

入居者の資格に関すること（単身入居要件について）

1 単身入居要件の見直しに向けて

(1) 見直しの必要性

住宅の確保に困窮する方の増加を踏まえ、国は、特別な配慮が必要な方々が公営住宅に入居できるよう対象範囲の拡大を求めている。

また、北海道は、令和4年10月に、住宅セーフティネット法等に定める住宅確保要配慮者のうち、単身入居要件に含めていない方々を追加する見直しを行っている。

札幌市においても、住宅の確保に困窮する方々の居住の安定を図るための配慮が求められている。

(2) 見直しの方向性（案）

①住宅セーフティネット法等に定める住宅確保要配慮者のうち、単身入居に該当しない一部の方々を除き、現行の単身入居要件に含まれていない対象者を追加する。

②DV被害者において、令和4年通知において追加された対象者を追加する。

2 単身向け住宅における応募倍率の上昇

令和4年度定期募集における単身向け住宅の募集状況は、募集戸数80戸に対して、申込者数が4,609人であり、応募倍率が57.6倍と高い状況である。家族向け住宅の応募倍率である14.5倍と比較しても高く、単身向け住宅の募集ニーズに対して、募集戸数が追い付いていない状況と言える。

こうした現状の中で単身入居要件を見直した場合、申込者数の増加に伴う応募倍率の更なる上昇が考えられる。

＜令和4年度定期募集の募集状況＞

	全体	単身向け				世帯向け					
		車いす	長期	一般	計	車いす	若年層	子育て	長期	一般	計
募集戸数	355	3	6	71	80	9	25	12	8	221	275
申込者数	8,596	9	197	4,403	4,609	37	119	14	18	3,799	3,987
倍率	24.2	3.0	32.8	62.0	57.6	4.1	4.8	1.2	2.3	17.2	14.5

3 市営住宅の総量抑制方針

「札幌市市有建築物及びインフラ施設等の管理に関する基本的な方針」では、将来の人口に見合った公共施設の総量規模適正化を図ることとしており、市営住宅については、高齢化の進展による1世帯当たりの世帯人員数の減少や、更新需要の本格化を踏まえ、総面積を抑制する方向性としている。

なお、建替えに際しては、現居住者の要望に応じつつ、間取りや居室面積を少なくするなど、世帯人数の減少に合わせた建替えを進めている。

4 単身向け住宅の拡充

市営住宅の総面積を抑制する方針の中、単身向け住宅を増やすためには、単身向け住宅と家族向け住宅の比率を見直すことが考えられる。

現在の単身向け住宅の要件は、床面積が 55 ㎡以下（全国住生活基本計画における一般型誘導居住面積水準）となっており、これまでも、居住面積水準の向上や供給戸数の確保を図るため、対象住宅の規模の上限を引き上げている。現在の 55 ㎡以下から北海道住生活基本計画における同水準である 57.4 ㎡以下に引き上げた場合、対象となる単身向け住宅は約 1,700 戸増加し、管理戸数全体に占める割合は 33%から 39%まで増加する。

この見直しを令和 5 年前期募集の応募状況で試算した場合、単身向け住宅の募集戸数の増加により、単身向け住宅の応募倍率は、40.2 倍から 27.6 倍にまで大きく低下する。一方で、募集戸数が多い家族向け住宅の応募倍率は 9.9 倍から 11.1 倍までの上昇に止まる。

<見直し前後の単身向け住宅と家族向け住宅の戸数>

	見直し前	見直し後
単身向け	8,677	10,371
家族向け	17,849	16,155
合計	26,526	26,526

約 1,700 戸増加

<見直し前後の令和 5 年前期募集における募集戸数と倍率>

【見直し前】

	申込者数	募集戸数	倍率
単身向け	1,488	37	40.2
家族向け	1,505	152	9.9

【見直し後】

	申込者数	募集戸数	倍率
単身向け	1,488	54	27.6
家族向け	1,505	135	11.1

単身向け住宅が17戸増し、倍率が40.2倍⇒27.6倍に改善

4 審議のポイント

単身入居要件の見直しについて、次の視点の審議が考えられる。

①単身入居要件の対象者の追加及びその範囲について

追加の可否や範囲（住宅確保要配慮者、DV被害者など）など

②単身向け住宅の面積要件を見直すことの妥当性について

55 ㎡以下から 57.4 ㎡以下まで引き上げることなど

札幌市の単身入居対象者と国等における住宅確保要配慮者の比較

札幌市の単身入居対象者	(参考) 北海道の単身入居対象者	国が定める住宅確保要配慮者	
<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者 ・高齢者 ・障がい者 	<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者 ・高齢者 ・障がい者 	<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者 ・高齢者 ・障がい者 	住宅確保要配慮者の根拠規定
		<ul style="list-style-type: none"> ・被災者 ・子どもを養育している者 	住宅セーフティネット法
<ul style="list-style-type: none"> ・中国残留邦人 ・ハンセン病療養所入所者 ・DV被害者 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国残留邦人 ・ハンセン病療養所入所者 ・DV被害者 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国残留邦人 ・ハンセン病療養所入所者 ・DV被害者 	
<p>現在は単身入居要件に含まれていない</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人 ・拉致被害者 ・犯罪被害者 ・矯正施設退所者 ・生活困窮者 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人 ・拉致被害者 ・犯罪被害者 ・矯正施設退所者 ・生活困窮者 	住宅セーフティネット法施行規則
		<ul style="list-style-type: none"> ・児童虐待を受けた者 	
<ul style="list-style-type: none"> ・海外からの引揚者 ・原子爆弾被害者 ・戦傷病者 	<ul style="list-style-type: none"> ・海外からの引揚者 ・原子爆弾被害者 ・戦傷病者 	<ul style="list-style-type: none"> ・海外からの引揚者 ・原子爆弾被害者 ・戦傷病者 	
<p>現在は単身入居要件に含まれていない</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・児童養護施設退所者 ・LGBT ・UIJターン転入者 ・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者 	<ul style="list-style-type: none"> ・児童養護施設退所者 ・LGBT ・UIJターン転入者 ・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者 	北海道住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

特段の配慮を要するDV被害者の範囲

国の平成16年通知

- ① 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（以下「配偶者暴力防止等法」という。）第3条第3項第3号の一時保護、同法第5条の婦人保護施設における保護又は児童福祉法第23条第1項の母子生活支援施設における保護が終了した日から起算して5年を経過していない者
- ② 配偶者暴力防止等法第10条第1項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していないもの

国の令和4年通知

- ① 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（以下「配偶者暴力防止等法」という。）第3条第3項第3号の一時保護、同法第5条の婦人保護施設における保護又は児童福祉法第23条第1項の母子生活支援施設における保護が終了した日から起算して5年を経過していない者
- ② 配偶者暴力防止等法第10条第1項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していないもの
- ③ 「配偶者からの暴力被害者の取扱い等に関する証明書」の発行に基づき、婦人相談所等による「配偶者からの暴力の被害者に関する証明書」が発行されている者

国の令和4年通知で
範囲が拡大された
DV被害者

