宅入居管理の厳格化と入居者選考の仕組みの検討」に関連)

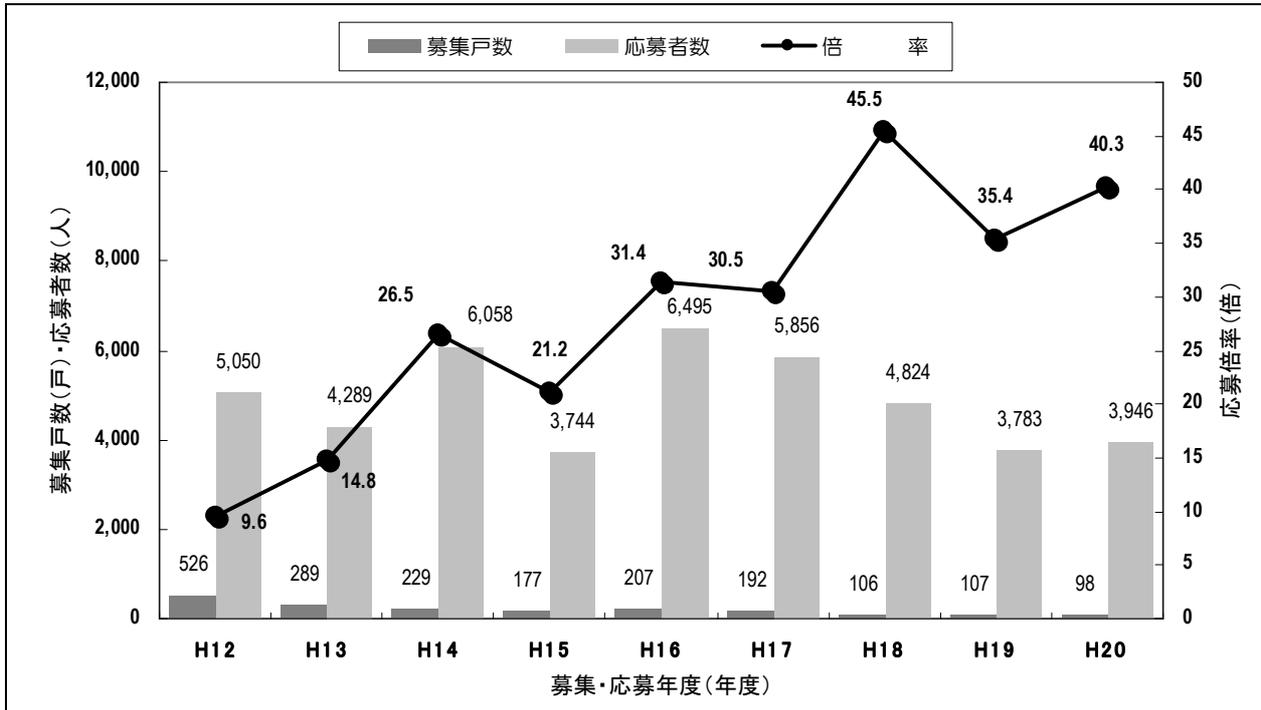


図8 新設市営住宅の応募状況

資料：札幌市住宅課

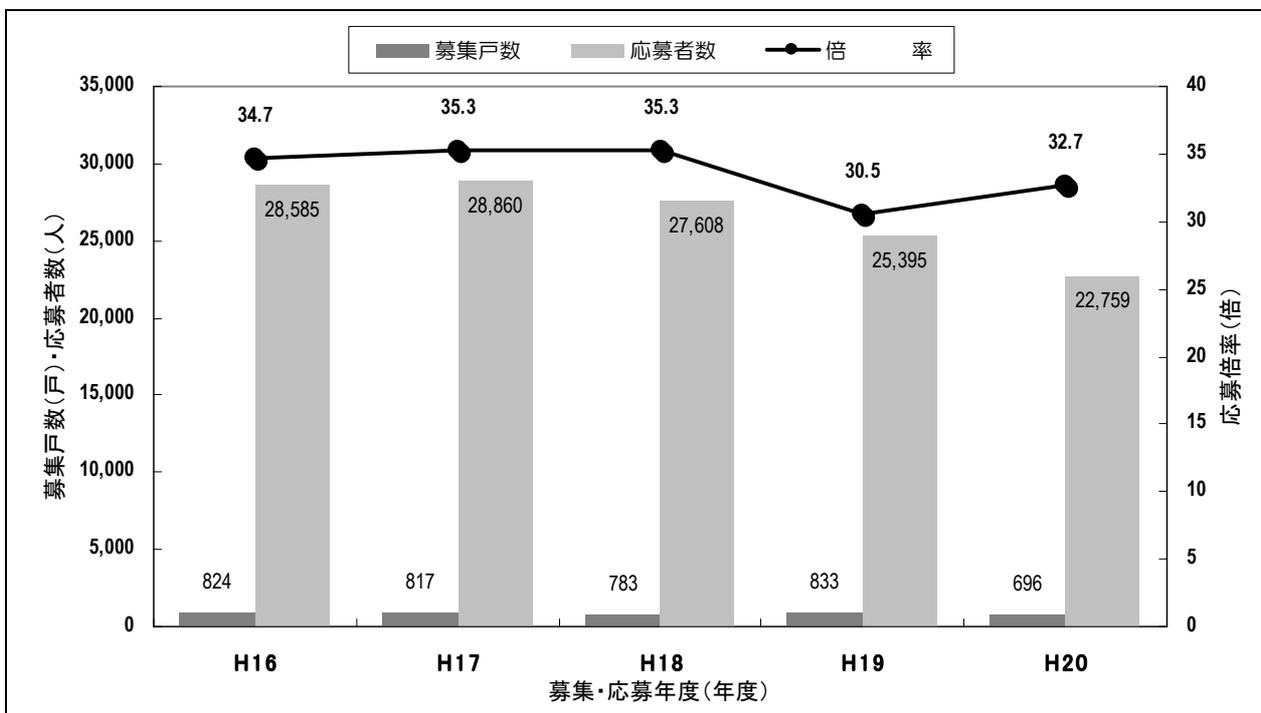


図9 空家住宅の応募状況

資料：札幌市住宅課

## ■市営住宅の大量供給

(P3「2.限られた予算の効率的運用」に関連)

(P5「1-1.(1)市営住宅管理戸数の維持、建替の重点化」に関連)

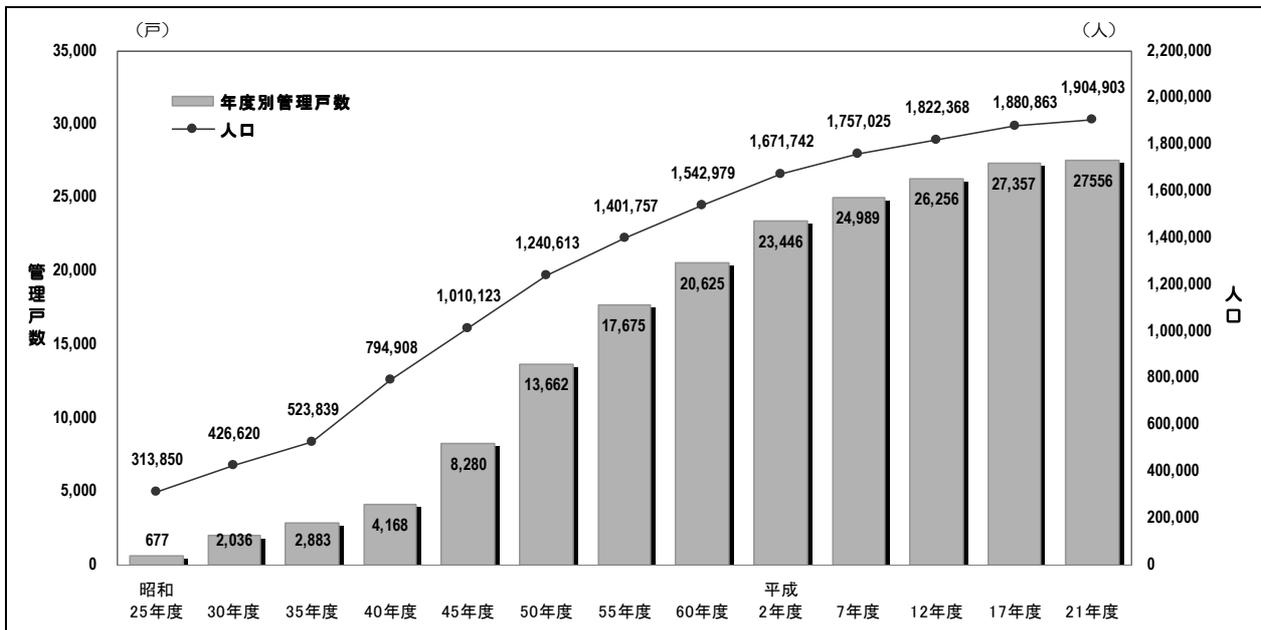


図10 札幌市市営住宅の年度別管理戸数

資料：総務省「国勢調査」、札幌市住宅課

注) 1 現在の市域に組み替えた数値である。

2 平成21年度の人口は、「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。

## ■住宅の省エネルギー化

(P3「3.既存住宅ストックの質向上」に関連)

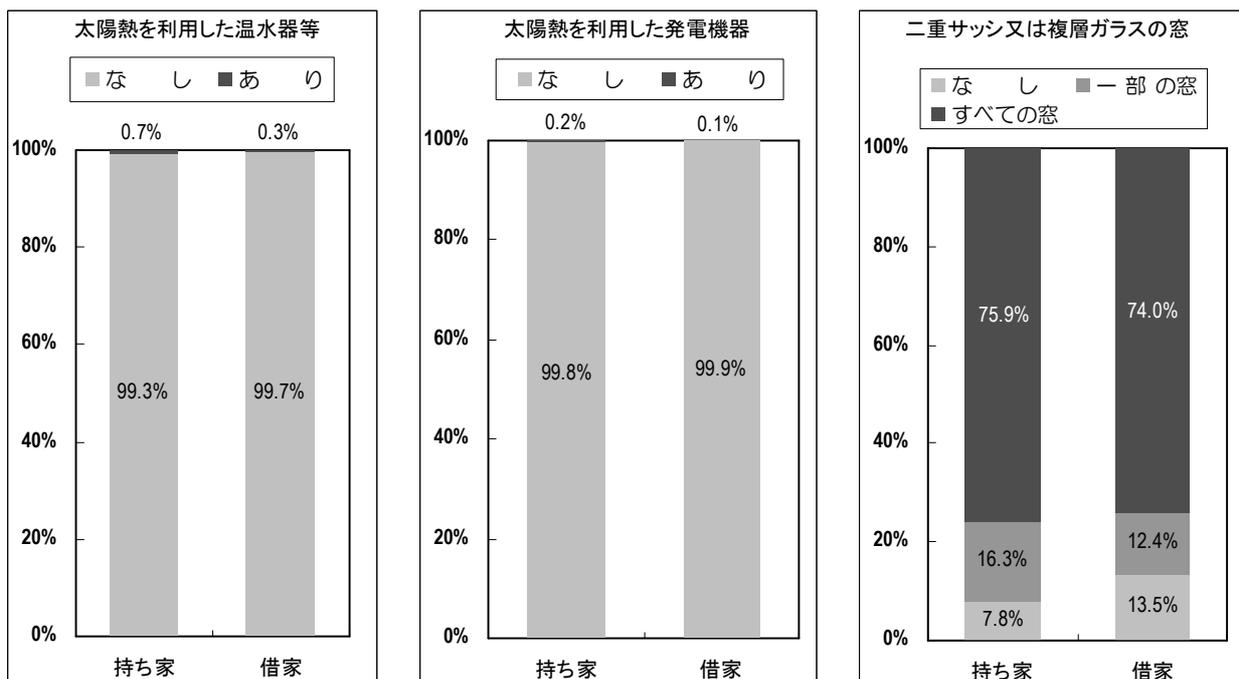


図11 省エネルギー設備の整備状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成20年)

## ■住宅の設備・性能の向上

(P3「3.既存住宅ストックの質向上」に関連)

【平成20年10月1日現在】

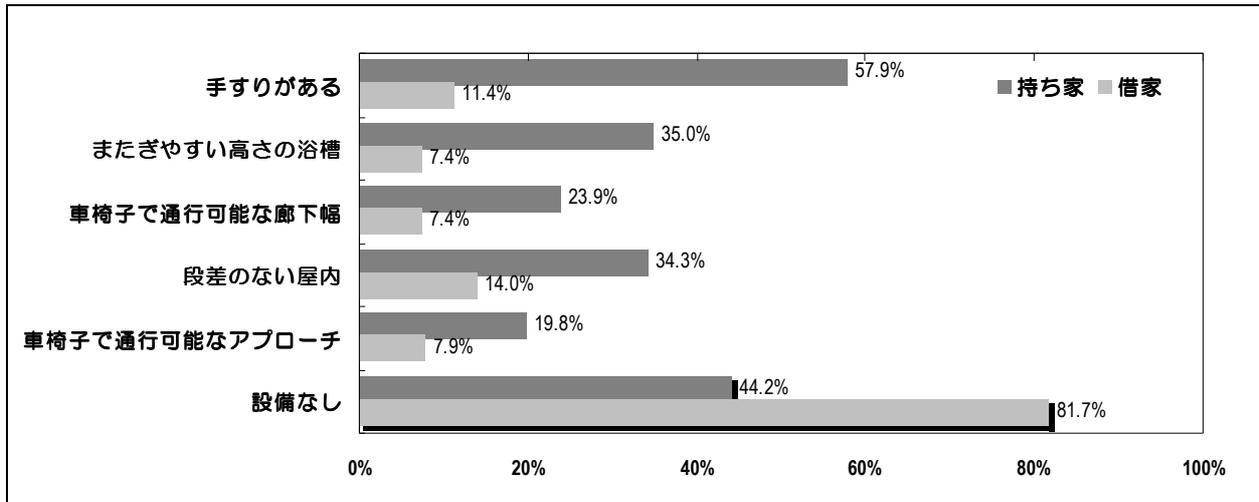


図12 高齢者等の設備状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成20年)

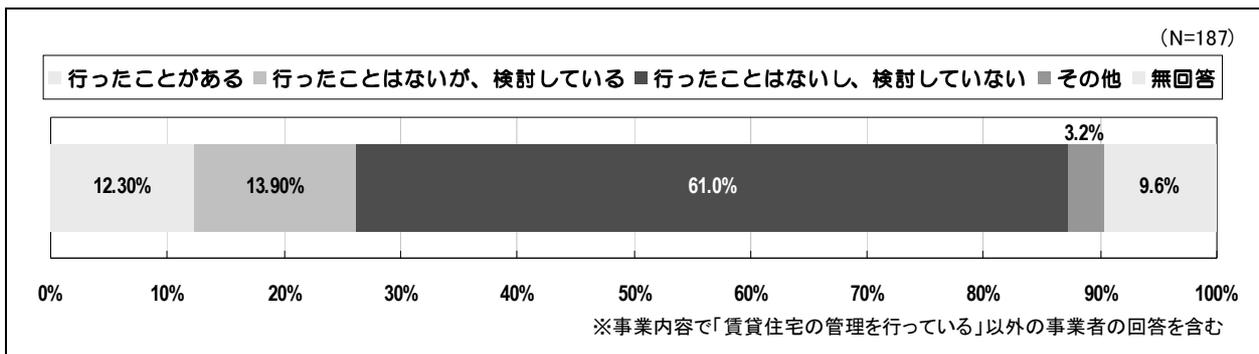


図13 民間賃貸住宅の高齢者対応設備の整備状況

資料：札幌市民間賃貸事業者アンケート結果(平成20年)

## ■市営住宅の設備状況

(P3「3.既存住宅ストックの質向上」に関連)

(P9「2-1.(2)既存住宅の適切な改修」に関連)

表 1 市営住宅のバリアフリー対応住戸数

	H17	H18	H19	H20
バリアフリー	6,866	7,172	7,372	7,801
うち車いす対応	243	252	260	275
全体	27,357	27,300	27,404	27,581

資料：札幌市住宅課

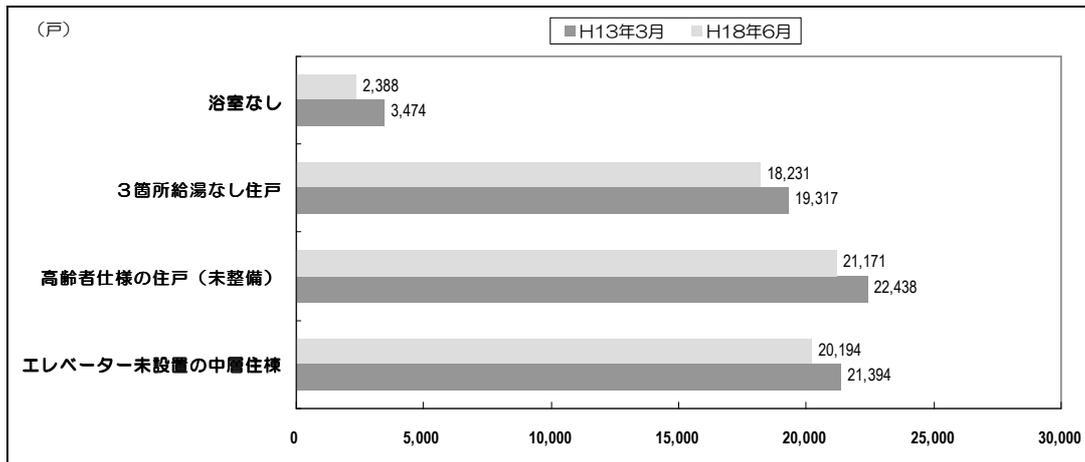


図 14 市営住宅の設備状況

資料：札幌市住宅課

## ■マンションストックの増加

(P3「3.既存住宅ストックの質向上」に関連)

(P9「2-1.(4)分譲マンションの維持管理支援策」に関連)

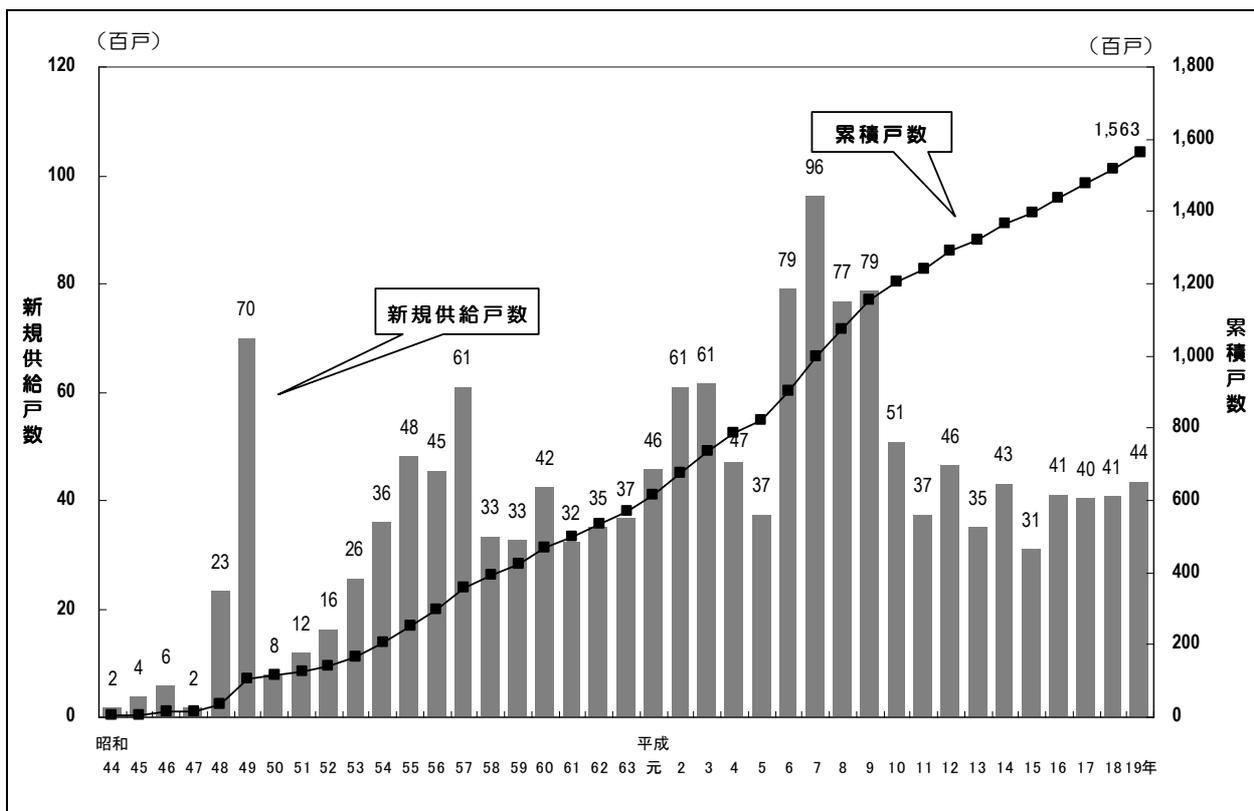


図15 分譲マンションの竣工状況

資料：有限会社 住宅流通研究所

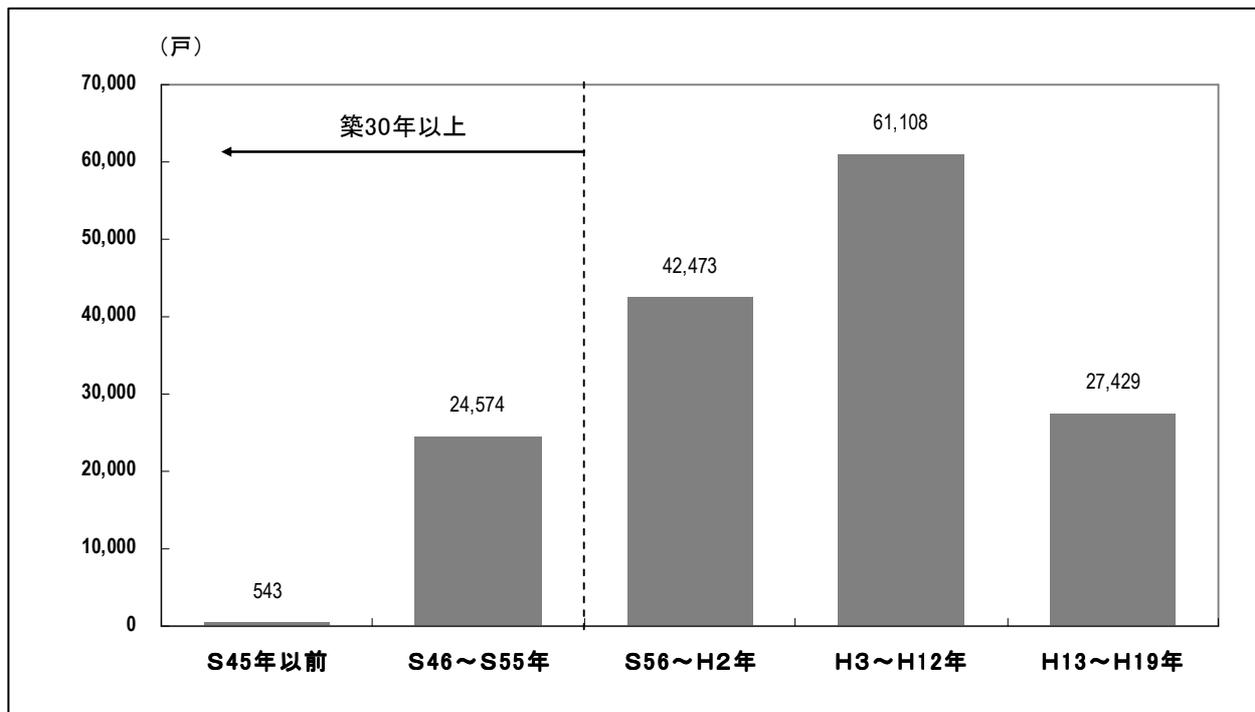


図16 分譲マンションの竣工戸数

資料：有限会社 住宅流通研究所

## ■市営住宅入居者の高齢化

(P3「4.つながりある地域社会の醸成」に関連)

(P9「2-1.(2)既存住宅の適切な改修」に関連)

(P11「2-2.(2)世代バランスに配慮した入居」に関連)

表2 高齢化率の比較【平成21年4月1日現在】

高齢化率	区分	高齢化率
	市営住宅	28.2%
	札幌市	20.1%
	北海道	23.7%
	全国	22.7%

資料：【市営住宅】札幌市住宅課、【札幌市、北海道】住民基本台帳人口、

【全国】推計人口（国勢調査による人口を基に、その後の動きを他の人口関連資料から算出）

## ■市営住宅の更新・維持費

(P4「1-1.(1)市営住宅管理戸数の維持、建替の重点化」に関連)

(P9「2-1.(3)市営住宅の長寿命化」に関連)

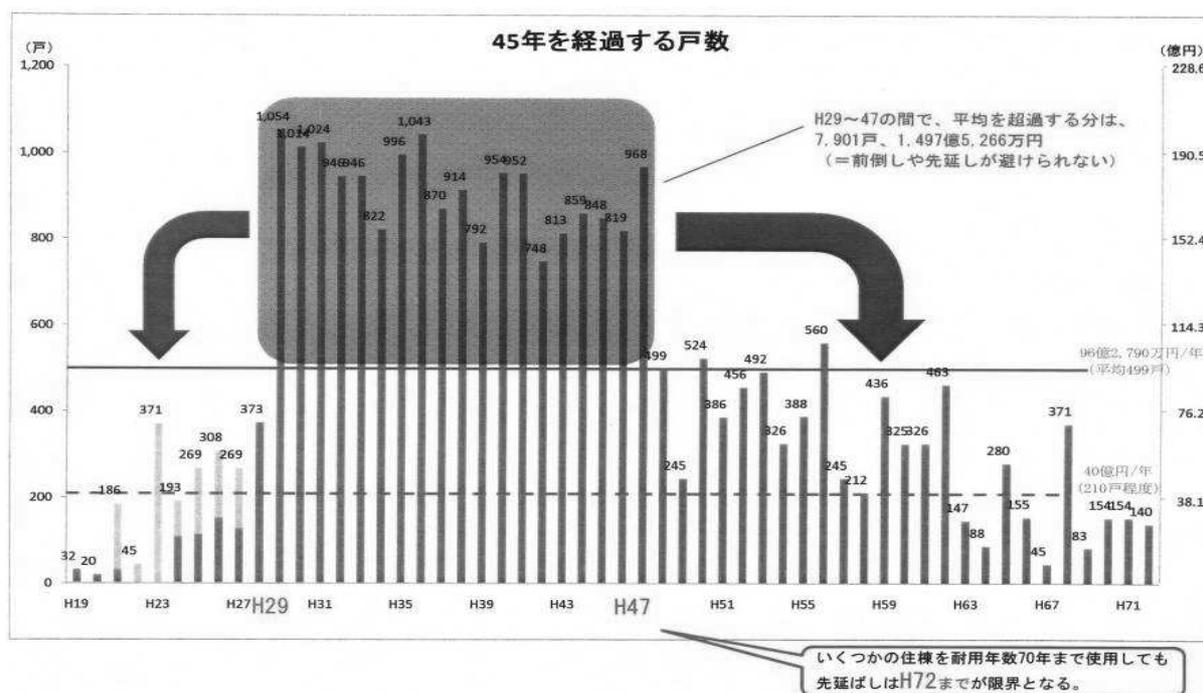


図17 建替周期(45年)による、建替事業費の試算

資料：札幌市住宅課

## ■市営住宅の収入超過世帯・高額所得世帯

(P6「1-1.(3)市営住宅入居管理の厳格化と入居者選考の仕組みの検討」)に関連)

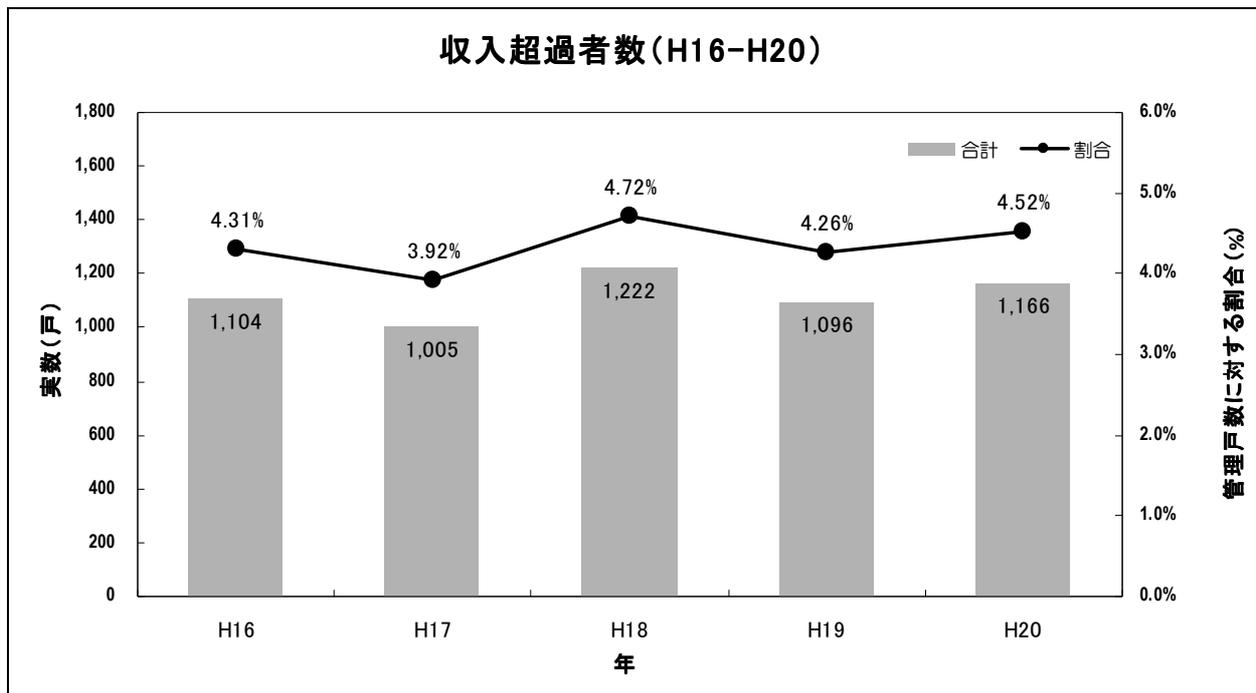


図 18 市営住宅の収入超過者数

資料：札幌市住宅課

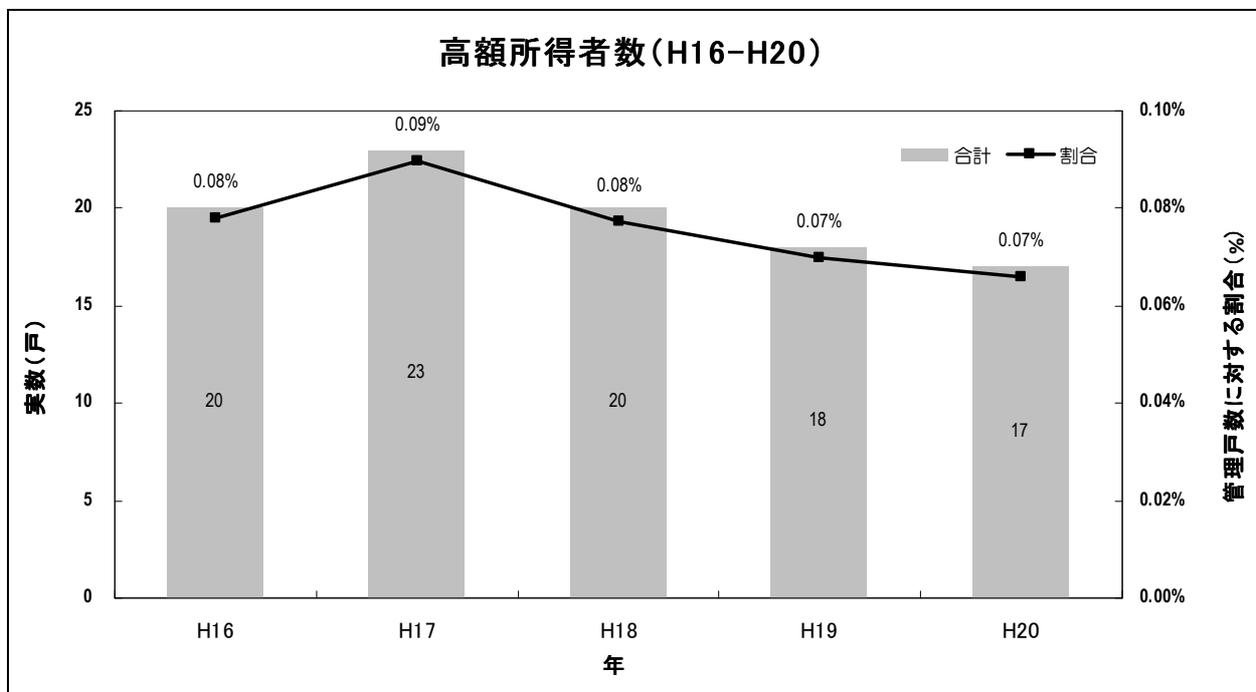


図 19 市営住宅の高額所得者数

資料：札幌市住宅課

## ■承継承認許可件数

(P6「1-1.(3)市営住宅入居管理の厳格化と入居者選考の仕組みの検討」)に関連

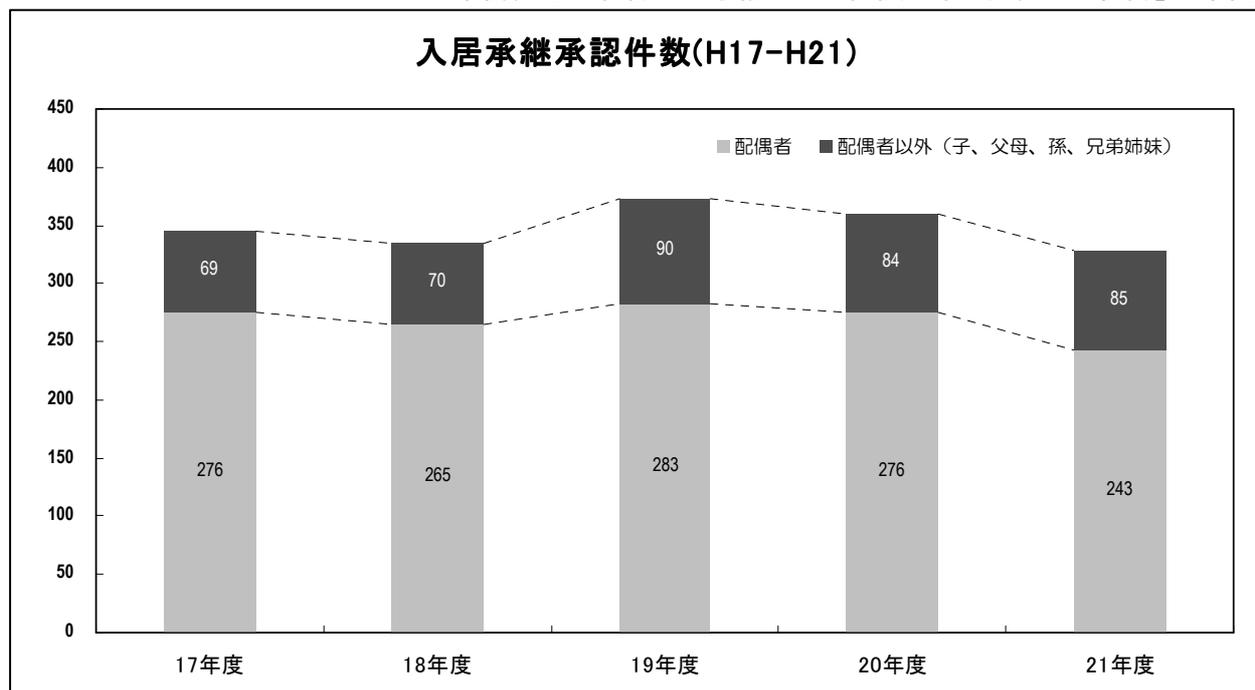


図 20 入居承継承認件数の推移

資料：札幌市住宅課

## ■市営住宅のミスマッチ

(P8「1-2.(1)市営住宅における住み替えの仕組みづくり」)に関連

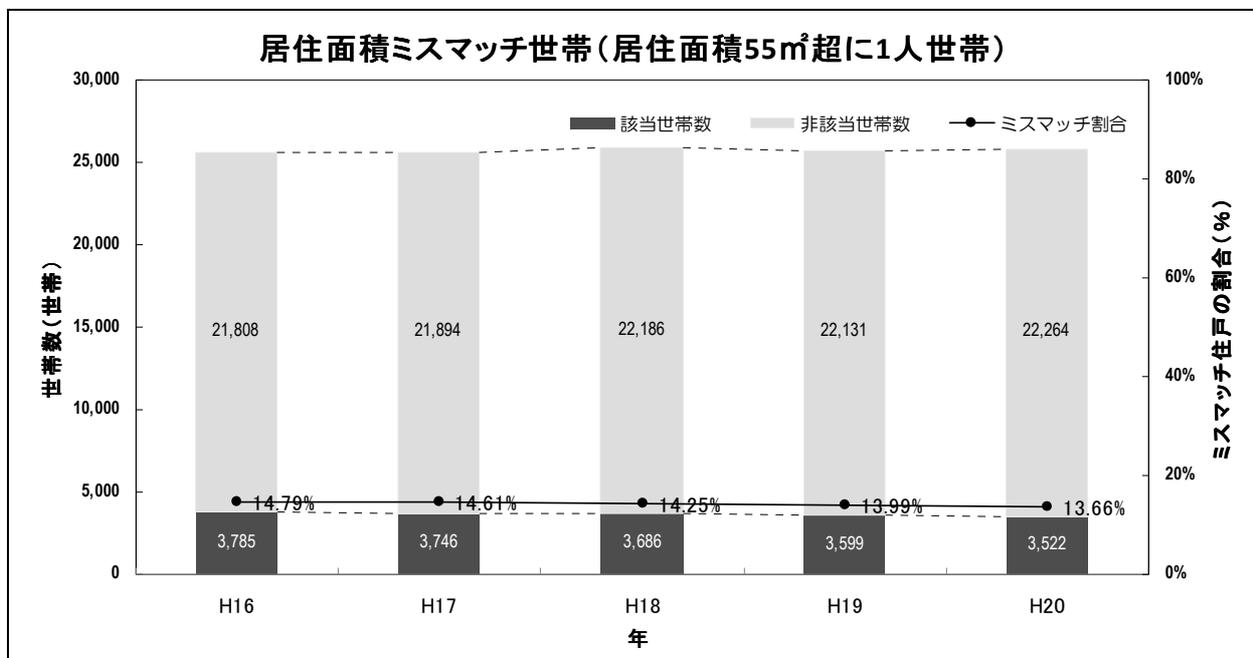


図 21 市営住宅 55㎡を越える住戸に住む1人世帯の割合

資料：札幌市住宅課

## ■住宅のミスマッチ

(P8「1-2.(2)民間住宅における住み替え支援」に関連)

### 【高齢者世帯】

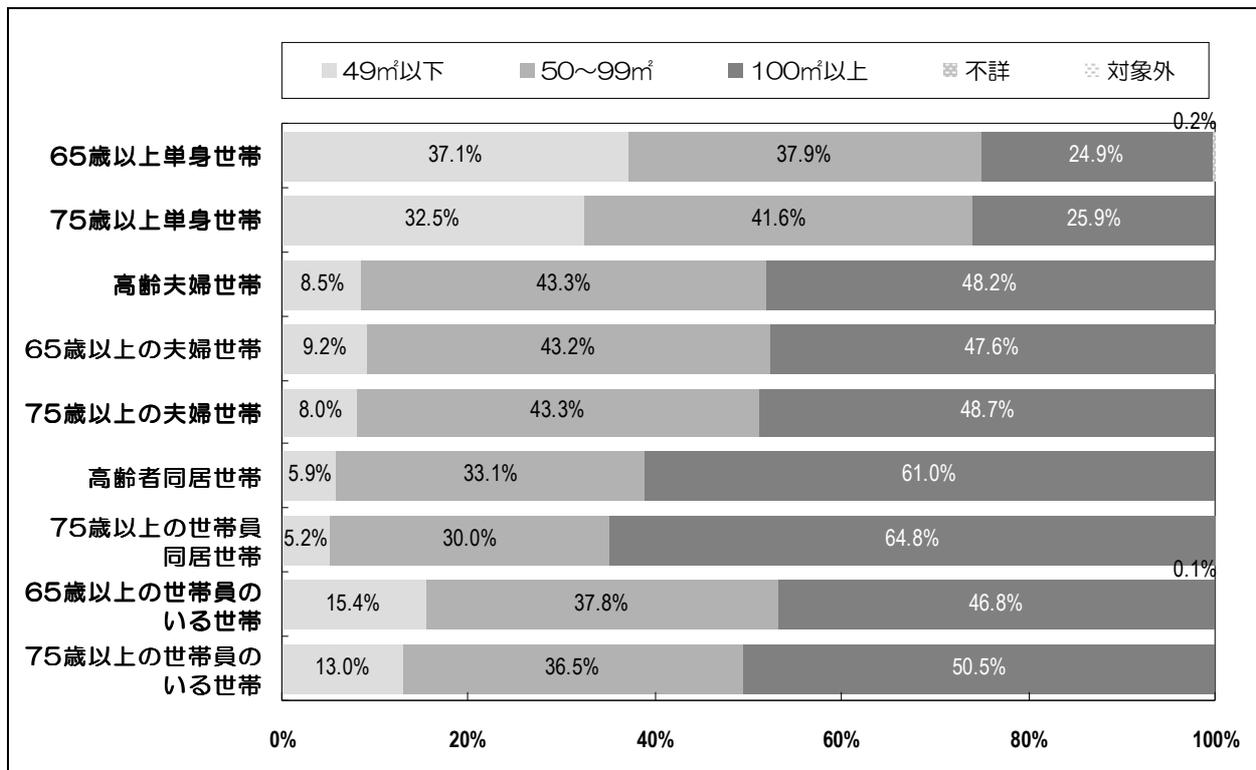


図 22 高齢者世帯・世帯種類別の住宅面積

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 15 年)

### 【子育て世帯】

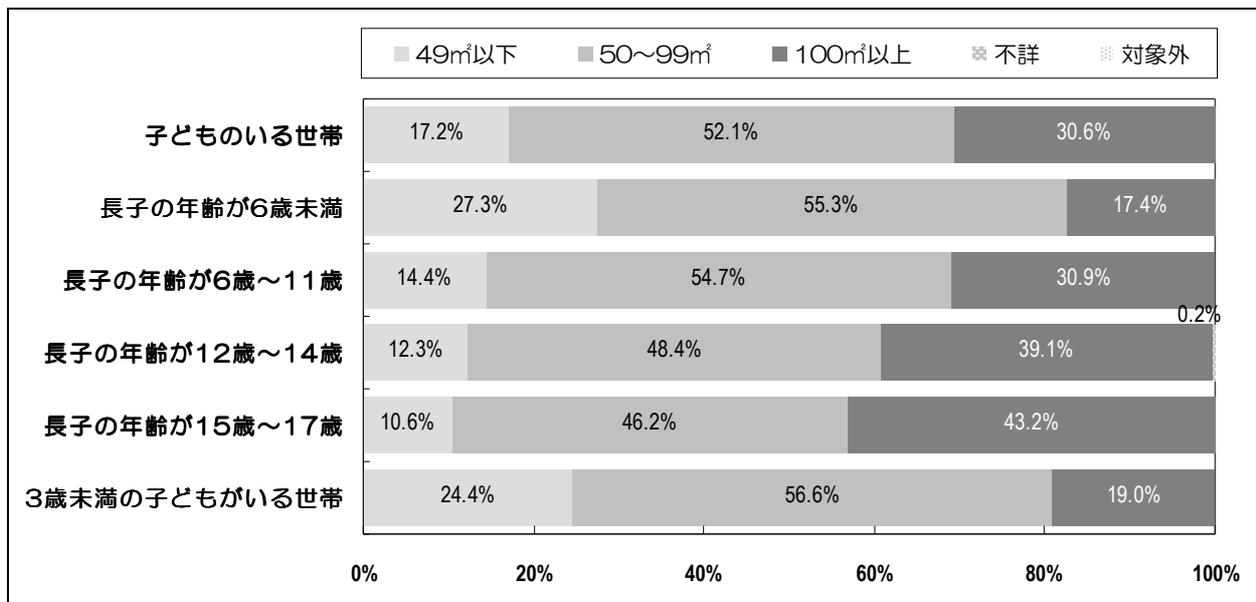


図 23 子育て世帯・世帯種類別の住宅面積

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 15 年)

## ■中古住宅の取得数増加

(P9「2-1.(2)既存住宅の適切な改修」に関連)

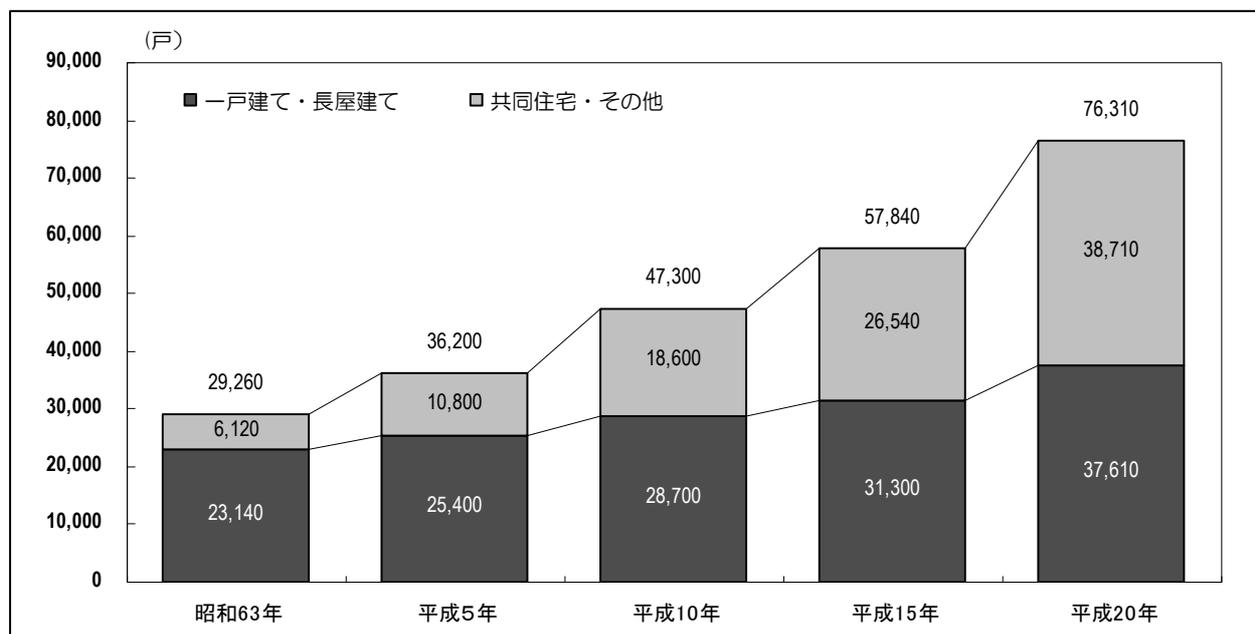


図24 中古住宅取得数の推移

資料：「住宅統計調査」(昭和63年、平成5年)、  
総務省「住宅・土地統計調査」(平成10年、平成15年、平成20年)

## ■分譲マンション管理の相談・支援

(P10「2-1.(4)分譲マンションの維持管理支援策」に関連)

表3 (社)北海道マンション管理組合連合会への相談件数

H17	H18	H19	H20
2,643	2,266	2,576	2,317

表4 (社)北海道マンション管理組合連合会への相談内容

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：北海道マンション組合連合会窓口相談件数(平成20年)

## <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. 札幌市住まいの協議会の設置要綱	参-6

# ○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 22 年 10 月 5 日 答申日現在)

	氏 名	所 属 等	所属小委員会 ※◎は委員長
会長	こしざわ あきら 越澤 明	北海道大学大学院工学研究院 都市計画研究室 教授	——
副会長	すぎおか なおと 杉岡 直人	北星学園大学社会福祉学部 教授	◎民間住宅
委員	あさまつ ちひろ 浅松 千寿	中村浅松法律事務所	市営住宅
委員	いがらし ちかこ 五十嵐 智嘉子	(社)北海道総合研究調査会 常務理事	市営住宅
委員	おおたき れいこ 大瀧 玲子	公募市民	民間住宅
委員	たかはし さとし 高橋 聰	(社)全国賃貸住宅経営協会 事務局長 (財)日本賃貸住宅管理協会 事務局長	民間住宅
委員	たかはし ひろこ 高橋 浩子	公募市民	市営住宅
委員	たにもと かずし 谷本 一志	東海大学国際文化学部 教授	◎市営住宅
委員	にしはら けいこ 西原 桂子	NPO法人シーズネット会員	民間住宅
委員	ひらの けいいち 平野 恵一	(財)マンション管理センター 事務局長	民間住宅
委員	ほそがい まさみち 細貝 政道	北海道宅建業協会 専務理事	市営住宅
委員	もちだ ようこ 持田 容子	元(財)北海道建築指導センター 住宅相談室長	民間住宅

## 2. 審議経過

	札幌市住まいの協議会	民間住宅小委員会	市営住宅小委員会
H21. 11	<b>第1回 (H21.11.26)</b> 出席:11名 内容: ○諮問「誰もが安心して暮らし続けられる住まいのあり方について」 ○現基本計画の振り返り ○意見交換		
H21. 12		<b>第1回 (H21.12.22)</b> 出席:6名 内容: ○現基本計画の検証と問題点の抽出 ○民間住宅の現状説明 ○意見交換	<b>第1回 (H21.12.16)</b> 出席:3名 内容: ○現基本計画の検証と問題点の抽出 ○市営住宅の現状説明 ○意見交換
H22. 02			<b>市営住宅見学(H22.02.03)</b> 出席:谷本委員長、高橋(浩)委員、細貝委員 見学先: ○幌北団地(H20 建替え) ○発寒団地(S43,47 建設) ○アリビラ24団地(H17 借上)
H22. 03	<b>第2回 (H22.03.17)</b> 出席:11名 内容: ○各小委員会の審議経過報告 ○札幌市住まいの協議会 中間まとめ(案)について	<b>第2回 (H22.02.15)</b> 出席:6名 内容: ○民間住宅の現状説明(追加) ○民間賃貸住宅に関するアンケートの結果報告 ○民間住宅に係る課題まとめ(案)について ○意見交換	<b>第2回 (H22.02.05)</b> 出席:4名 内容: ○市営住宅の現状説明(追加) ○市営住宅入居予定者アンケートの結果報告 ○市営住宅に係る課題まとめ(案)について ○意見交換
H22. 06		<b>第3回 (H22.06.02)</b> 出席:6名 内容: ○課題に関する今後の方向性(案)について ○意見交換	<b>第3回 (H22.06.11)</b> 出席:4名 内容: ○課題に関する今後の方向性(案)について ○意見交換
H22. 07		<b>第4回 (H22.07.21)</b> 出席:6名 内容: ○答申の構成(案)について ○答申(案)について ○意見交換	<b>第4回 (H22.07.28)</b> 出席:3名 内容: ○答申の構成(案)について ○答申(案)について ○意見交換
H22. 09	<b>第3回 (H22.09.14)</b> 出席:11名(予定) 内容: ○各小委員会の審議経過報告 ○札幌市住まいの協議会 答申(案)について		

### 3. 札幌市からの諮問書

---

#### 諮 問 書

平成21年11月26日

札幌市住まいの協議会

会長 越澤 明 様

札幌市長 上田 文雄

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

「誰もが安心して暮らし続けられる住まいのあり方について」

## (諮問の趣旨)

札幌市では、平成 16 年 1 月に札幌市住宅対策協議会の答申を受け、平成 17 年 3 月に住宅施策の方向性を示す指針となる「札幌市住宅基本計画」を策定し、それに基づき各種住宅施策を展開してきたところで

す。

しかし、基本計画を策定した平成 16、17 年と比較すると、戦後一貫して増加してきた本市人口の増加率が鈍化しており、さらに少子高齢化が一層進展するなど、住宅を取り巻く社会経済情勢は大きく変化してきています。

本市の住宅事情は、居住面積が年々拡大し、全国的にも高い水準となっていますが、世帯数の増加を上回るペースで住宅数が増加しているため、空家率が年々上昇しています。

民間賃貸住宅については、居住面積、高齢化対応ともに、持ち家と比べて低い水準となっています。また、分譲マンションについては、今後、建築から 20～30 年を経過するものが増加し、大規模な修繕や建替えが必要となることが予測されています。

さらに、市営住宅については、高度経済成長期に大量に供給したストックが更新期を迎え、財政状況が厳しい中、建替えや維持修繕費用の増大が見込まれています。また、市営住宅に入居を希望する人が多くいる中での入居の長期化や、高齢化による自治会活動の停滞など、

市営住宅の管理上の問題も顕在化してきています。

一方で、国においては、「住生活基本法」や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」の制定、「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正などにより、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を図る住宅政策への転換を図っており、良質な住宅ストックと良好な居住環境の形成、住宅困窮者の居住の安定確保といった目標が示されています。特に、居住の安定確保にあたっては、福祉施策やまちづくり施策との連携など、総合的な施策展開が求められています。

このような状況を踏まえ、新たな札幌市住宅基本計画の策定に向けて、誰もが安心して暮らし続けられる住まいのあり方について検討をお願いするものです。

## 4. 札幌市住まいの協議会の設置要綱

---

### 札幌市住まいの協議会設置要綱

〔平成元年12月22日〕  
〔市長決裁〕

(設置)

第1条 市長の諮問に応じ、本市における住宅に関する重要事項について調査審議するため、札幌市住まいの協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(組織)

第2条 協議会は、委員12人以内をもって組織する。

- 2 委員は、学識経験者、関係行政機関の職員その他市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。
- 3 特別な事項を調査審議するため必要があるときは、協議会に臨時委員を置くことができる。

(任期)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。
- 3 臨時委員は、特別な事項に関する調査審議が終了したときは、委嘱を解かれたものとみなす。

(会長及び副会長)

第4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、会議の議長となり、会務を総括する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 4 会長、副会長ともに事故があるときは、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5条 協議会は、必要のつど会長が招集する。

- 2 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。
- 3 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。

(小委員会)

第6条 協議会には、特定事項を調査審議するため、小委員会を置くことができる。

- 2 小委員会の委員長及び委員は、協議会の委員のうちから会長が指名する。
- 3 委員長は、小委員会の事務を総括する。
- 4 委員長は、小委員会の審議結果を協議会に報告しなければならない。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、都市局において行う。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成元年12月22日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成21年9月1日から施行する。