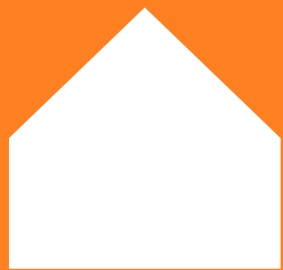
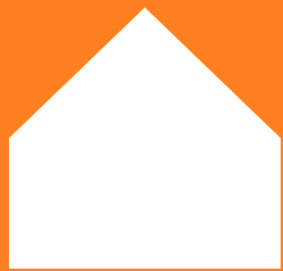
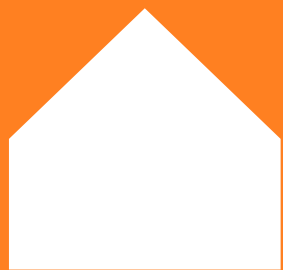


2028



2018

SAPPORO

資料4

札幌市住まいの協議会 第1回 民間住宅部会

令和7年12月10日(水)13:30~15:30
カナモトホール 第1会議室

審議

- I 副部会長の選任
- II 第1回住まいの協議会の振り返り
- III 現計画策定時の住まいの協議会における委員意見
- IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題
- V 審議
- VI 次回部会開催のお知らせ

審議

- I 副部会長の選任
- II 第1回住まいの協議会の振り返り
- III 現計画策定時の住まいの協議会における委員意見
- IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題
- V 審議
- VI 次回部会開催のお知らせ

【第1回 札幌市住まいの協議会 再掲】

協議会
運営 1 部会の設置

附属機関である「札幌市住まいの協議会」には、特定事項を調査審議する部会を設置できる
(札幌市住まいの協議会規則第4条)

次期計画に向けた見直しの論点は
民間住宅に関する事項
市営住宅に関する事項
に大別できる

札幌市住まいの協議会規則第4条の規定に基づき
「民間住宅部会」
「市営住宅部会」
の2部会を設け、テーマ別に詳細に調査・審議

協議会
運営 2 部会の帰属・部会長の指名・副部会長の設置

部会に帰属する委員
規則第4条第1項の規定に基づき、会長から帰属先を指名（4「所属部会」のとおり）

部会長の指名
規則第4条第2項の規定に基づき、会長から指名（4「役職等」のとおり）

副部会長の設置
委員(部会長除く)のなかから部会の「副部会長」を別途選任（第1回部会にて選任）

審議

- I 副部会長の選任
- II 第1回住まいの協議会の振り返り**
- III 現計画策定時の住まいの協議会における委員意見
- IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題
- V 審議
- VI 次回部会開催のお知らせ

II 第1回住まいの協議会の振り返り

スケジュール

開催時期		会議等	議題(想定)
R7	11月26日	第1回協議会	諮問
	12月10日	第1回民間住宅部会	今後の課題 本日
	12月18日	第1回市営住宅部会	今後の課題
R8	2月13日	第2回市営住宅部会	課題と今後の方向性
	2月16日	第2回民間住宅部会	課題と今後の方向性
	4～5月	第2回協議会	中間とりまとめ
	6～8月	第3回民間住宅部会	今後の方向性
		第3回市営住宅部会	今後の方向性
	9～10月	第4回民間住宅部会	答申の骨子
		第4回市営住宅部会	答申の骨子
	11月	第3回協議会	答申案
12月		答申	
R9	秋頃		計画案に対するパブリックコメント手続
R10	1月頃		次期札幌市住宅マスタープラン公表

II 第1回住まいの協議会の振り返り

論点
検討課題

住宅政策全般に関すること

テーマ		論点
1	住宅マスタープランのあり方について	・現計画の施策の進捗を踏まえて見直すものや、時代の情勢に応じて追加・補強するものなど、 <u>より実効性のある計画</u> とするために、見直すべきことは何か
2	住み続けられる住宅・住環境の方向性	・高齢者や子育て世帯など <u>多様な世代・世帯が安心して住み続けられる住宅・住環境</u> の形成に向けてどう取り組んでいくか
3	住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築	・人口減少局面でも増加する住宅確保要配慮者の居住の安定確保のために、 <u>市営住宅</u> などの公的賃貸住宅や <u>民間賃貸住宅</u> は、どのような役割を担っていくか

論点
検討課題

民間住宅に関すること

テーマ		論点
1	住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用	・住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、 <u>賃貸人の協力を得ながら、空き家を含めた民間住宅を活用</u> していくために必要な取組は何か
2	住宅の質の確保と空き家を含めた円滑な流通・活用の促進	・質の高い新築住宅の供給促進に加えて、 <u>既存ストックの活用や円滑な流通</u> 等を通じた次世代への継承を促すために必要なことは何か ・将来的な世帯減の時代も見据えた、 <u>空き家の適正管理や活用</u> を促進していくために必要な取組は何か
3	経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保	・現計画の策定時と異なる昨今の経済情勢等のもと、 <u>世帯と住宅のミスマッチ解消やライフステージ</u> などに応じた適切な居住の確保に向けて必要なことは何か

第1回住まいの協議会での委員からの意見(住宅政策全般に関すること)

類型	意見
1 住宅マスタープランのあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・グラフは現状の結果を伝えているだけで、大切なのは、なぜこういう結果になったのか、<u>構造を理解</u>することが必要。 ・例えば、居住者は家賃だけで住まいを決めているわけではなく、職場が近いなど複合的な理由で決めている。空き住戸が出ている構造を理解しないと、間違った方向の議論になるので、事務局からは「こういう構造なのではないか」といった話を添えて解説をいただきたい。 ・<u>現計画策定時のレビュー</u>が必要。一定レベルの議論は行っているので、どのような意見が出ていたのか提示してほしい。解決した課題や新たに加わる課題は何なのか、策定後何に取り組んで、その結果どうだったのか我々委員は理解していない。同じ議論をしても会議の生産性は上がらない。
2 住み続けられる住宅・住環境の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>建設費の高騰</u>により、新築の木造戸建が減少。<u>地価が上昇</u>し、家が購入できない情勢。<u>ファミリー向けの賃貸を選択する人は今後増える</u>だろう。
3 住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築	<ul style="list-style-type: none"> ・共同賃貸住宅を活用しながら、住宅セーフティネットを構築していくことが必要。 ・賃貸用空き家の利活用のために、官民で連携したセーフティネット施策が必要。 ・R7.10の改正住宅セーフティネット法の施行に伴う制度の見直しがあったが、依然<u>大家の負担は大きい</u>。 ・新築賃貸マンションの家賃は高いが、既存賃貸マンションも新しく入居する人は前入居者よりも<u>家賃が高く設定され、段々住みづらくなっている</u>。 ・市営住宅の役割はまだまだあるように思う。

第1回住まいの協議会での委員からの意見(民間住宅に関すること)

類型	意見
1 住宅確保要配慮者の 住まいとしての 民間賃貸住宅の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の入居者は減少しているが、<u>高齢者・障がい者は増加</u>しており、大家によっては<u>入居を敬遠</u>されている。そういった課題を踏まえ、<u>市営住宅・民間賃貸住宅のバランス</u>を考慮すべき。 ・精神障がいがある方が入居できる賃貸住宅は非常に少ないと感じる。
2 住宅の質の確保と 空き家を含めた円滑 な流通・活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・「<u>賃貸用空き家の利活用の促進</u>」は具体的なイメージがあるのか。 ・人口は減少しているが、住まいを必要としている人はむしろ増えており、空き家が増えていることも課題である。 ・賃貸用空き家の利活用のために、<u>官民で連携したセーフティネット</u>施策が必要。(再掲) ・空き家に関して国交省では「<u>空き家対策推進プログラム</u>」が提言されており、利用目的のない戸建の空き家をどう活用するか、<u>コンサルティング</u>が必要。 ・市営住宅から民間住宅へ移り住む方もいると思うので、<u>民間住宅のバリアフリー化の状況</u>を分析したデータがあれば議論しやすい。 ・「<u>みな住まいる札幌</u>」に来る相談者はバリアフリー化、EV有りを希望。例えば<u>風呂だけでもリフォームされた空き家</u>があるとよい。
3 経済情勢等の変化を 踏まえた世帯の状況 に応じた居住の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費の高騰により、新築の木造戸建が減少。地価が上昇し、家が購入できない情勢。ファミリー向けの賃貸を選択する人は今後増えるだろう。(再掲) ・物価高騰により、持ち家ではなく民間賃貸住宅を選択する人が増えている。また、あえて家を持たない人もいるので、<u>民間賃貸住宅が担う役割</u>は大きくなる。

審議

- I 副部会長の選任
- II 第1回住まいの協議会の振り返り
- Ⅲ 現計画策定時の住まいの協議会における委員意見**
- IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題
- V 審議
- VI 次回部会開催のお知らせ

Ⅲ 現計画策定時の住まいの協議会における委員意見

現計画策定時の住まいの協議会における委員意見

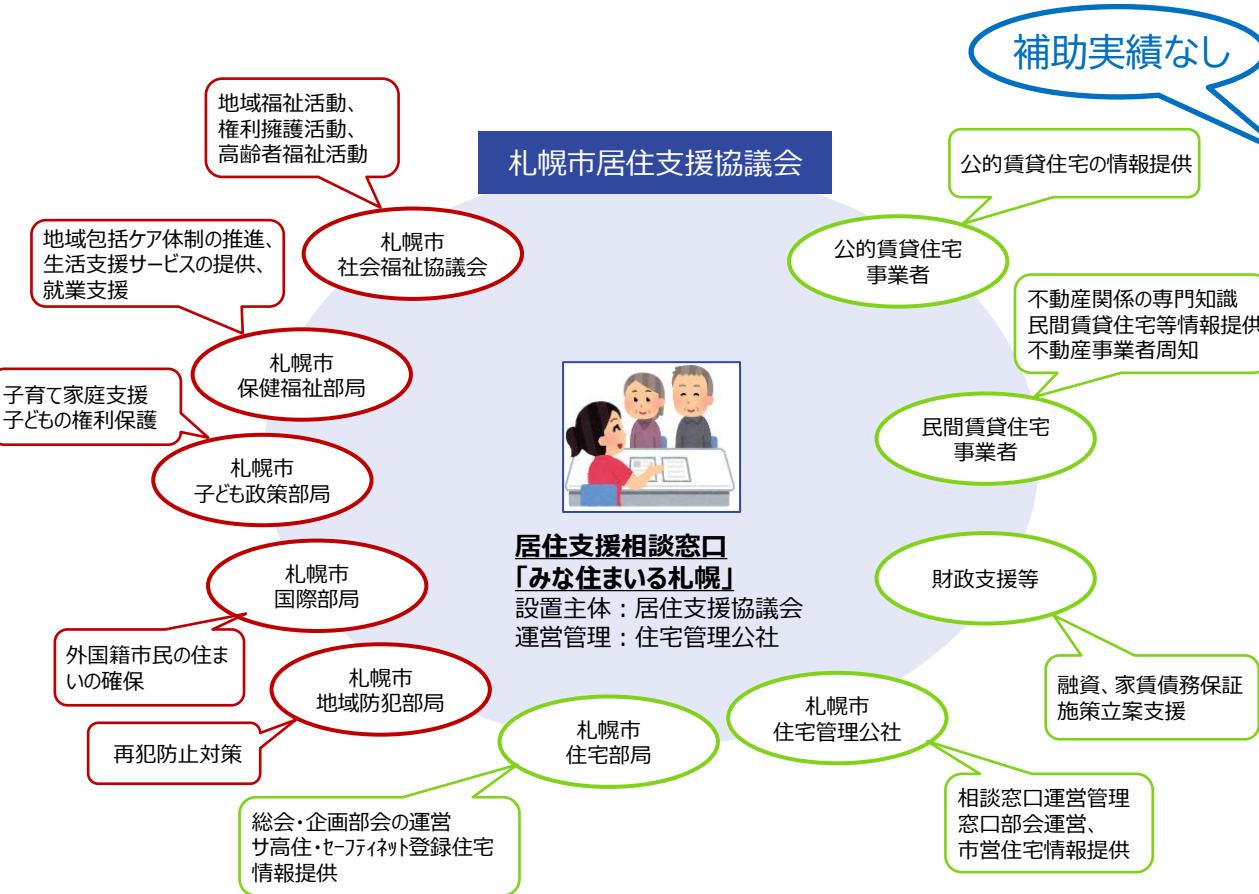
テーマ	意見
1 住宅確保要配慮者・居住支援	<ul style="list-style-type: none"> ・入居拒否の対象が「80歳以上、保証人なし」という場合もある。一律に65歳以上を高齢者とせず、<u>現実的な年齢</u>で議論すべき。 ・改修補助だけでは、<u>賃貸人が抱えるリスクへの配慮</u>が不足している。 ・改修費は家賃設定に影響。家賃上昇により、<u>あんしん賃貸支援事業</u>で紹介できる<u>住宅のマッチング</u>が困難となる可能性がある。
2 市営住宅の総量抑制と民間賃貸住宅の役割	<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅を受け皿にする際、借金の返済が大きければ家賃の支払いは困難となり、<u>民間賃貸住宅での受け入れ</u>が難しくなる。 ・市営住宅の入居者を家賃、年齢等で判断すると、<u>団地は高齢者に偏る</u>。市営住宅の総量抑制にあたり、民間住宅と市営住宅の入居者階層のマッチングが必要。
3 サービス付き高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の供給量が多い現状を踏まえ、<u>将来的な供給目標</u>を設定すべき。 ・札幌の都市構造(地続きで大都市とつながっていない)を踏まえると、将来的には地方からの流入が増えるため、<u>特徴的なニーズ</u>を意識する必要がある。
4 良質な住宅ストック形成に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅エコリフォーム補助制度における賃貸住宅の補助件数が数件であり、もっと制度のPRが必要。 ・戸建住宅の所有者の高齢化に伴う空き家の増加と、家を探す若い世帯も小規模世帯であり、<u>住宅ストックの住宅規模、世帯規模のミスマッチ</u>が起き、ストック活用の大きなハードルとなっている。
5 魅力ある住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・住環境形成に向けた「ルールづくり」への支援は人との交流を望む人、望まない人がいるので、<u>地域における程よい関係性</u>をつくることが課題。 ・地域に根差したまちづくりのアドバイザーなど、<u>ソフト面の検討</u>も必要。
6 空き家の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を居住用途以外の<u>福祉施設などにも有効活用</u>していく検討が必要。
7 地域コミュニティの活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・町内会で高齢者や空き家が増えて機能しなくなっても、<u>担い手探し</u>は難しい。 ・地域の<u>任意的な組織</u>が維持できるような支援や町内会単位で管理人を設置するなどの検討が必要。

審議

- I 副部会長の選任
- II 第1回住まいの協議会の振り返り
- III 現計画策定時の住まいの協議会における委員意見
- IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題**
- V 審議
- VI 次回部会開催のお知らせ

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実【第1回住まいの協議会再掲】

- 新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録を促進 (市内のセーフティネット住宅登録数: 3,041戸(R7.10.31時点))
- 住宅確保要配慮者の居住支援を行うため、市、不動産関係団体、居住支援団体が連携して 札幌市居住支援協議会 を設立し(R2.1)、相談窓口「みな住まいる札幌」 を運営(R2.4~)



● 居住確保を促進する補助事業

- ・ 家賃債務保証料等補助：上限6万円
- ・ 見守り機器設置補助：上限3万円

● 相談窓口、情報提供・普及の取組

- ・ 相談窓口の相談件数：1,186件(R6)
- ・ 「居住支援法人ガイドブック」等作成

相談窓口を中心に、協議会の会員が相互に連携して具体的な居住支援活動を実践



IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題

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

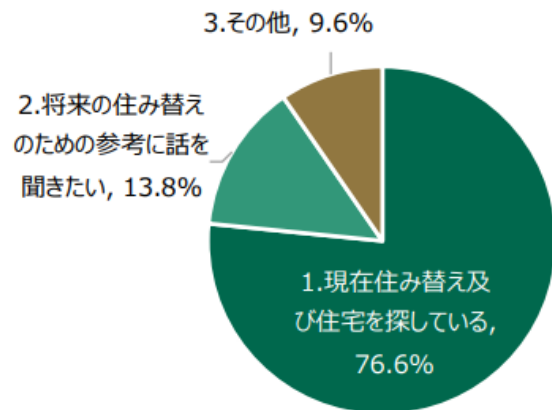


図 入居予定者の年齢・性別

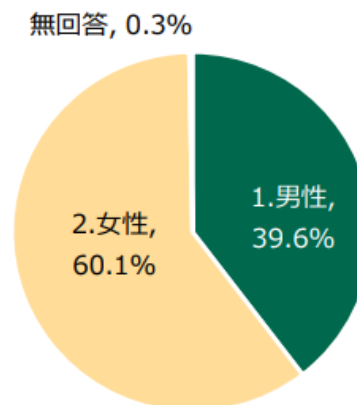
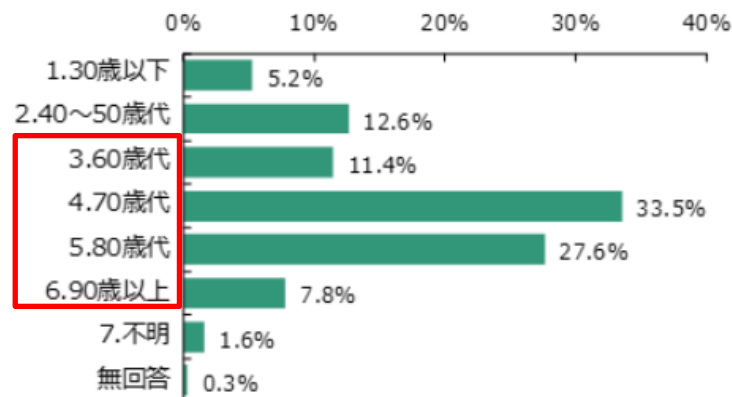


図 入居予定者の住み替え理由

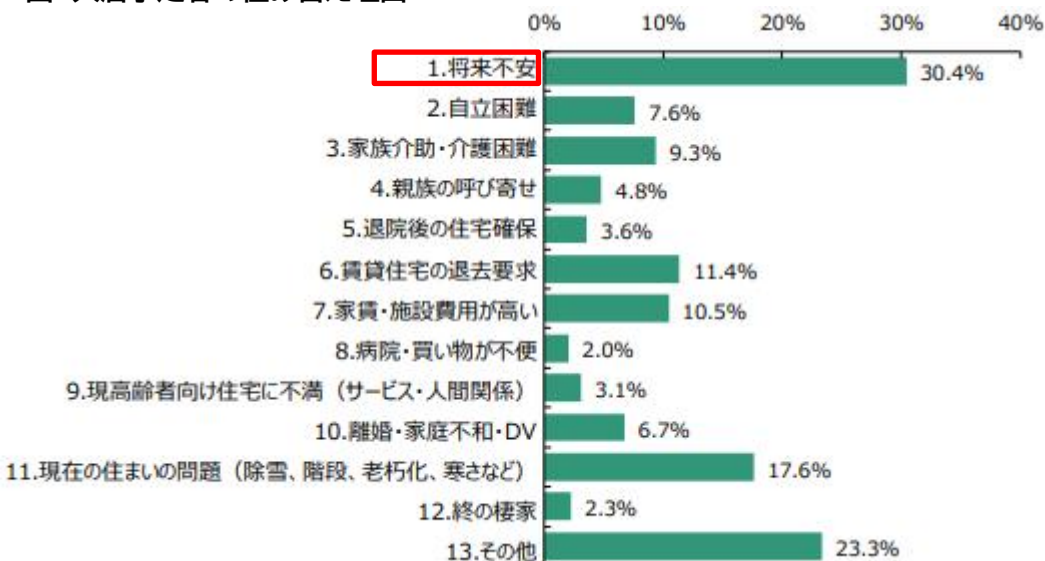
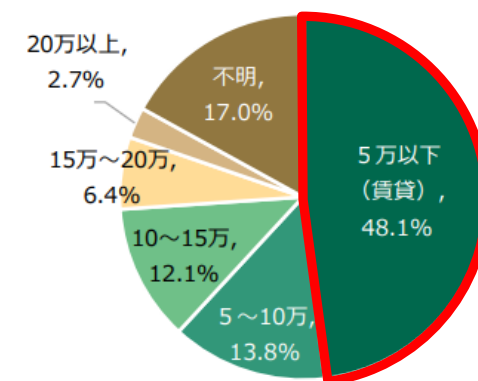


図 希望する月額家賃

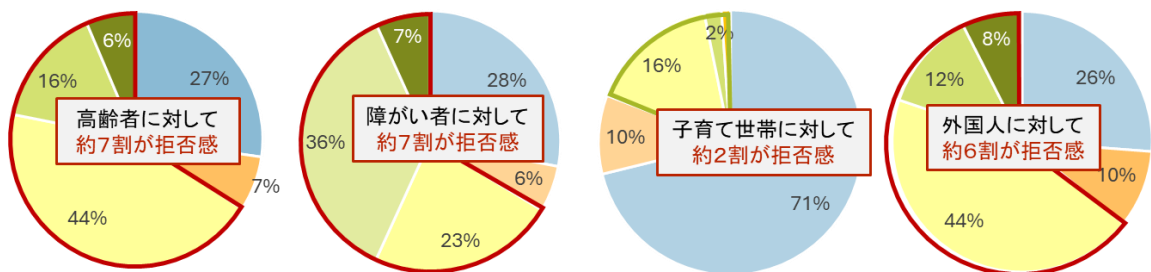


資料：「みな住まいる札幌」における相談記録票の整理及び分析に関する業務（令和6年度札幌市居住支援協議会）
令和4年度分と令和5年度分の相談記録票をもとに分析

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 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）

●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

図 入居を断った経験の有無(札幌市内、平成27年)

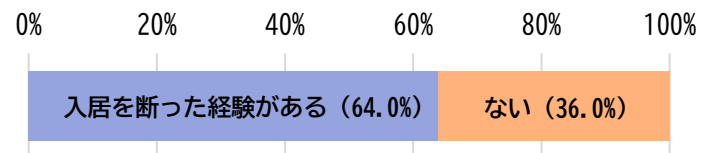
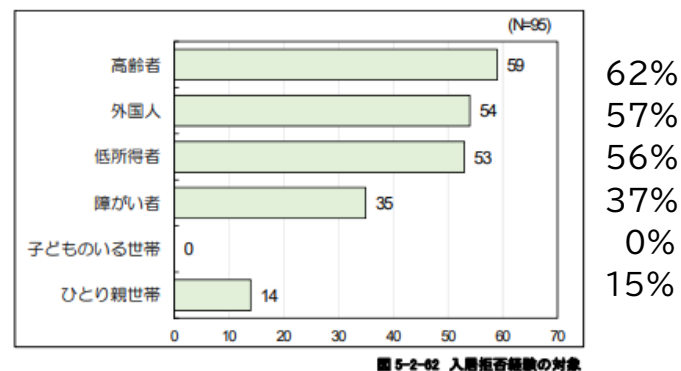


図 入居を断った対象(札幌市内、平成27年)

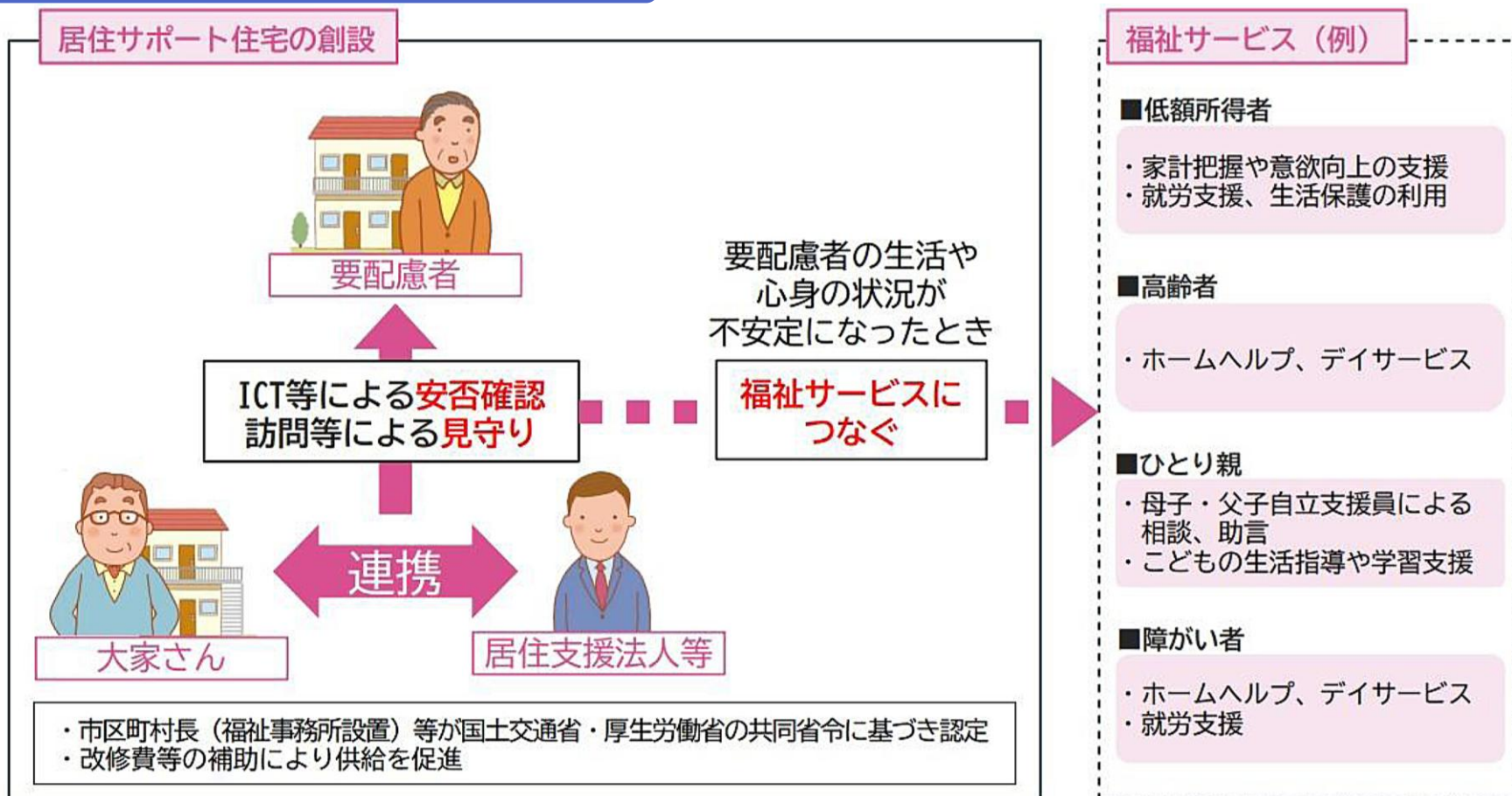


資料：平成27年民間賃貸住宅に関するアンケート調査（回答321票）

「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



IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題

「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

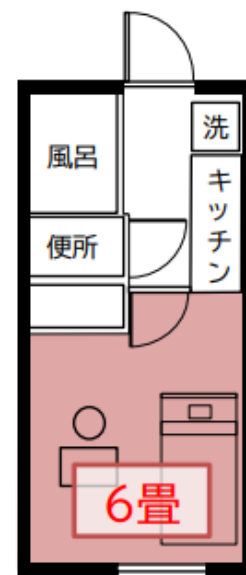
■面積基準の概要

- 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>

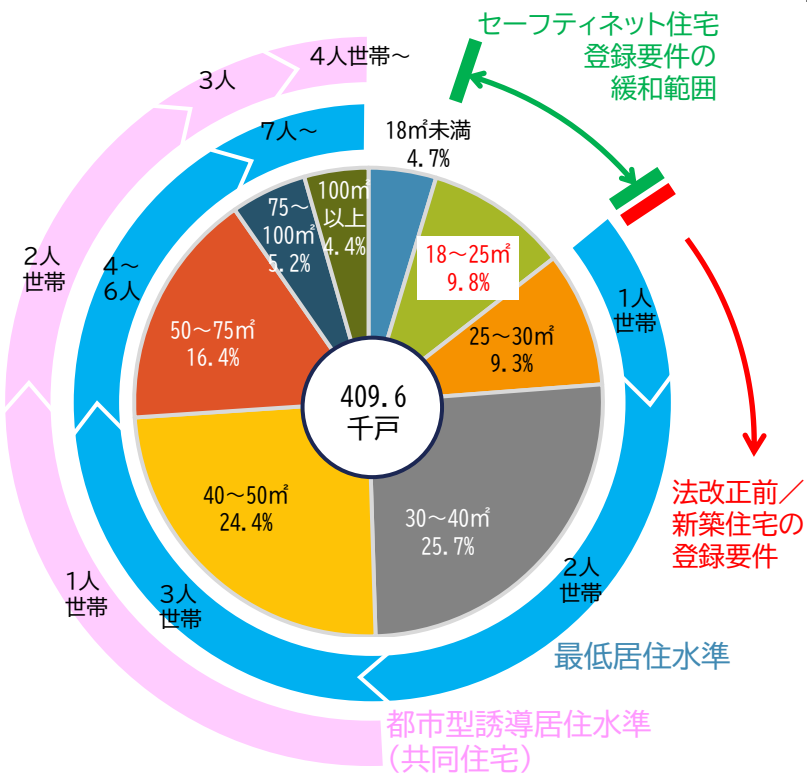
25㎡未満の住宅ストックを含む既存ストックも積極的に活用しながら、住宅確保要配慮者の住まいの確保を進めていく必要がある。

- ▶ 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。

民間賃貸住宅の状況

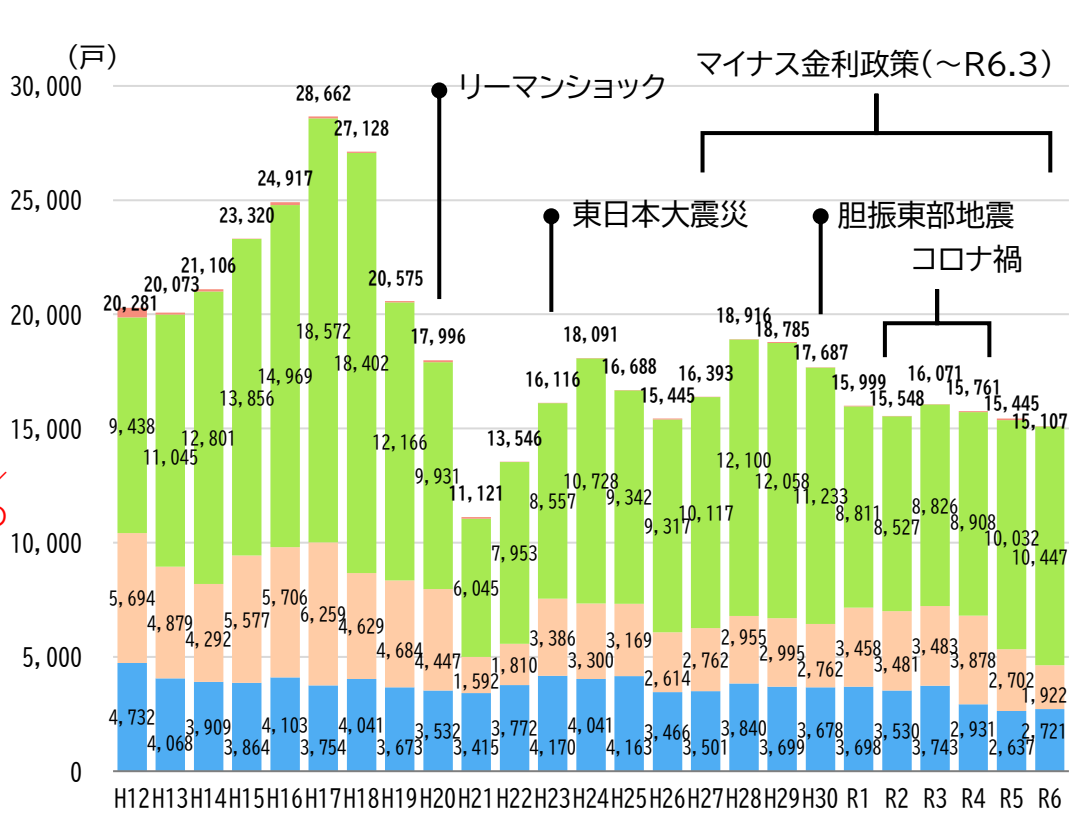
- 改正SN法により、セーフティネット住宅に登録可能な民間借家ストックは、9.8%(約4万戸)増加ただし、最低居住水準(単身世帯25m²)との関係性には留意が必要
- 年間約1万戸新築される賃貸住宅の床面積要件(25m²)は、法改正前と変更なし

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



建築基準法改正 (建築確認の厳格化)

消費税引上げ(8%)

消費税引上げ(10%)

資料：各年住宅着工統計

IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題

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 30m²(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

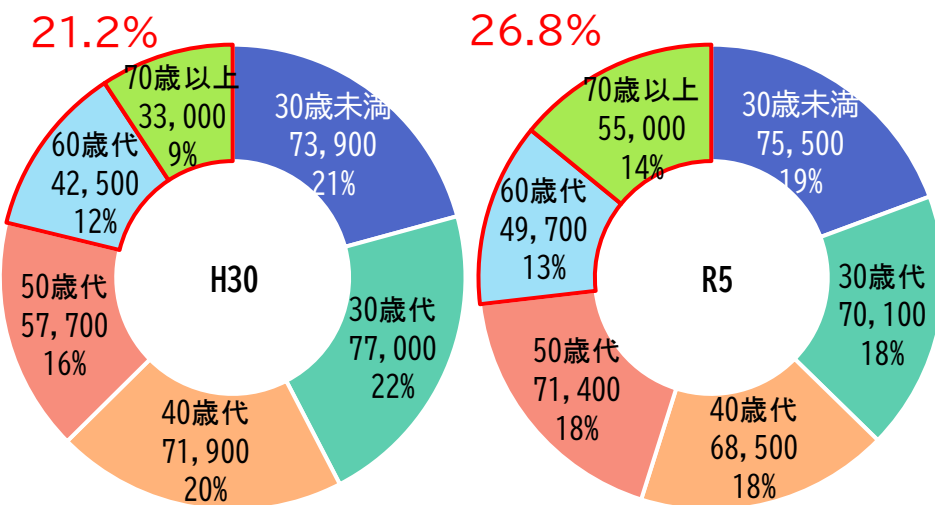


図 民間賃貸住宅(共同建)の床面積別家賃帯

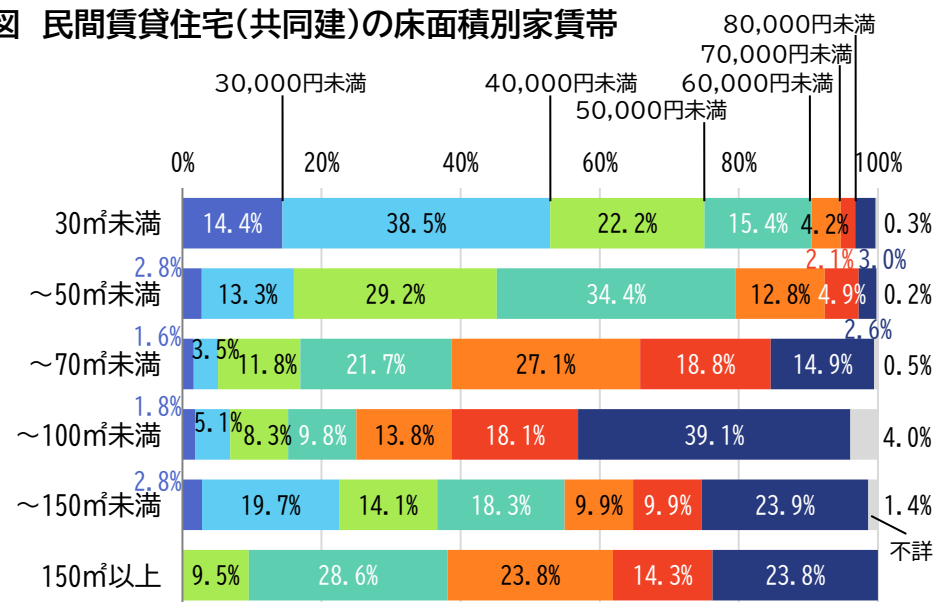


表 借家の1か月家賃

	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
300万円未満	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

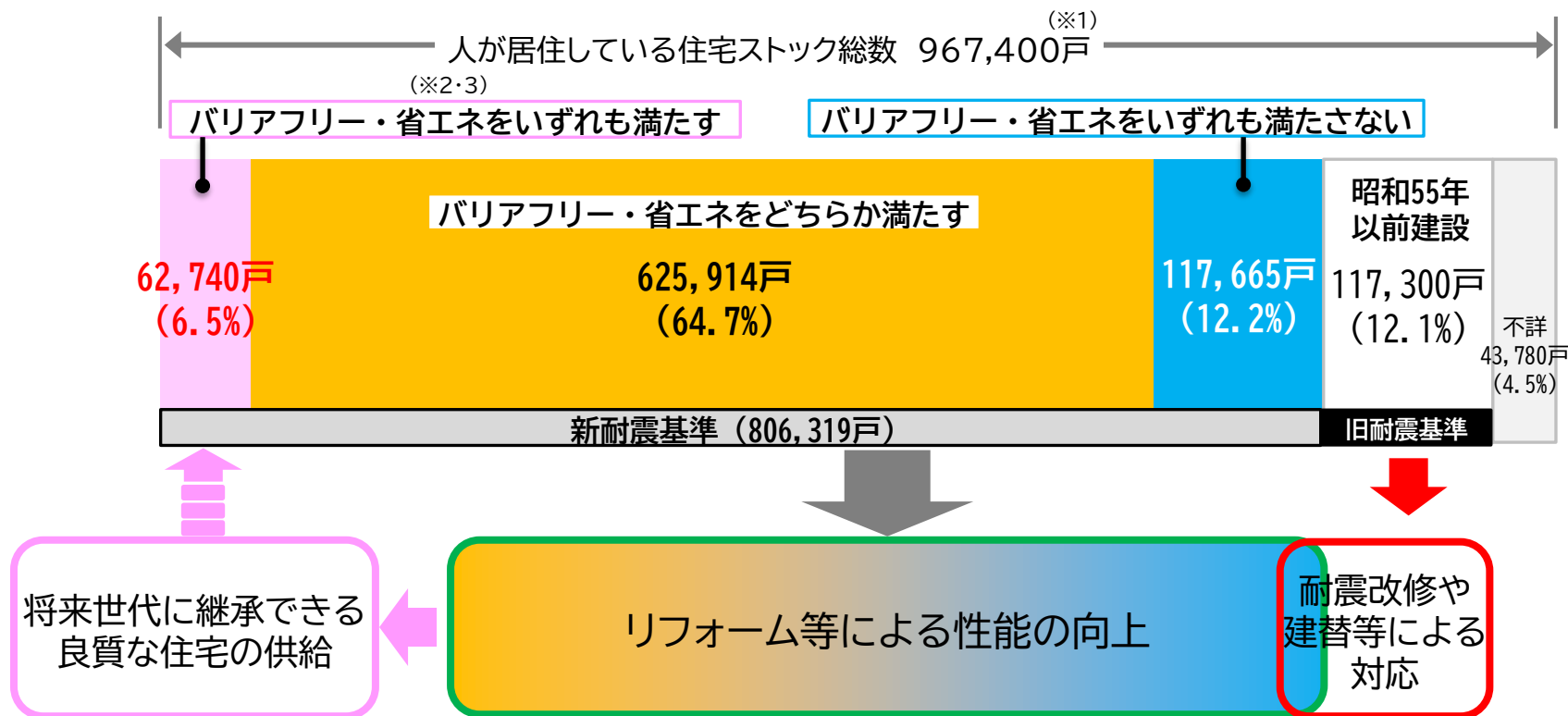
(資料) 住宅・土地統計調査(平成25年、平成30年、令和5年)

資料: 令和5年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

住宅ストックの性能【第1回住まいの協議会再掲】

- ・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

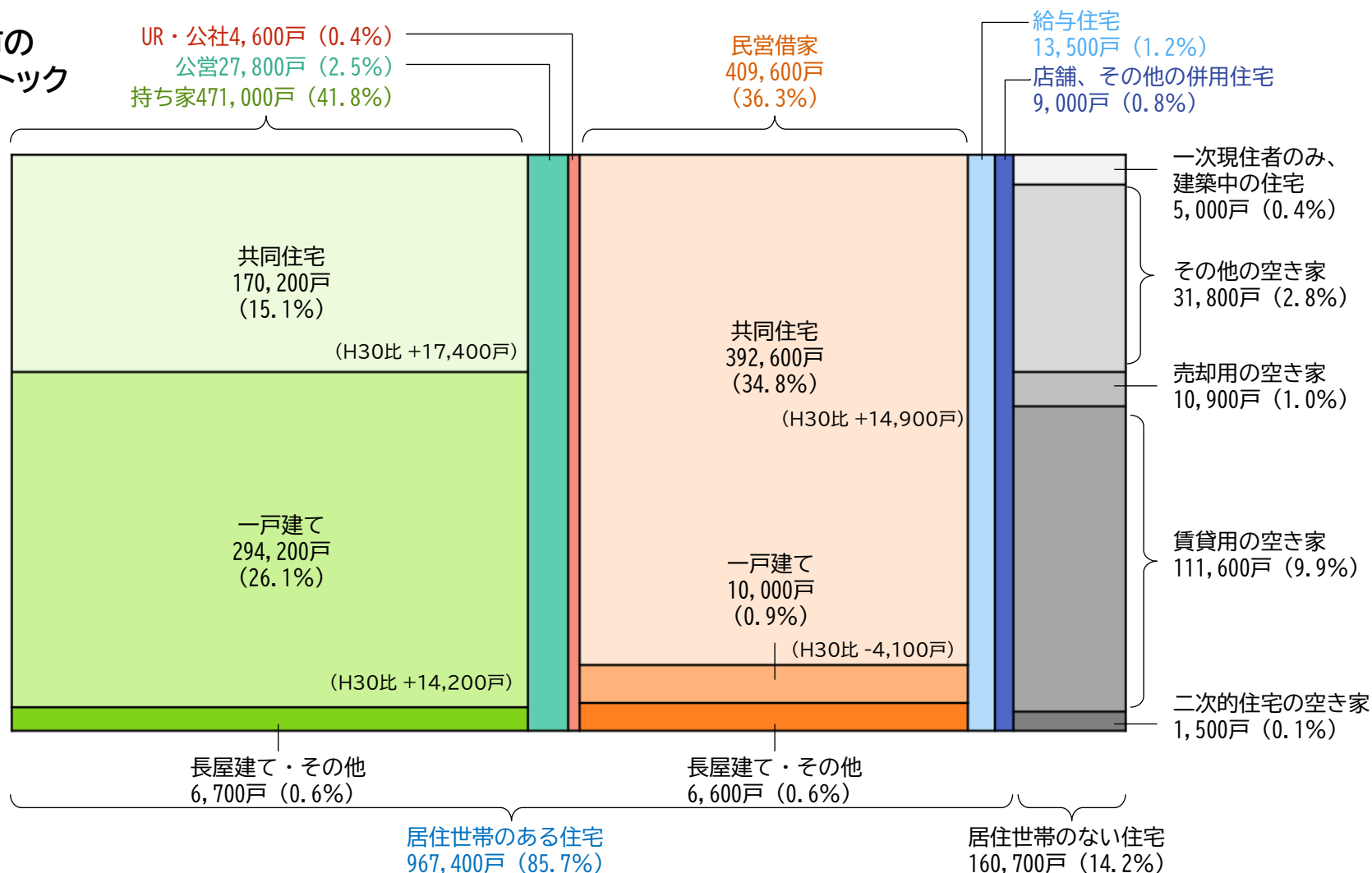
※3 「省エネを満たす」 … 「二重サッシ又は複層ガラスの窓(すべての窓にあり)」及び「同(一部の窓にあり)」を満たしている住宅について集計

IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題

住宅ストックの概況(R5)

- ・居住あり住宅 約967千戸のうち、公的機関が所有する住宅を除いた民間住宅は、約903千戸
- ・共同住宅の民間借家が最多(3分の1)で、次いで、一戸建の持ち家(4分の1)
- ・空家の大半は、賃貸用空き家(約111千戸)

図 札幌市の住宅ストック概況



注) 推計であるため、各項目の合計は記載内容と一致しない

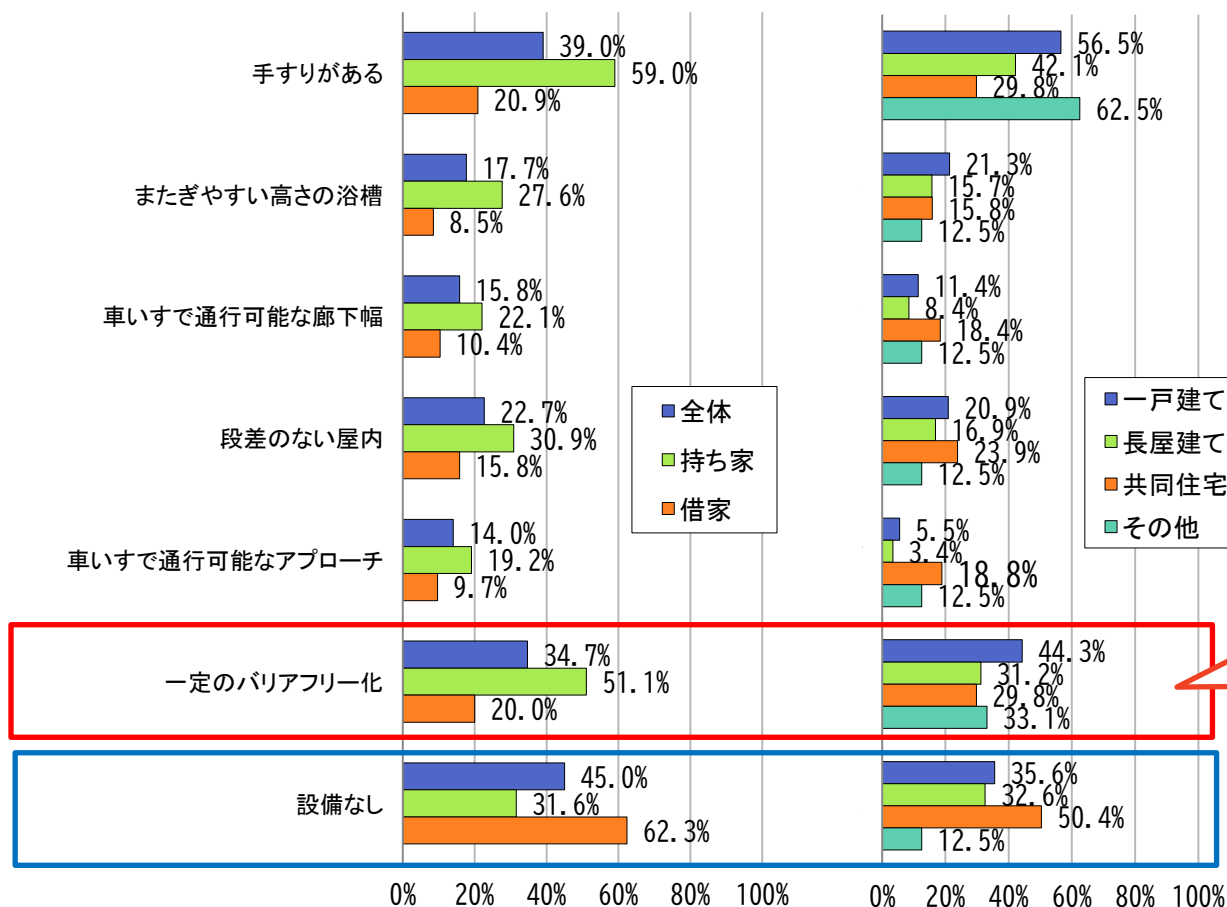
資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

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

資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）、「一定のバリアフリー化」は札幌市独自集計

IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題

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

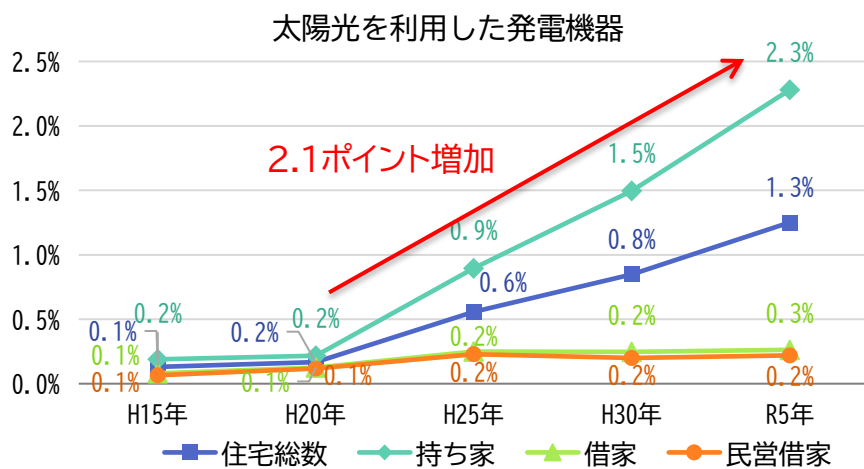
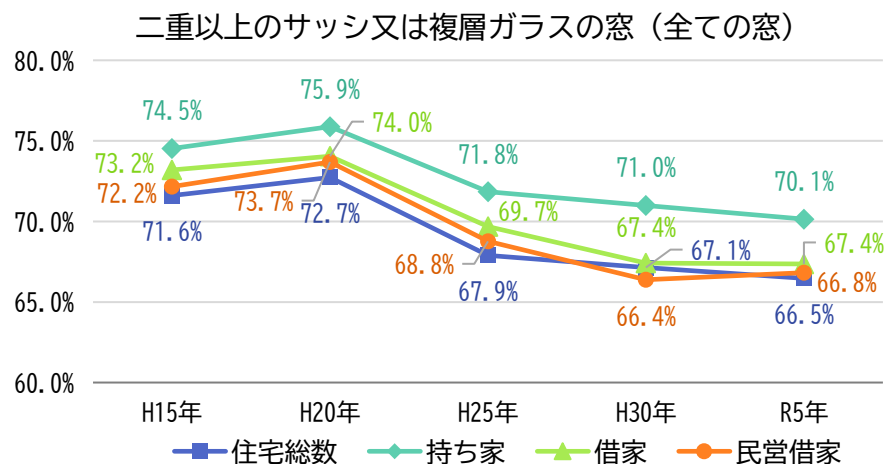
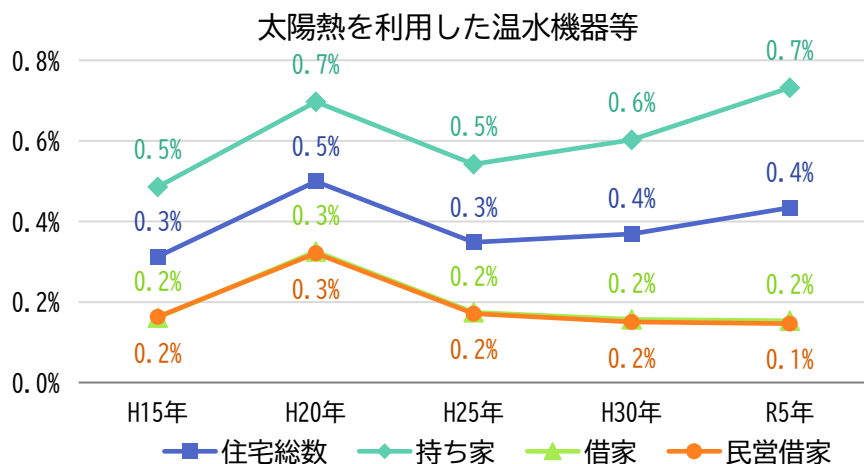
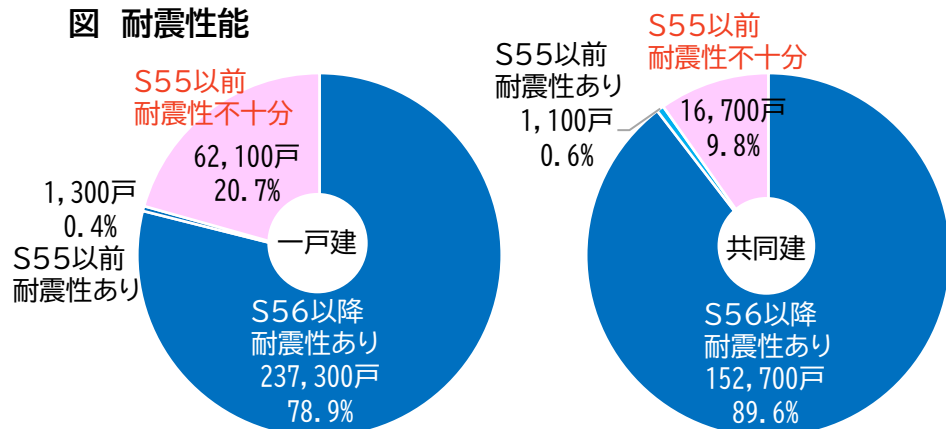


図 耐震性能

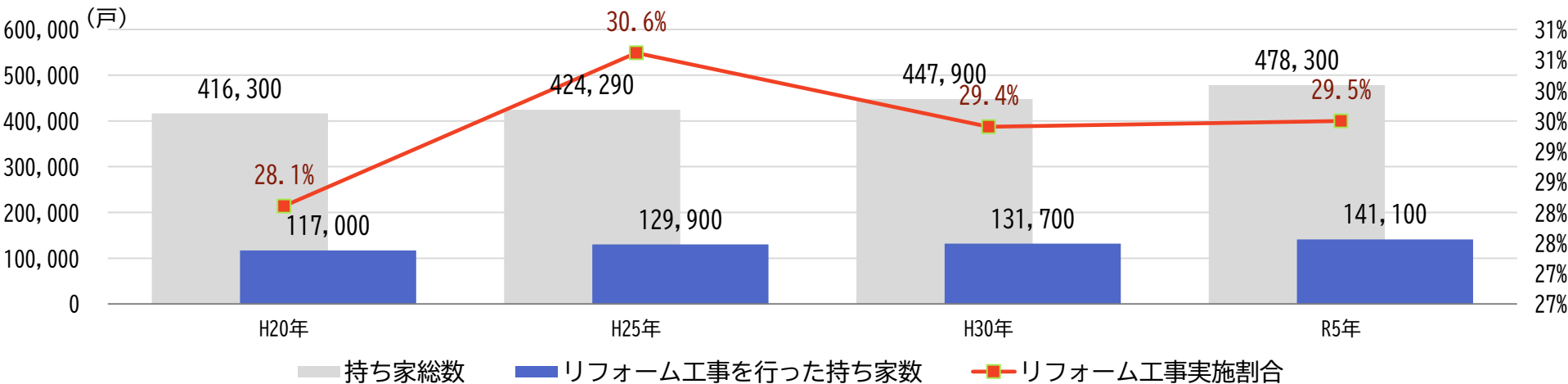


資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

住宅のリフォーム工事の実施状況

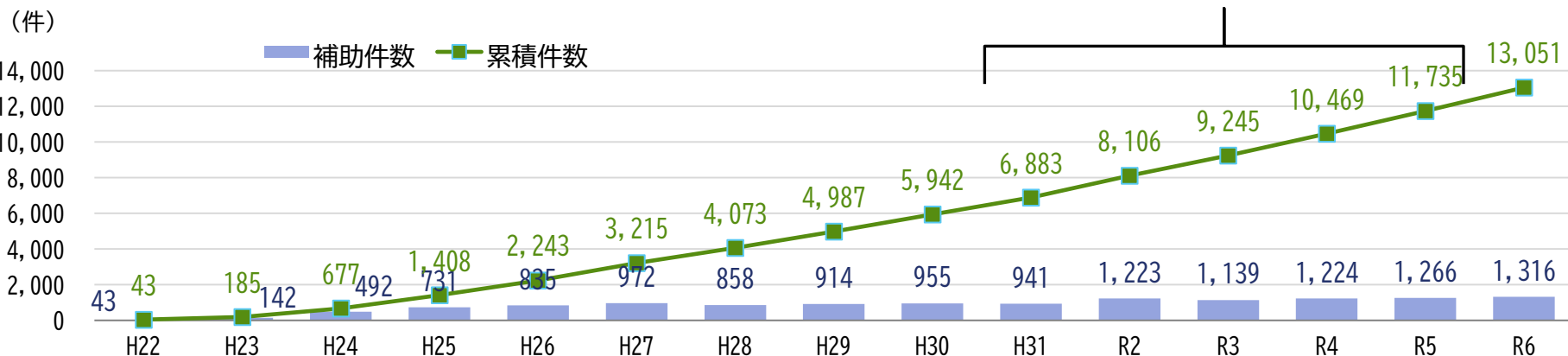
- ・リフォーム工事を行った持ち家は、ここ5年間で約10千戸増加
- ・省エネ改修・バリアフリー改修に対する「住宅エコリフォーム補助制度」は、累計約13千件

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



基本目標2
基本方針1

高断熱・高気密住宅の普及促進【第1回住まいの協議会再掲】

●新築戸建住宅における、より一層のCO₂削減を目的とした「札幌版次世代住宅」の普及促進

○「札幌版次世代住宅」の普及促進

- ・国の基準を上回る札幌市独自の高断熱・高気密住宅である「札幌版次世代住宅」の普及を促進

札幌版次世代住宅補助実績(H24～R6)

- ・補助件数 1,098戸

OR5 札幌版次世代住宅基準の見直し

- ・国の省エネ基準の変更に合わせた内容の見直し
- ・サステイナブル要件(太陽光発電設備・蓄電設備)の追加

●既存集合住宅の省エネ化の支援

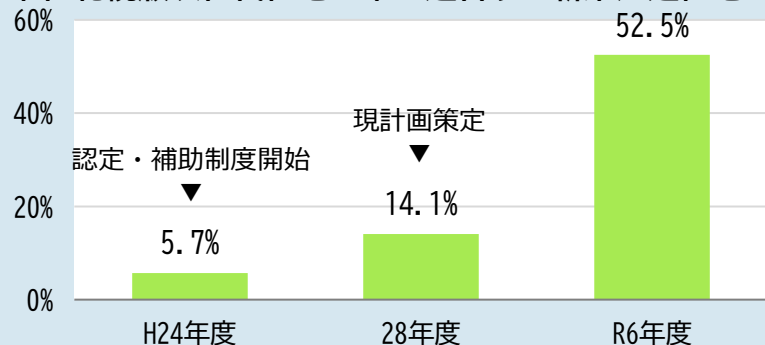
OR5 既存集合住宅省エネ改修コンサルタント派遣事業

- ・集合住宅から排出されるCO₂削減のため、所有者等に対して省エネ改修コンサルタントを派遣

OR7 札幌市既存集合住宅外断熱改修事業補助金

- ・集合住宅から排出されるCO₂削減のため、外断熱改修工事費の補助を実施

図 札幌版次世代住宅基準に適合する新築戸建住宅の割合



※H24～H28年度はスタンダードレベル相当以上、R6はシルバー相当以上

資料：札幌市「札幌版次世代住宅に係るアンケート調査」



▲既存集合住宅外壁断熱改修の事例



IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題

空き家数の推移【第1回住まいの協議会再掲】

- 共同住宅の空き家の大半を占める賃貸用(約110千戸)や一戸建ての空き家の大半を占める市場に流通していない「その他の空き家」(約12千戸)の大半は「腐朽なし」

図 空き家のうち腐朽のない住宅数

	その他の空き家		賃貸用の空き家	
		腐朽なし		腐朽なし
総数	31,800	28,200	111,600	100,700
戸建長屋	12,600	10,600	2,100	1,800
共同住宅	19,100	17,500	109,400	98,900

図 空き家数と空家率の推移

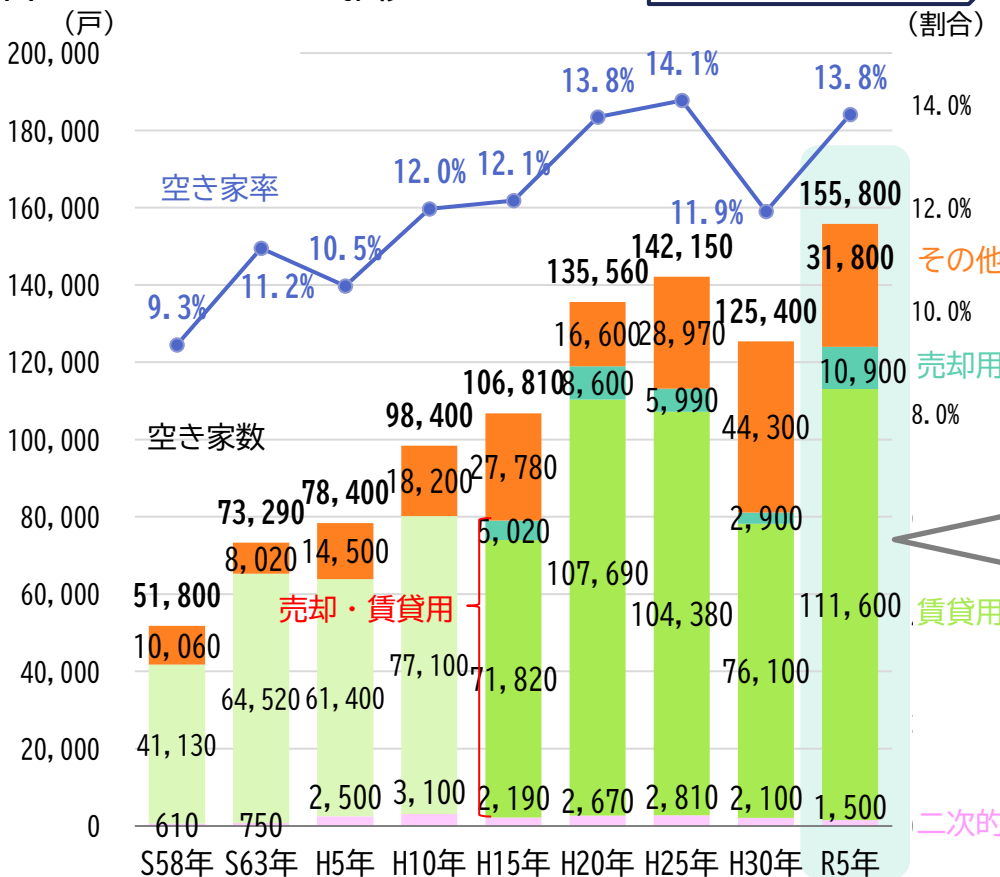
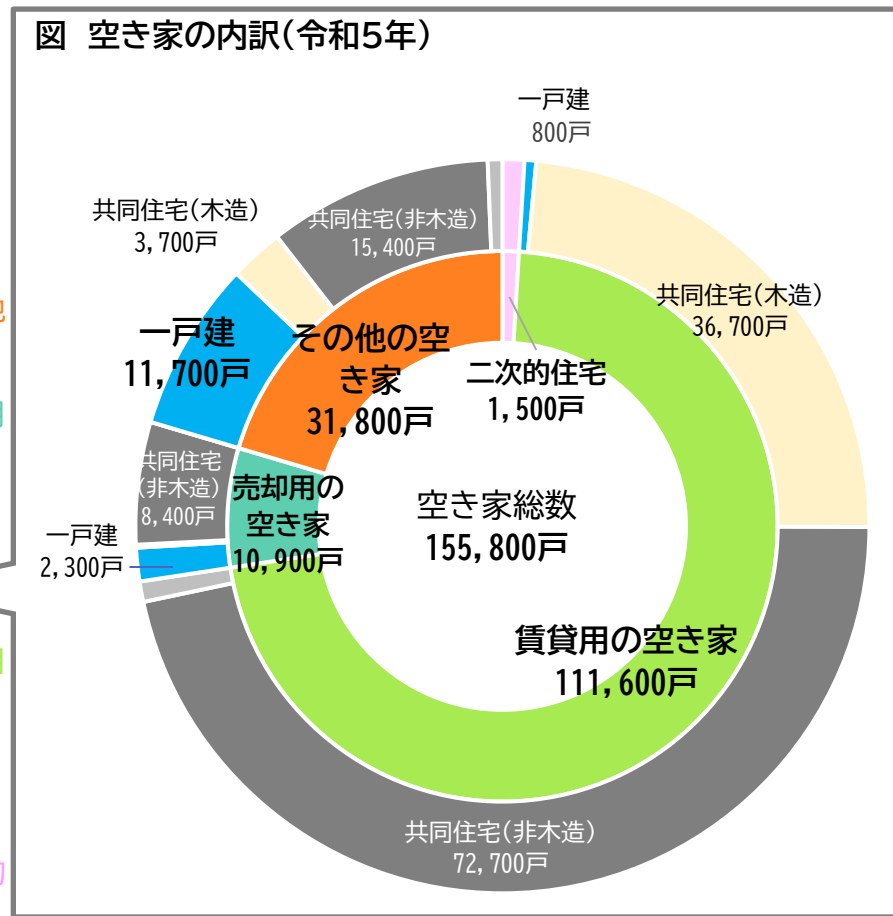


図 空き家の内訳(令和5年)



※その他住宅：二次的利用（別荘等）、賃貸用・売却用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、建替えのため取り壊すことになっている住宅など）

資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

中古住宅の取得状況【第1回住まいの協議会再掲】

- ・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

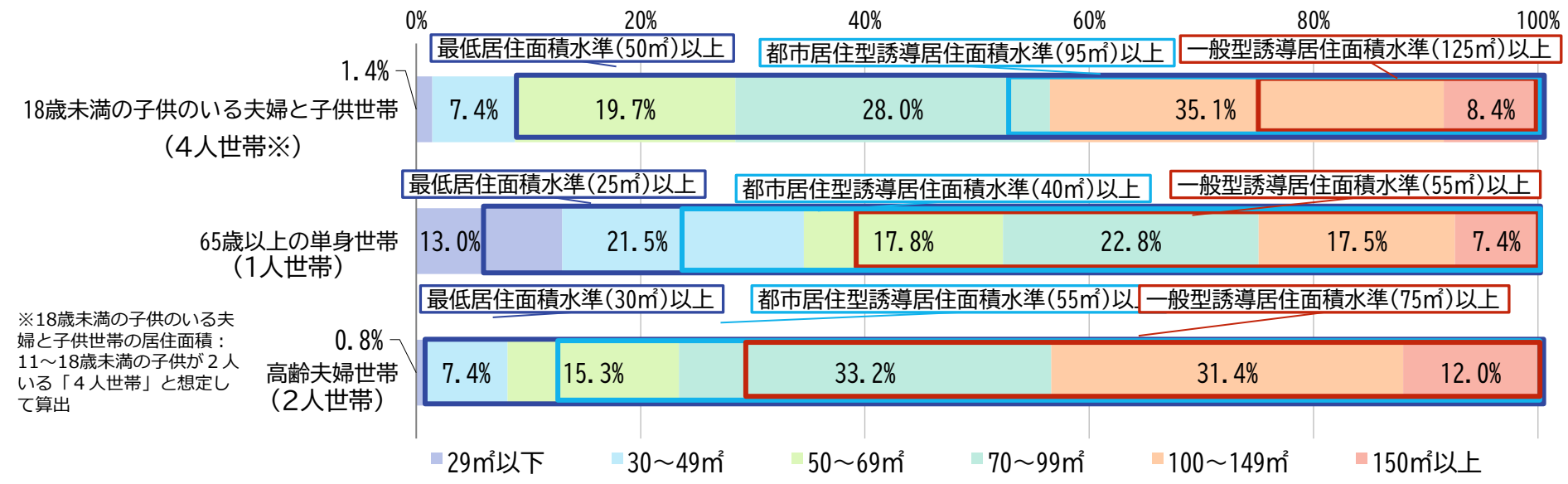
図 持ち家として取得された新築住宅・中古住宅の推移



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



※18歳未満の子供のいる夫婦と子供世帯の居住面積：11~18歳未満の子供が2人いる「4人世帯」と想定して算出

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もよい	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%

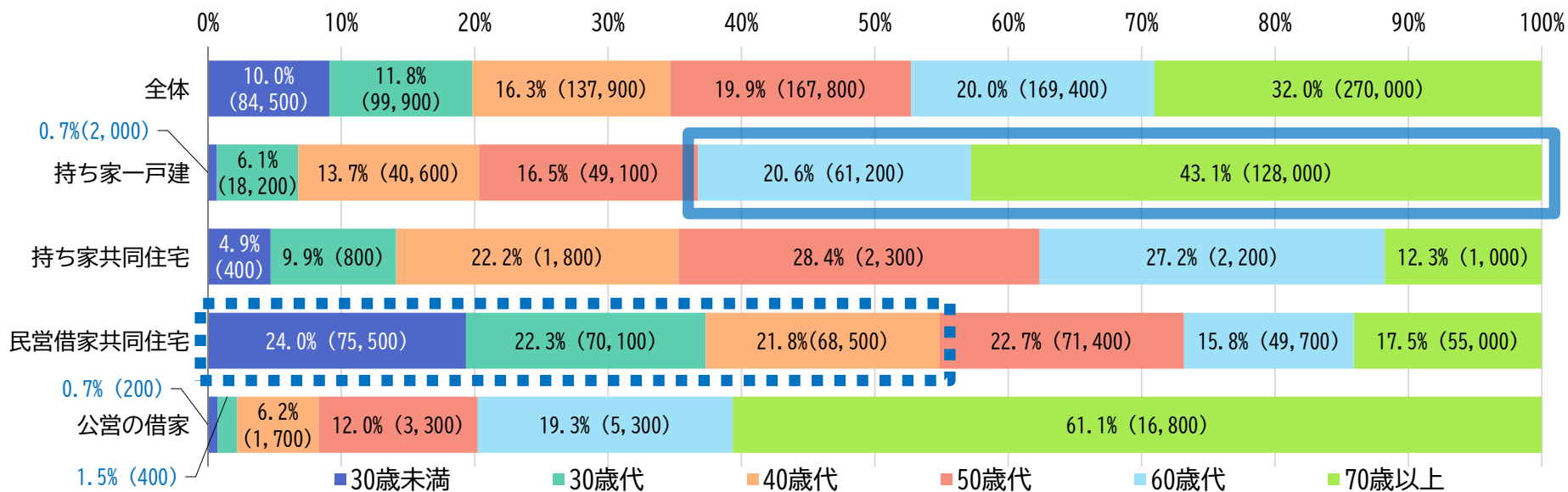
資料：「土地問題に関する世論調査」(1993年)「土地問題に関する国民の意識調査」(1998年以降) (国土交通省 不動産・建設経済局) における土地の所有に関する意識意向から39歳以下の回答を抽出し、割合を計算したもの

IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題

住宅種類別の世帯主年齢と住み替え意向

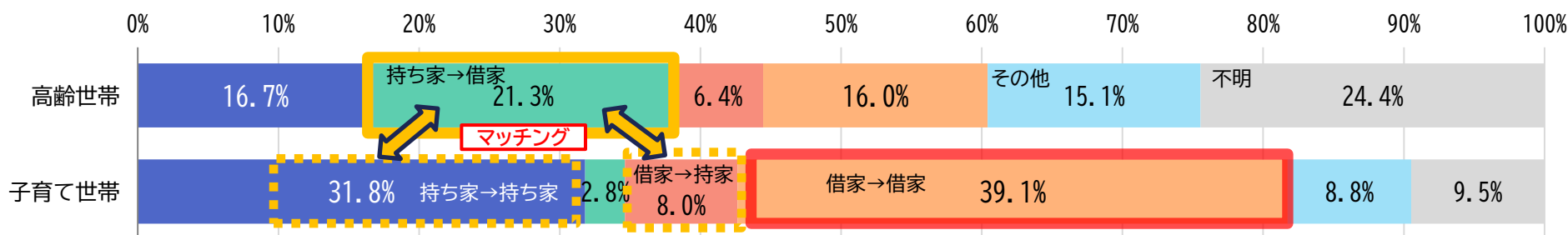
- ・持ち家(一戸建)に住む世帯主の6割超が、60代以上
- ・民営借家(共同住宅)に住む世帯主の5割超が、40代以下
- ・借家に住む子育て世帯の住み替え先は、「持ち家」よりも「借家」が優勢

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）

審議

- I 副部会長の選任
- II 第1回住まいの協議会の振り返り
- III 現計画策定時の住まいの協議会における委員意見
- IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題
- V 審議**
- VI 次回部会開催のお知らせ

論点
検討課題

民間住宅に関すること

テーマ	論点
<p>1</p> <p>住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、<u>賃貸人の協力を得ながら、空き家を含めた民間住宅を活用していくために必要な取組は何か</u> ➡・改正住宅セーフティネット法によって創設された制度の活用など、賃貸人が要配慮者を受け入れやすい環境づくり ・賃貸住宅の活用を一層促進するためのセーフティネット住宅等に登録しやすい環境づくり
<p>2</p> <p>住宅の質の確保と空き家を含めた円滑な流通・活用の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・質の高い新築住宅の供給促進に加えて、<u>既存ストックの活用や円滑な流通等</u>を通じた次世代への継承を促すために必要なことは何か ・将来的な世帯減の時代も見据えた、<u>空き家の適正管理や活用</u>を促進していくために必要な取組は何か ➡・子育て世帯など、住宅を求める層が必要とする性能・質の確保・向上 ・住宅流通・活用を前提とした住宅性能の適切な評価
<p>3</p> <p>経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現計画の策定時と異なる昨今の経済情勢等のもと、<u>世帯と住宅のミスマッチ解消やライフステージなどに応じた適切な居住の確保</u>に向けて必要なことは何か ➡・持家、借家、新築、既存に関わらず、ライフステージやライフスタイルに応じた住まいの選択の支援

審議

- I 副部会長の選任
- II 第1回住まいの協議会の振り返り
- III 現計画策定時の住まいの協議会における委員意見
- IV 民間住宅をとりまく状況と今後の課題
- V 審議
- VI 次回部会開催のお知らせ

次回部会開催のお知らせ

第2回 民間住宅部会

日時：令和8年2月16日(月)
13時30分～

会場：カナモトホール 第1会議室

第2回 市営住宅部会

日時：令和8年2月13日(金)
13時30分～

会場：カナモトホール 第1会議室