

2028



2018

SAPPORO

参考資料3

# 札幌市住まいの協議会

## 資料編

(2026年2月時点)

この資料は、住まいの協議会の説明に使用した資料のうちデータを中心に、資料編として再編したものである

- ・第1回住まいの協議会（令和7年11月26日開催）
- ・第1回民間住宅部会（12月10日開催）
- ・第1回市営住宅部会（12月18日開催）

# I 成果指標の進捗状況 3

II 法律改正 4 現状1 主な法律の改正

III 経済情勢 5 現状2 住宅市場の動向

IV 人口動態 6 現状3 人口・世帯数

現状4 高齢世帯主

V 住宅確保 8 現状5 高齢世帯

現状6 障がい者

現状7 子育て世帯

現状8 低額所得者

要配慮者

現状9 外国人

現状VA みな住まいる  
相談傾向

現状VB 賃貸人の意識

現状VC 居住サポート住宅

現状VD SN住宅登録  
要件の緩和

調査① 子育てアンケート  
(速報)

調査② 民間賃貸住宅  
アンケート(速報)

VI 住宅ストック 21

現状10 住宅数

現状11 居住水準・  
建築時期

現状12 ストックの性能

現状13 空き家

現状14 持ち家の単身高齢

現状15 中古住宅

現状5A バリアフリー性能

現状VIB バリアフリー性能

現状VIC 新築着工戸数

現状VID 民間賃貸住宅  
の現状

現状VIE 省エネ性能・耐震性

現状VIF リフォーム工事  
の実施状況

現状VIG ミスマッチ  
住宅所有意識

現状VIH 世帯主年齢と  
住み替え意向

現状VII サ高住の登録数

現状VIJ マンション関連施策

VII 市営住宅 35

現状16 管理戸数

現状17 建築時期

現状18 設備

現状19 設備

現状20 入居者

現状VIIA 管理戸数の抑制

現状VIIB 構造別管理戸数

現状VIIC 面積別管理戸数

現状VIID 募集状況

現状VIIE 募集状況

現状VIIF 募集倍率の偏在

現状VIIG 入居状況

現状VIIH 入居者の特性

現状VIIL 収入分布

現状VIJ 居住年数

現状VIK 家賃の負担感

現状VIIL 賃貸住宅の家賃

VIII 現計画 52

計画VIII A MP2018  
の目的等

計画VIII B MP2018  
の位置づけ

計画VIII C MP2018  
の計画概要

計画VIII D 全国計画  
R7年11月素案

	成果指標	策定時	現状値	R10推計値	目標値【R10】
住宅セーフティネットの構築 暮らしを支える	①市営住宅募集戸数	約800～900戸で推移	834戸(R6) 853戸 (H30～R6平均)	現状水準を維持 ○	現状水準を維持
	②共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす、ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	16.1%(H25)	18.8%(R5)	20.3% △	22.0%
	③最低居住面積水準未達率	4.2%(H25)	3.5%(R5)	3.1% ×	早期に解消
	④子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	44.3%(H25)	45.8%(R5)	47.5% △	50.0%
良質な住宅ストックの形成 及び将来世代への継承	⑤新築戸建住宅の「札幌版次世代住宅基準」スタンダードレベル以上適合率	14.1%(H28)	52.5%(R6)	達成済 ○	30.0%
	⑥高齢者(65歳以上)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	39.7%(H25)	43.4%(R5)	45.5% ×	75.0%
	⑦築25年以上の分譲マンションのうち長期修繕計画を策定している管理組合の割合	76.6%(H27)	※R7実態調査の結果を反映予定	— —	90.0%
良好な住環境の形成	⑧住宅及び住環境に対して満足している市民の割合	82.1%(H25)	83.6%(R5)	83.7% △	90.0%
	⑨近隣の人たちやコミュニティとの関わりに満足と思う市民の割合	65.9%(H25)	74.7%(R5)	80.8% ○	75.0%

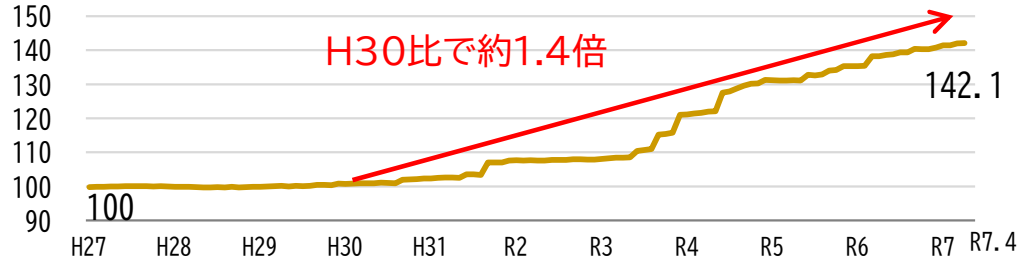
## 現状1 現計画以降の住宅に関わる主な法律の改正状況

時期		法律名等	概要
平成30年	12月	『札幌市住宅マスタープラン2018』策定・公表	【現計画】
令和4年	4月	改正「 <u>マンション</u> 管理適正化法」施行 改正「 <u>マンション</u> 建替円滑化法」施行	マンション管理適正化推進計画の作成(地方公共団体)・管理計画認定制度・除却認定対象の拡充・敷地分割制度
	4月	改正「住宅の品質確保の促進等に関する法律」施行	ZEH水準の等級の基準化
	10月	改正「住宅の品質確保の促進等に関する法律」施行	ZEH水準の上位等級の基準化
令和5年	12月	改正「 <u>空家</u> 等対策特措法」施行	空家等活用促進区域、支援法人等の活用、勧告された管理不全空家の固定資産税・都市計画税減免の解除
令和7年	4月	改正「建築物 <u>省エネ</u> 法」施行	全ての新築住宅や増改築部分における省エネ基準適合の義務化
	4月	改正「建築基準法」施行	4号特例の廃止(平屋かつ200㎡以下以外)
	4月	改正「生活困窮者自立支援法」施行 改正「生活保護法」施行	<u>生活困窮者・被生活保護者</u> における住まいの相談に対応できる体制の整備
	10月	改正「住宅セーフティネット法」施行	<u>住宅確保要配慮者</u> の住まい確保(居住サポート住宅認定制度の創設等)
	10月	改正「高齢者住まい法」	サービス付き高齢者向け住宅の要件緩和(目的外使用、面積基準等)

## 現状2 住宅市場の動向

図 木造住宅の建築費の推移(札幌市)

(H27年=100とした指数)

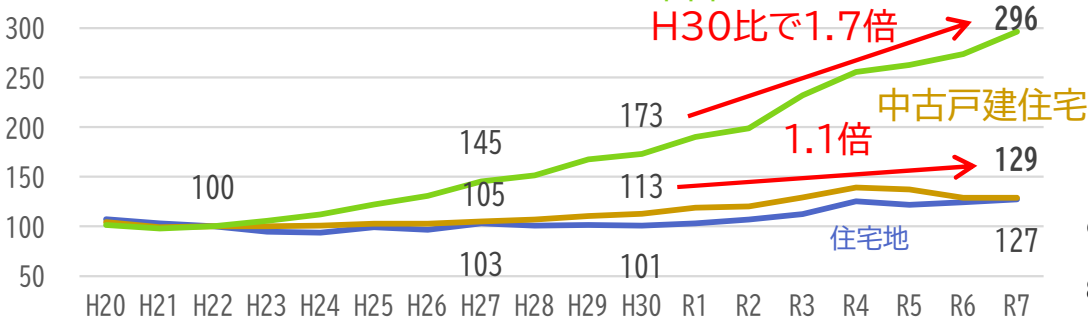


資料:建設物価建築費指数、木造住宅建築費指数(工事原価:各年平均、札幌)(一財)建設物価調査会)

- ・住宅の建築費、不動産(中古住宅)価格、住宅地の地価は、横ばいから上昇局面へ
- ・中古マンション、住宅地は、7年間で1.7倍
- ・マイナス金利政策の解除(R6.3)に伴い主要金利(住宅ローン)も上昇基調

図 中古住宅価格の推移(北海道)

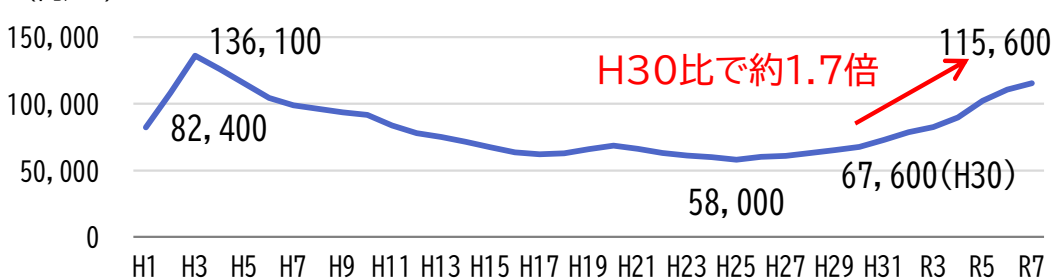
(H22年=100とした指数)



資料:不動産価格指数(北海道)(国土交通省)

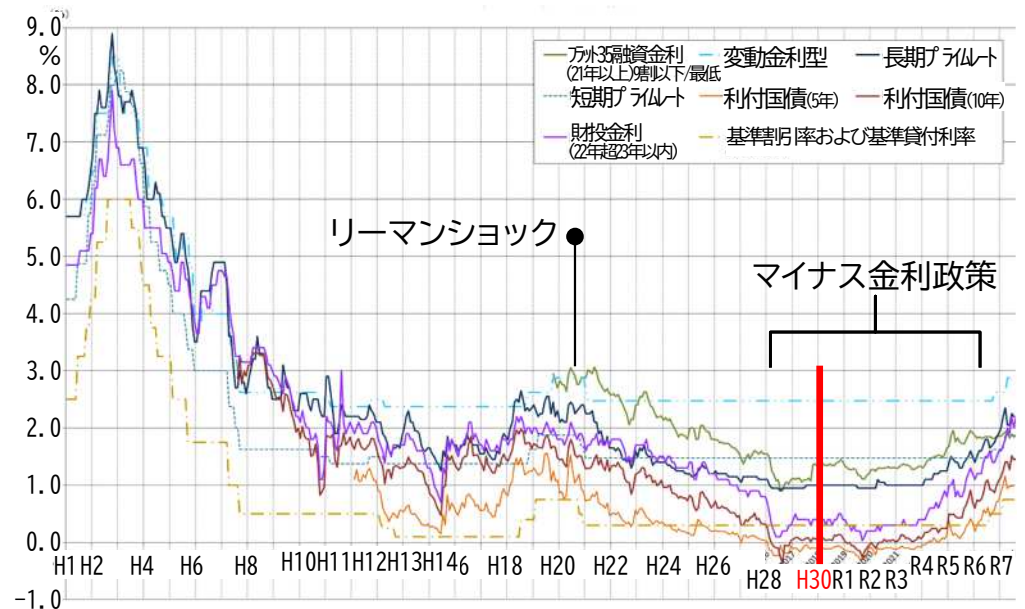
図 住宅地の平均地価の推移(札幌市)

(円/㎡)



資料:変動率及び平均価格の時系列推移表(国土交通省)

図 主要金利の推移

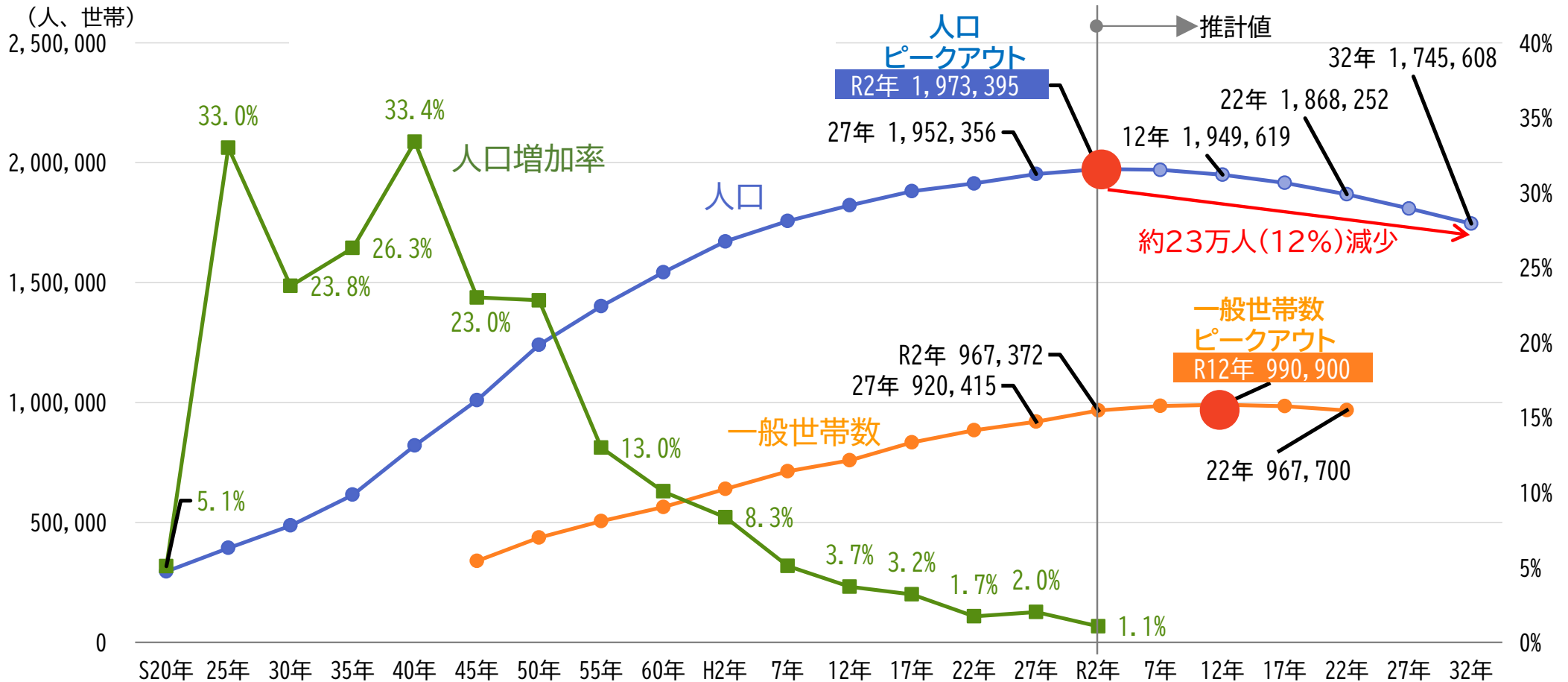


出典:(一財)住宅金融普及協会(R7.8現在)

### 現状3 人口・世帯数の推移及び将来推計

- ・人口は、令和2年をピークに減少に転じ、以後、緩やかに減少傾向が続くものと推計
- ・当面増加が続く世帯数は、令和12年をピークに減少に転ずると推計
- ⇒ 次期住マスは、人口減少・世帯数減少が前提

図 人口・一般世帯数・人口増加率の推移

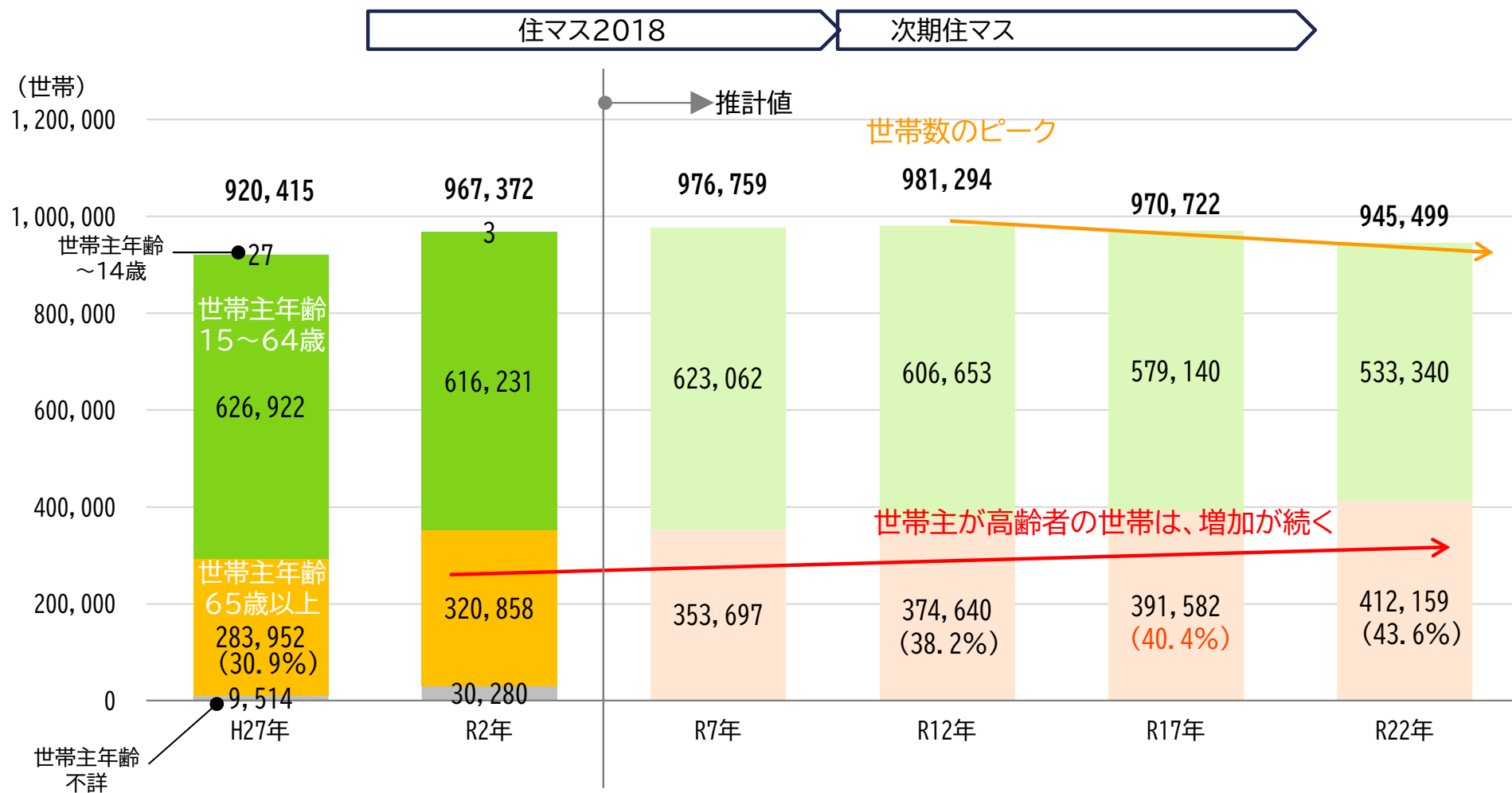


※1 昭和15~40年の人口は組替人口の数値  
 ※2 昭和20年の人口については、「人口調査」(昭和20年11月1日)による  
 ※3 一般世帯：施設等の世帯(寮・寄宿舍の学生・生徒、病院・療養所の入院者、社会施設の入居者等)を除く世帯

## 現状4 世帯主が高齢者である世帯数の推移

・世帯数は、令和12年以降減少するが、世帯主が高齢者の世帯は、その後も増加が続く見込み

図 世帯主年齢別一般世帯数の推移



## 現状5 高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯数の推移

- ・世帯主が高齢者の世帯の多くは、高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯
- ・高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯ともに年々増加し、次期住マス期末には、一般世帯の3分の1
- ・高齢単身世帯は、R2年からR22年の20年間で1.5倍(うち85歳以上は2倍以上)となる見込み

図 高齢単身世帯の推移

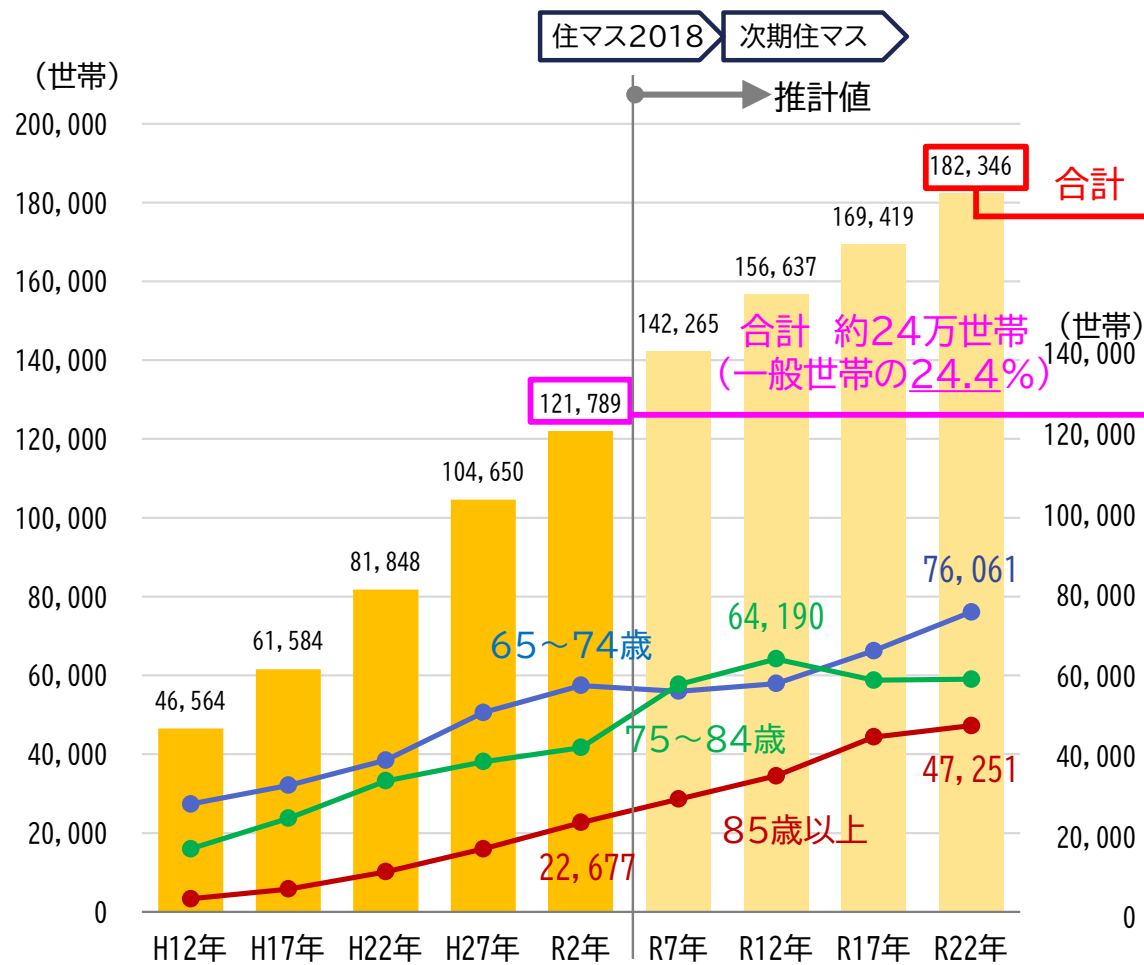
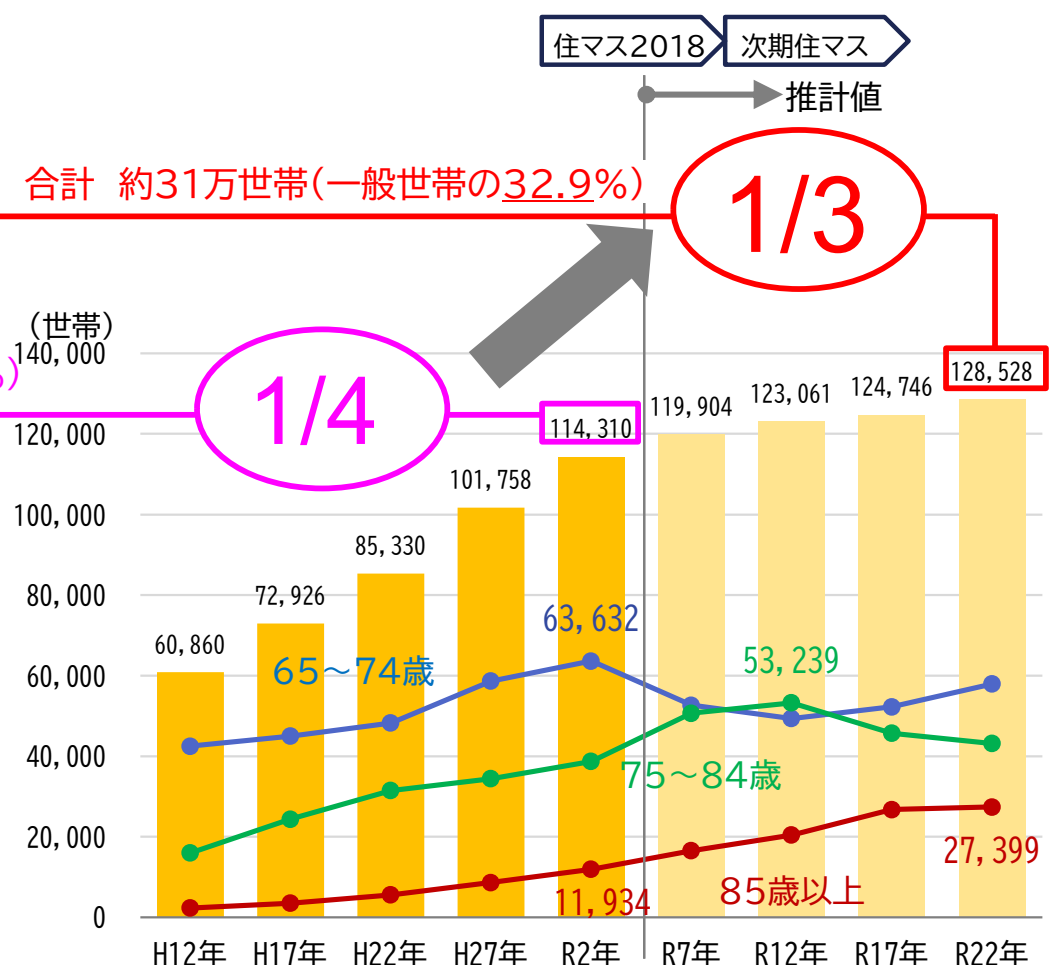


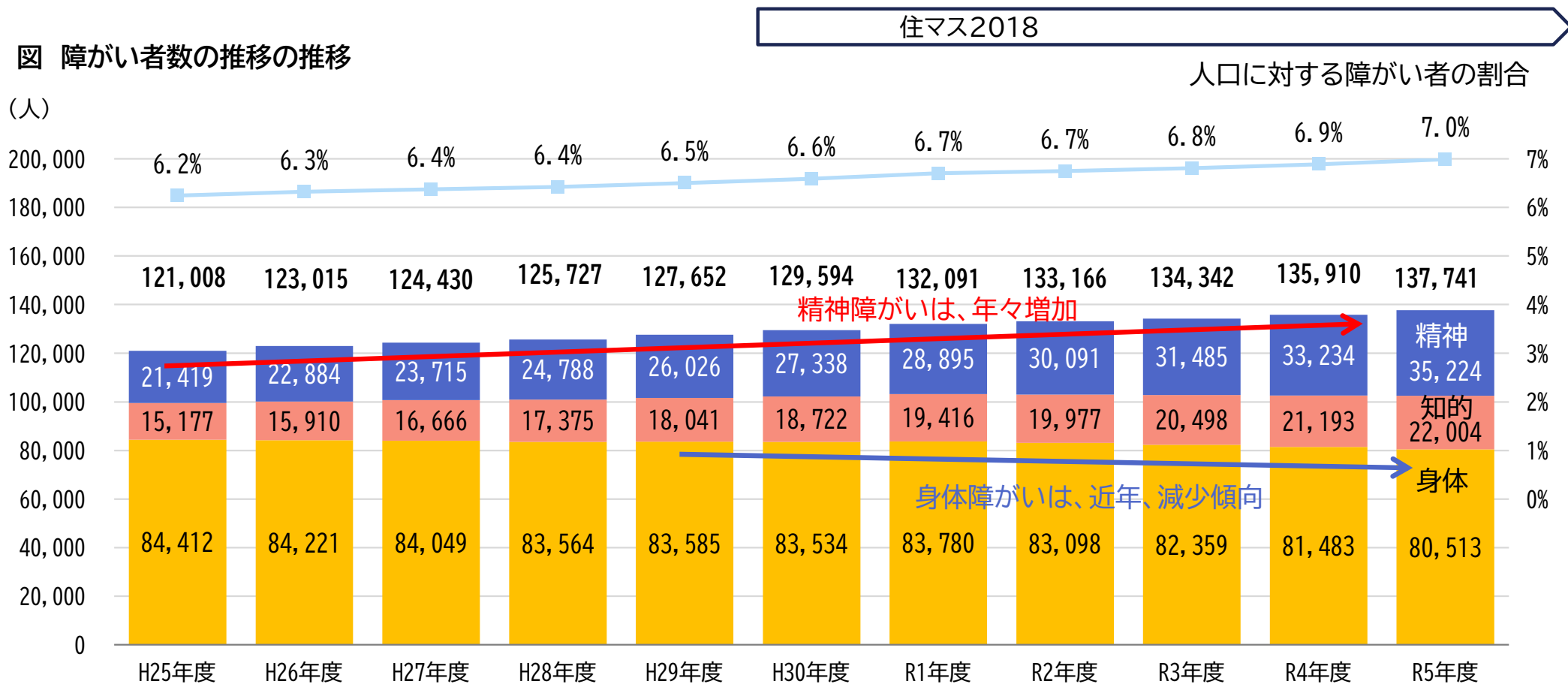
図 高齢夫婦のみ世帯(世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯)の推移



資料：各年国勢調査結果(総務省統計局)、推計値は札幌市(R5)

## 現状6 障がい者数の推移

- ・障がい者の数・割合は、年々増加しており、令和5年時点で、138千人(人口の7%)
- ・手帳所持者別には、「身体障がい者」が最多だが、近年減少傾向にある一方で、「精神障がい者」が増加傾向にある



## 現状7 子育て世帯数の推移

- ・子育て世帯数は、年々減少し、令和2年度は一般世帯の約6分の1(約16万世帯)
- ・平成22年まで増加傾向にあったひとり親と子どもの世帯は、直近では減少傾向
- ・夫婦と子どもの世帯における共働きの割合は、5年ごとに10ポイントずつ増加

図 子育て世帯数(18歳未満の世帯員のいる一般世帯)の推移

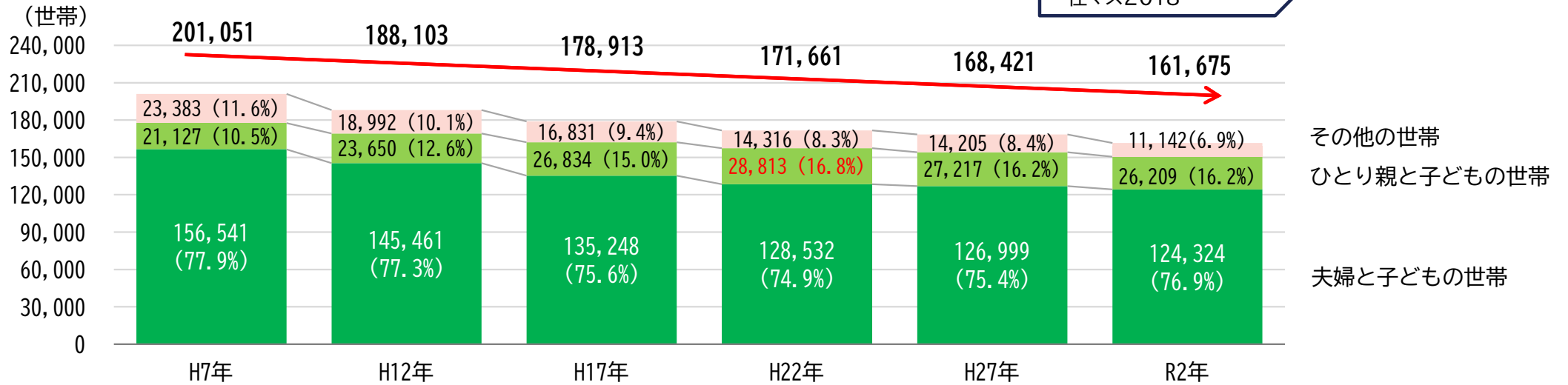
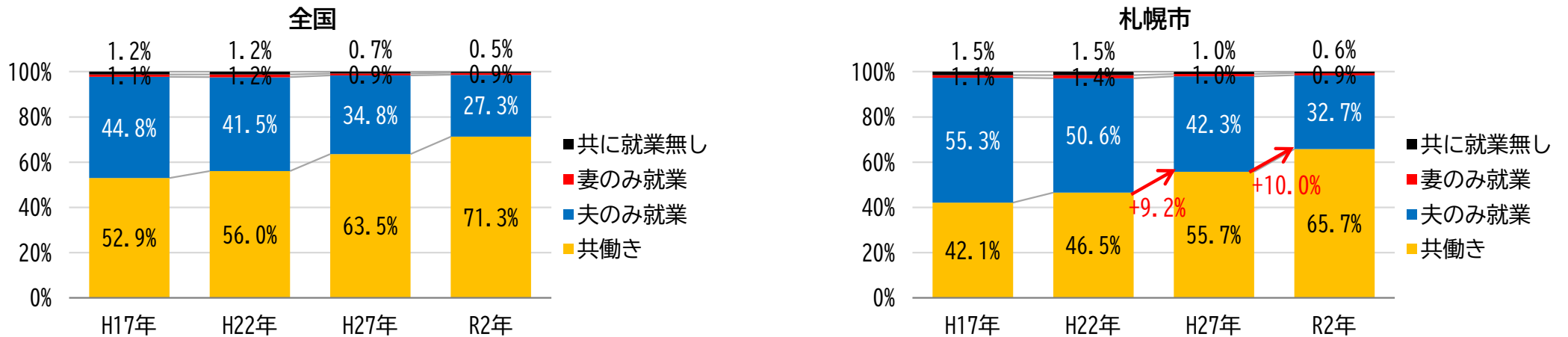


図 夫婦と子ども(※)の世帯における夫婦の就業状態

※ 最年少の子ども年齢が18歳未満



資料(いずれも)：各年国勢調査結果(総務省統計局)

## 現状8 低額所得世帯数などの推移

- ・低額所得世帯(年収400万円未満)は、世帯数・割合ともに増加傾向
- ・生活保護受給世帯数(そのうち住宅扶助受給世帯数)も、年々増加し、5年間で約2千世帯増加

図 低額所得世帯数(年収400万円未満)の推移

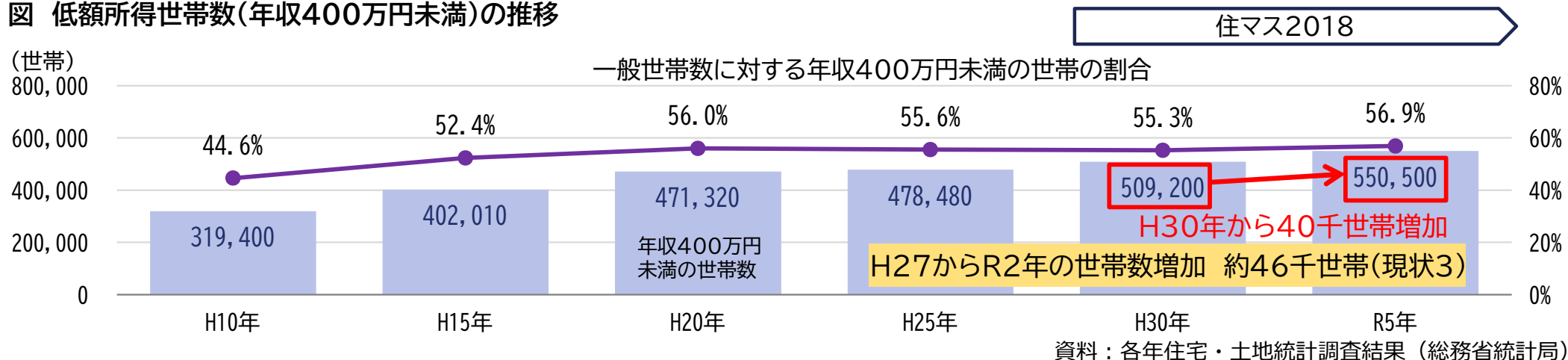
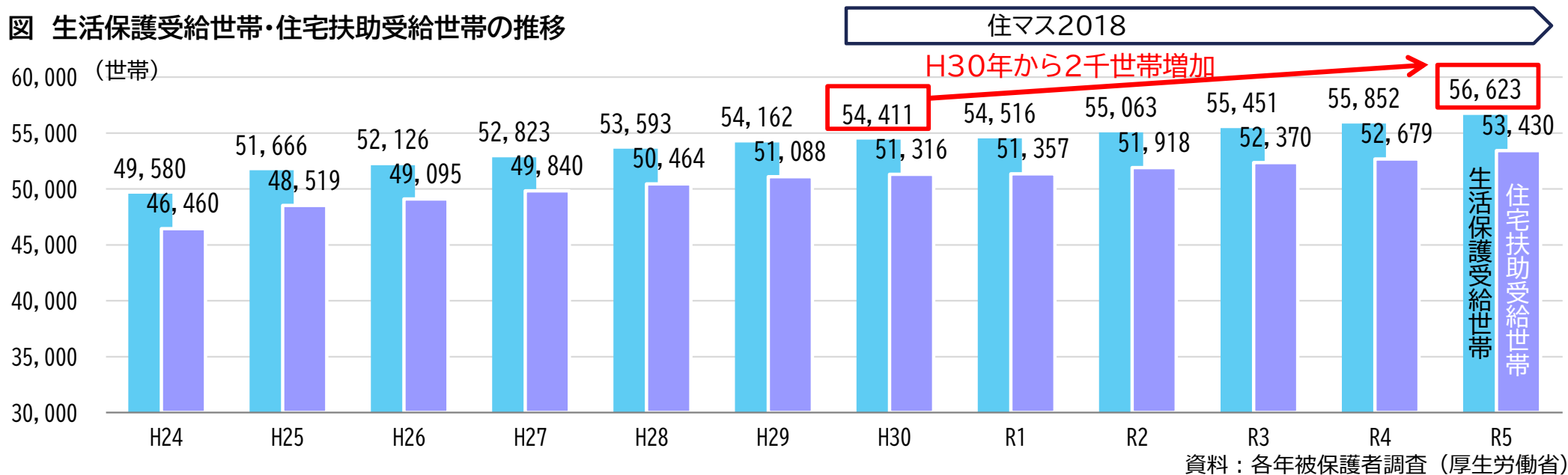


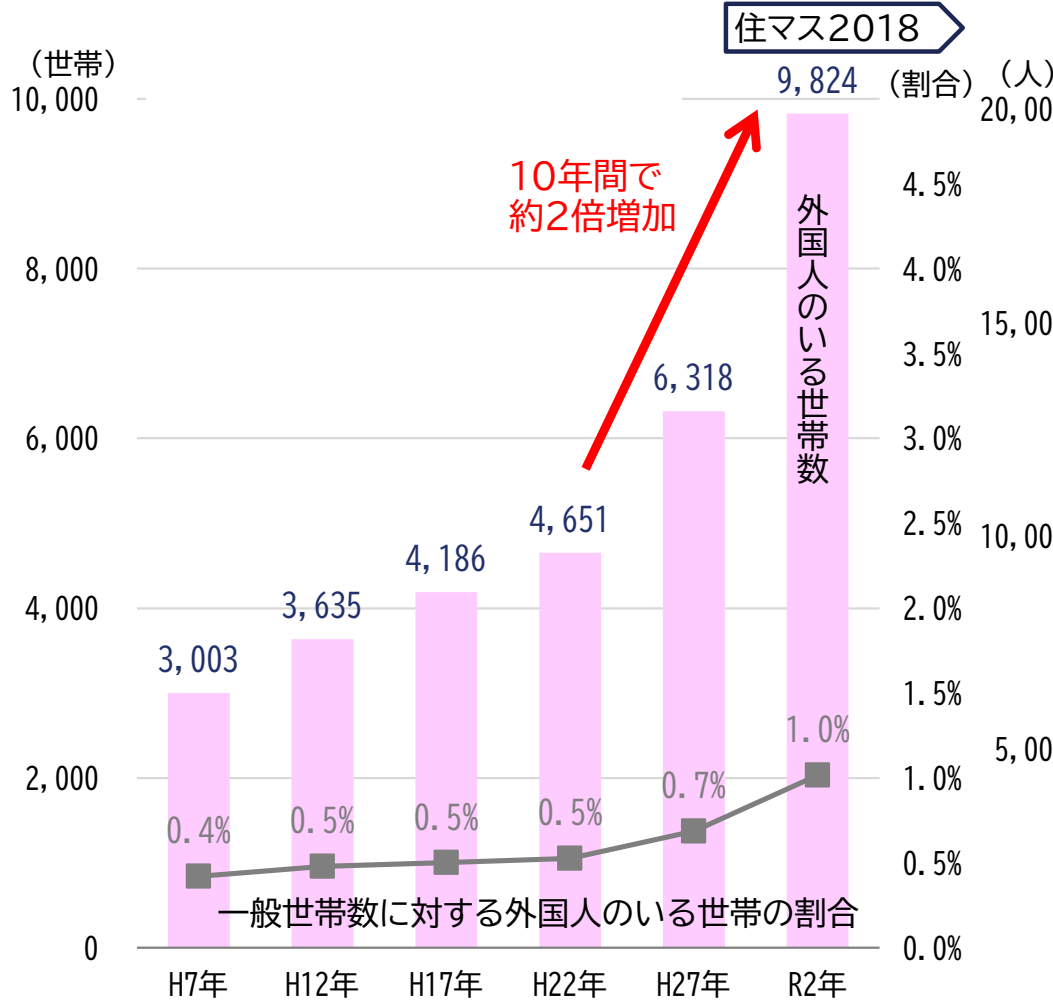
図 生活保護受給世帯・住宅扶助受給世帯の推移



# 現状9 外国人世帯数の推移

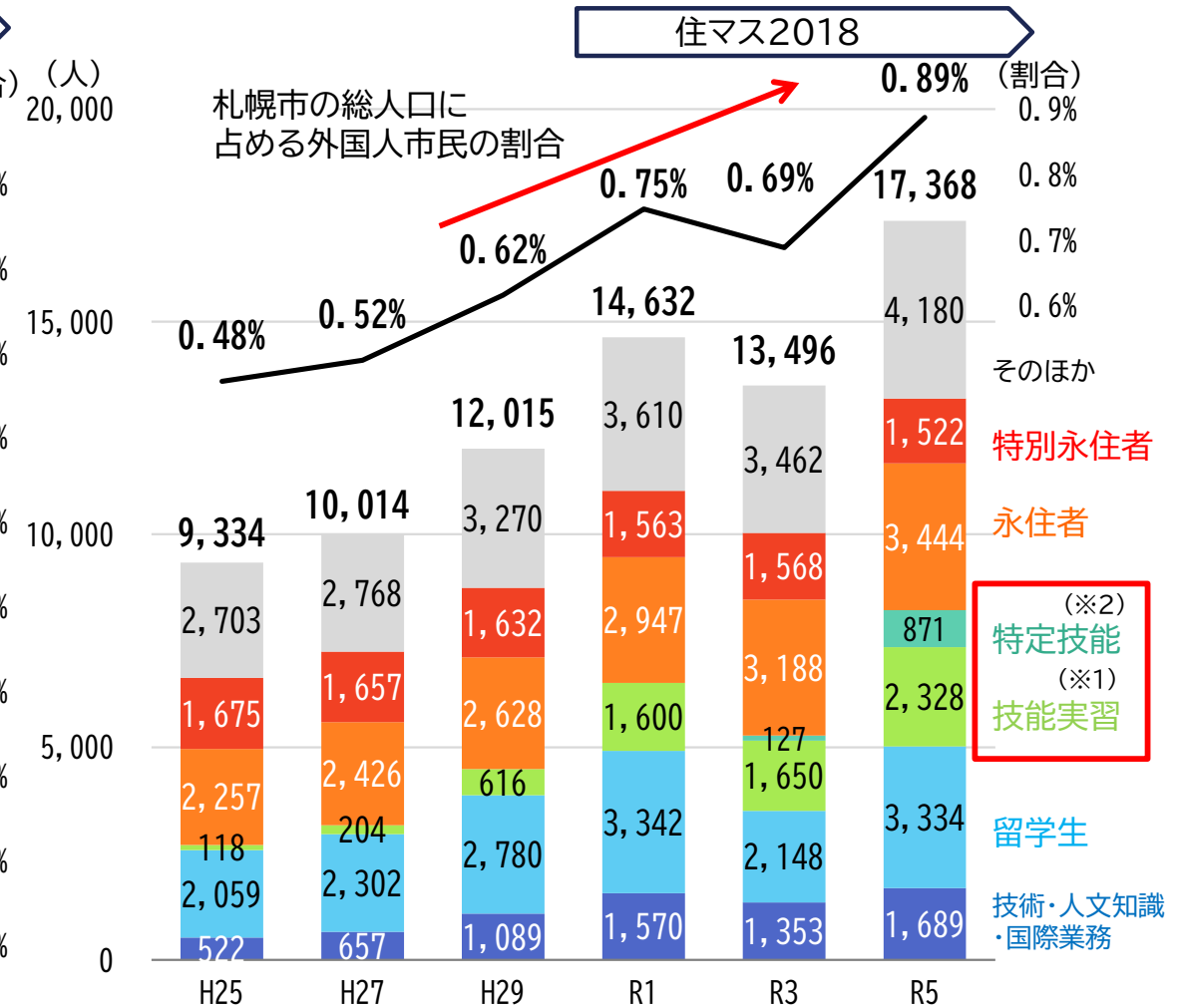
- ・「外国人のいる世帯数」は、世帯全体の1%程度だが、その数・割合は、近年急激に増加
- ・近年は、特に、特定技能制度による在留者や技能実習生が増加

図 外国人のいる世帯の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 外国人市民数及び外国人市民割合の推移



資料：札幌市多文化共生・国際交流基本方針

※1 外国人技能実習制度：国際貢献のため日本で一定期間(最長5年間)受け入れ、技能を発展途上国等へ移転する制度(平成5年創設) 2027年から人材確保・人材育成を目的とした「育成就労制度」に変更予定。

※2 特定技能制度：深刻化する人手不足への対応として、一定の専門性・技能を有し即戦力となる外国人を受け入れる制度(平成30年創設)

## 現状VA 居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」における相談傾向

- ・最も多い住み替え理由は、「将来不安」
- ・希望する家賃帯は、5万円以下が半数

図 相談内容

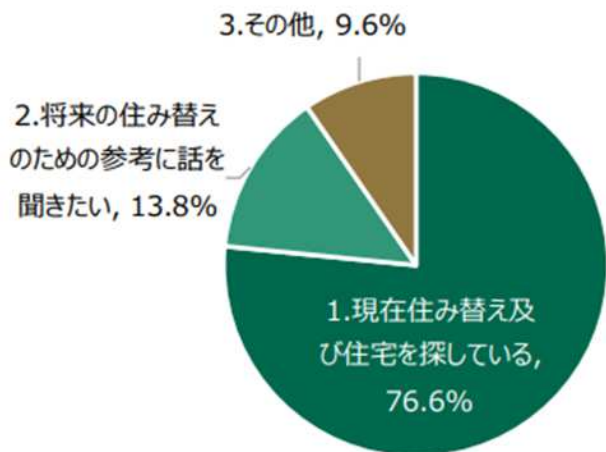


図 入居予定者の年齢・性別

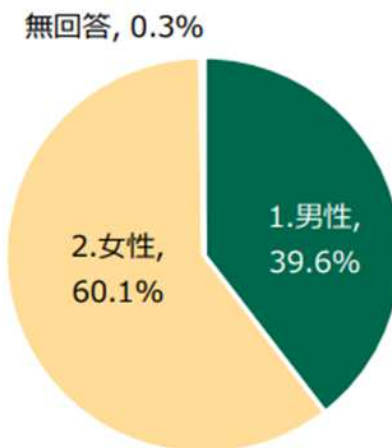
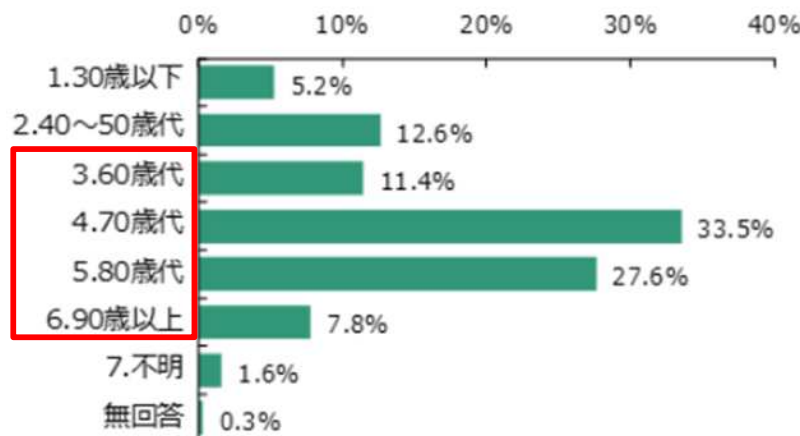


図 入居予定者の住み替え理由

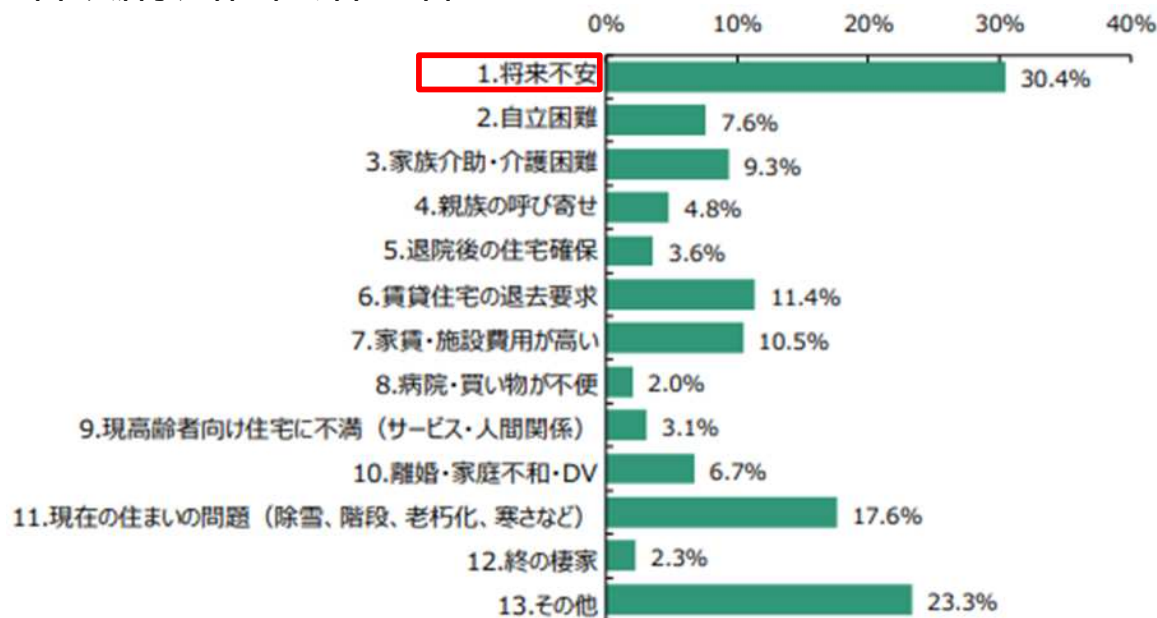
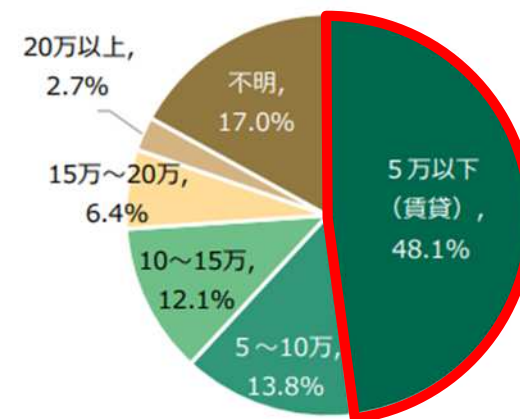


図 希望する月額家賃



資料:「みな住まいる札幌」における相談記録票の整理及び分析に関する業務（令和6年度札幌市居住支援協議会）  
令和4年度分と令和5年度分の相談記録票をもとに分析

## 現状VB 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の賃貸人(大家)の意識

- ・賃貸人(大家)のうち約7割が、高齢者、障がい者、外国人に対して拒否感がある(全国調査)
- ・市内でも、約6割の大家が入居を断った意見あり
- ・大家のリスク低減やセーフティネット住宅の要件の厳しさについてご意見

図 入居を断った経験の有無(札幌市内、平成27年)

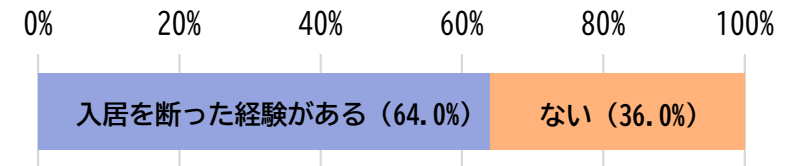


図 入居を断った対象(札幌市内、平成27年)

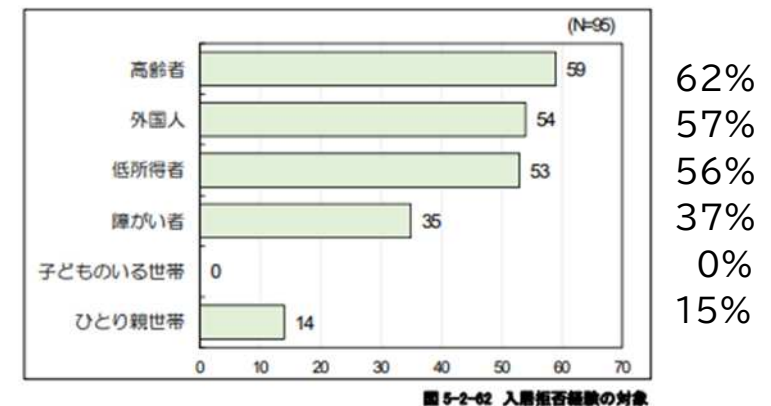
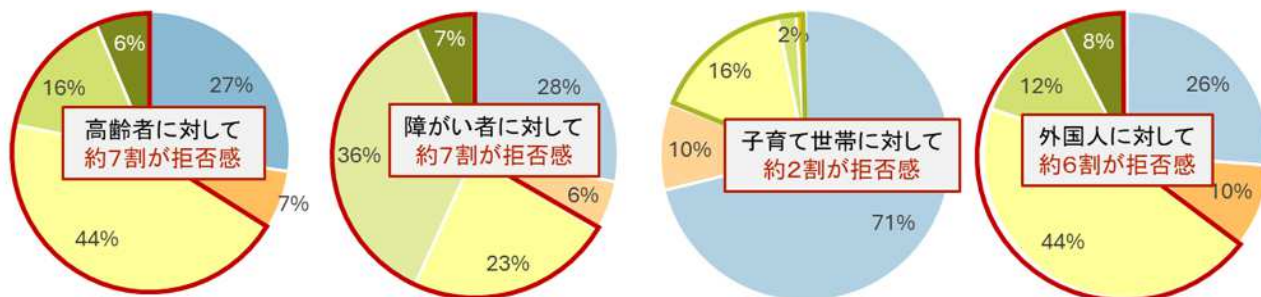


図 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識 (全国)



出典：令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会資料(国土交通省)  
(公財)日本賃貸住宅管理業協会の会員を対象に令和3年度国土交通省調査(回答187団体)

資料：平成27年民間賃貸住宅に関するアンケート調査(回答321票)

### ●札幌市居住支援協議会における取組(R6)

賃貸人(大家)や不動産関連団体との意見交換

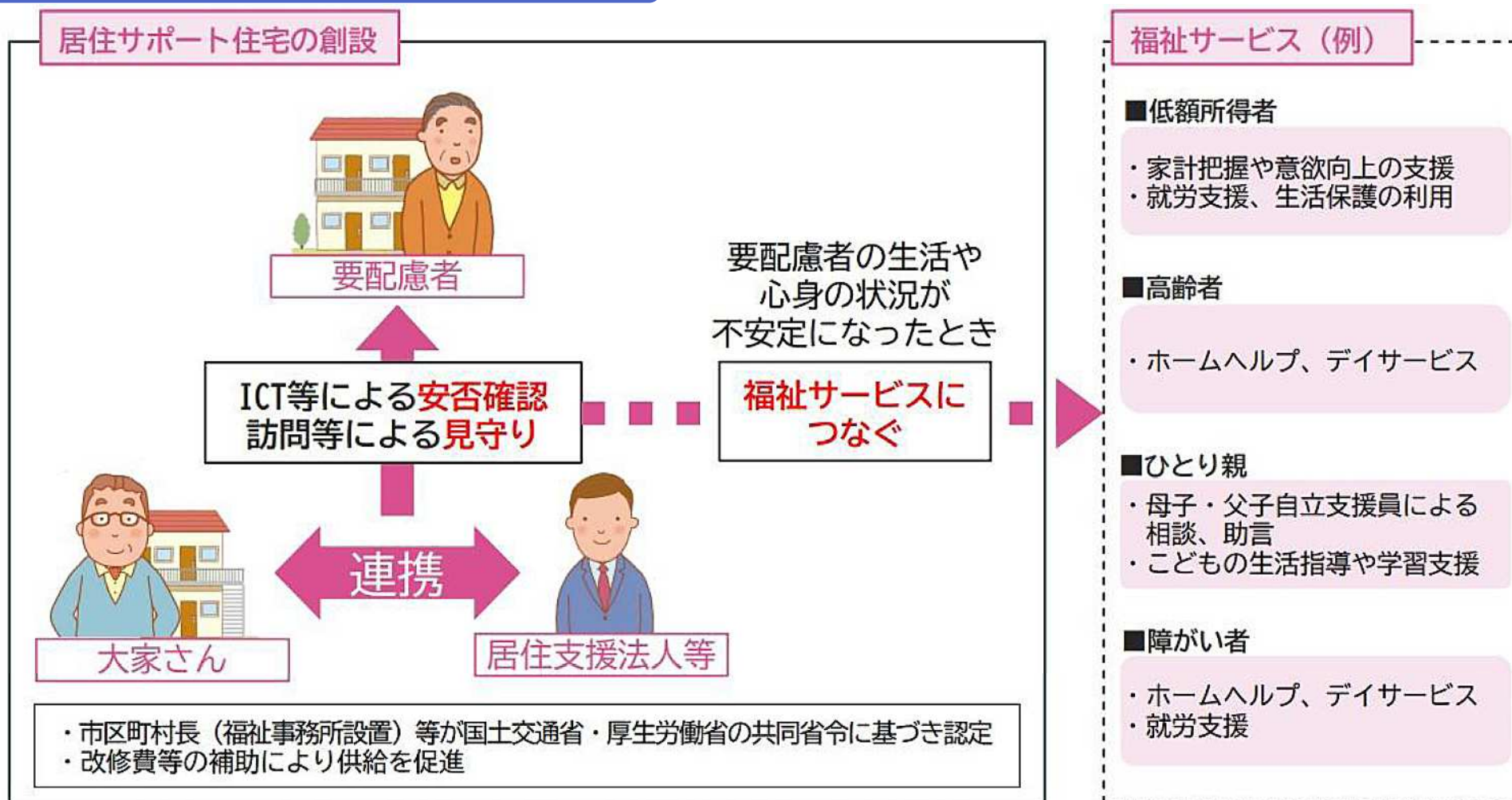
#### 【ご意見】

- ・セーフティネット住宅は、賃貸人がリスクを背負う制度という印象が強く、**リスク低減**や**分散が必要**
- ・登録要件(床面積25㎡など)が厳しい
- ・外国人や障がい者に対する拒否感がある など

## 現状VC 「居住サポート住宅」の認定制度(2025年10月～)

- ・居住支援法人等が大家と連携し、入居中の居住サポート(3点セット)を行う住宅
- ・居住サポート住宅事業に関する計画について、福祉事務所設置自治体の長が認定
- ・居住支援法人等が見守り等を行うことで、大家の不安軽減に繋がる

### ●居住サポート住宅



# 現状VD「セーフティネット住宅」の登録要件の緩和 セーフティネット住宅・居住サポート住宅の面積基準の設定

○ セーフティネット住宅の登録基準・居住サポート住宅の認定基準における面積基準を、25㎡以上を原則としつつ、既存住宅については18㎡以上とする。

※台所等一部共用住宅の面積基準については別途規定。

※地方公共団体が定める賃貸住宅供給促進計画により、面積基準の強化や緩和が可能。

札幌市は、促進計画を策定していないため  
「北海道賃貸住宅供給促進計画」(H29)による

## ■面積基準の概要

- 新築住宅の面積基準は「25㎡以上」(現行のセーフティネット住宅の登録基準)としつつ、既存住宅の面積基準を「18㎡以上」とする。
- 台所等一部共用住宅である既存住宅の場合は、「13㎡以上」とする。

※既存住宅:建築工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことのある住宅

	現行	改正後	
		新築住宅	既存住宅
通常の住戸	25㎡	25㎡	18㎡(緩和)
台所等一部共用住宅	18㎡	18㎡	13㎡(緩和)
シェアハウス	15A+10㎡ A:入居可能者数		
ひとり親向けシェアハウス	15B+22C+10㎡ B:ひとり親世帯以外の入居可能者数 C:ひとり親世帯の入居可能世帯数		

~18㎡の住戸のイメージ~



6畳 + バス・トイレ別  
を実現できる広さ

### <改正の背景>

25㎡未満の住宅ストックを含む既存ストックも積極的に活用しながら、住宅確保要配慮者の住まいの確保を進めていく必要がある。

- 特に都心部において、面積の大きい住宅ほど家賃は一般に高く、住宅確保要配慮者にとって負担が大きい傾向。
- 住宅の選択において重視される要素は面積の大きさだけでなく、面積が小さくとも家賃や立地が優位な住宅が選択されることもある。
- 18~25㎡程度の面積帯の住宅は、既に住宅確保要配慮者に対して多く供給されている。(国土交通省による居住支援法人へのアンケートより)
- 地方公共団体の裁量で面積基準の緩和が可能となっているところ、既に多くの地域で面積基準が緩和されている。

調査名	調査目的	調査対象	調査期間
民間賃貸住宅に関するアンケート	民間賃貸住宅の賃貸人に対し、要配慮者の受け入れの意向などを把握	市内に事務所のある北海道宅建協会会員(1,000件) 回収数:15.7%(157件)	令和7年12月3日 ~令和7年12月19日

質問1 所有する民間賃貸住宅

賃貸住宅の戸数	
0戸	26件
~10戸	52件
~50戸	40件
~100戸	13件
~500戸	17件
501戸~	7件
無回答	2件

空室の割合(最も高い割合)	
10%未満	76%
20%未満	13%
30%未満	4%
30%以上	7%

n=129

空室の理由(5%以上)	
築年数の経過	45%
設備の老朽化	27%
立地の便	11%
家賃の高さ	8%
間取りの悪さ	5%
面積の狭さ	5%
駐車場のなさ	5%
その他	23%
回答なし	16%

n=129

空室解消の対策(5%以上)	
設備のリフォーム	42%
家賃の値下げ	36%
広告・宣伝の強化	22%
外装リフォーム	12%
窓やドア改修	10%
建替え	6%
その他	12%
分からない	9%
回答なし	15%

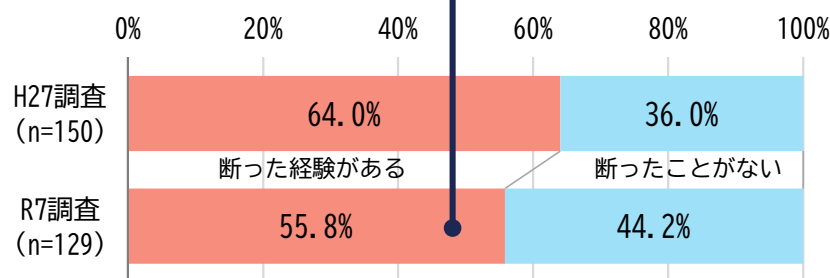
n=129

40m <sup>2</sup> を超える部屋の 新築経験	
経験あり	38%
経験なし	53%
無回答	9%

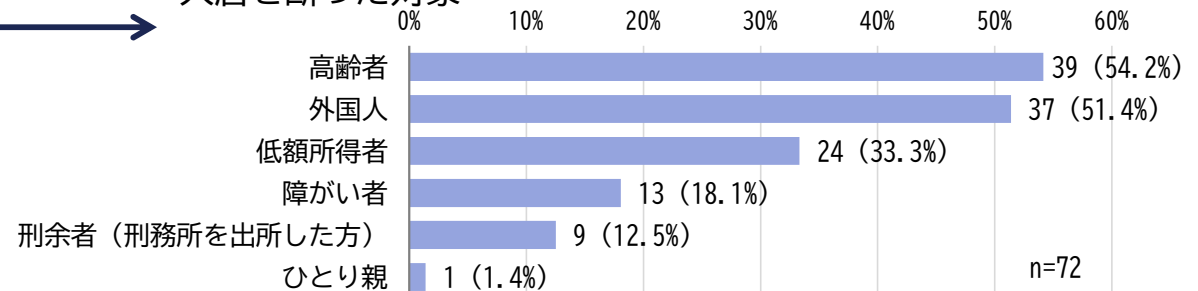
n=129

質問2 住宅確保必要配慮者の受け入れ

住宅確保必要配慮者の入居を断った経験の有無



入居を断った対象



要配慮者の入居を断った理由や懸念

- ・孤独死(24件)
- ・家賃の滞納(19件)
- ・近隣トラブル(15件)
- ・死後の残置物の処理(14件)
- ・事故物件(10件)
- ・言葉、文化の違い(9件)

要配慮者の入居を断った理由や懸念の軽減に繋がる支援策

賃貸人が死亡した時の残置物のサポート	54%
孤独死・事故に対する損害保険	43%
見守り機器設置費等補助金	43%
借入人の緊急連絡先の引き受けを行う公的機関	39%
賃貸人の見守りサポート	36%
生活保護受給者における家賃の代理納付	36%
借入人の死後手続きのサポート	36%
家賃補助	28%
困りごとの相談先	19%
借入人の入居のサポート	19%
その他補助金	4%
該当なし	20%

質問3 セーフティネット住宅の登録  
や居住サポート住宅の認定 n=129

制度の認知度	SN住宅	サポート住宅
元々知っていた	36%	16%
今回知った	20%	27%
知らない	40%	55%
無回答	3%	2%

登録等の経験	SN住宅	サポート住宅
あり/予定あり	4%	7%
なし/予定なし	93%	84%
無回答	3%	9%

賃貸住宅に使える補助制度の認知度		
市	エコリフォーム補助制度	24%
	SN住宅入居支援事業補助金 (家賃債務保険等の補助)	9%
	見守り機器設置費等補助金	4%
国	SN専用住宅改修事業	19%
	長期優良住宅リフォーム推進事業	18%
いずれも知らない		61%

質問4 賃貸住宅のリフォーム n=129

実施したことがあるリフォーム	
設備のリフォーム	78%
内装	73%
宅配ボックス	73%
外装	56%
窓・ドア	33%
共同玄関・廊下	27%
間取りの変更	24%
屋根・外壁の断熱	19%
オートロック	7%
バリアフリー	3%
太陽光発電設備	2%
耐震改修	0%
該当なし	6%

リフォームの有効性	
有効	76%
リフォームするくらいなら建て替える	2%
リフォームするくらいなら売却する	0%
分からない・無回答	22%

40m <sup>2</sup> を超える 部屋のリフォーム経験	
経験あり	11%
経験なし	87%
無回答	2%

調査名	調査目的	調査対象	調査期間
子育て世帯のお住まいに関するアンケート	住宅施策立案の基礎資料として、子育て世帯の住まいに関する悩みなどを把握	市内在住の12歳未満の子どもがいる家庭(2,000世帯) 回収数:33.8%(675票)	令和7年11月28日 ~令和7年12月12日

質問1 回答者の世帯属性

世帯人数	
2人	4%
3人	33%
4人	44%
5人	15%
6人以上	4%
無回答	1%

保護者の年齢	
20代以下	6%
30代	35%
40代	47%
50代以上	10%
無回答	0%

勤務状況	
共働き	68%
父親のみ就労	23%
母親のみ就労	7%
その他・無回答	1%

質問3 現在の住まいについて

現在の住まいの住み替え理由	
子どもの誕生・成長等	55%
結婚	19%
転勤	17%
従前住宅に対する不満	15%
家族等の近居	9%
住み替えしていない	4%
相続	1%
その他	5%
無回答	1%

子人数	未就学	小学生	中学生	高校生以上
0人	43%	31%	82%	88%
1人	37%	45%	13%	6%
2人	17%	20%	1%	1%
3人	2%	1%	0%	0%
無回答	1%	2%	4%	5%

現在の住まい		合計	1人	2人	≥3人
新築持家	戸建 n=202	30%	19%	35%	37%
	MS n=50	7%	7%	9%	5%
既存持家	戸建 n=56	8%	6%	8%	14%
	MS n=96	14%	14%	16%	9%
賃貸住宅	戸建 n=13	2%	2%	1%	5%
	アパート・社宅 n=238	35%	50%	29%	25%
	公営UR他 n=14	2%	2%	2%	4%
無回答 n=6		1%	1%	1%	2%

子ども部屋数	現在の住まい		合計	1人	2人	≥3人
	1部屋 n=59	9%	17%	7%	0%	
	2部屋 n=180	27%	39%	23%	15%	
	3部屋 n=276	41%	32%	49%	35%	
	≥4部屋 n=155	23%	12%	20%	48%	
無回答 n=5		1%	0%	0%	2%	

n=675 n=225 n=320 n=128  
(※無回答 2)

質問2 中古住宅について

選択肢となる	61%
選択肢にならない	25%
どちらともいえない	14%
無回答	1%

## 質問3 現在の住まいについて(続き)

現在の住まいに満足なこと	
通勤・通学の便利さ	70%
買い物等生活の便利さ	59%
家の広さ	42%
公園の近さ	39%
間取り	35%
部屋数	34%
水回り	30%
断熱性能	24%
病院の近さ	24%
収納	23%
敷地の広さ	21%
遮音性能	15%
省エネ性能	15%
耐震性能	15%
児童会館の近さ	14%
満足なことがない	2%
その他	8%
無回答	1%

現在の住まいに不満なこと	
収納	38%
家の広さ	35%
部屋数	33%
水回り	27%
間取り	26%
省エネ性能	22%
耐震性能	22%
断熱性能	19%
遮音性能	19%
敷地の広さ	14%
通勤・通学の便利さ	11%
買い物等生活の便利さ	10%
病院の近さ	8%
児童会館の近さ	5%
公園の近さ	3%
不満なことがない	12%
その他	8%
無回答	1%

## 質問4 将来的な住み替え意向

賃貸住宅の回答者(n=265名)	
現在の賃貸住宅に住み続けたい	17%
別の賃貸住宅に住み替えたい	26%
持ち家を取得して住み替えたい	52%
無回答	6%

} 43%

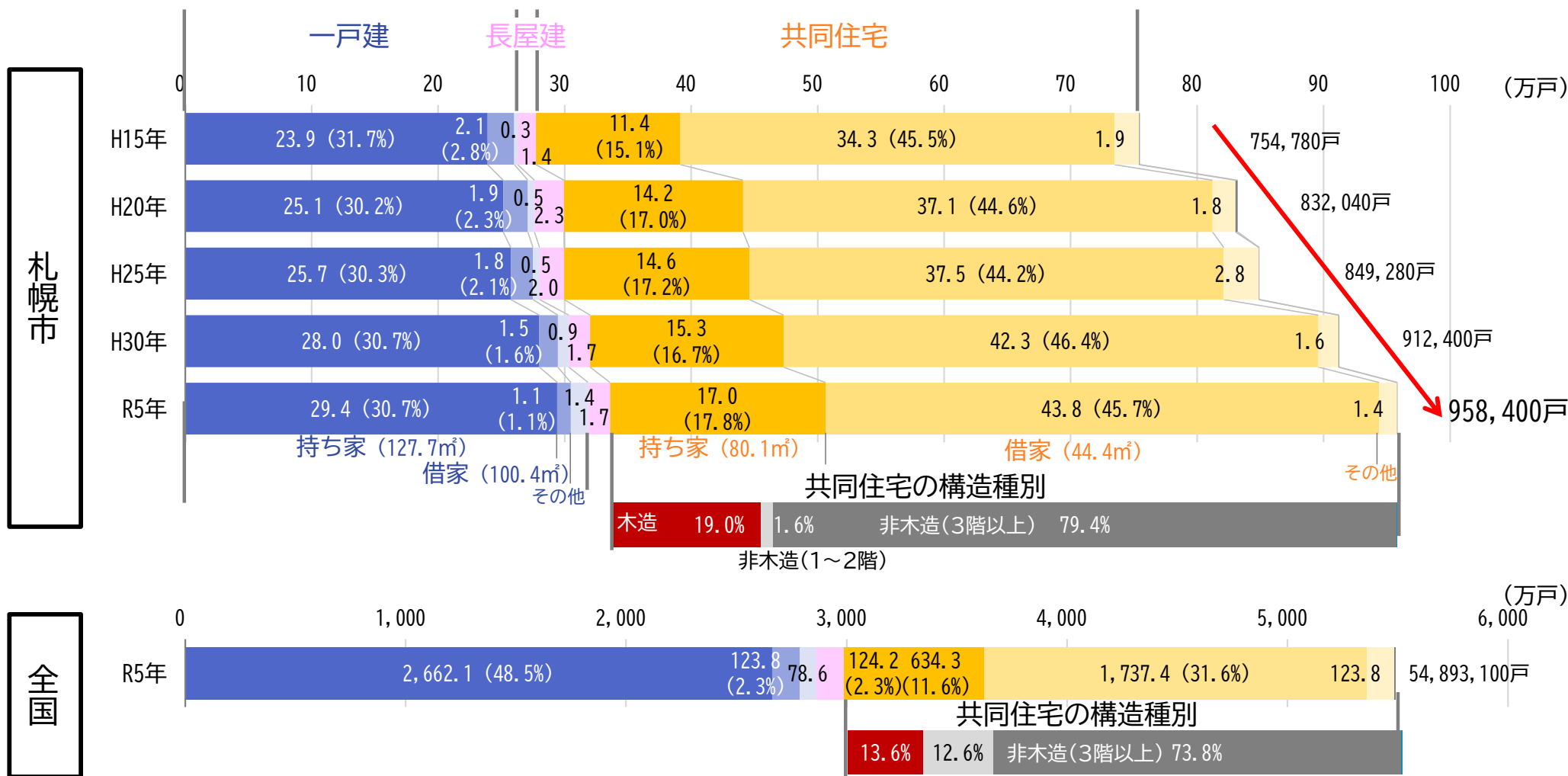
## 質問5 住宅に関する制度の認知度

制度の認知度	
フラット35	59%
長期優良住宅認定制度	25%
住宅エコリフォーム補助制度	24%
子育てグリーン住宅支援制度	11%
住宅瑕疵担保責任保険	10%
低炭素建築物認定制度	8%
札幌版次世代住宅基準	6%
建物現況調査(インスペクション)	5%
北方型住宅	4%
居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」	3%
木造住宅耐震改修工事等補助事業	3%
SN住宅等入居支援事業補助金	2%
木造住宅耐震診断員派遣事業	1%
危険空家等除却補助制度	1%
北海道リフォームアドバイザー派遣事業	1%
住宅性能評価制度	1%
いずれも知らない	32%

# 現状10 住宅数の推移(空き家を除く)

- ・人が居住する住宅ストックは、年々増加し、約96万戸(令和5年)
- ・一戸建が3分の1、共同住宅が3分の2という構成は、概ね変わらないが、共同住宅に占める持ち家(マンション)の割合が、増加傾向にある

図 建て方別所有関係別専用住宅戸数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

# 現状11 居住水準の推移・建築時期

- 住宅規模(床面積)は持ち家と借家の間に依然大きな差
- 一戸建の規模が減少する一方、共同建の規模が増加し一戸建と共同建の規模の差は、縮小傾向

- 最低居住水準に達しない世帯は、従来と変わらず30代、40代の子育て世帯を中心に上昇(1割超)

- 住宅ストックの建築時期は、築35年以上経過する住宅が、概ね、3~4割程度
- 築45年以上の割合は、一戸建は共同建の2倍

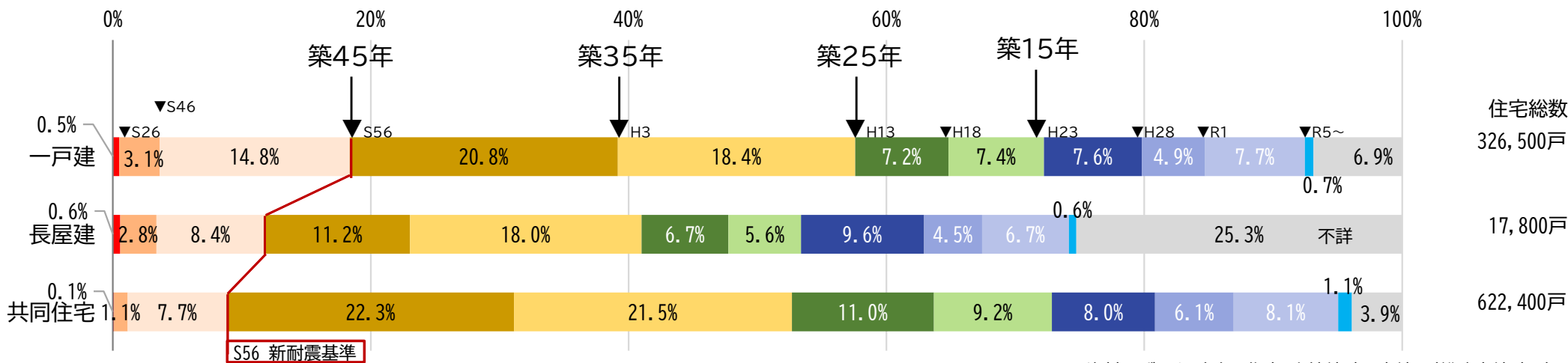
表 持ち家・民営借家の建て方別 平均床面積の推移 (専用住宅)

所有	建て方	H25	H30	R5
持家	一戸建	↑130.4m <sup>2</sup>	↓128.3m <sup>2</sup>	↓127.7m <sup>2</sup>
	共同建	↓79.0m <sup>2</sup>	↑82.8m <sup>2</sup>	↓80.1m <sup>2</sup>
民営借家	一戸建	↑105.5m <sup>2</sup>	↓101.6m <sup>2</sup>	↓100.9m <sup>2</sup>
	共同建	↓41.6m <sup>2</sup>	↑43.3m <sup>2</sup>	↓43.3m <sup>2</sup>

表 世帯主年齢別 最低居住水準未達率

世帯主年齢	H25	H30	R05
~24歳	2.1%	2.1%	3.2%
~29歳	4.2%	4.2%	3.5%
~34歳	14.0%	12.9%	13.2%
~39歳	10.1%	11.6%	10.3%
~44歳	9.0%	9.5%	8.7%
~49歳	10.3%	8.3%	9.7%
~54歳	6.5%	8.1%	7.3%
~59歳	6.1%	6.6%	6.6%
60代	5.0%	4.5%	4.1%
70代~	3.5%	3.6%	3.0%

図 住宅の建て方別 建築時期(令和5年)

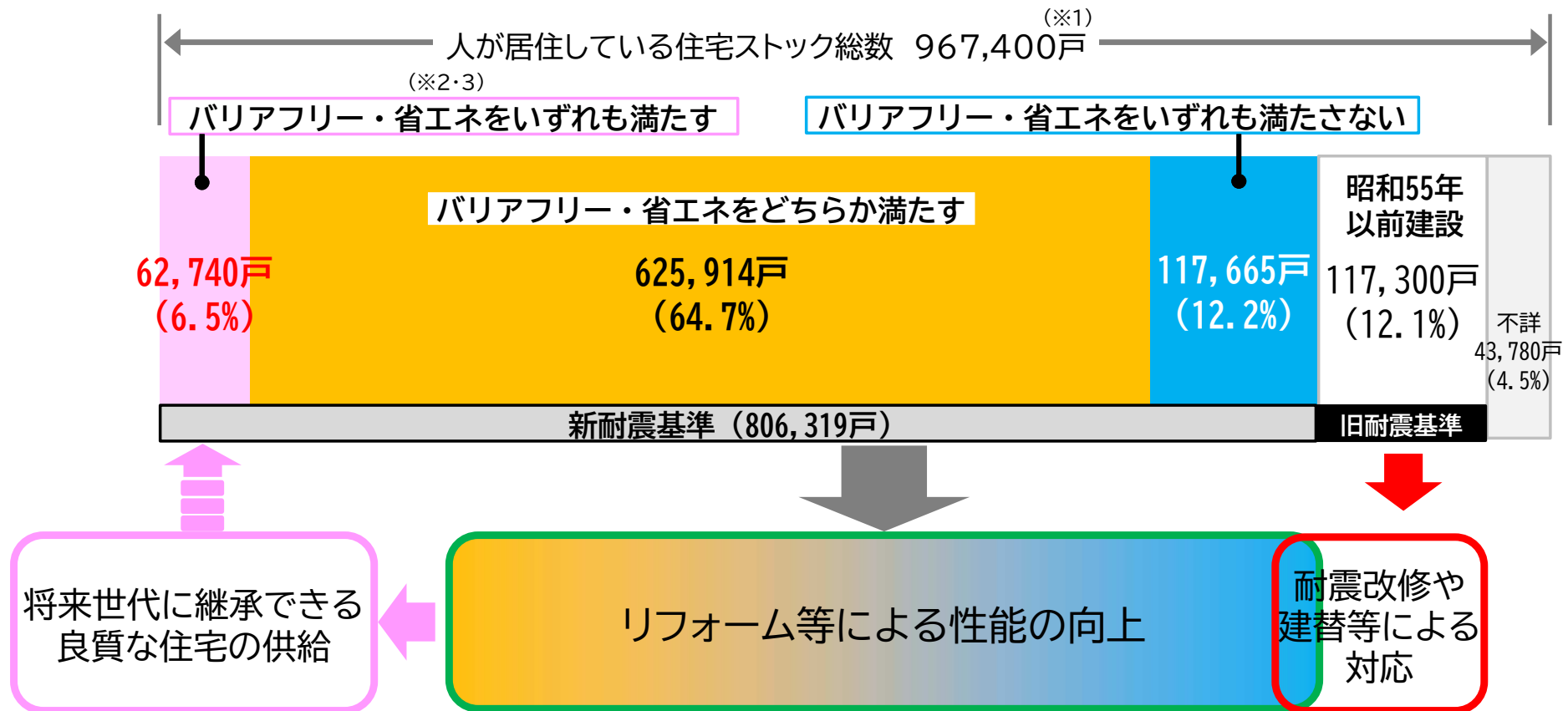


資料いづれも:各年 住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

## 現状12 住宅ストックの性能

- ・人が居住する住宅ストックのうち、新耐震基準(806千戸)を満たしたうえで、バリアフリー・省エネ双方の性能を満たす住宅は、62千戸余
- ・新耐震基準を満たす他の住宅(744千戸)や旧耐震基準の住宅(117千戸)を、次世代に継承し、活用を図るにあたっては、性能向上のための一定のリフォーム等が必要

図 住宅ストックが有する主な性能 (令和5年)



※1 建替中の住宅の数を含むことから、住宅数(現状10)との間に差異がある

※2 「バリアフリーを満たす」 … 高度のバリアフリー(段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能)を満たしている住宅について集計

※3 「省エネを満たす」 … 「二重サッシ又は複層ガラスの窓(すべての窓にあり)」及び「同(一部の窓にあり)」を満たしている住宅について集計

# 現状13 空き家数の推移

- ・空き家数は、年々増加し、令和5年は約156千戸と過去最多(7戸に1戸は、空き家)
- ・空き家の種別では、賃貸用が最多(3分の2)で、次いでその他の空き家(5分の1)
- ・共同住宅の空き家の大半は、賃貸用(約112千戸)として流通する一方で、一戸建の空き家の大半は、市場に流通していない「その他の空き家」(約12千戸)

図 空き家数と空家率の推移

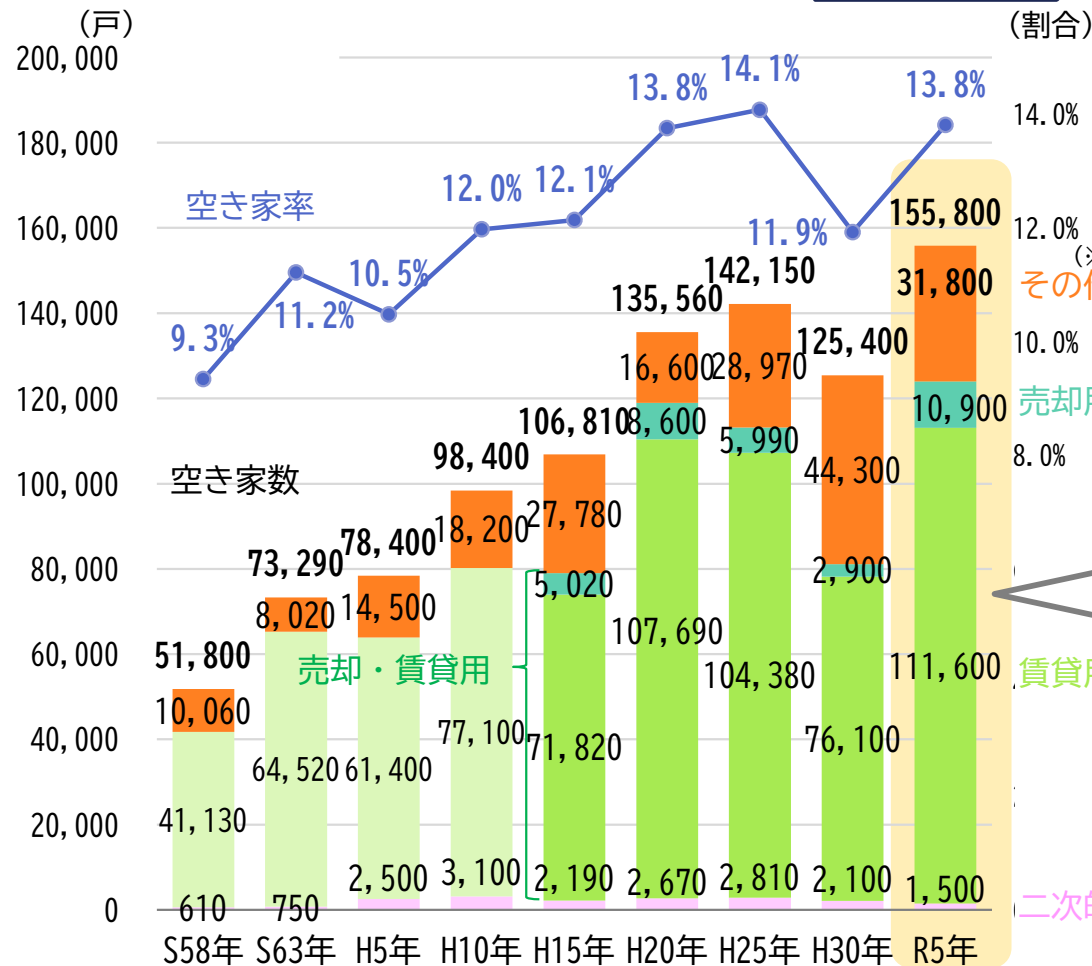
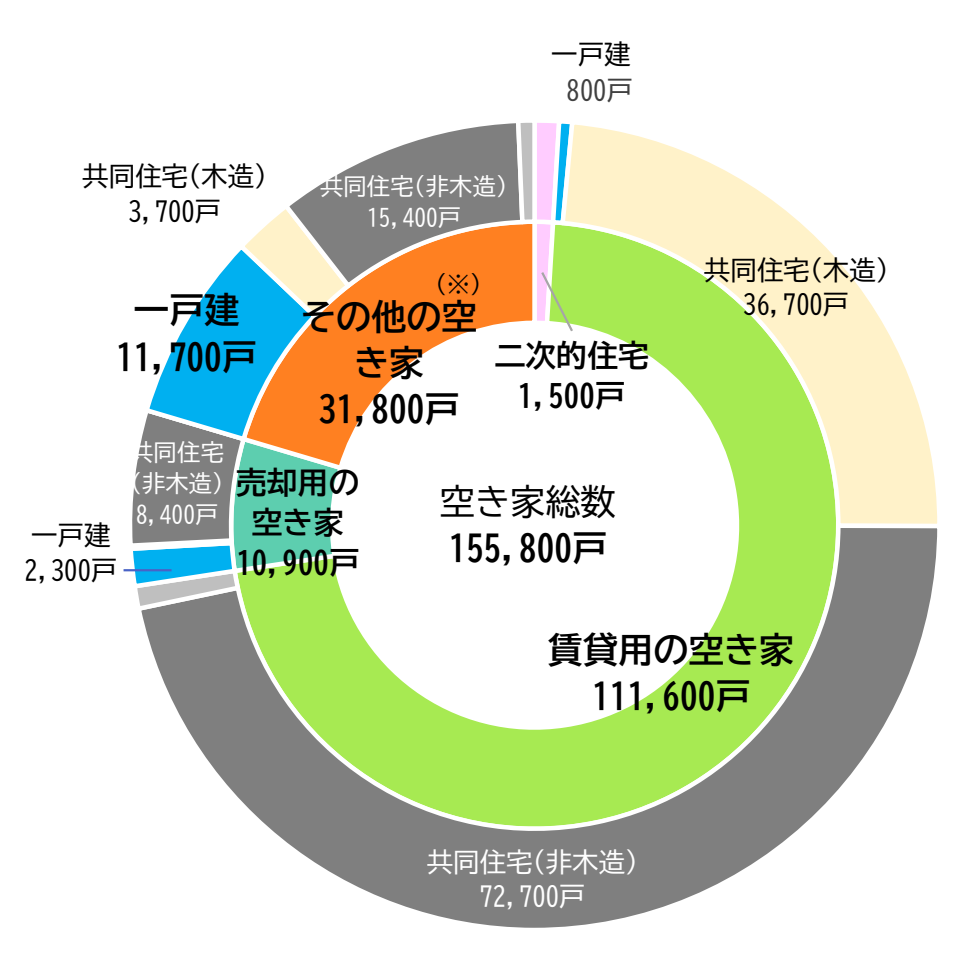


図 空き家の内訳(令和5年)



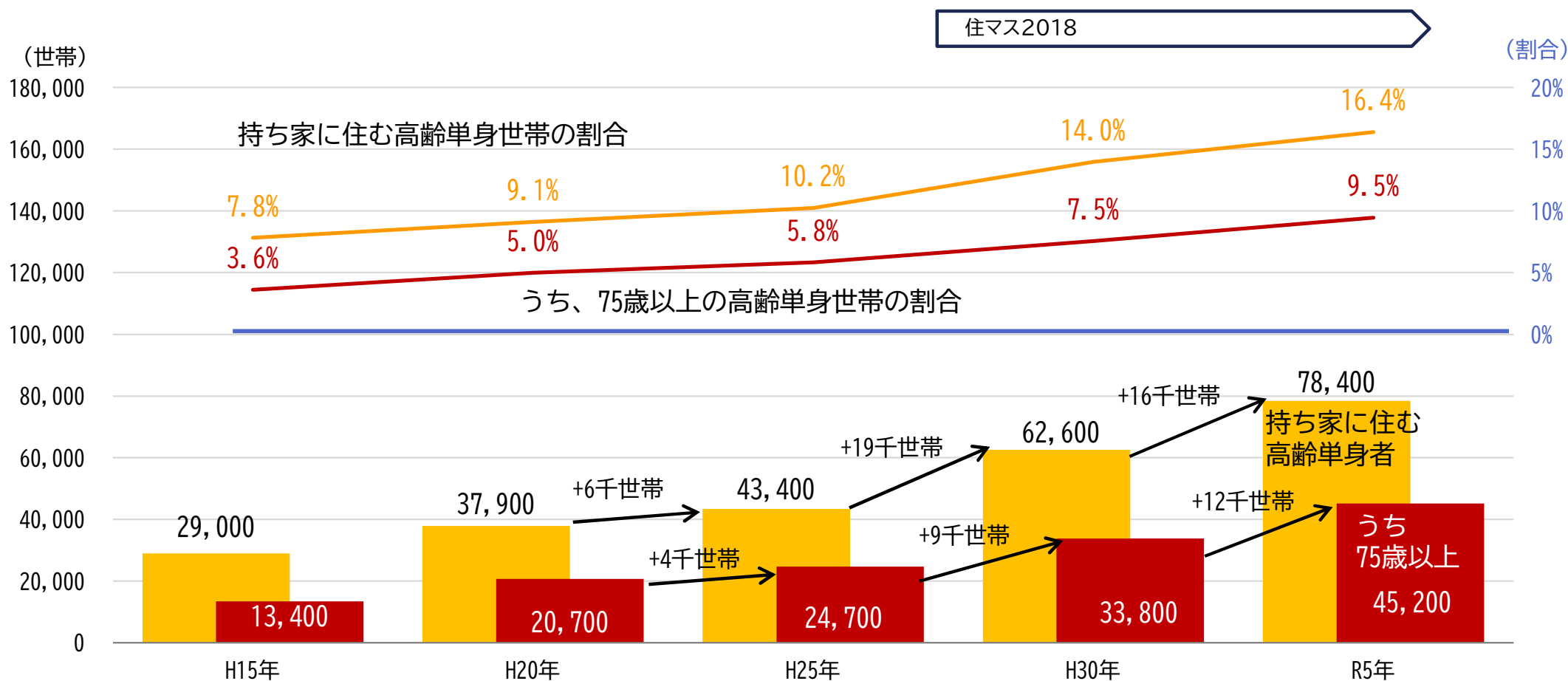
資料：各年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

※その他住宅：別荘などの二次的利用、賃貸用・売却用以外の人に住んでいない住宅(転勤・入院等のため長期不在の住宅、建替えのため取り壊すことになっている住宅など)

## 現状14 持ち家に住む高齢単身世帯の推移

- ・持ち家に住む高齢単身世帯は、持ち家の6戸に1戸(令和5年で約78千世帯に増加)
- ・その半数以上(持ち家の10戸に1戸)が、75歳以上の高齢者であり、その数、割合ともに年々増加

図 持ち家に住む高齢単身世帯(65歳以上)の推移

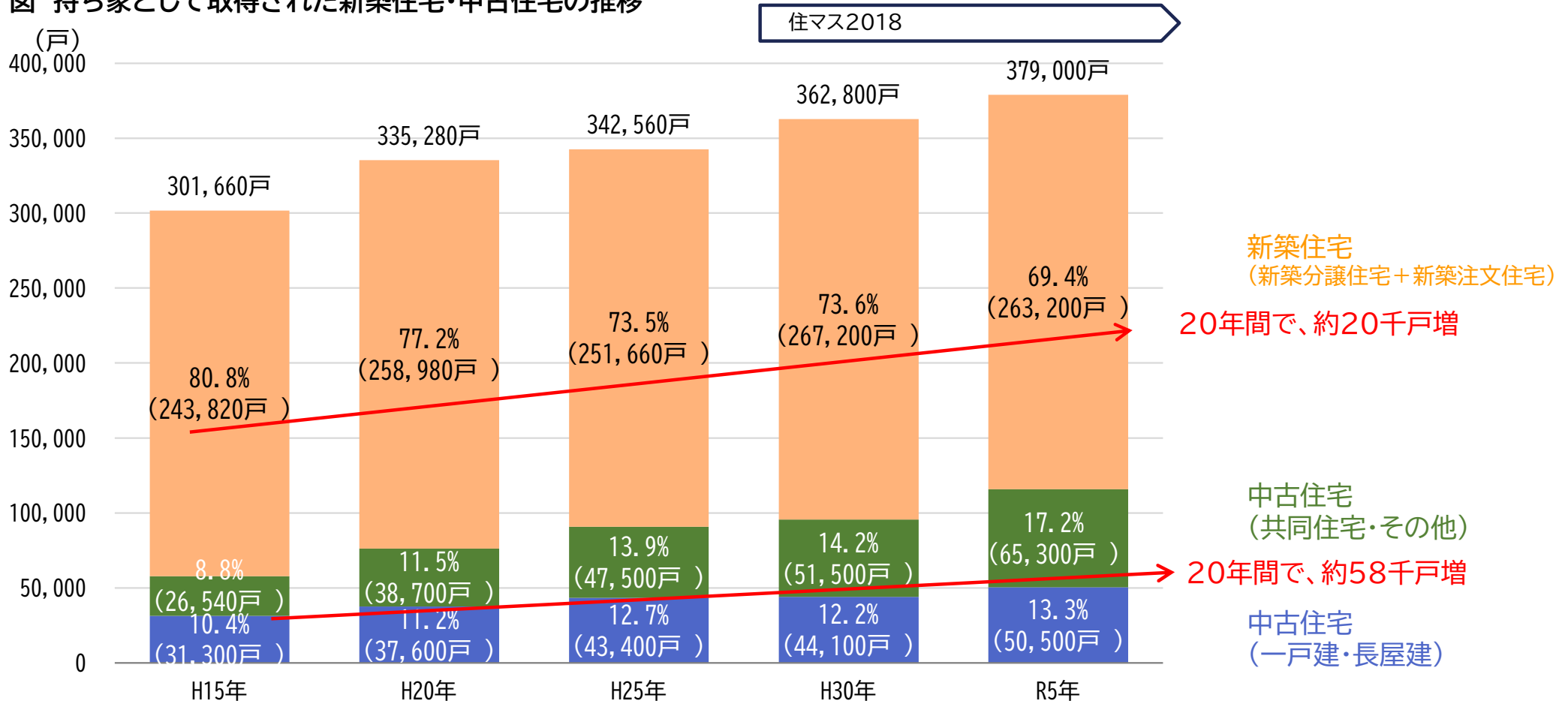


資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

## 現状15 中古住宅の取得状況

- ・取得された持ち家は、従来から中古より新築が多いものの、中古住宅の数・割合が徐々に増加
- ・令和5年に限れば、中古住宅がはじめて3割以上を占め、特に、共同住宅の流通が伸びている
- ・20年間でみても、中古住宅の流通量増(+58千戸)は、新築住宅(+20千戸)の3倍

図 持ち家として取得された新築住宅・中古住宅の推移



## 現状VIA 住宅ストックの性能(バリアフリー性能)

・民営の借家におけるバリアフリー「設備なし」やEVの設置率は低いが、一定の戸数はある

図 バリアフリー性能の状況 (借家の内訳別)

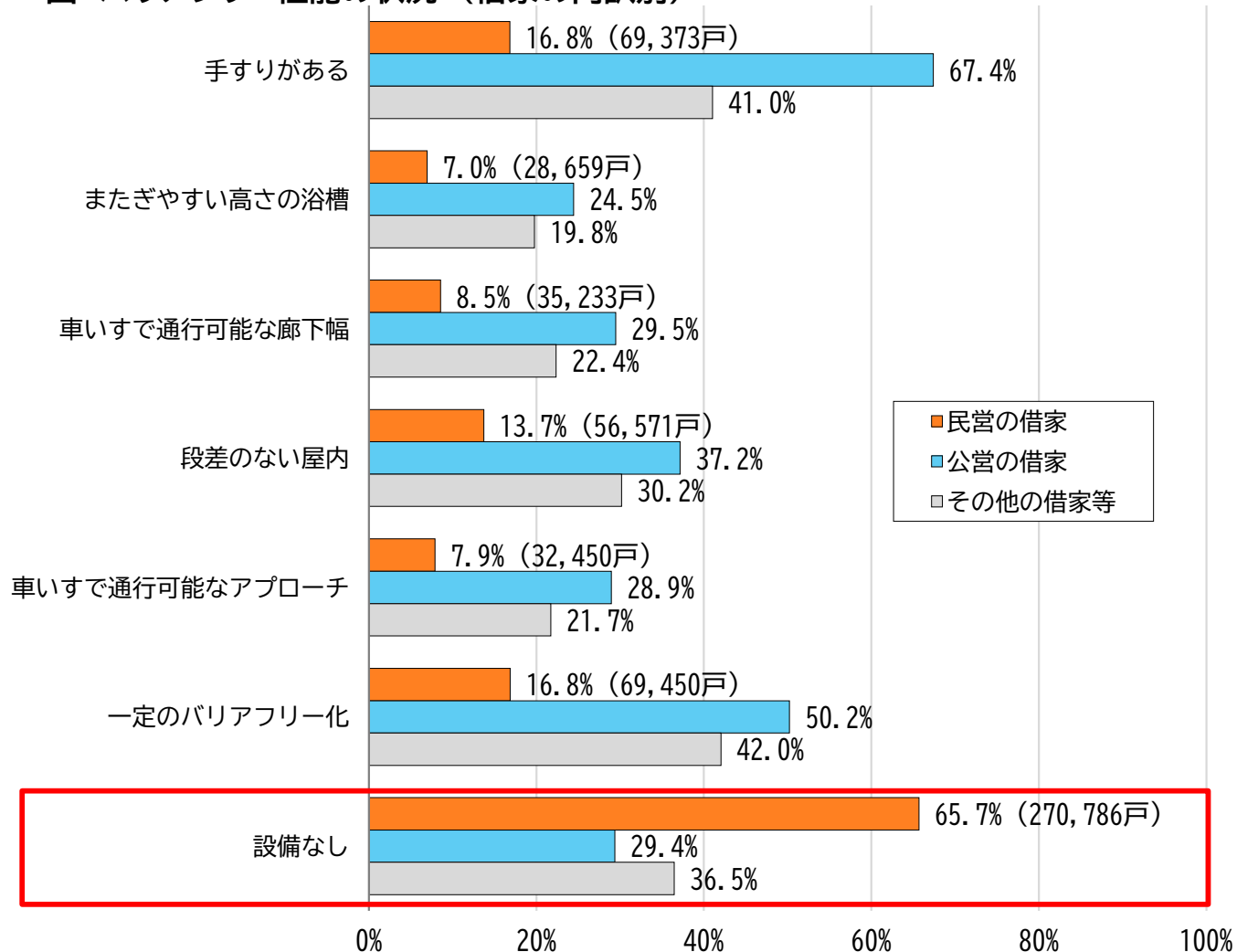
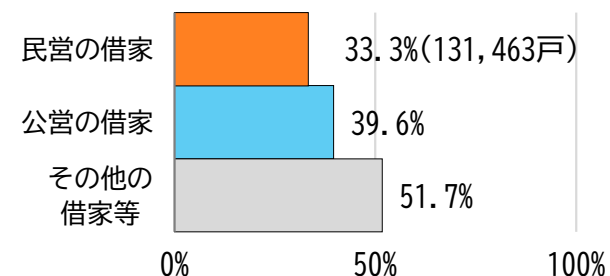


図 エレベーター有 (共同住宅)



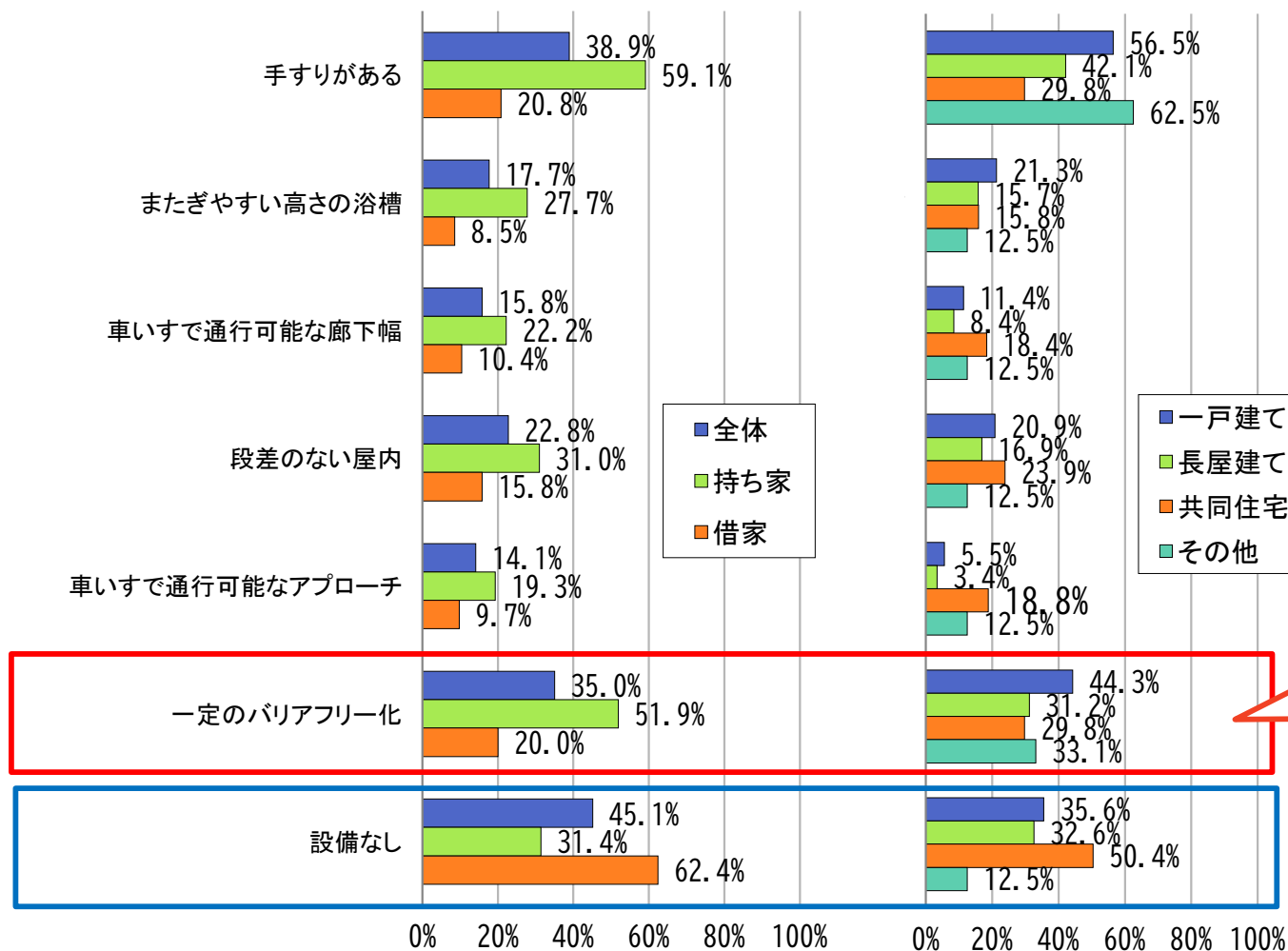
一定のバリアフリー化：高齢者のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること  
 ・ 2箇所以上の手すりの設置      ・ 段差のない屋内

## 現状VIB 住宅ストックの性能(バリアフリー性能)

- ・一定のバリアフリー化の整備率は、持ち家は借家の倍以上。共同住宅は一戸建てより、15ポイント程度低い
- ・借家や共同住宅は、相対的に、バリアフリー設備「設備なし」の住宅が多い

図 バリアフリー性能の状況 (所有関係別)

(建て方別)

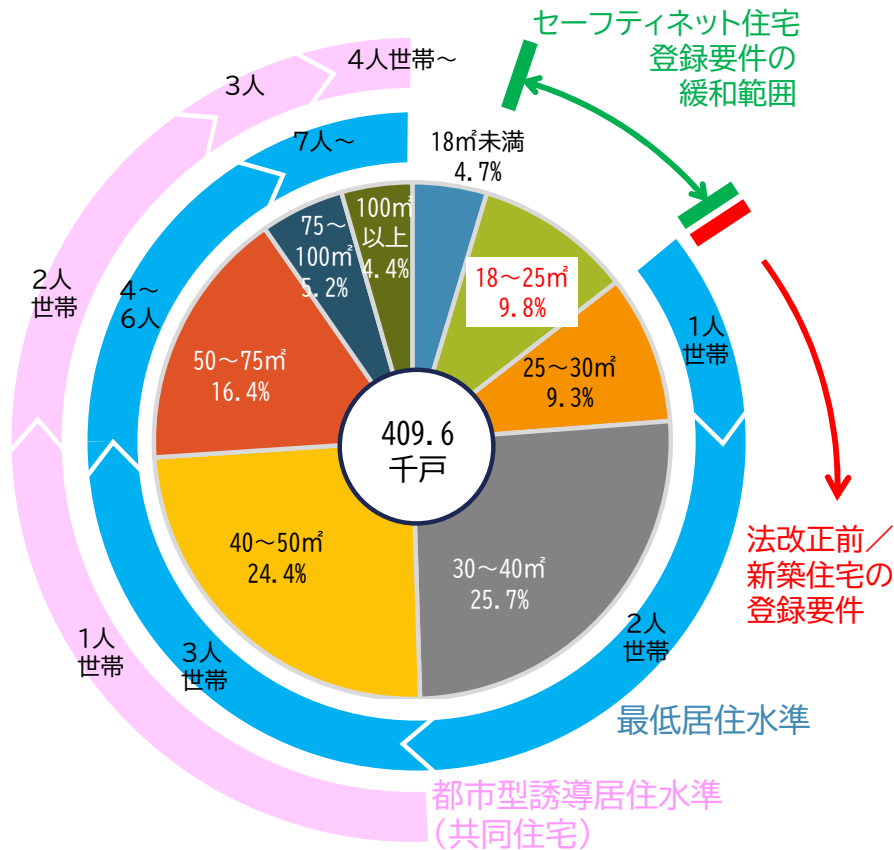


一定のバリアフリー化：  
2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅

# 現状VIC 新築着工戸数

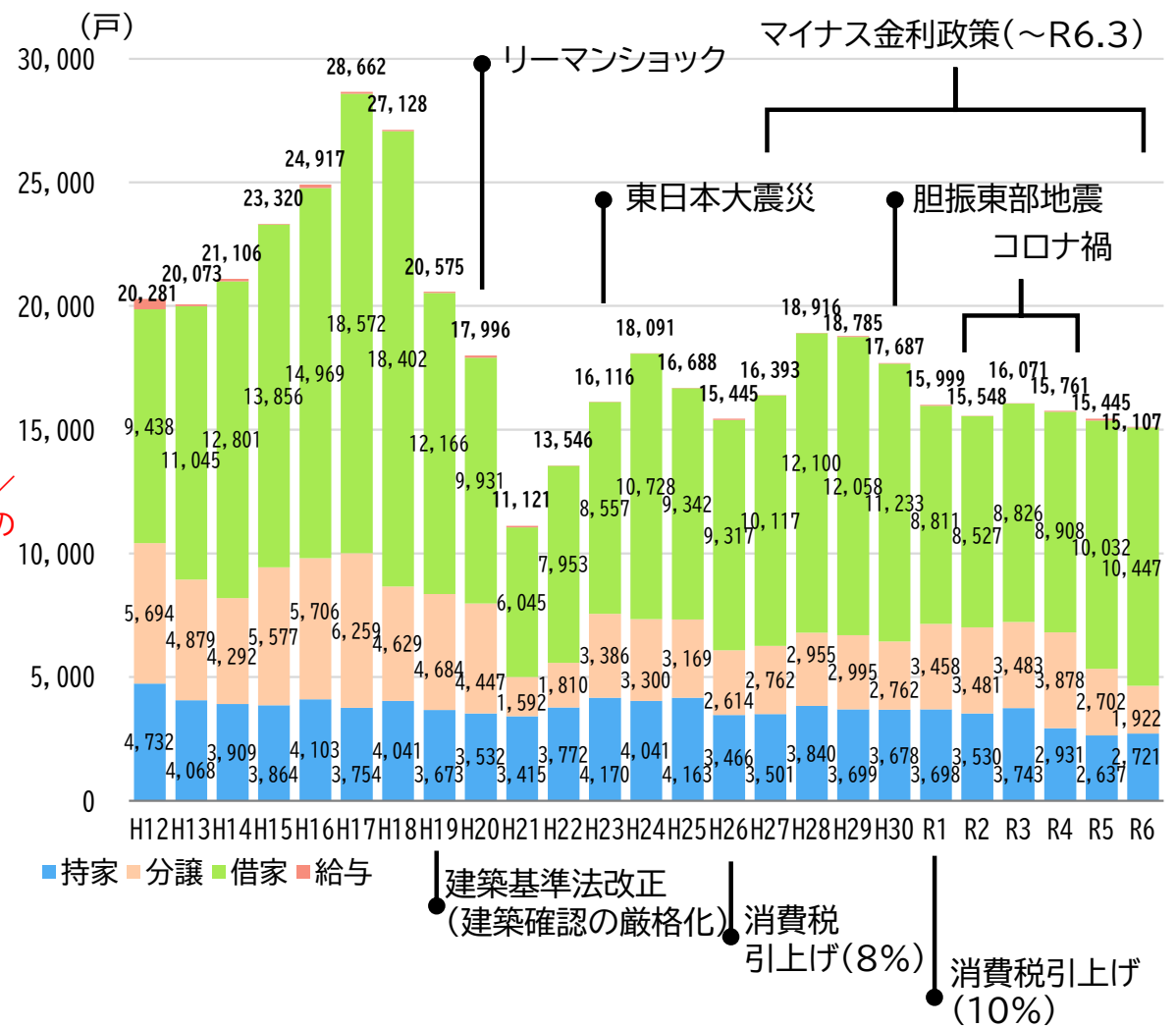
- 改正SN法により、セーフティネット住宅に登録可能な民間借家ストックは、9.8%(約4万戸)増加ただし、最低居住水準(単身世帯25m<sup>2</sup>)との関係性には留意が必要
- 年間約1万戸新築される賃貸住宅の床面積要件(25m<sup>2</sup>)は、法改正前と変更なし

図 民間借家の床面積の分布



資料：令和5年住宅・土地統計調査結果  
(総務省統計局・札幌市独自集計)

図 住宅建設着工戸数の推移



資料：各年住宅着工統計

## 現状VID 民間賃貸住宅の状況

- ・借家に居住する世帯主は、60歳以上の割合が、5分の1から4分の1に増加
- ・家賃5万円未満は 30m<sup>2</sup>(1人最低居住水準)未満の層で4分の3程度あるが、床面積の増加に伴い減少
- ・家賃は全体的に上昇しており、特に、低額所得世帯の上昇額が大きい

図 民間借家(共同住宅)の世帯主年齢

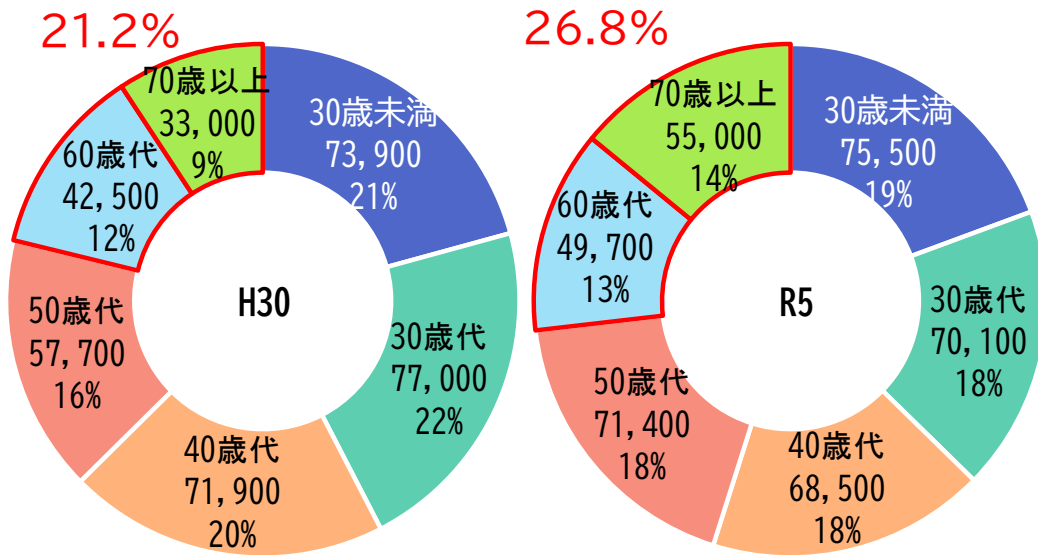


図 民間賃貸住宅(共同建)の床面積別家賃帯

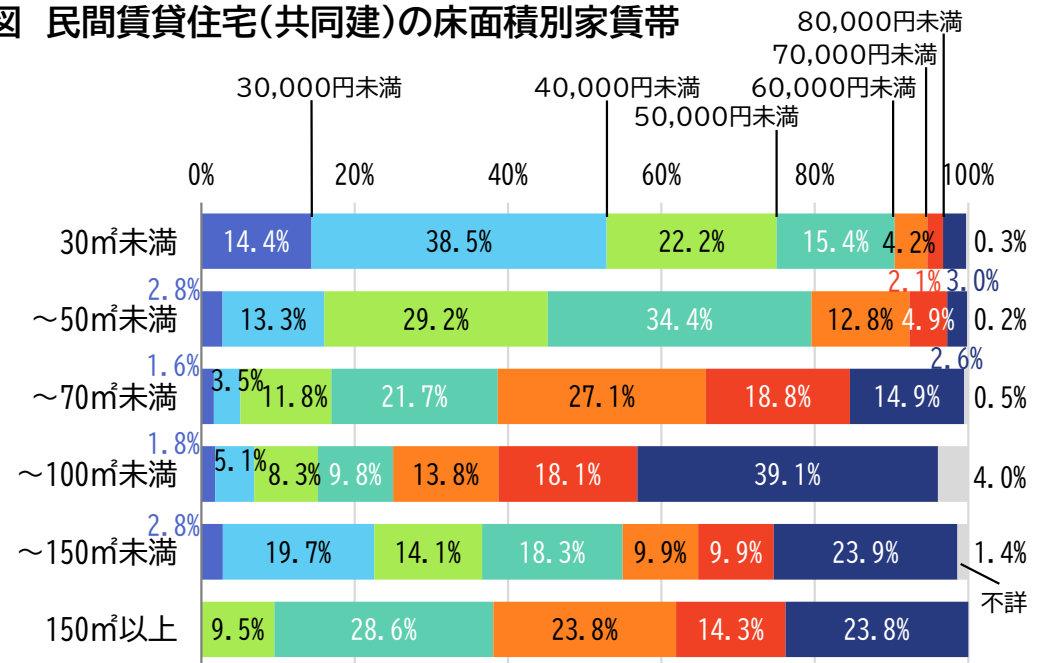


表 借家の1か月家賃

	借家の住宅の1か月当たり家賃 (家賃0円を含まない)				
	H25	増減	H30	増減	R05
総数	48,582	959	49,541	2,915	52,456
30万円未満	42,461	797	43,258	2,630	45,888
300~500万円未満	53,722	-118	53,604	1,080	54,684
500~700万円未満	60,048	708	60,756	318	61,074
700~1,000万円未満	66,286	48	66,334	904	67,238
1,000万円以上	88,836	-6,968	81,868	4,260	86,128

(資料) 住宅・土地統計調査(平成25年、平成30年、令和5年)

資料：令和5年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

# 現状VIE 住宅ストックの性能(省エネ性能・耐震性)

- ・いずれの省エネ設備も、持ち家が借家を上回る整備率
- ・「太陽光を利用した発電機器」は、特に、持ち家で設置率が増加
- ・耐震性不十分な住宅は、約8万戸(16.6%)であり、一戸建てが約6万戸となっている

図 省エネルギー性能整備状況

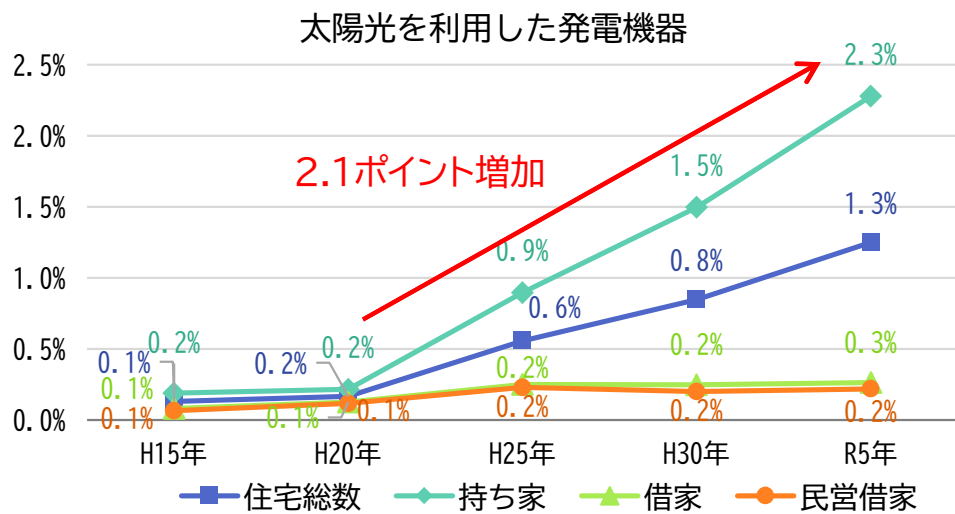
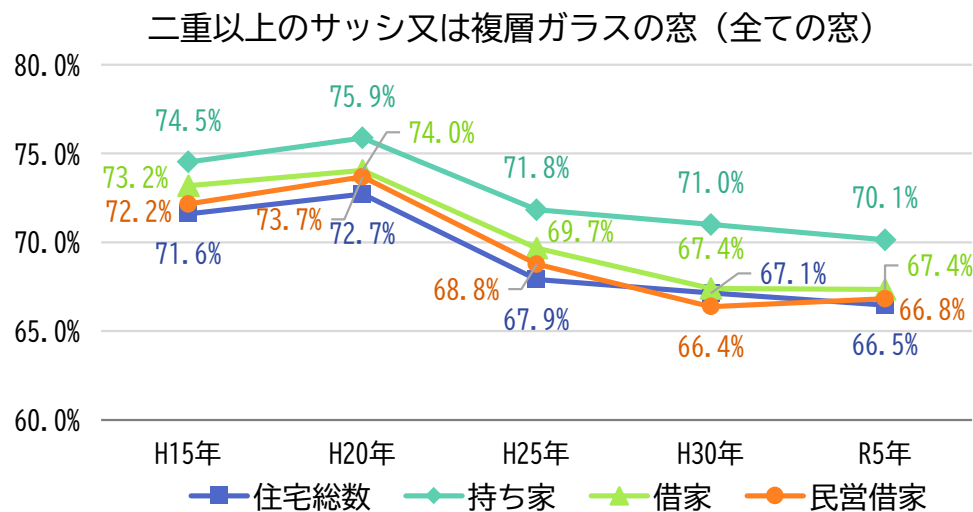
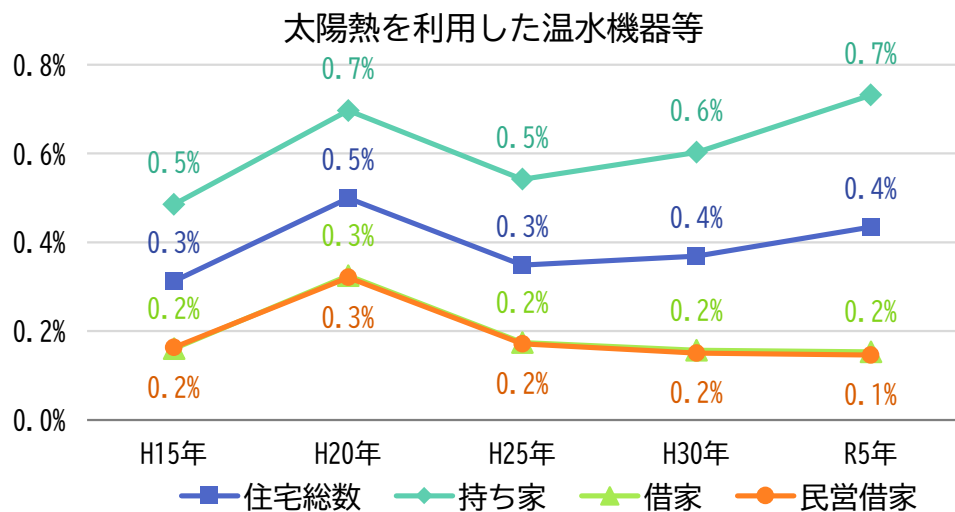
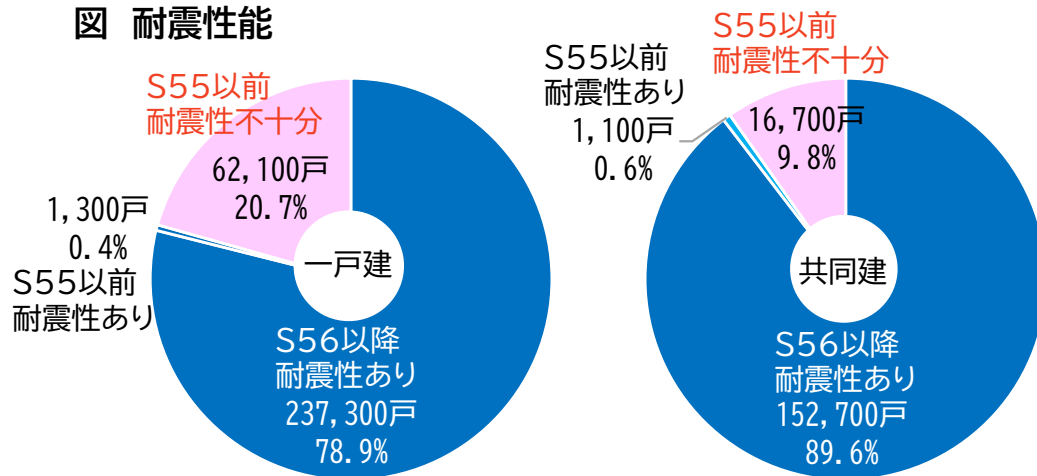


図 耐震性能

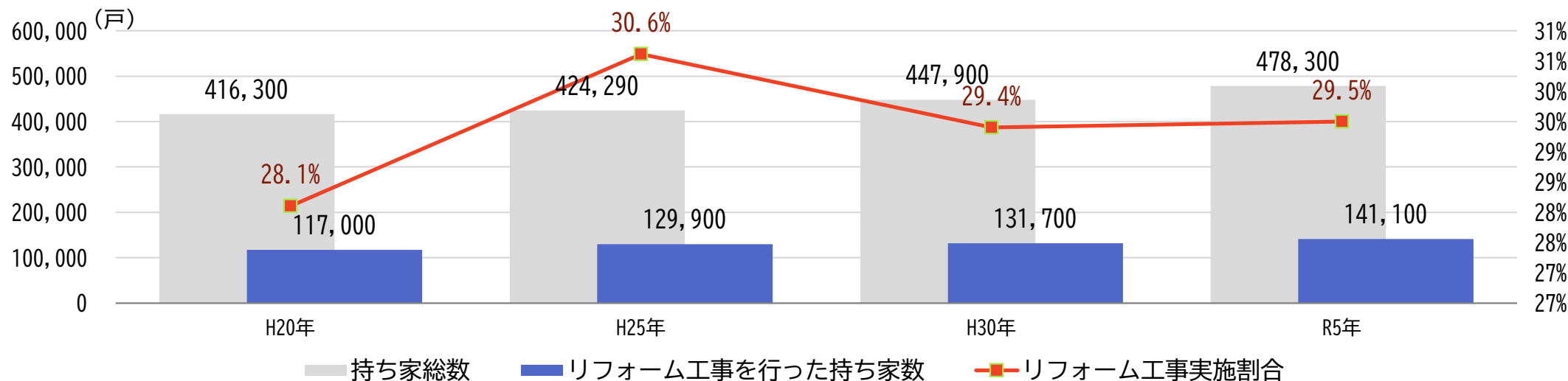


資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

## 現状VIF 住宅のリフォーム工事の実施状況

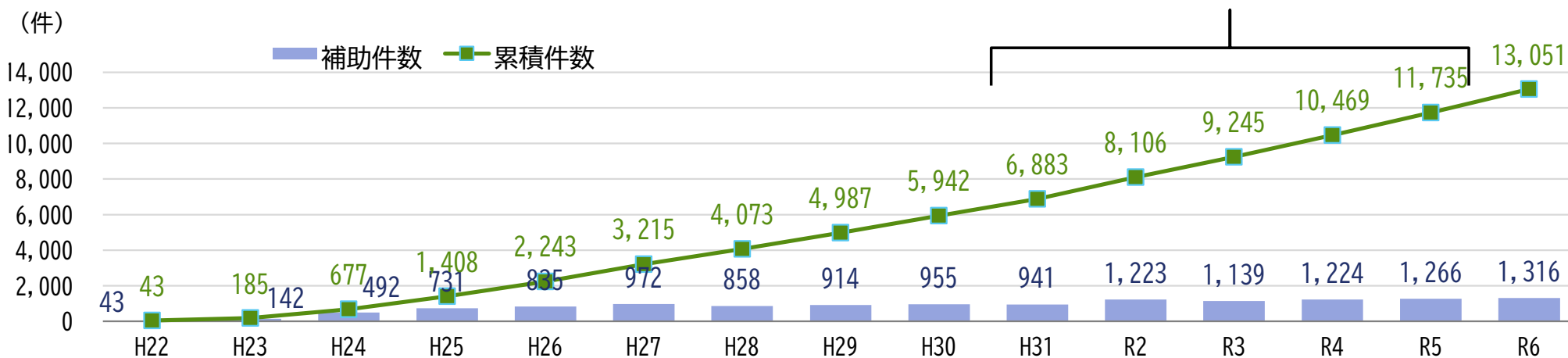
- ・リフォーム工事を行った持ち家は、ここ5年間で約10千戸増加
- ・省エネ改修・バリアフリー改修に対する「住宅エコリフォーム補助制度」は、累計約13千件

図 リフォーム工事実施戸数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

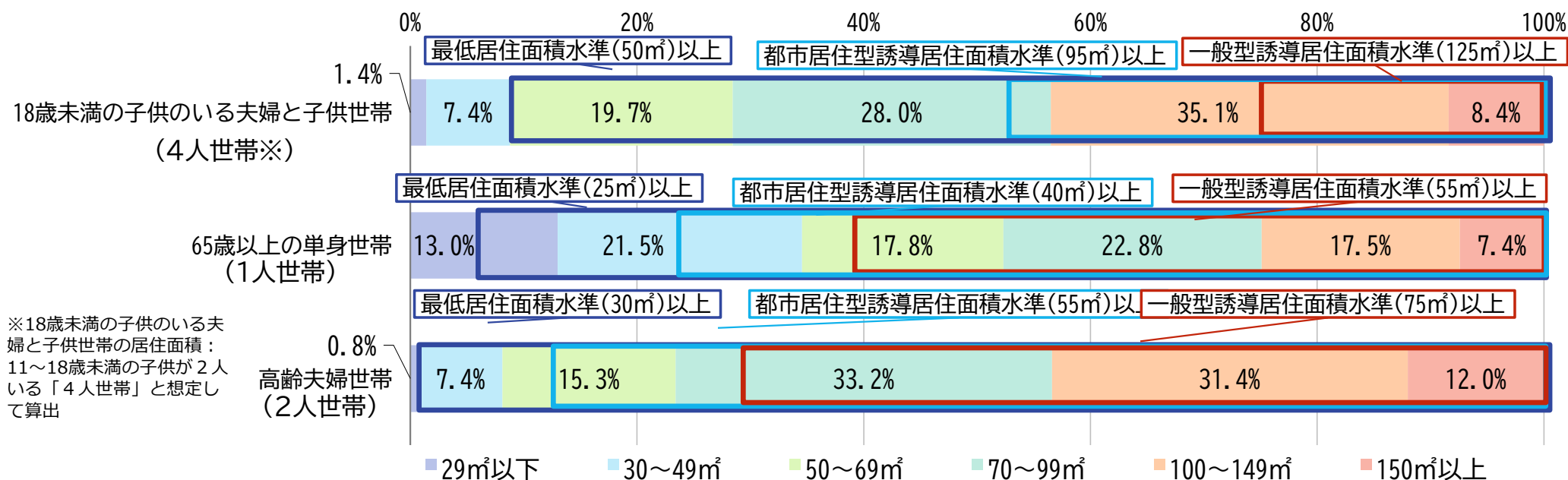
図 「住宅エコリフォーム補助制度」による補助件数



# 現状VIG 世帯と住宅のミスマッチ・若年層の住宅所有に対する意識変化

- ・子育て世帯と高齢世帯における住宅規模とのミスマッチ
- ・20代・30代の土地・住宅の所有意識は、30年間で大きく減少する一方、借家(賃貸住宅)で構わない、わからないと回答している層が増えている

図 子育て世帯及び65歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯の延べ面積比較



資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

表 土地・建物の所有意識(20~39歳) (全国)

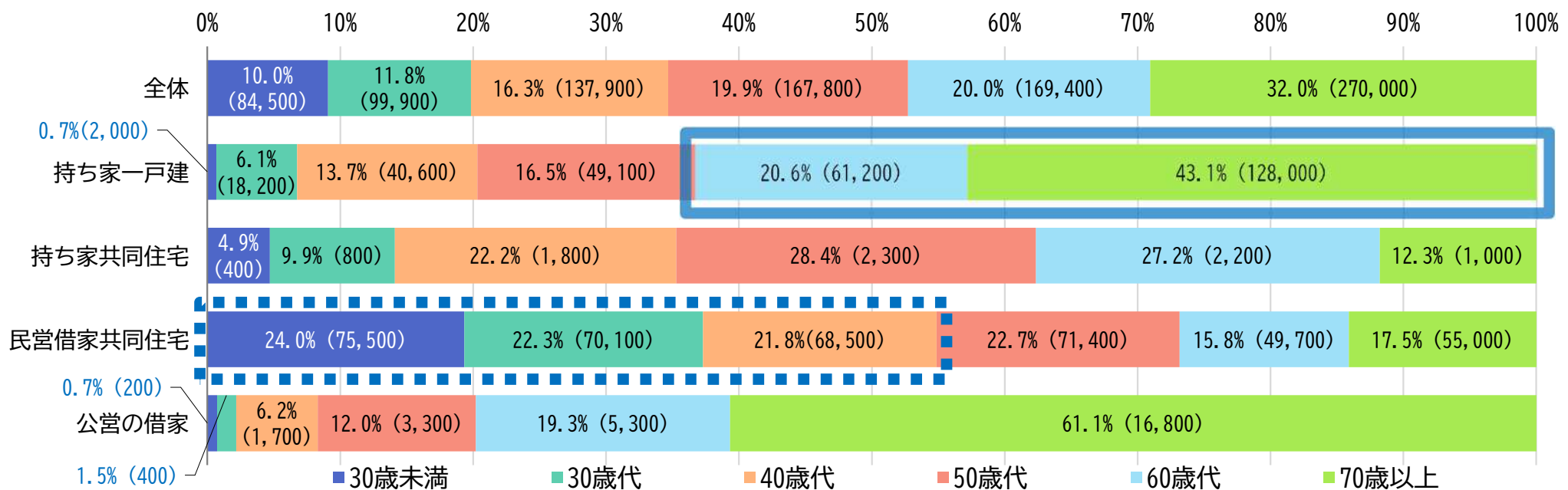
	土地・建物は両方とも所有	建物を所有すれば土地は借地でよい	借家(賃貸住宅)で構わない	わからない
1993年	81.7%	2.9%	11.3%	4.0%
2003年	減少 ↓ 76.9%	5.2%	増加 ↓ 11.4%	増加 ↓ 6.6%
2013年	69.0%	7.8%	21.3%	1.9%
2023年	↓ 50.6%	3.6%	↓ 24.7%	↓ 19.4%

資料：「土地問題に関する世論調査」(1993年)「土地問題に関する国民の意識調査」(1998年以降) (国土交通省 不動産・建設経済局) における土地の所有に関する意識意向から39歳以下の回答を抽出し、割合を計算したもの

## 現状VIH 住宅種類別の世帯主年齢と住み替え意向

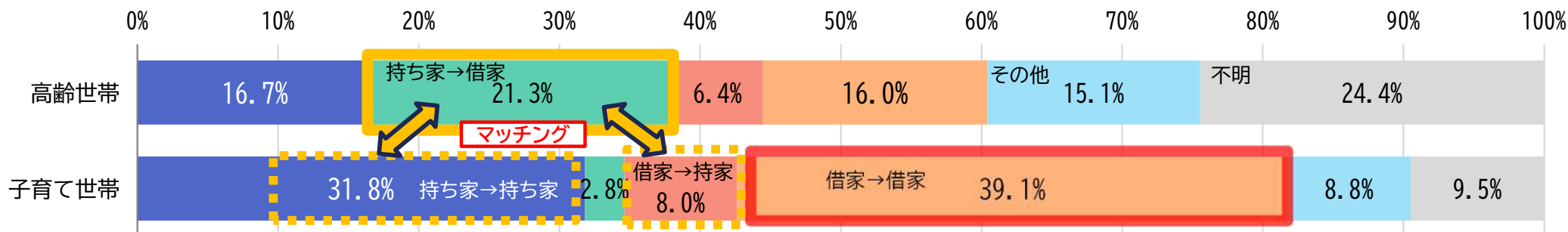
- ・持ち家(一戸建)に住む世帯主の6割超が、60代以上
- ・民営借家(共同住宅)に住む世帯主の5割超が、40代以下
- ・借家に住む子育て世帯の住み替え先は、「持ち家」よりも「借家」が優勢

図 住宅種類別の世帯主年齢



資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図 今後住み替える際の居住形態（高齢世帯・子育て世帯）



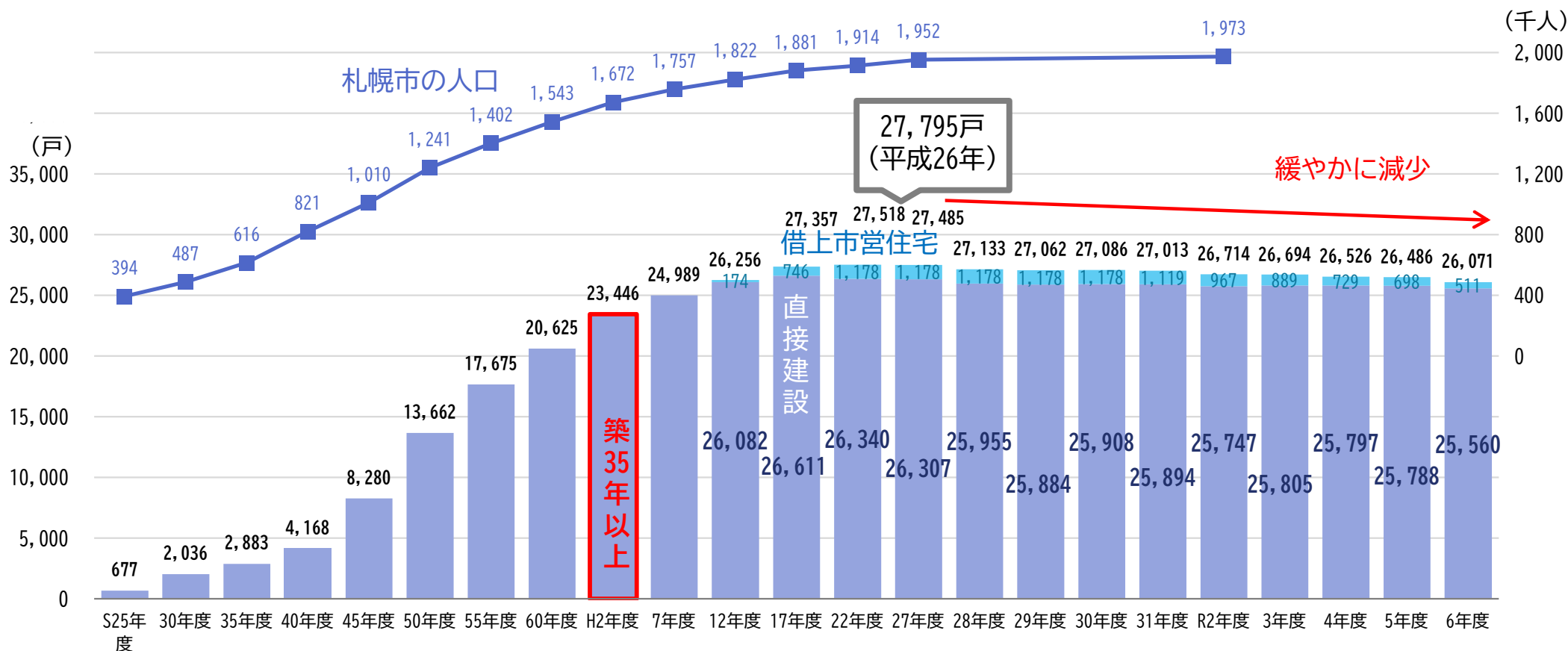
資料：令和5年住生活総合調査（国土交通省）

# 現状16 市営住宅の管理戸数の推移

・管理戸数は、平成26年をピークに緩やかに減少し、現在の管理戸数は約26,000戸

図 年度別管理戸数の推移

▼住宅基本計画1994 ▼住宅マスタープラン2011  
▼住宅基本計画2005 ▼住宅マスタープラン2018(管理戸数の抑制)



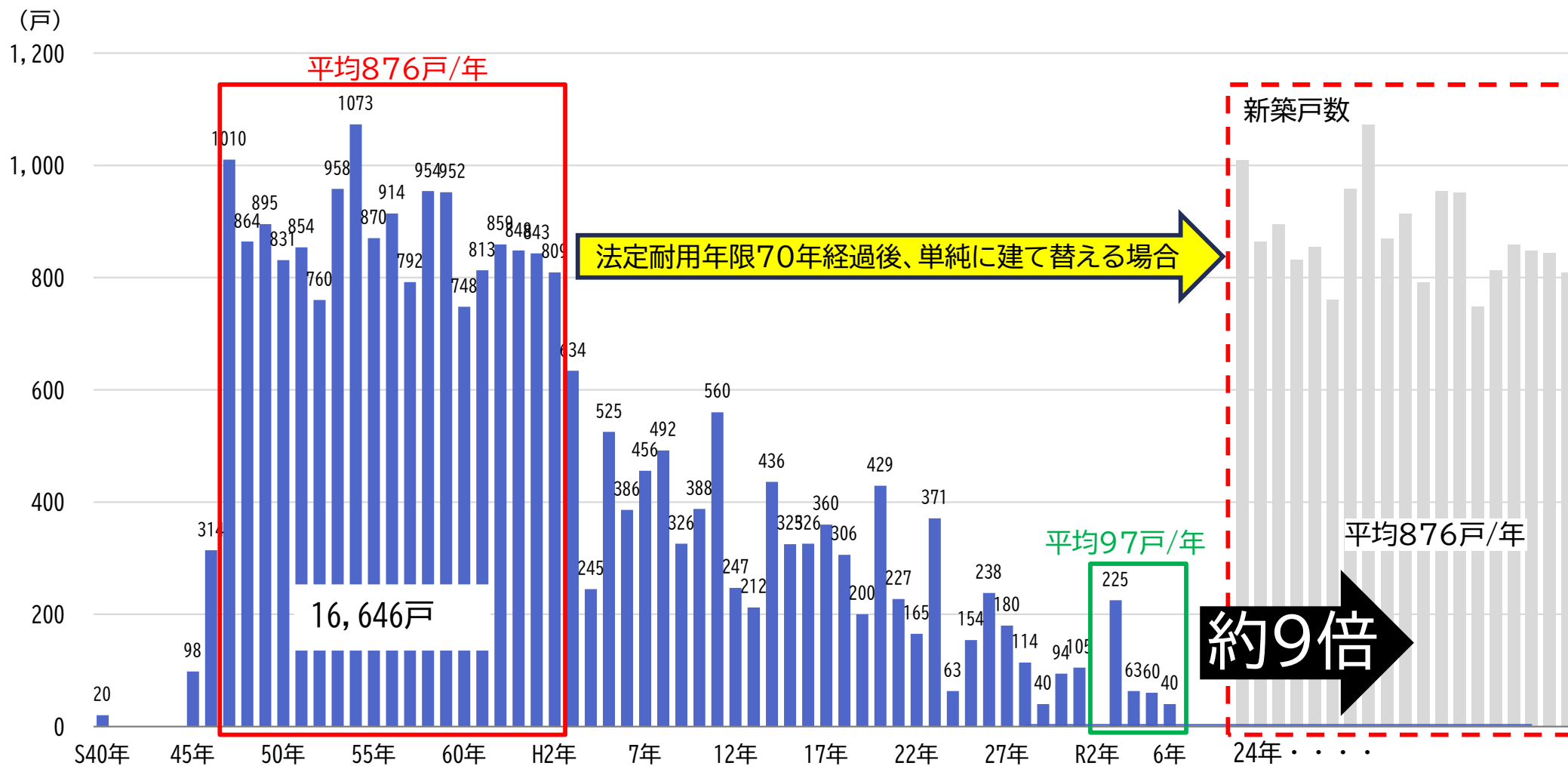
※現在の市域に組み替えた数値

資料：札幌市

# 現状17 市営住宅ストックの建築時期・更新見込

- ・昭和40年代後半以降、建築された市営住宅ストックが、今後順次、法定耐用年限(70年)を経過
- ・今後、建替え戸数は、近年の平均建替え戸数の約9倍に相当し、直近の予算規模を前提として建替えを進める場合には、法定耐用年限を大幅に超過する住棟の急増が見込まれる

図 竣工年別管理戸数



資料：札幌市

# 現状18 市営住宅の応募状況と入居率の推移

- ・現計画期間の市営住宅の募集戸数は、平均800戸超
- ・応募倍率は、前計画期間より低水準にて推移
- ・市営住宅の入居率も、減少傾向が続く

図 市営住宅の募集戸数と応募状況(新規(~H29)・定期・短期(再募集除く)・通年の合計)

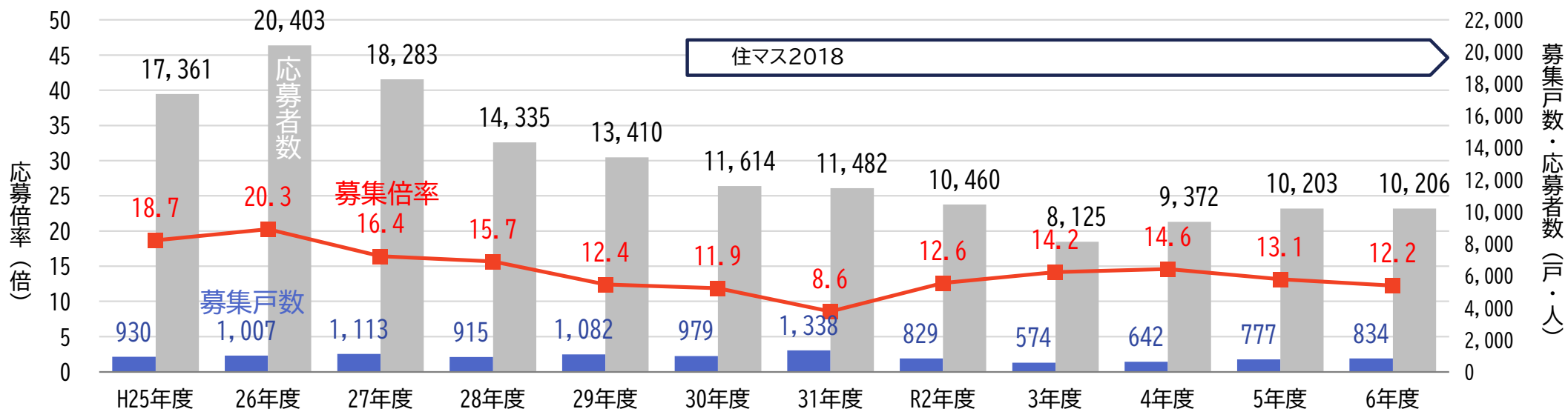
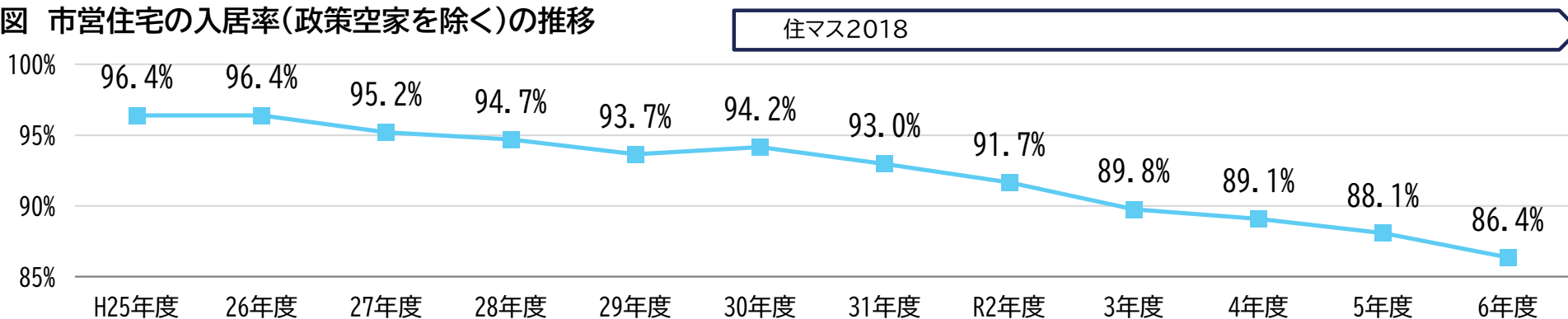


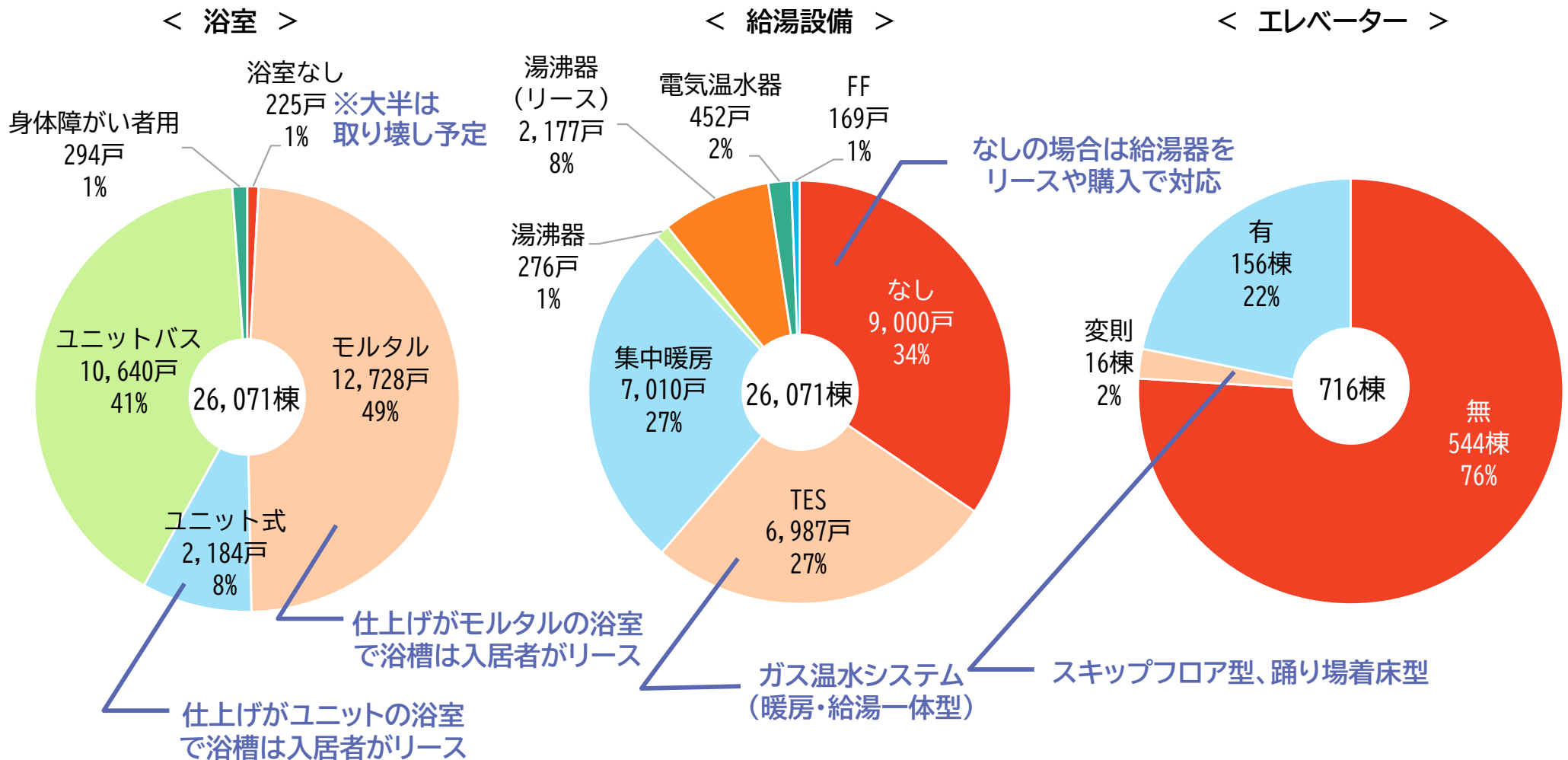
図 市営住宅の入居率(政策空家を除く)の推移



# 現状19 市営住宅の設備等の整備状況

- ・市営住宅の浴室は、モルタルとユニットバスで約9割だが、浴室なしの住戸も1%
- ・給湯設備なし(レンタル等で対応)が、3分の1
- ・エレベーター未設置の住棟は、全住棟の4分の3

図 市営住宅の設備等の整備状況

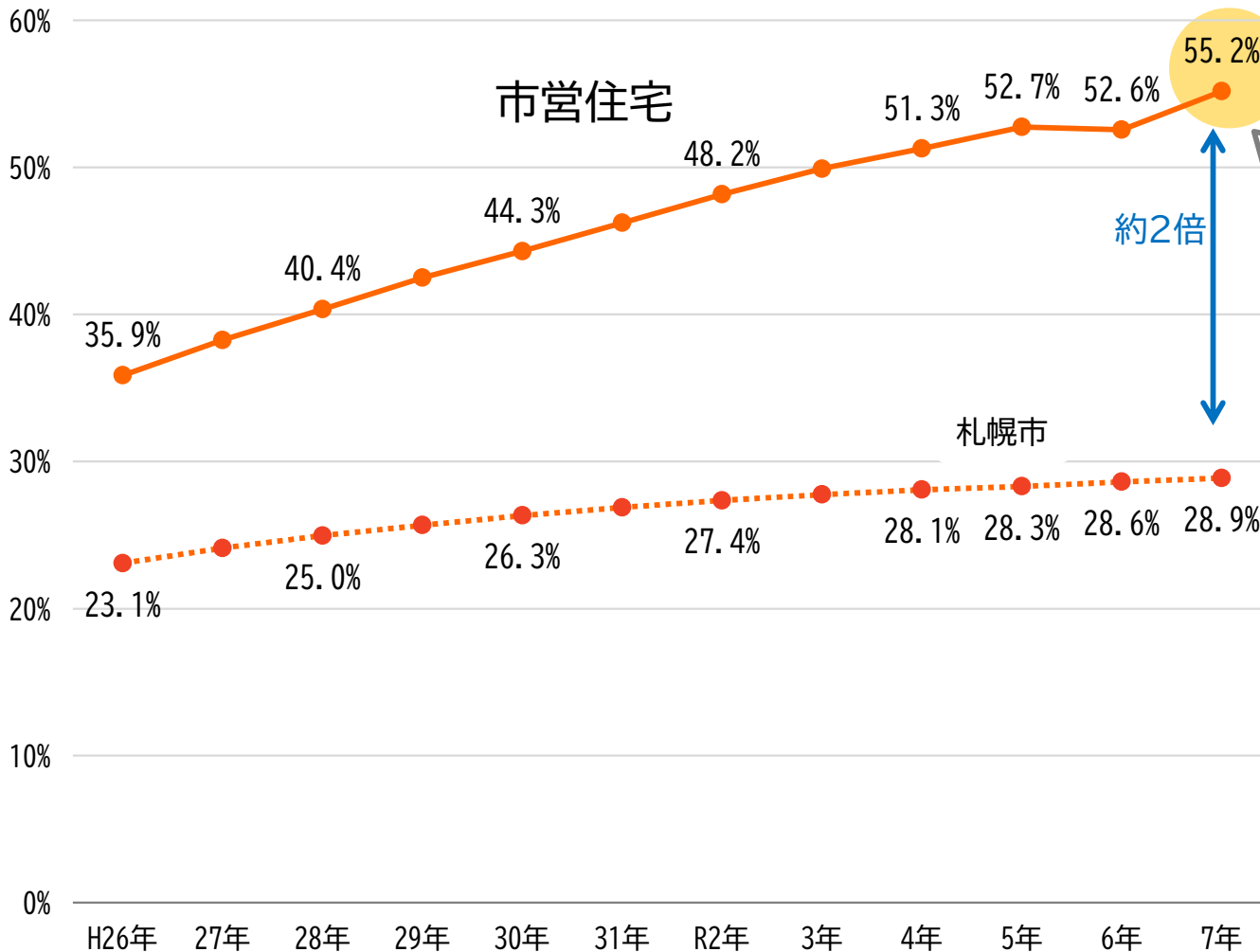


資料：札幌市（令和6年度末現在）

## 現状20 市営住宅の入居者の状況

- ・市営住宅入居者の高齢化率は、札幌市全体のおよそ2倍(5割超)
- ・世帯規模は、単身世帯がおよそ半数、2人以下の世帯で8～9割を占める

図 札幌市全体及び市営住宅入居者の高齢化率(65歳以上)の推移



資料：いずれも札幌市  
 ※調査時点 市営住宅：各年3月末  
 札幌市：各年4月1日現在住民基本台帳人口

### 市営住宅入居者の状況

図 世帯人員別世帯割合(全体)

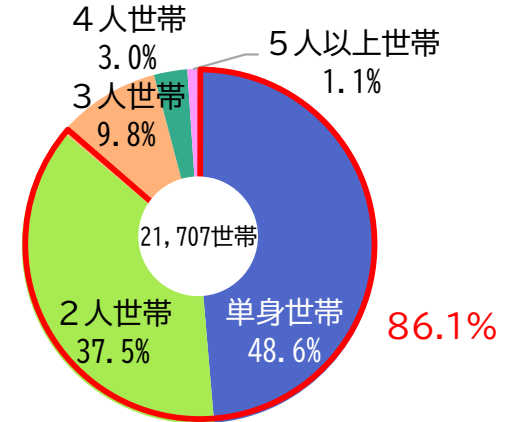
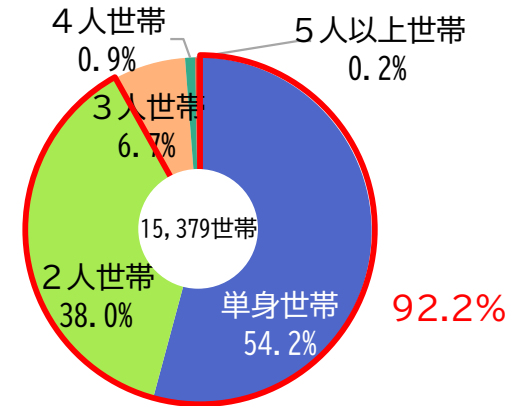


図 世帯人員別世帯割合(高齢者がいる世帯のみ)



資料：札幌市(令和7年3月末現在)

## 現状ⅦA 市営住宅の管理戸数抑制の取組

- ・住宅マスタープラン2018で示した市営住宅の管理戸数の「抑制」の方針に基づき、建替えに合わせて空き住戸を減少させたことで住戸数は減少
- ・住戸タイプも世帯規模に合わせて変更

図 市営住宅の年度別管理戸数の推移(再掲)

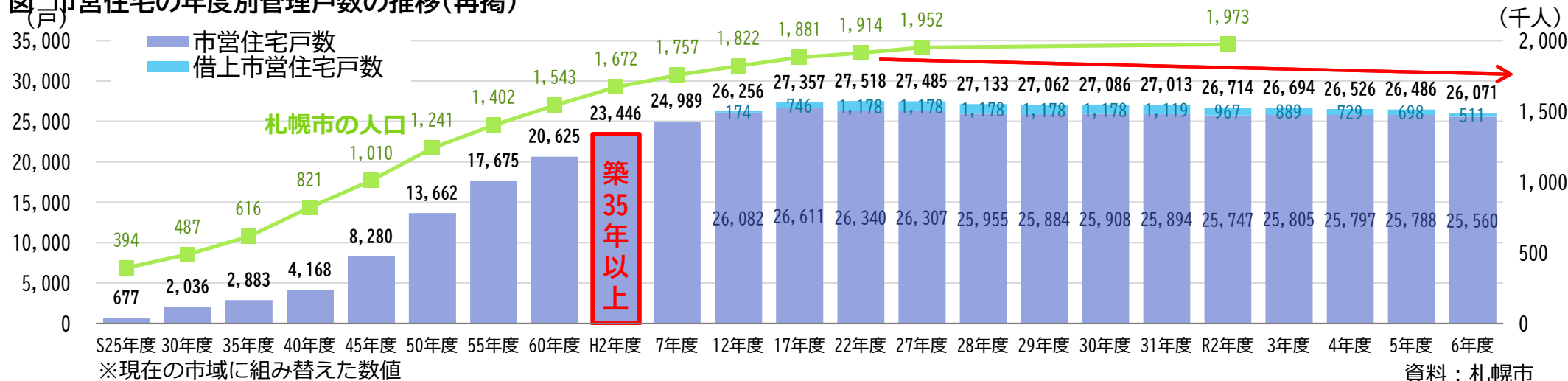
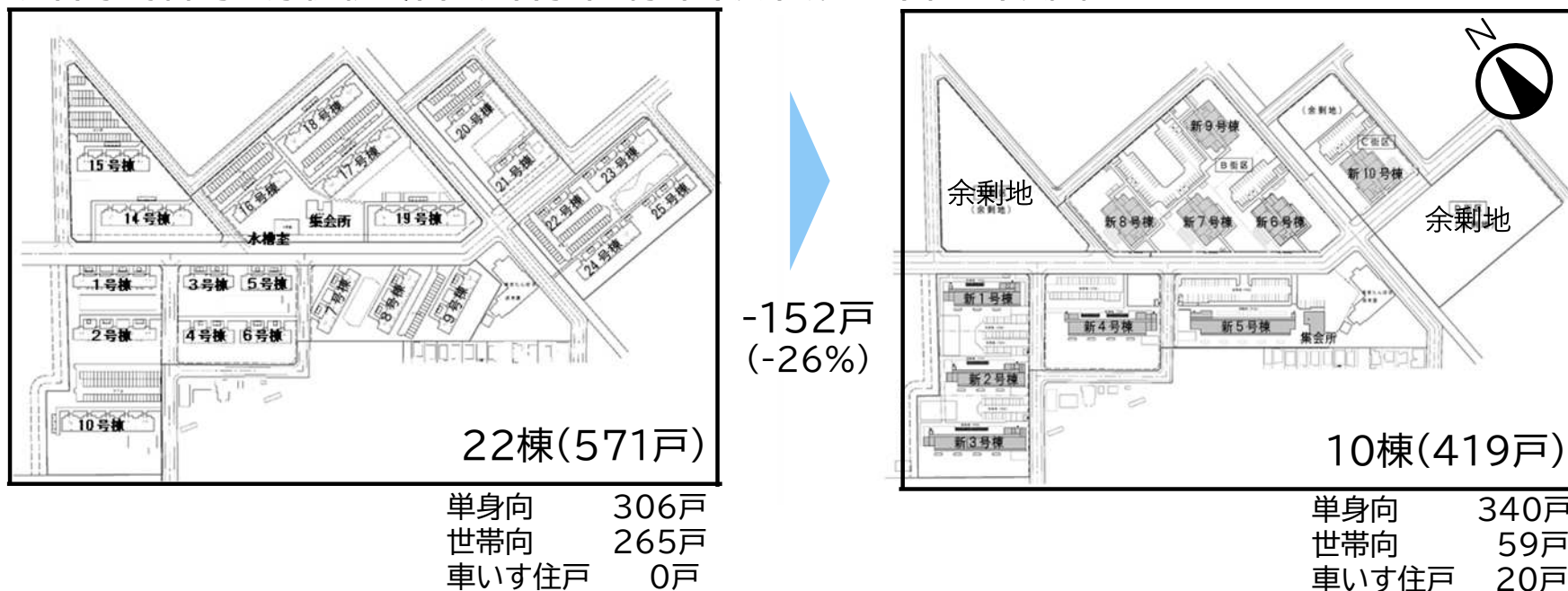


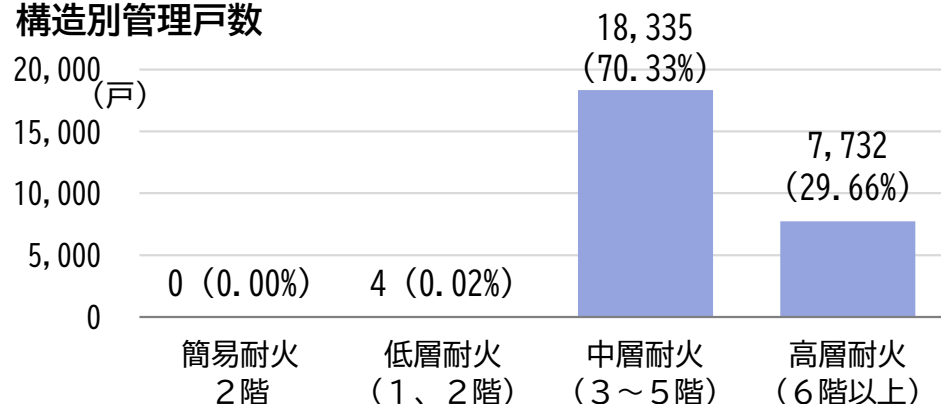
図 建替時の抑制手法事例(発寒団地建替事業(事業年度平成27~令和20年度))



## 現状ⅦB 構造別管理戸数・棟数

- 市営住宅ストックは全てが耐火構造であり、法定耐用年限70年と長期的な活用が前提
- 人口は35年後には現在の約80%となり、高齢者数も令和27年以降、減少に転じることも考慮することが必要

図 構造別管理戸数



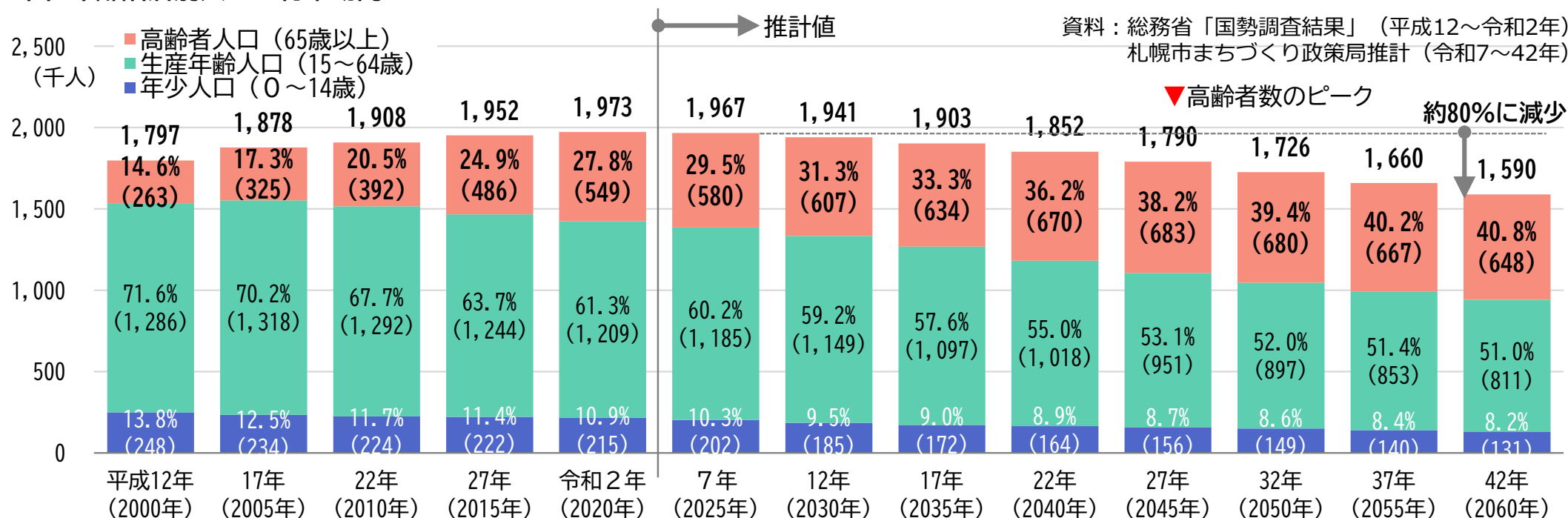
資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課（令和6年度末現在）

図 公営住宅法で定められた耐用年限

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

※建て替える場合は、耐用年限の1/2を経過していることが条件となる（公営住宅法）

図 年齢階層別人口の将来動向



## 現状ⅦC 面積別管理戸数

- ・床面積は、民間借家と比べて、市営住宅が広い
- ・世帯向けの市営住宅(57.4㎡以上)の戸数が、半数以上を占める

図 市営住宅の面積別管理戸数

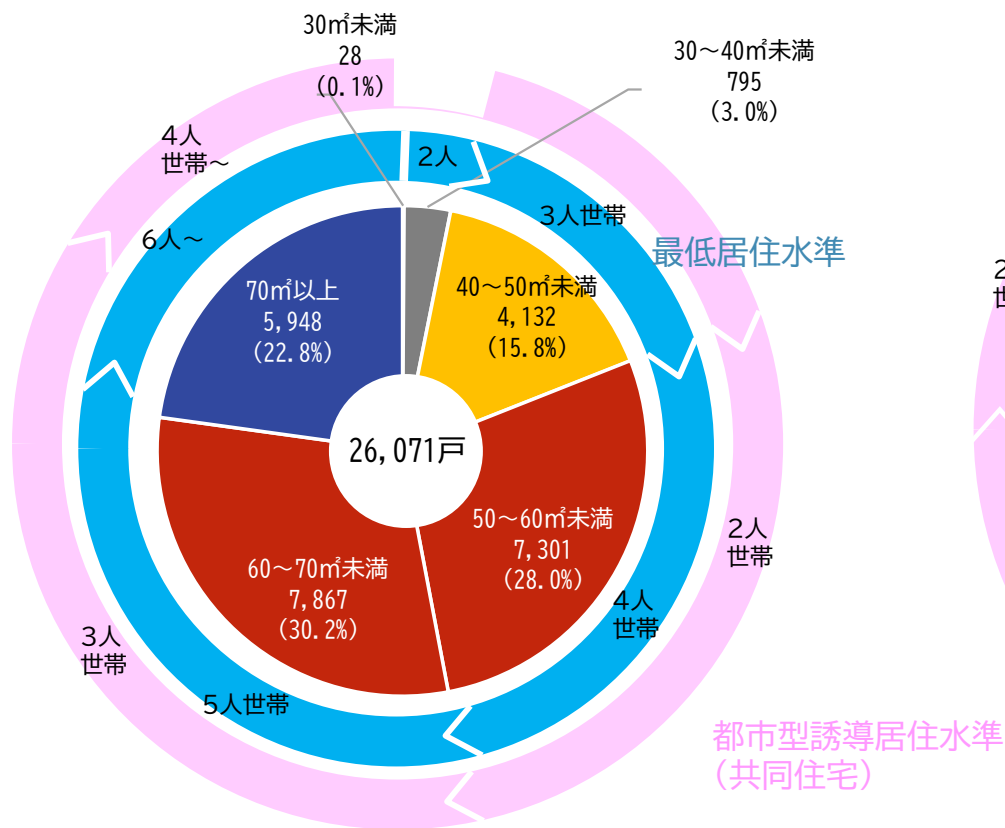
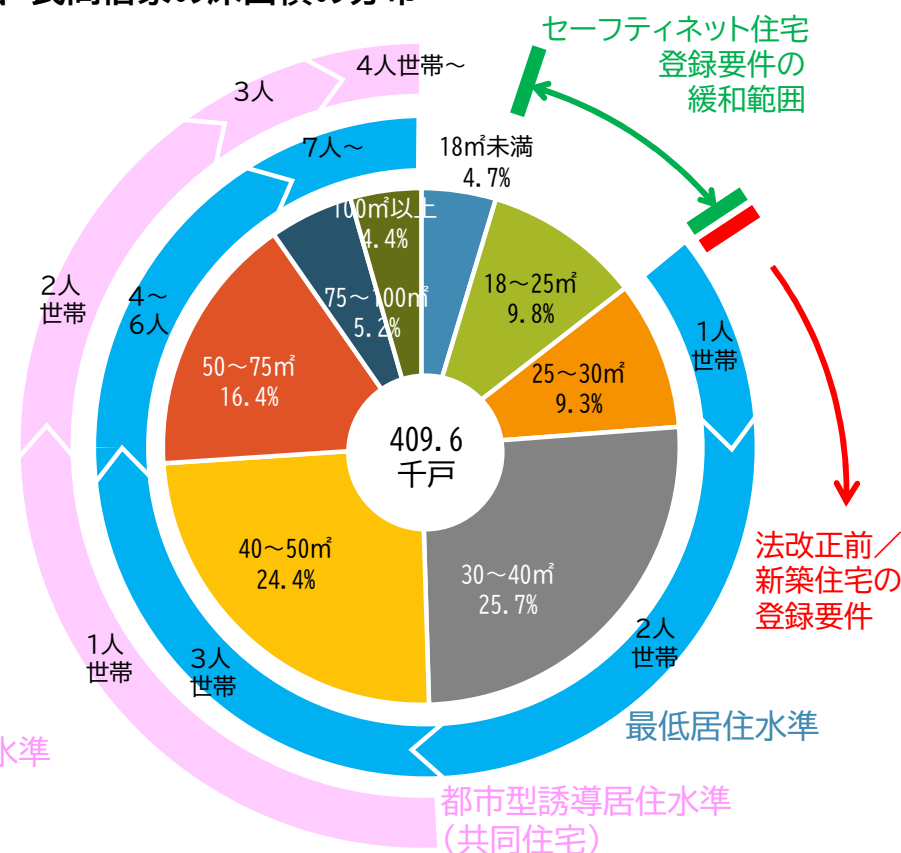


図 民間借家の床面積の分布



単身向 ~57.4㎡ 世帯向 57.4㎡~

※単身向け住宅の面積要件の緩和(R6)

単身向け住宅の応募倍率が高いことから、単身で入居可能な床面積上限を55㎡以下から57.4㎡以下に緩和

資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課 (令和6年度末現在)

資料：令和5年住宅・土地統計調査結果 (総務省統計局・札幌市独自集計)

## 現状ⅦD 市営住宅の応募状況

- ・応募倍率は、平成17年からの20年間で45.2倍から16.2倍に減少
- ・世帯向けの募集戸数が、単身向けを大きく上回っている

図 市営住宅の応募者数・倍率(定期のみ)

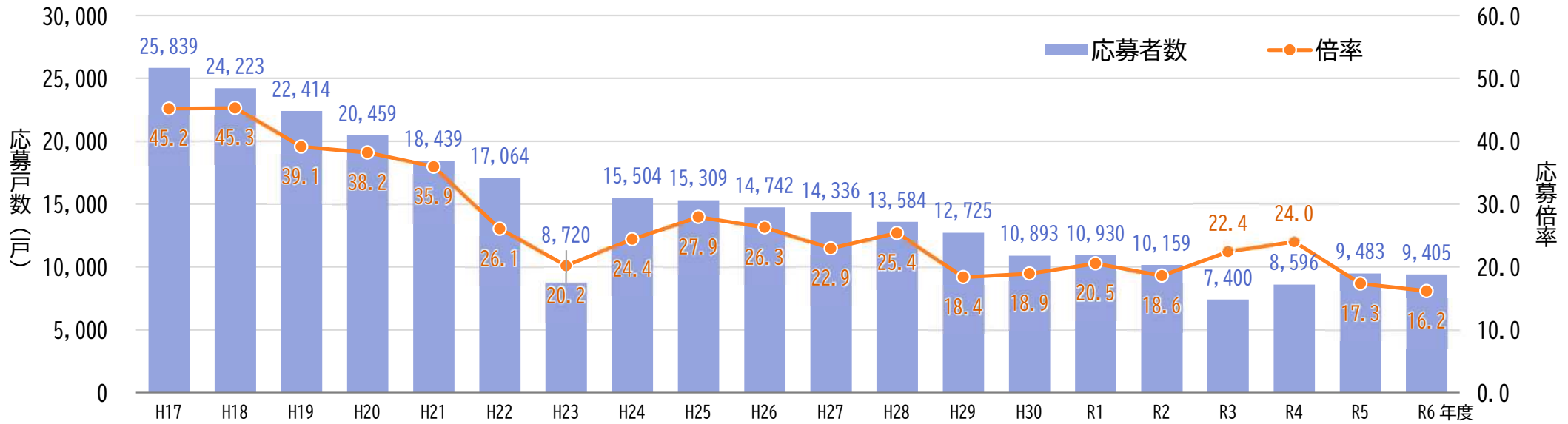
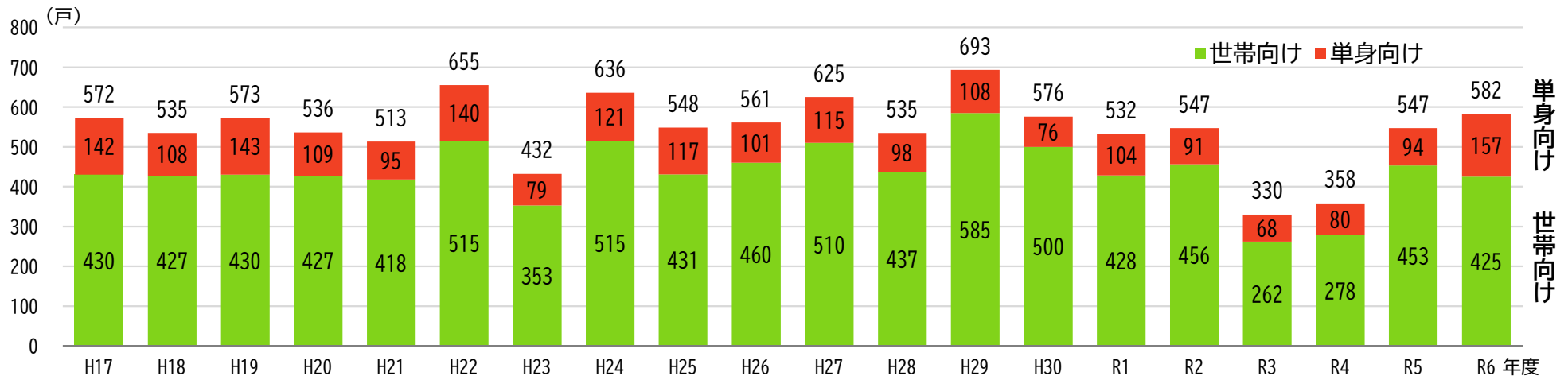


図 市営住宅の募集戸数(定期のみ) 世帯・単身向け



※募集は、「定期」「短期」「通年」と3種類あり合計が「募集戸数」(成果指標)であるが、一番比較しやすい「定期」のみの比較としている。

資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

## 現状ⅦE 世帯別市営住宅の応募状況

- ・世帯向けの応募者数が減少する一方、単身向けの応募者数は横ばいで推移
- ・応募倍率は、世帯向けと単身向けの間で大きな差がある

図 市営住宅の応募者数(定期のみ) 世帯・単身向け

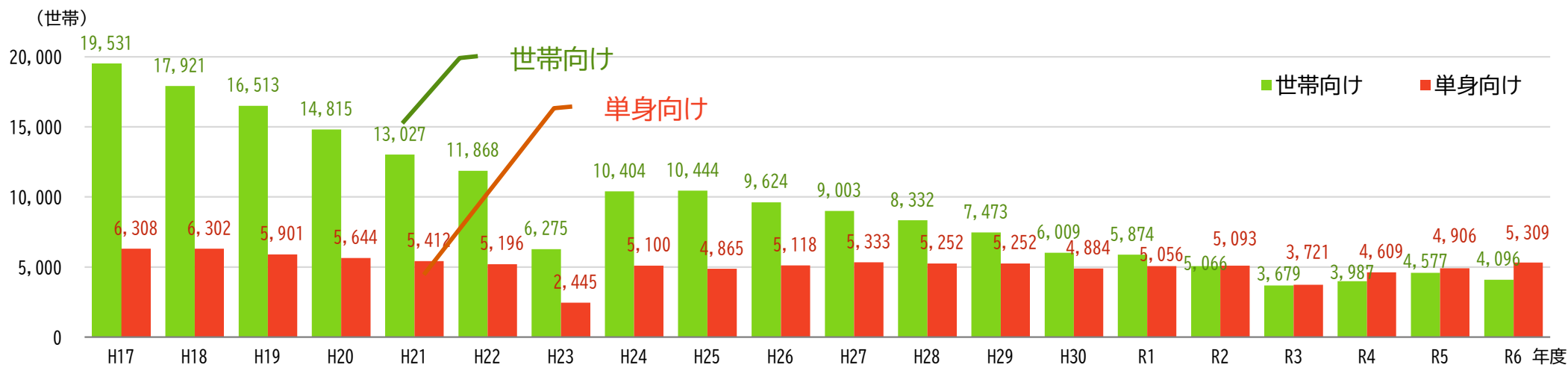
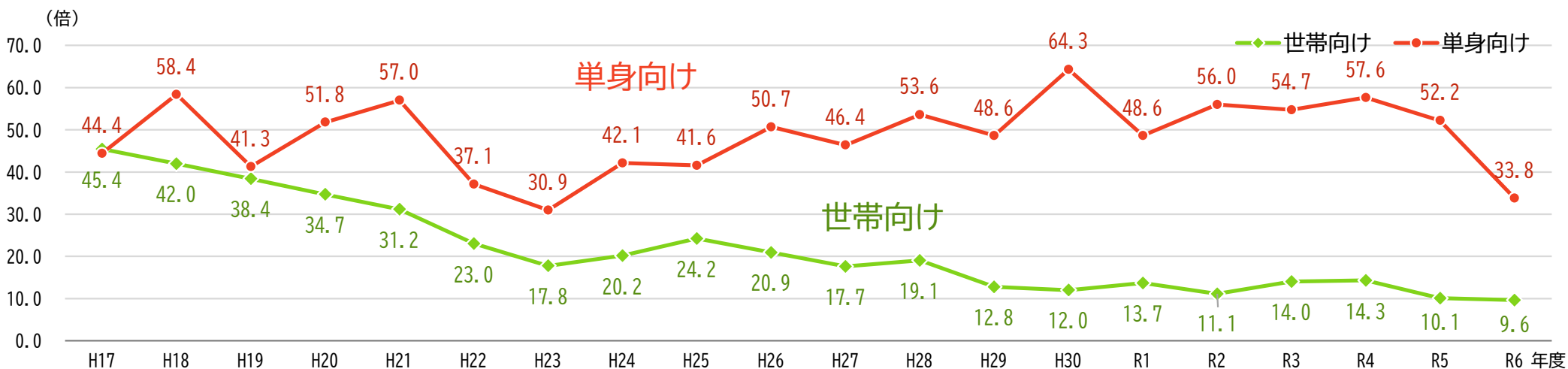


図 市営住宅の応募倍率(定期のみ) 世帯・単身向け



現状ⅦF 市営住宅の応募倍率の偏在

・立地や設備の状況等によって、応募倍率は100倍を超える団地から1倍に満たない団地まで相当の差があり、利便性の高い団地への応募の極端な偏りがみられる

図 R5定期募集で高倍率・低倍率の団地の家賃と近隣の民間住宅家賃の相場(参考)

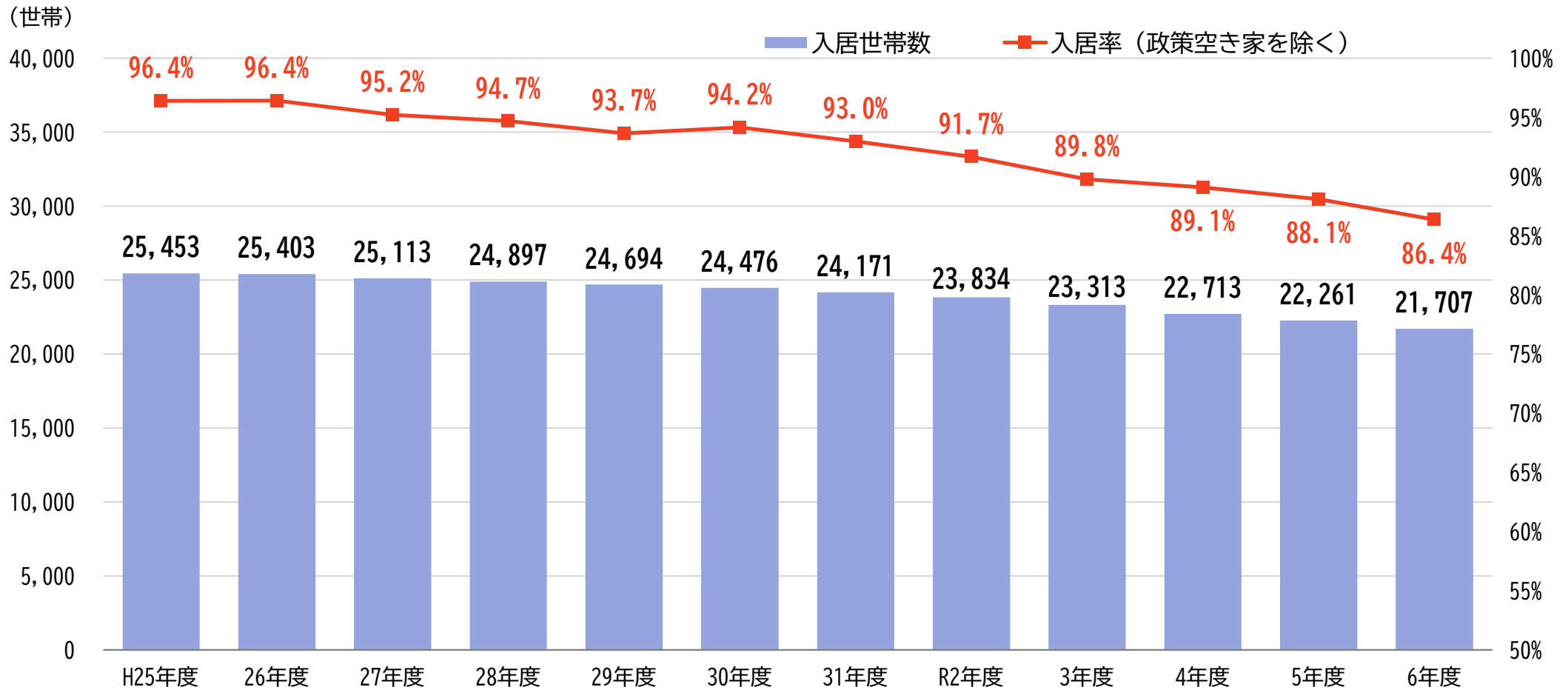
	区	募集戸数	応募者	倍率	参考住戸	家賃 (1分位~6分位)	近隣の 民間住宅家賃例※
高倍率	北	14	1,905	136.0	築16年 2LDK 56.1㎡ 地下鉄南北線最寄駅から徒歩5分以内 EVあり	2.9~5.7万円	8~9万円
	厚別	23	3,084	134.0	築11年 1LDK 43.7㎡ 地下鉄東西線最寄駅から徒歩5分以内 EVあり	2.1~4.1万円	5.8~7.3万円
	北	2	93	46.5	築37年 2DK 65.5㎡ 地下鉄南北線最寄駅から徒歩10分以内 EVあり	2.6~5.1万円	7.2~8万円
	厚別	27	877	32.4	築20年 3LDK 72.9㎡ 地下鉄東西線最寄駅から徒歩10分以内 EVあり	3.3~6.5万円	7.7~8.5万円
	東	6	142	23.6	築45年 1LDK 46.3㎡ 地下鉄東豊線最寄駅から徒歩5分以内 EVあり	2.3~4.5万円	5.2~6.5万円
低倍率	手稲	18	23	1.2	築38年 3DK 70.0㎡ 地下鉄東西線最寄駅から徒歩20分超 EVなし3F	2.4~4.7万円	6.9~8.5万円
	東	24	19	0.7	築41年 3DK 68.0㎡ 地下鉄東豊線最寄駅から徒歩20分超 EVなし4F	2.1~4.2万円	5.7~6.7万円
	東	19	8	0.4	築10年 2LDK 60.6㎡ 地下鉄東豊線最寄駅から徒歩20分超 EVあり	2.7~5.3万円	5.5~6万円
	手稲	5	1	0.2	築33年 3DK 70.6㎡ JR最寄駅から徒歩15分以内 EVなし1F	2.6~5.1万円	5.1~6.1万円
	清田	1	0	0.0	築25年 3LDK 72.5㎡ JR最寄駅から徒歩20分超 EVなし1F	3.1~6.1万円	6.8~7.5万円

※近隣の民間住宅家賃例は部屋の広さ、築年数、最寄り駅からの徒歩時間が似ている物件を不動産ポータルサイトより抽出

## 現状ⅦG 市営住宅の入居状況

・入居世帯数や入居率は、減少傾向が続いている

図 市営住宅入居世帯数及び入居率推移



※政策空き家：建替を控える住棟や返還間近の借上市営住宅等、新規募集を停止している空き家

資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

## 現状ⅦH 入居者の特性

- ・70歳以上が全体の約5割で、平成30年と比べ、70代・80代以上があわせて約15%増加
- ・障がい者のいる世帯は約23%、生活保護受給世帯は約17%で、市全体と比べて割合は多い

図 年齢別入居者割合

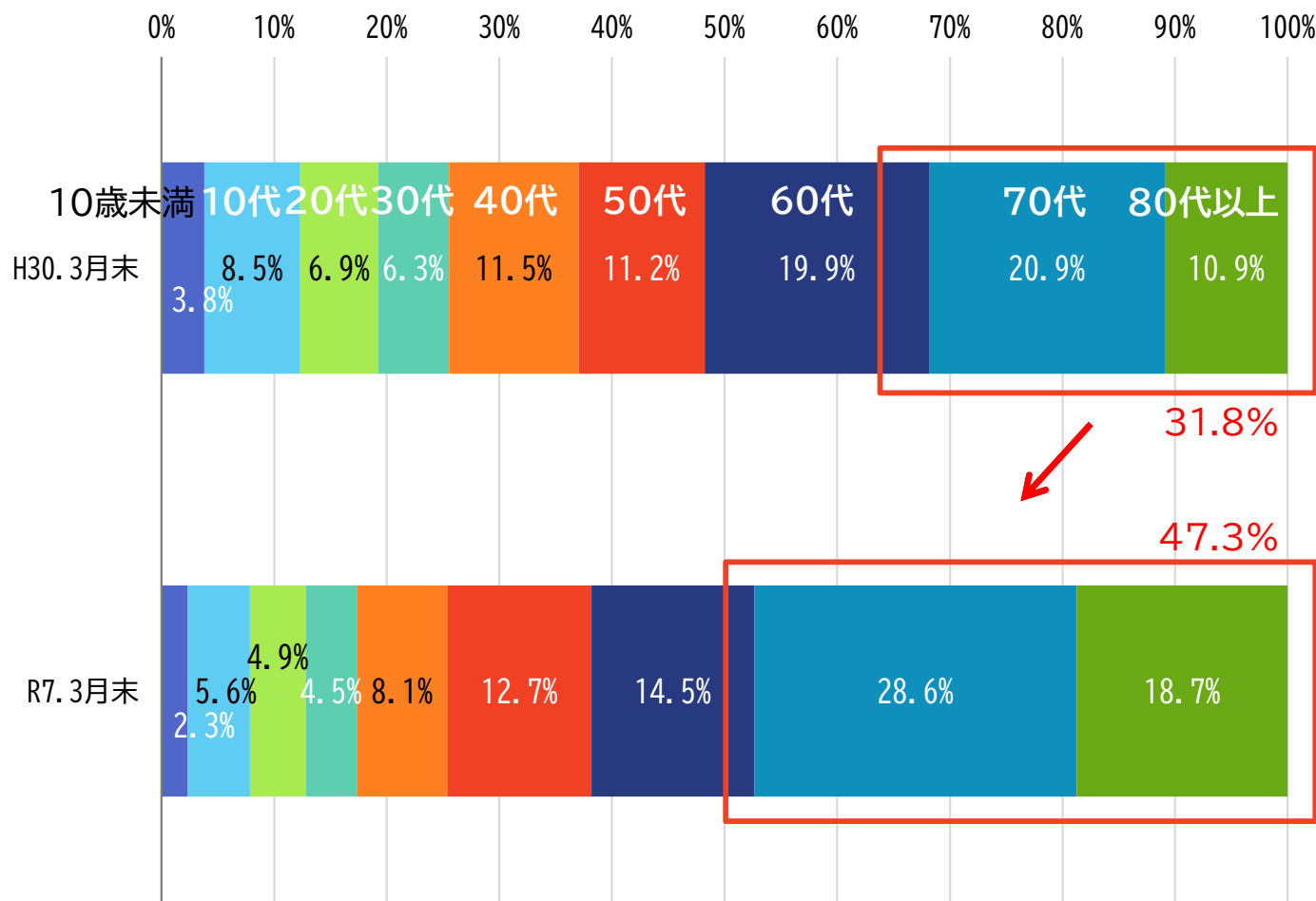
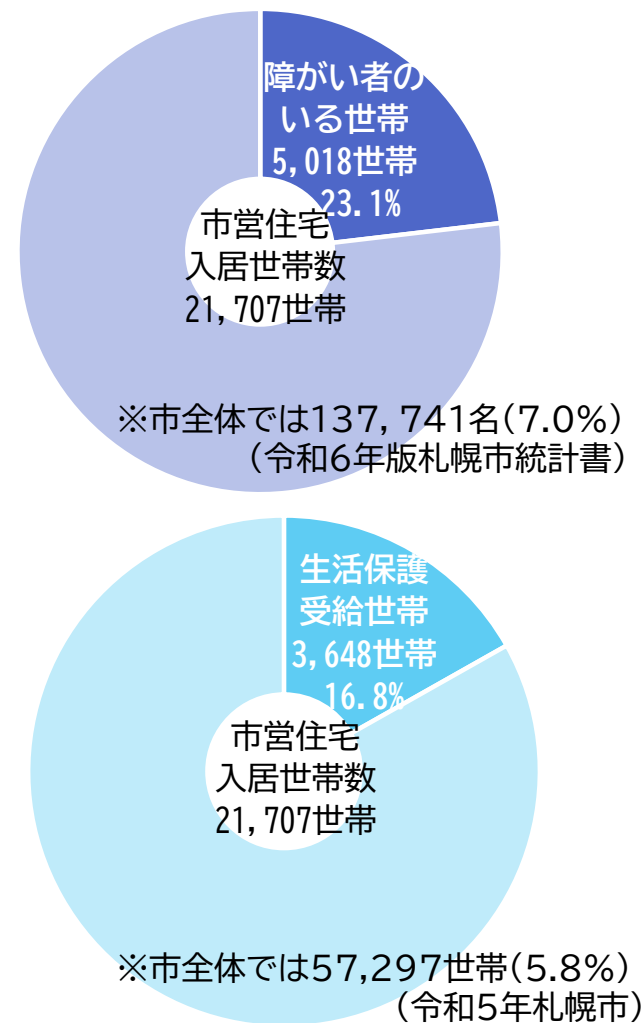


図 障がい者のいる世帯・生活保護受給世帯数

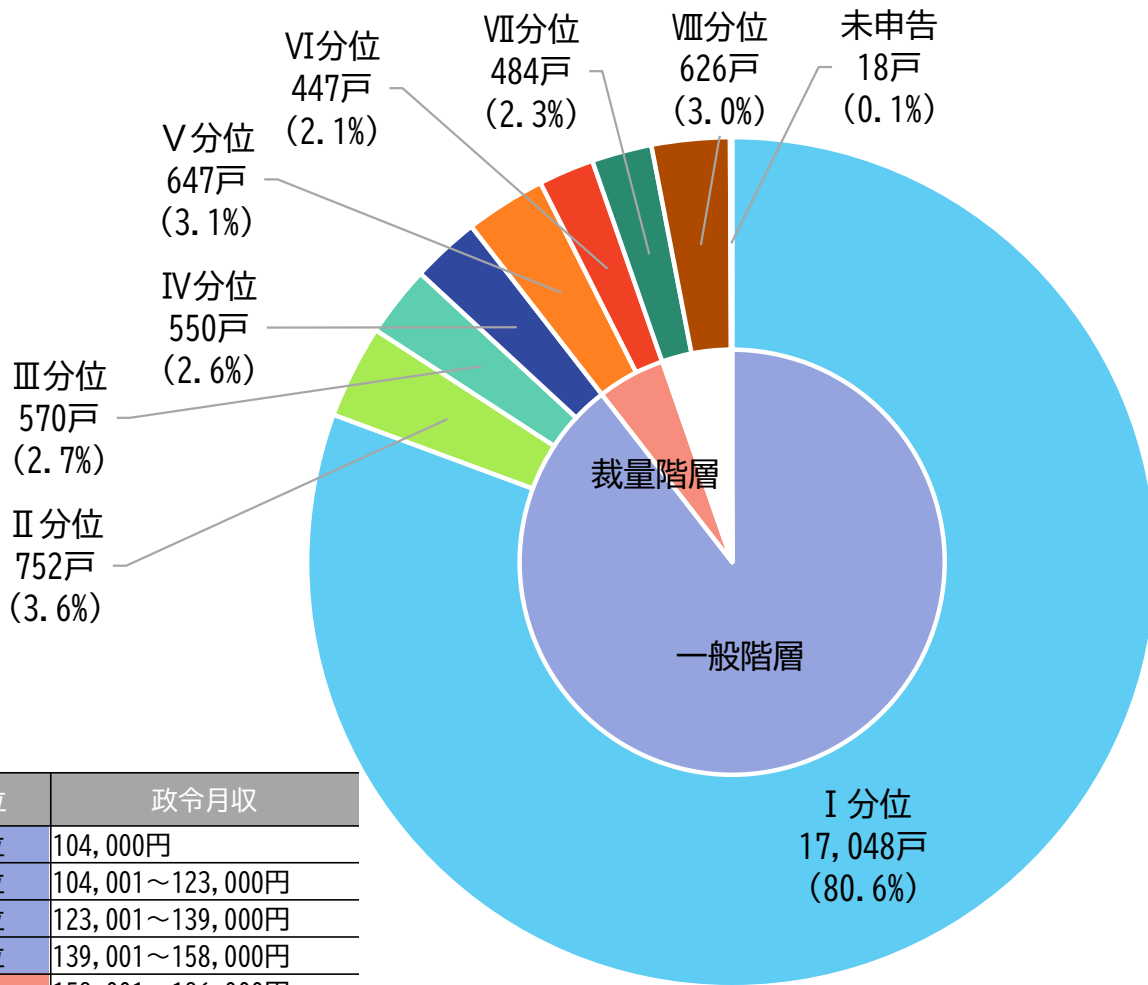


現状ⅦⅠ

入居者の収入分布

- ・入居者の収入は、最も低い I 分位(政令月収104,000円以下)が約8割を占める
- ・収入超過者は6%程度、高額所得者は0.3%程度で推移

図 入居者の収入分位



収入分位	政令月収
I 分位	104,000円
II 分位	104,001～123,000円
III 分位	123,001～139,000円
IV 分位	139,001～158,000円
V 分位	158,001～186,000円
VI 分位	186,001～214,000円
VII 分位	214,001～259,000円
VIII 分位	259,001円～
高額	313,001円～

資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課（令和6年度末現在）

図 収入超過者の推移

※収入超過者：一般世帯で政令月収15.8万円(V分位)を超え、明渡の努力義務あり

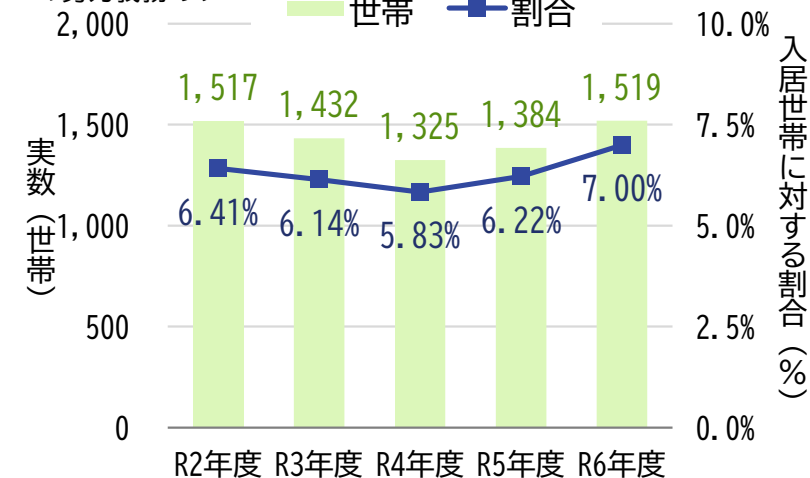
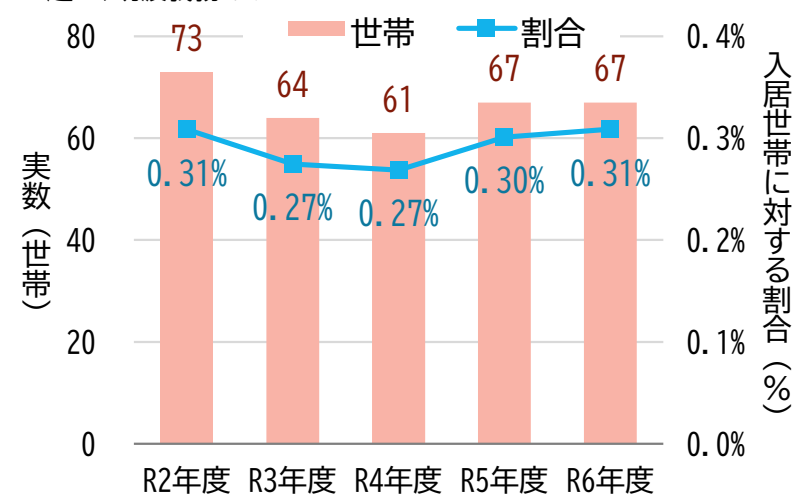


図 高額所得者の推移

※高額所得者：明渡基準の政令月収31.3万円(VIII分位の1ランク上)を超え、明渡義務あり



資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

## 現状ⅦJ 入居者の居住年数等

- ・居住年数が20年以上の入居者は全体の約45%を占める
- ・入居承継の承認件数は、年間350～400件程度で推移し、配偶者への承継が多い

図 入居者の居住年数

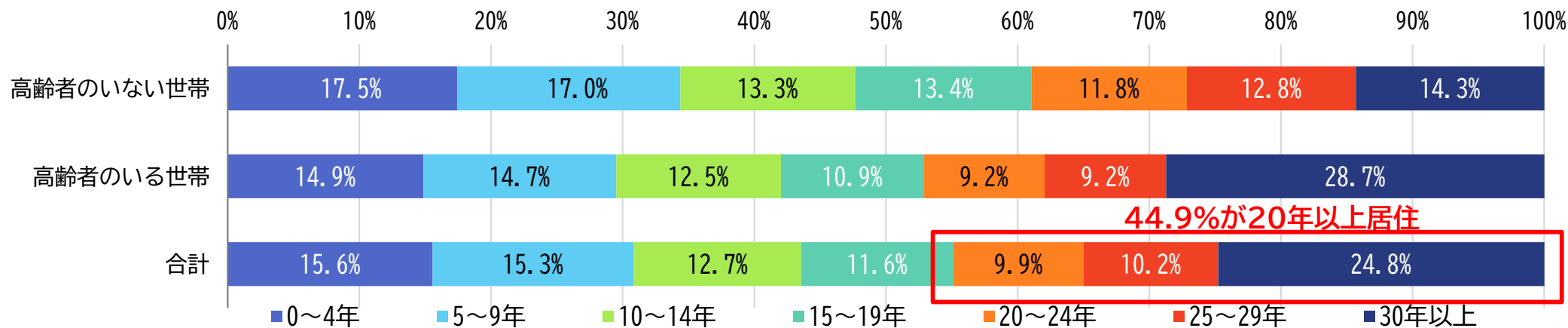
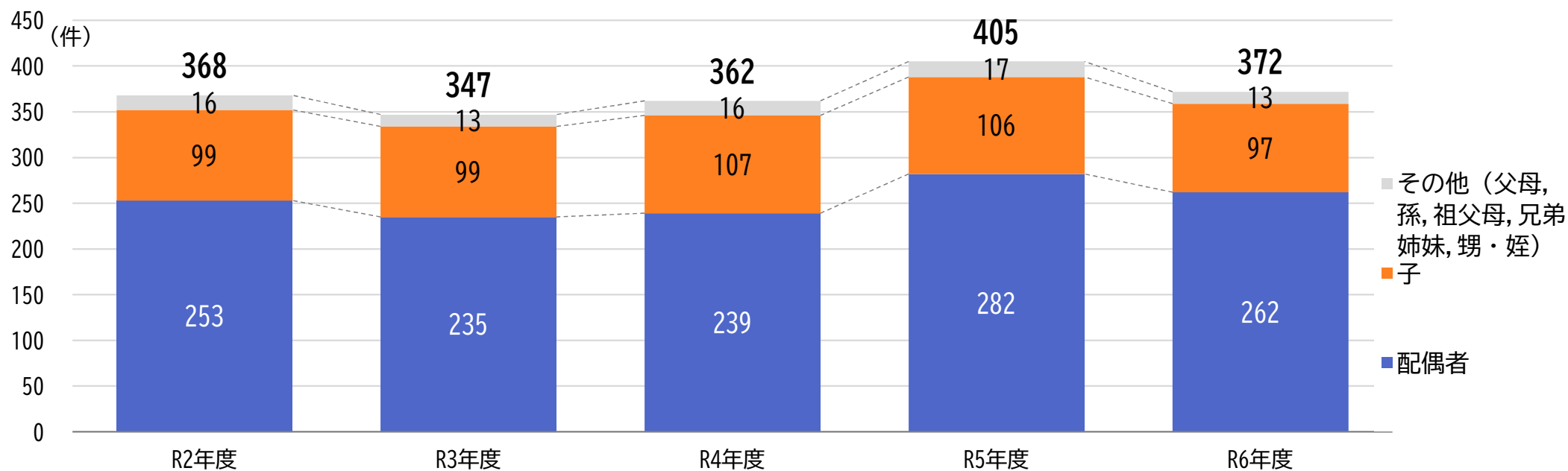


図 入居承継の承認件数



## 現状ⅦK 入居者の家賃の負担感と生活状況

・家賃が安いと感じている市営住宅の入居者は、民間賃貸住宅入居者の倍以上いるが、生活状況が苦しいと回答した割合はそれほど変わらない

図 家賃額の感じ方の比較

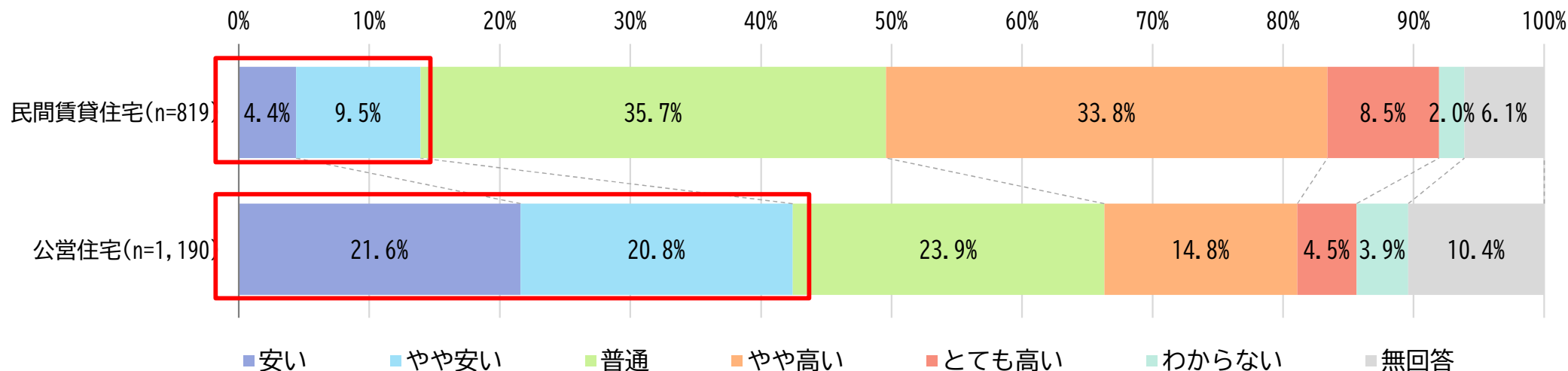
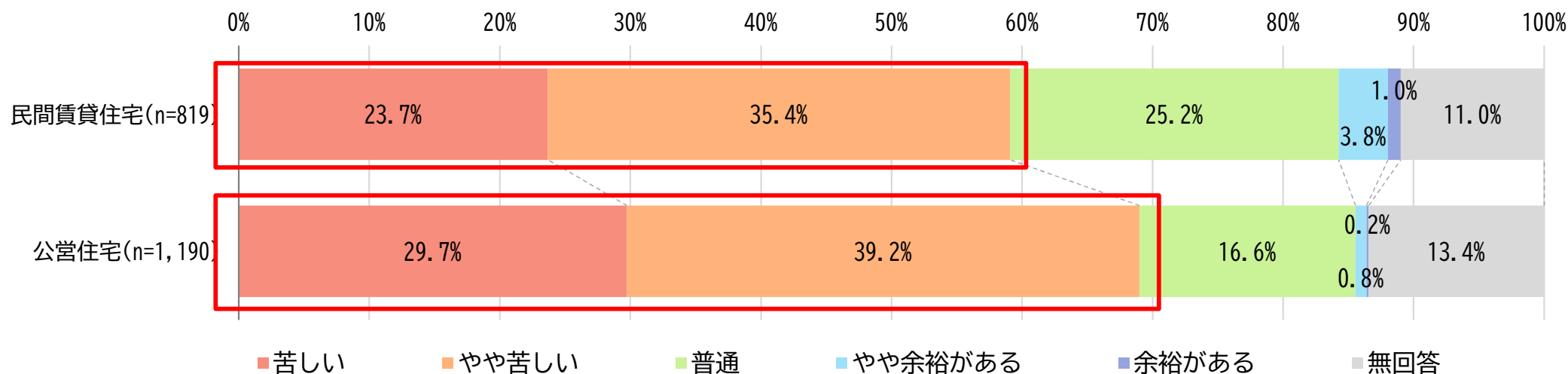


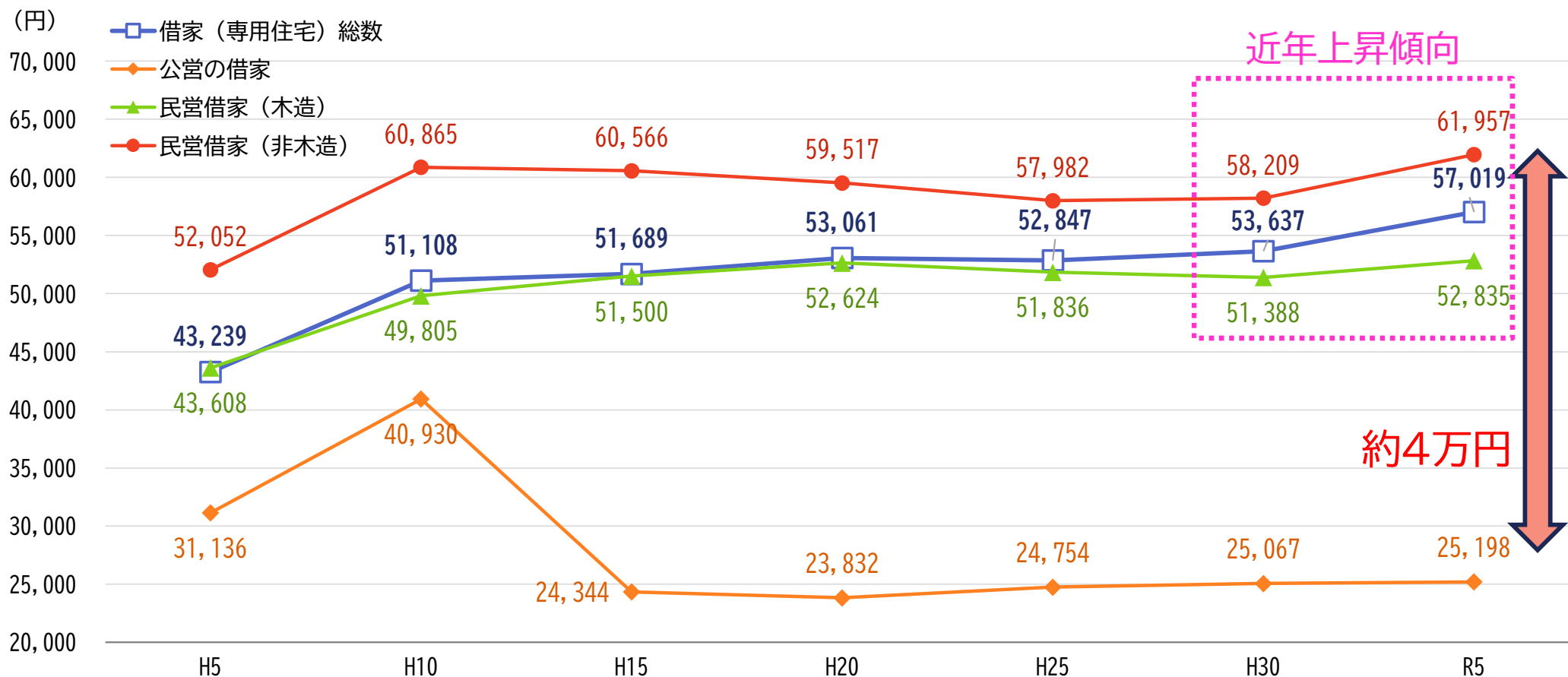
図 生活状況の比較



現状ⅦL 賃貸住宅の家賃

- ・令和5年時点において、民営借家(非木造)約6万2千円/月、公営借家で約2万5千円/月と、約4万円/月の開き
- ・民営借家は、近年家賃が上昇し、30年間で約1.2倍

図 1か月当たり家賃(共益費・管理費含む、家賃0円を含まず)の推移



資料：各年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

## ■ 計画の目的・役割

### 【目的】

本市の住宅施策の目標と具体的施策の方向性を明確化し、将来の住宅・住環境の在り方を展望しながら総合的な住宅施策を展開すること

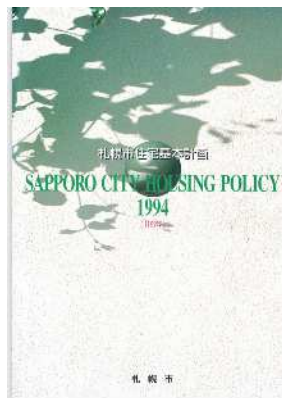
### 【役割】

本市の住宅施策を長期的、総合的な視点から整理・体系化し、今後の住宅施策を展開する際の方向性を示すガイドライン

## ■ 『札幌市住宅マスタープラン』策定の経緯

- ・平成6(1994)年 『札幌市住宅基本計画1994』策定
- ・平成18(2006)年 住生活基本法・住生活基本計画(全国計画)  
➡住宅の「量の確保」から住生活の「質の向上」へ
- ・平成23(2011)年 名称を『札幌市住宅マスタープラン』に変更
- ・平成30(2018)年 『札幌市住宅マスタープラン2018』策定(現計画)

住宅基本計画1994



住宅基本計画2005

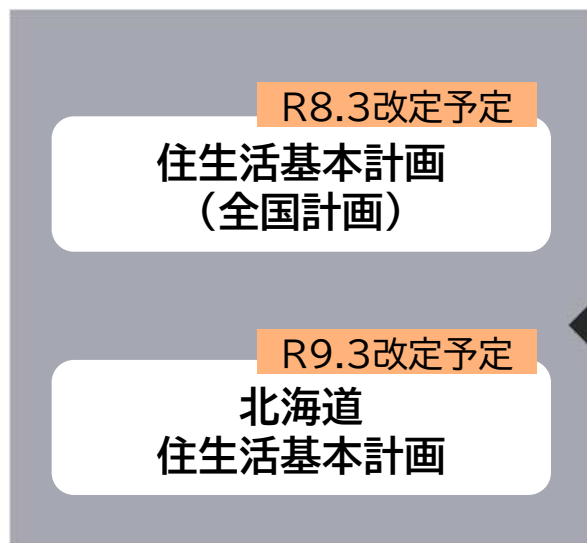


住宅マスタープラン2011

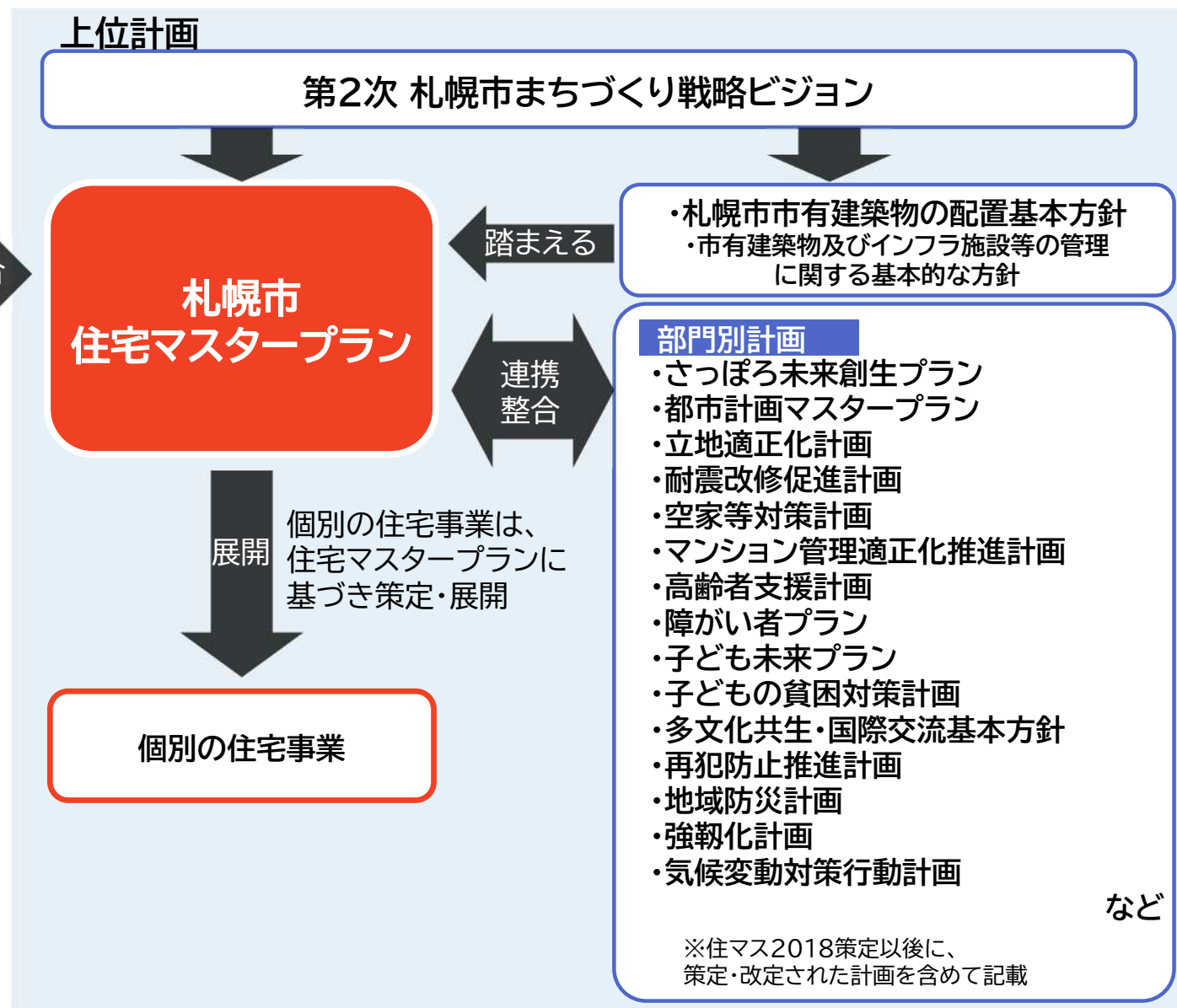
▼現計画  
住宅マスタープラン2018

- ・国の「住生活基本計画(全国計画)」や北海道の「北海道住生活基本計画」と整合
- ・札幌市まちづくり戦略ビジョンを上位計画とする、住宅施策に関わる事項の分野別計画

## 【 国・北海道 】



## 【 札幌市 】



## 【計画期間】 平成30(2018)年度から概ね10年間

基本理念・基本目標		基本方針	推進施策
未来につながる安全・安心な住まいづくり	<b>【目標1】</b> 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築	1 世帯状況に応じた居住支援の推進 2 計画的かつ効率的な市営住宅の維持・更新と民間賃貸住宅の有効活用 3 市営住宅入居制度の適正な運用 4 災害時における居住の安定確保	①「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」の普及促進 ②高齢者向け住宅の供給支援 ③障がい者への居住サポート ④子育て世帯に配慮した居住支援の推進 ⑤民間住宅における住み替え支援制度の普及促進 ①計画的かつ効率的な市営住宅の維持・更新 ②民間賃貸住宅の有効活用 ①公平・公正な入居管理の推進 ②団地特性等に応じた入居者選考制度の運用 ①災害時の居住の安定確保に向けた体制づくり ②緊急状況への迅速な対応
	<b>【目標2】</b> 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	1 良質な住宅ストック形成に向けた取組の推進 2 分譲マンションの維持管理等への支援 3 住宅の価値を維持・向上するための取組の推進	①高断熱・高気密住宅の普及促進 ②住宅の質の確保・向上に向けた取組の推進 ③安全・安心な市営住宅ストックの構築 ①分譲マンションの実態把握と適正な維持管理等への支援 ②老朽化分譲マンションの改修等に向けた支援 ①住宅の価値を適正に評価する制度の普及促進 ②性能の確認された既存住宅の円滑な流通・活用の促進
	<b>【目標3】</b> 良好な住環境の形成	1 魅力ある住環境の形成 2 地域コミュニティの活性化	①地域主体のまちづくりルールの策定支援 ②地域ごとの景観まちづくりの推進 ③地域まちづくりと連携した市営住宅の整備 ④空き家等対策の推進 ①市営住宅のコミュニティ活性化 ②地域コミュニティの維持・活性化に向けた支援

住生活基本計画(素案)「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」



視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まのこころ	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進</li> <li>▶ 高齢期が孤立せず安心できる住環境の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備</li> <li>▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大</li> </ul>
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実</li> <li>▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開</li> <li>▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通</li> </ul>
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着</li> <li>▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティ機能充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大(再掲)</li> <li>▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備</li> </ul>
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備</li> <li>▶ 質の高い住宅の多世代間での継承</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲)</li> <li>▶ 頭金支援、住宅ローンの充実</li> </ul>
住まのモノ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 更新、再生による住宅ストックの質的向上</li> <li>▶ 世帯人員減少に対応した住宅の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー)</li> <li>▶ 将来世代に継承する住宅ストックの明確化</li> </ul>
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着</li> <li>▶ 維持管理・収益価値を評価する市場へ転換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及</li> <li>▶ 維持管理・流通の市場環境整備</li> </ul>
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着</li> <li>▶ マンションの適正管理、再生円滑化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 空き家化する前の対策・活用等への支援の充実</li> <li>▶ マンションの計画的な維持管理の推進</li> </ul>
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成</li> <li>▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 住宅・住宅地の活用にもむけた規律と誘導の確立</li> <li>▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進</li> </ul>
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進</li> <li>▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進</li> <li>▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進</li> </ul>
住まいを支えるプレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実</li> <li>▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ビジョンの策定、DX含む所有者支援サービスの充実</li> <li>▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進</li> </ul>
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続</li> <li>▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証</li> <li>▶ 地方の住宅行政の役割の再構築</li> </ul>

(資料) 社会資本整備審議会・第67回住宅地分科(令和7年11月26日)【資料3】住生活基本計画(全国計画)(素案)