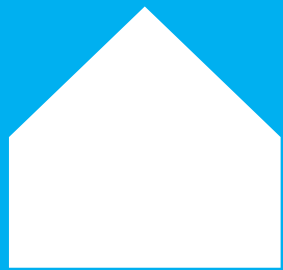
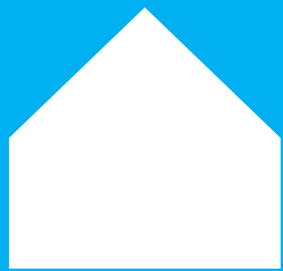
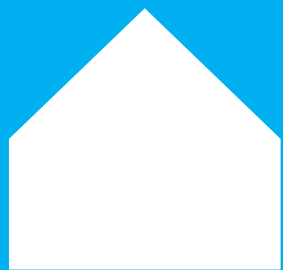


2028



2018

SAPPORO

資料4

札幌市住まいの協議会 第1回 市営住宅部会

令和7年12月18日(木)9:15~11:15
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 市営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 市営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 市営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
	12月18日	第1回市営住宅部会	今後の課題 本日
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

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"> ・上位計画の第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンとの整合性の確保については、事務局の支援を要する ・<u>現計画策定時のレビューが必要</u>。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を理解しないと前回と同じ議論となる ・グラフは現状の結果を伝えているだけなので、大切なのは、なぜこういう結果になったのか、構造を理解することが必要
2	住み続けられる住宅・住環境の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅入居者が長期にわたり安心して居住できるよう、<u>個別支援や相談窓口の設置等の配慮も必要</u>と考えられる ・長期間の居住確保については、民間住宅では対応が困難なことから、市営住宅の果たすべき重要な役割であり、期待される場所である
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	※次ページ以降の(市営住宅に関すること)にまとめている

II 第1回住まいの協議会の振り返り

第1回住まいの協議会での委員からの意見(市営住宅に関すること)

類型	意見
1 持続可能な市営住宅のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>法定耐用年限を迎える市営住宅の建替えや維持に関する議論</u>が必要。人口減少に対して、低所得者層は増加しているため、市営住宅の増加、維持、減少の方針について整理し、事務局からの説明を求める。 ・<u>市営住宅の入居者の分析</u>があれば、議論しやすいのではないかと ・管理戸数の見直しに関しては、現在の<u>入居者や対象者の属性に基づき</u>、高齢単身世帯や精神障がい者の増加に対応する形で調整が必要である。公営住宅への受け入れ<u>比率やその規模</u>については、現状程度の<u>維持か、増減を考慮した議論</u>が求められる。 ・管理戸数を考慮する際、数だけではなく、<u>立地条件や公共交通とのアクセス</u>も重要な要素であり、コンパクト化を図る方法も検討すべきである。これに基づき、具体的な戸数や再構築の方針について、より詳細な議論が求められる。 ・公営住宅の管理業務は市役所で行われているが、公務員数の減少を踏まえ、デジタル技術(例:マイナンバーカード連携)を活用し、<u>管理業務の効率化と合理化</u>を進めることが必要である。これにより利便性の向上も期待される。

第1回住まいの協議会での委員からの意見(市営住宅に関すること)

類型	意見
<p>2</p> <p>住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築(再掲)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「<u>賃貸用住宅の空き家の利活用の促進</u>」方策の<u>具体的なイメージ</u>が得られていない ・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</u>は大きい。 ・将来的には人口減少に伴い、公営住宅の役割が縮小するとの議論も存在しているが、新築マンションの家賃高騰に加え、既存住宅でも新規入居時の家賃上昇が進んでおり、居住継続が困難となっていることから<u>市営住宅の役割は依然として大きい</u>と考えられる ・市営住宅の入居者は減少しているが、高齢者・障がい者は増加しており、大家によっては入居を敬遠されている。そういった課題を踏まえ、市営住宅・民間賃貸住宅のバランスを考慮すべき。 ・<u>空き家、民間住宅、市営住宅の役割</u>など既存の枠組みにとらわれず、柔軟な発想による新たな役割の<u>再構築</u>を図ることが望ましい ・精神障がいのある方が入居できる<u>民間賃貸住宅は非常に少ない</u>と感じる ・「みな住まいる札幌」の相談者はバリアフリー化、EV有りを希望するため、(設備のない古い)市営住宅の入居は厳しいと思う

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 市営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 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"> ・市営住宅の総量抑制にあたり、民間住宅との連携や市営住宅の再生をどうするか ・市営住宅の削減は必要と考えるが、その<u>縮減方法に関する議論</u>は必要 ・市営住宅、民間住宅<u>それぞれの目的を明確</u>にする。民間事業者と連携し、市営住宅と民間住宅をハイブリッドでセーフティネットの確保 ・市営住宅の入居者を家賃、年齢等で判断すると、団地は高齢者に偏る。市営住宅の総量抑制にあたり、<u>民間住宅と市営住宅の入居者階層のマッチング</u>が必要。 ・札幌市はどの範囲をセーフティネットとして受け持つかという議論が重要。民間住宅が受け入れ困難な人を市営住宅の対象にすると総量はある程度決まってくる。 ・生活保護受給者の家賃を札幌市から管理会社やオーナーに振り込んでもらう仕組みがあれば、もっと受け入れが進む。
2 市営住宅の建て替え・改修方針に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園の設置など若者にインセンティブがある団地とし、若者の入居を促し、団地内のコミュニティの活性化を図る ・改修時のエレベーター設置、小規模多機能型居宅介護、配食サービスなどを設け、高齢者が安心して暮らせる環境の総合的な支援が必要
3 市営住宅の入居募集・入居者の入居実態に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・真に困窮する世帯を明らかにする必要があるため、入居辞退者も含めて市営住宅の<u>応募者のニーズ</u>を把握する必要がある ・申込時だけではなく、入居者の<u>居住実感の把握</u>も重要であり、生活支援を含めた今後の施策に反映できるのでは。
4 借上市営住宅・市営住宅の目的外利用に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなかの小規模な民間住宅を借り上げ、市営住宅として、低所得者をまちなかに住まわせれば、交通費など居住者の負担の軽減となる。 ・空きのある市営住宅を民間や大学に貸し出す、所得に限らない住宅、団塊世代の働く場所などに活用できないか
5 地域コミュニティの活性化に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅団地内のコミュニティ形成のため、若者と高齢者が交わってもらえるような仕掛けが必要

市営住宅に関する現在の取組の前提

札幌市住宅マスタープラン2018基本方針

取組状況等

1-1. 世帯状況に応じた居住支援の推進

- セーフティネット住宅の普及促進
- 高齢者向け住宅の供給支援
- 障がい者への居住サポート
- 子育て世帯に配慮した居住支援の推進
- 民間住宅における住み替え支援制度の普及促進

1-2. 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利用

- 計画的かつ効率的な市営住宅の維持・更新
「市営住宅の管理戸数については、人口減少や住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた民間賃貸住宅の空き家の状況等を踏まえ、これまでの現状水準維持からの転換を図り**抑制していくことを基本**とします」
- 民間賃貸住宅の有効活用

1-3. 市営住宅入居制度の適正な運用

- 公平・公正な入居管理の推進
- 団地特性等に応じた入居者選考制度の運用

3-2. 地域コミュニティの活性化

- 市営住宅のコミュニティの活性化

※住宅マスタープラン2018(P4~5)の市営住宅に関する主な基本方針を抜粋

- ・セーフティネット住宅の登録促進
- ・札幌市居住支援協議会の設立
- ・居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」の開設
- ・市営住宅の単身入居、抽選優遇
- ・小学校就学前の子供がいる世帯のみが申し込める市営住宅の提供(東雁来団地120戸)

- ・市営住宅の建替え(発寒団地など)、改善、維持更新などの計画的な実施(建替えの際に住戸数を減少)

- ・高額所得者や家賃滞納者への明渡請求など適切な対応
- ・単身向け住戸確保のため、床面積の上限を引上げ
- ・入居手続きで連帯保証人を不要とする

- ・自治体活動の活性化のため、大学と連携して学生に市営住宅を提供(目的外使用)
- ・入居者の年齢構成是正のため、若年層世帯の抽選優遇や特定申し込み枠の設定

Ⅲ 現計画策定時の住まいの協議会における委員意見

主な論点【第1回住まいの協議会再掲】

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 <u>役割</u> を担っていくか

論点
検討課題

市営住宅に関すること

テーマ		論点
1	持続可能な市営住宅のあり方	・人口減少や世帯の変化などを踏まえ、 <u>将来の市営住宅の管理戸数</u> をどのように考えるか ・財政的制約を踏まえた上で、 <u>持続可能な市営住宅の整備や管理</u> の方向性をどう考えるか
2	住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築(再掲)	・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 <u>役割</u> を担っていくか

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 市営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

IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(上位計画との関連)

市営住宅の総量規模の適正化

- ・「札幌市市有建築物の配置基本方針」(平成26年)、「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」(令和6年3月改定)において、総面積の抑制が示されている。

●札幌市市有建築物の配置基本方針 (平成26年)

○4つの方向性

- ①集約連携型の施設配置
- ②施設の多機能化
- ③将来の環境変化に対応した柔軟な整備・運営
- ④多様な主体による施設サービスの提供

2 市営住宅

※市営住宅の方向性

- 高齢化の進展による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
- 市内民間空き家の増加傾向を踏まえ、これらの民間住宅の活用を検討
- 建替え時には、市営住宅の良好なコミュニティ形成を図るため、周辺に若者世代の居住機能や生活利便機能を誘導するほか、地下鉄駅などの拠点では、民間と連携し、余剰地等に高齢者向け居住機能などを配置



※H26時点では、令和50年度で▲20%と試算

●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(令和6年3月改定)

○今後の取組方針

総人口推計の減少を踏まえるとともに、民間賃貸住宅の活用を促進

○将来の施設総量に関する試算について

令和50年度に25%削減

延床面積の試算値	令和元年度 (2019年)	令和10年度 (2028年)	令和30年度 (2048年)	令和50年度 (2068年)
面積(m ²)	191万m ²	189万m ²	160万m ²	143万m ²
増減率(%)	—	▲1%※1	▲16%	▲25%

※将来推計人口の減少傾向に見合った施設面積を算定。
今後、将来推計人口の変動に合わせて見直し。

※1 市営住宅全体(借上分を含む)としては、▲5%程度

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)

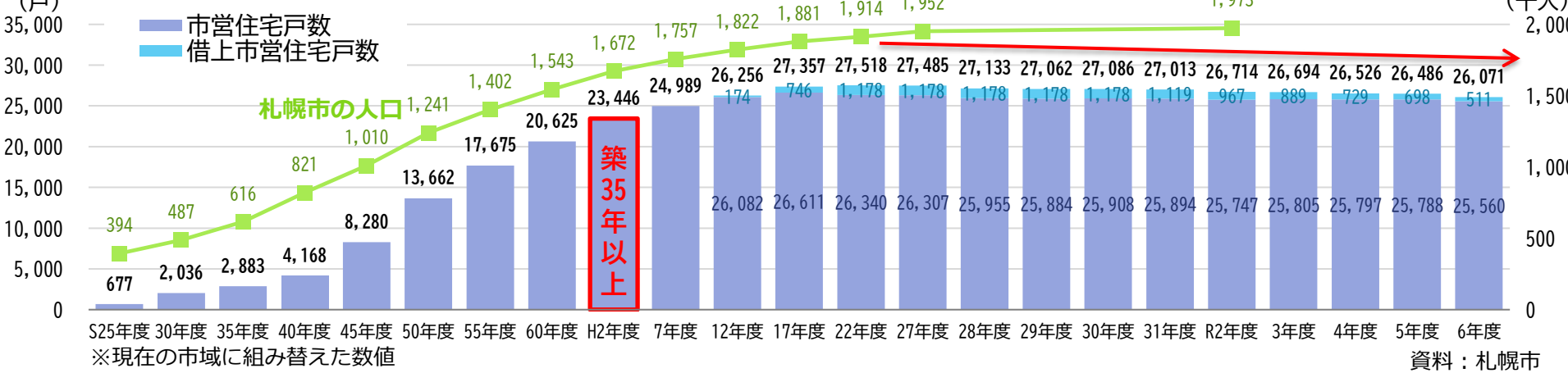
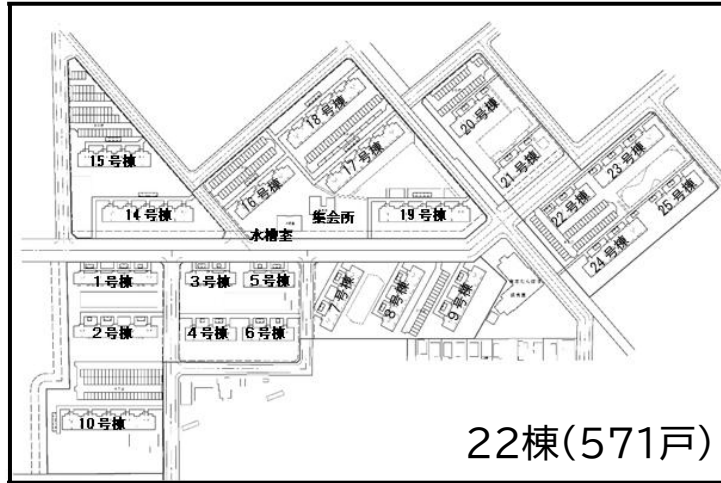
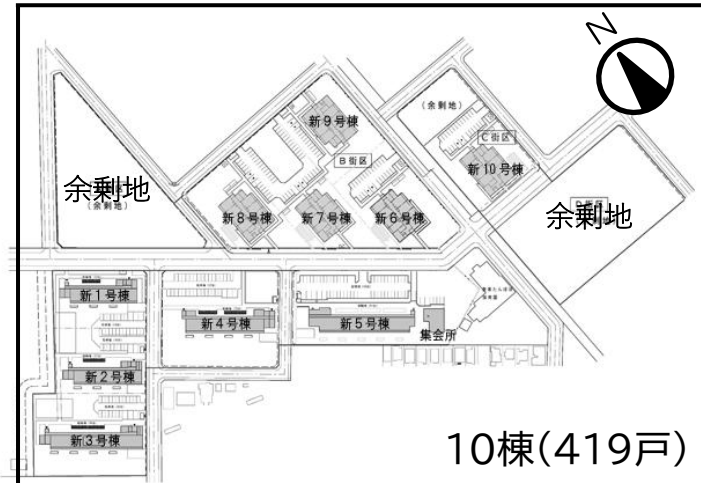


図 建替時の抑制手法事例(発寒団地建替事業(事業年度平成27~令和20年度))



単身向 306戸
世帯向 265戸
車いす住戸 0戸

-152戸
(-26%)



単身向 340戸
世帯向 59戸
車いす住戸 20戸

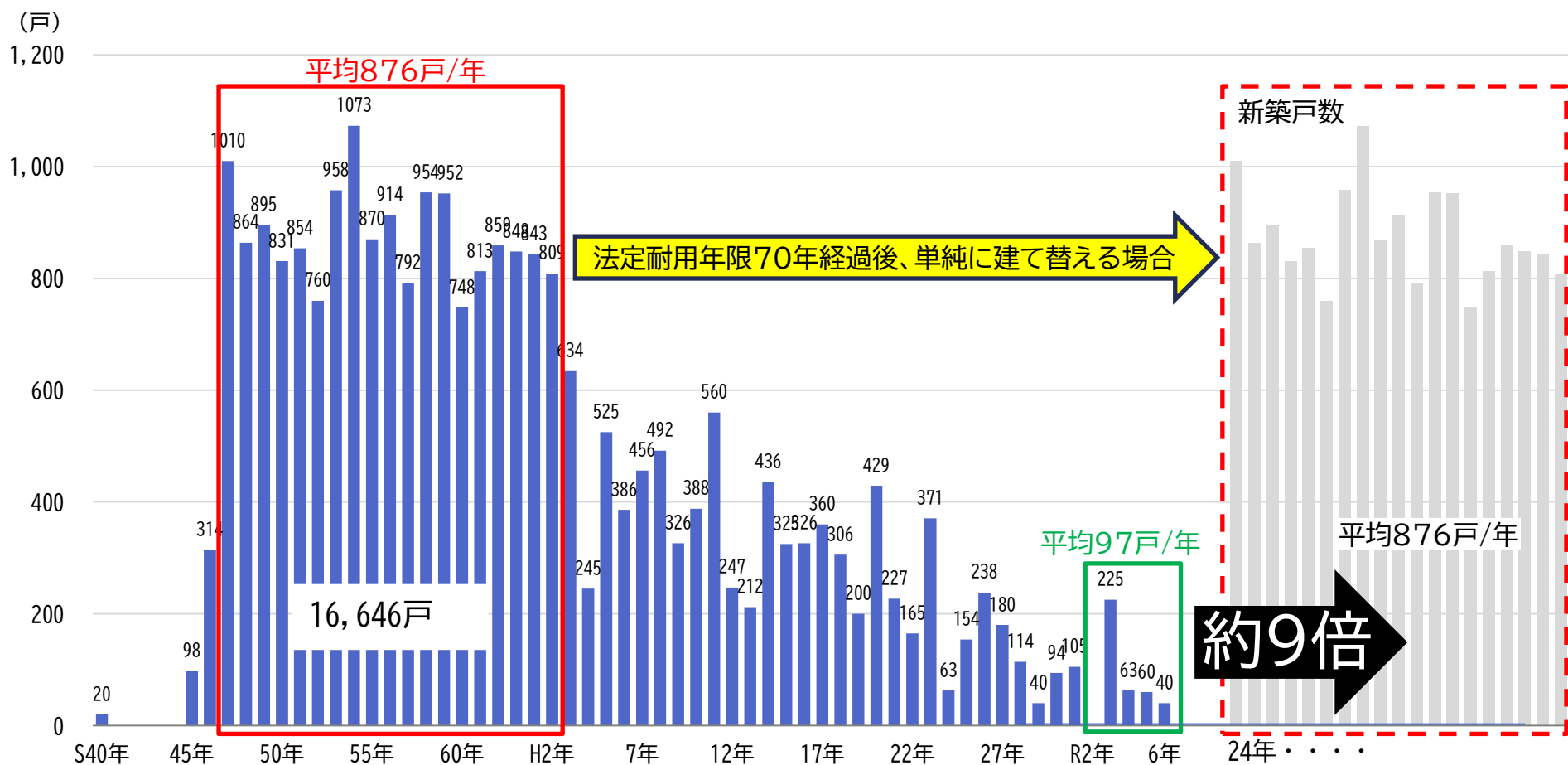
資料：札幌市都市局
市街地整備部住宅課

IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(市営住宅の状況)

市営住宅ストックの建築時期・更新見込【第1回住まいの協議会再掲】

- ・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



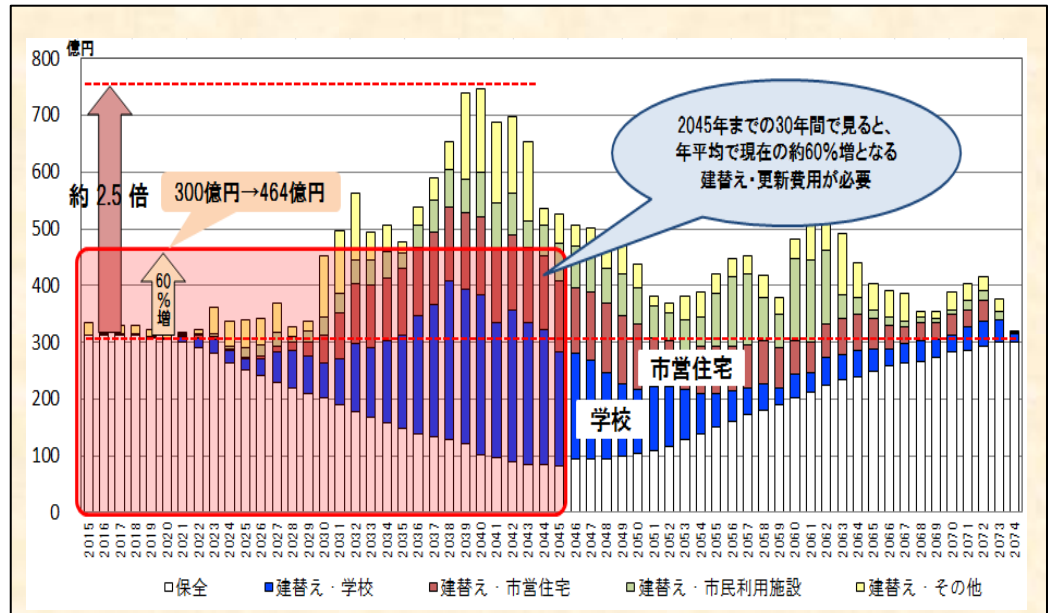
建替え・保全費用平準化の取組

●「札幌市市有建築物の配置基本方針」
(平成26年)

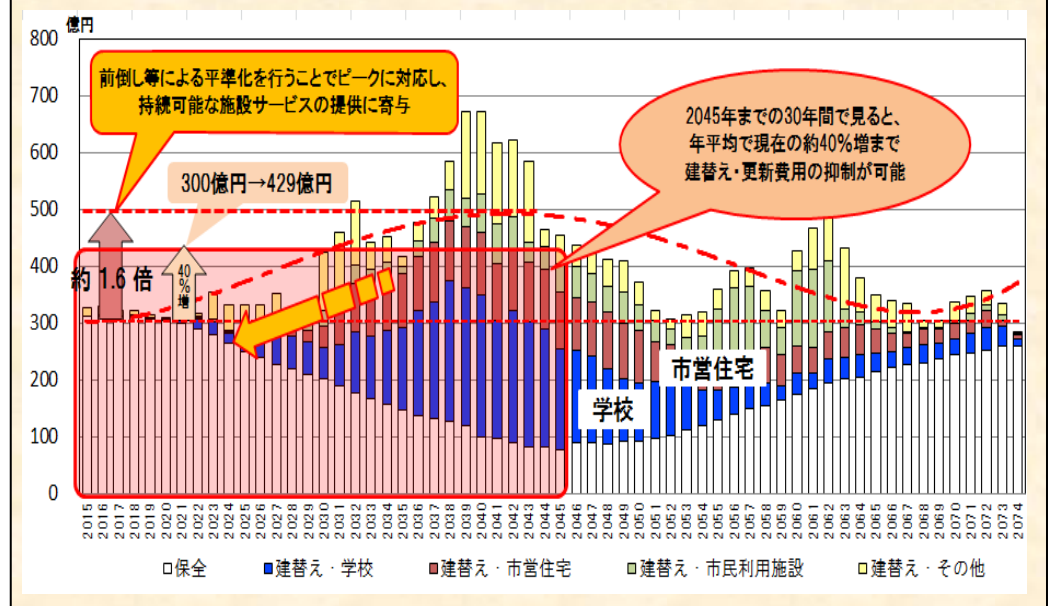
再構築後の公共施設の建替え・保全費用の試算

- ・人口推計や用途別施設の今後の方向性などを踏まえて今後 30 年間の建替え・保全費用を試算
- ・各年度における費用
現在の約 60%増(464億円)から約 40%増(429億円)まで抑えられる
- ・ピーク時費用
前倒し等による平準化を行うことで、約 2.5 倍から約 1.6倍へ抑制

●市営住宅における前倒し・長寿命化による建替え・保全費用の平準化、建設費用の適正化などの検討



【再構築後のイメージ】

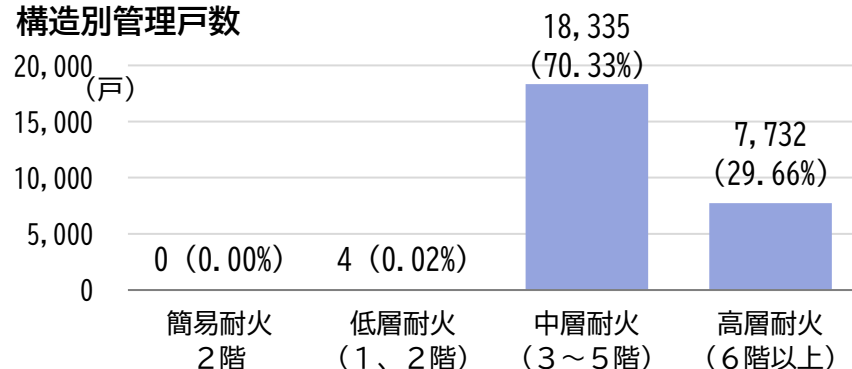


IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(市営住宅の状況)

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



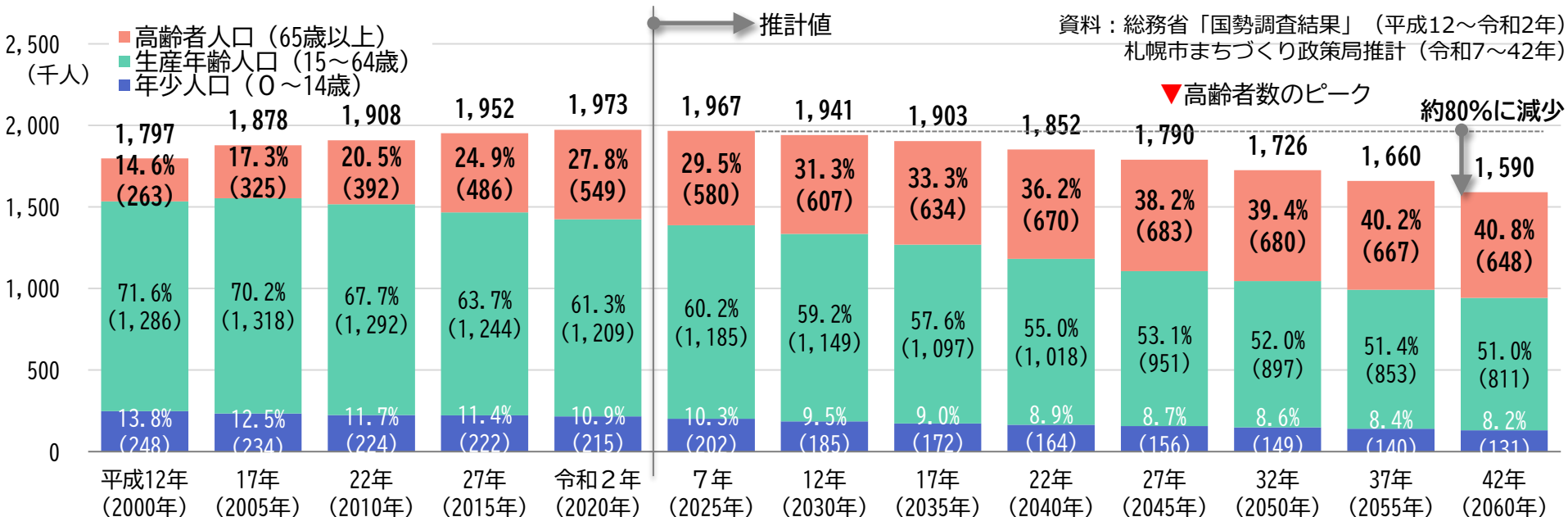
資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課（令和6年度末現在）

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



資料：総務省「国勢調査結果」（平成12～令和2年）
札幌市まちづくり政策局推計（令和7～42年）

IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(市営住宅の状況)

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

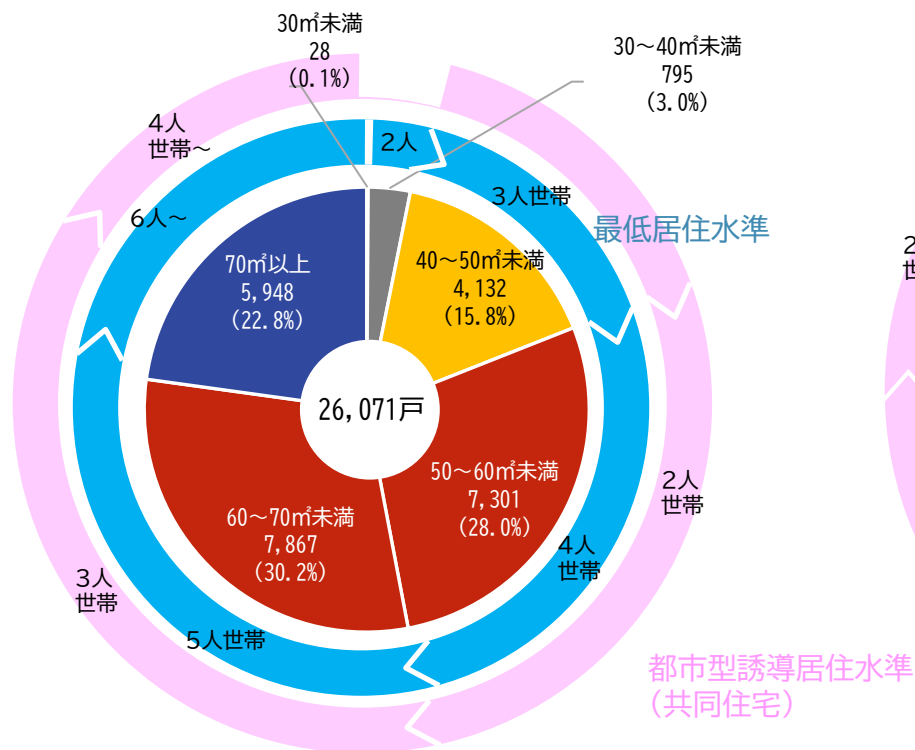
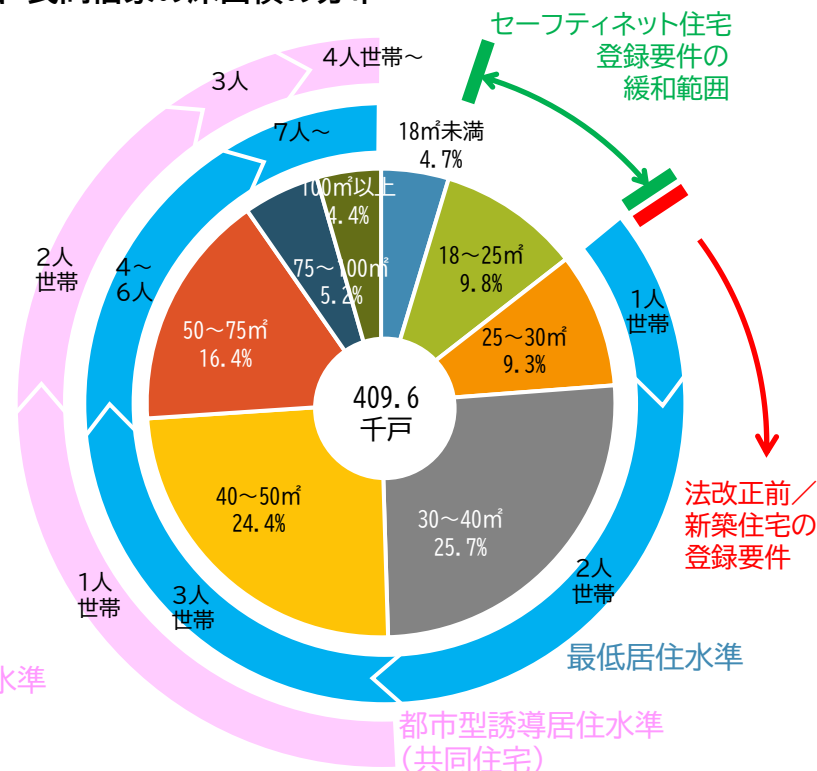


図 民間借家の床面積の分布



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)

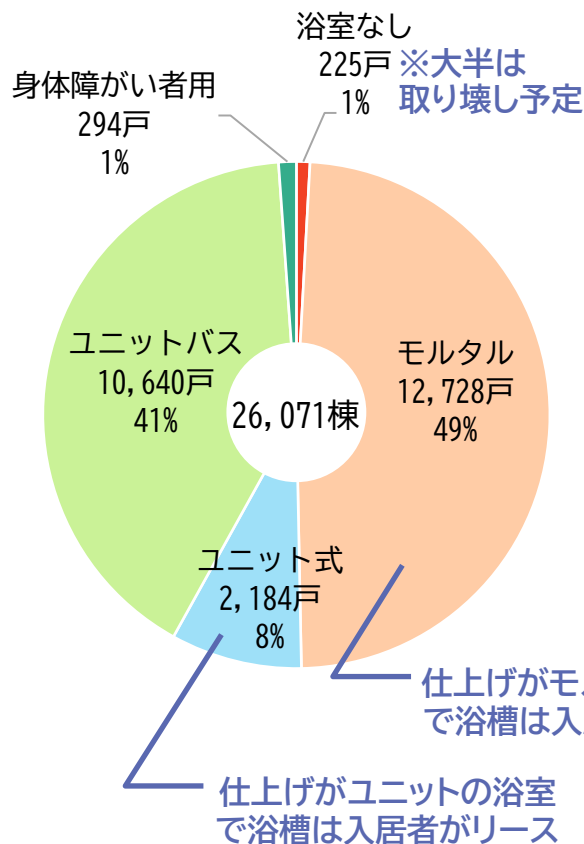
資料：令和5年住宅・土地統計調査結果
(総務省統計局・札幌市独自集計)

市営住宅の設備等の整備状況【第1回住まいの協議会再掲】

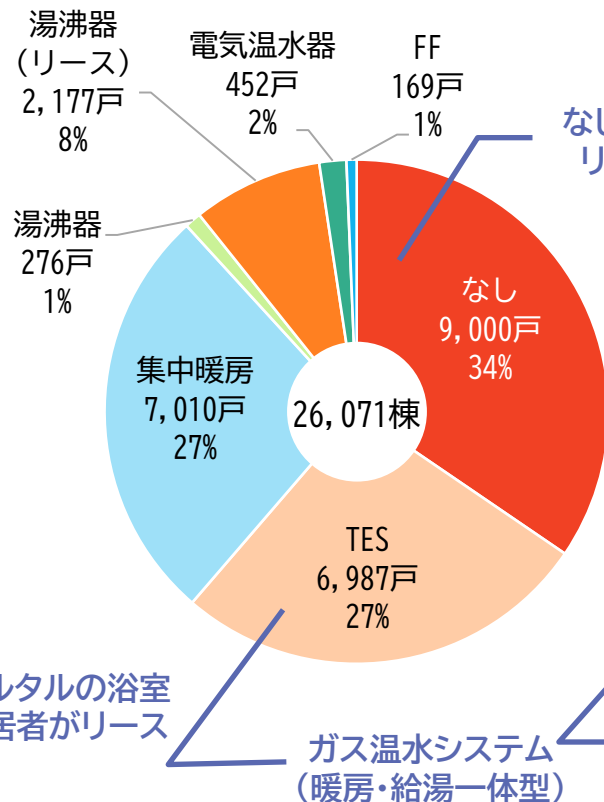
- ・市営住宅の浴室は、モルタルとユニットバスで約9割だが、浴室なしの住戸も1%
- ・給湯設備なし(レンタル等で対応)が、3分の1
- ・エレベーター未設置の住棟は、全住棟の4分の3

図 市営住宅の設備等の整備状況

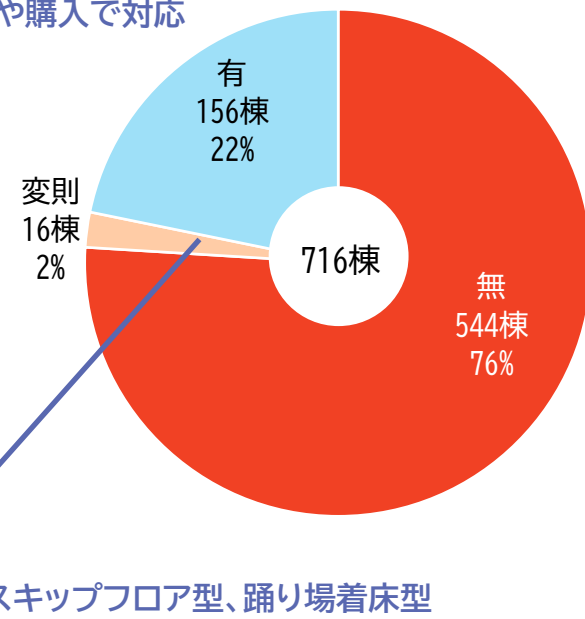
< 浴室 >



< 給湯設備 >



< エレベーター >



IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(市営住宅の状況)

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)

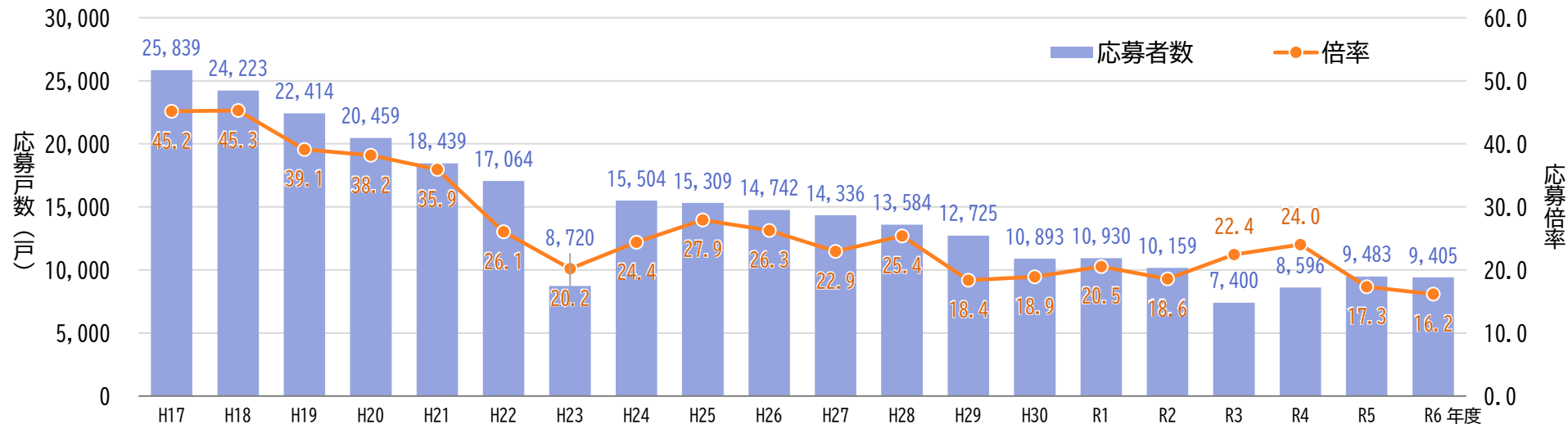
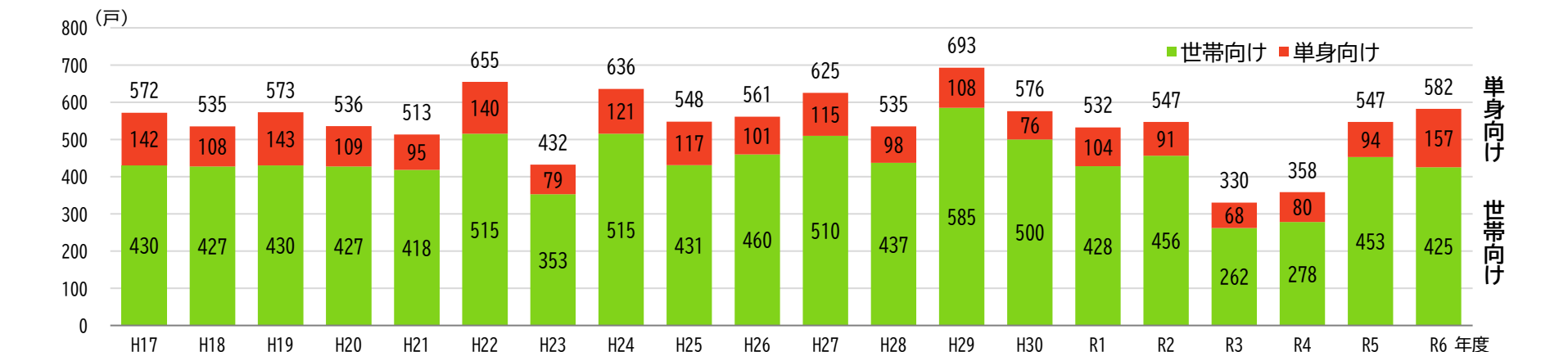


図 市営住宅の募集戸数(定期のみ) 世帯・単身向け



※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

IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(市営住宅の状況)

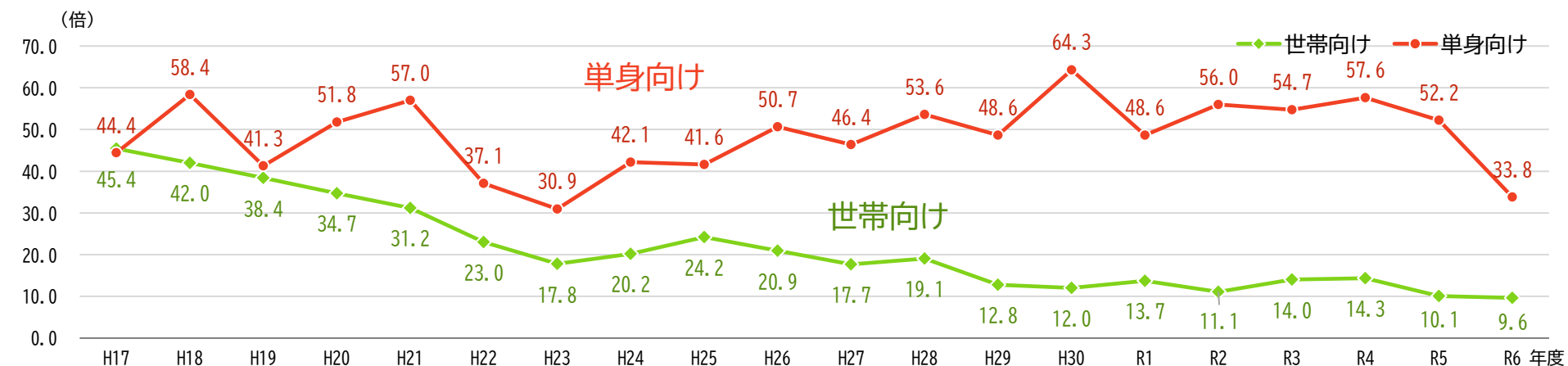
世帯別市営住宅の応募状況

- ・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



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)

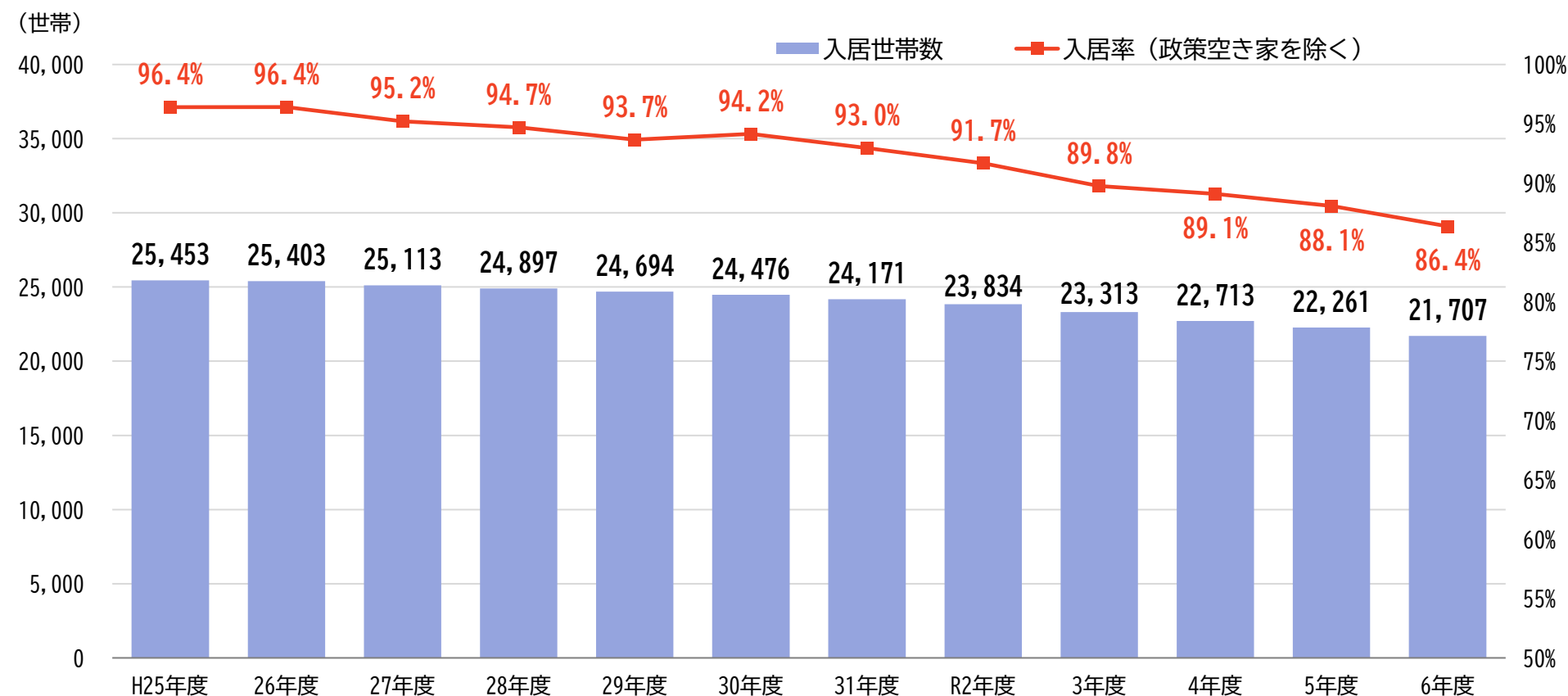
	区	募集戸数	応募者	倍率	参考住戸	家賃 (1分位～6分位)	近隣の 民間住宅家賃例※
高倍率	北	14	1,905	136.0	築16年 2LDK 56.1㎡ 地下鉄南北線最寄駅から徒歩5分以内 EVあり	2.9～5.7万円	8～9万円
	厚別	23	3,084	134.0	築11年 1LDK 43.7㎡ 地下鉄東西線最寄駅から徒歩5分以内 EVあり	2.1～4.1万円	5.8～7.3万円
	北	2	93	46.5	築37年 2DK 65.5㎡ 地下鉄南北線最寄駅から徒歩10分以内 EVあり	2.6～5.1万円	7.2～8万円
	厚別	27	877	32.4	築20年 3LDK 72.9㎡ 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

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

IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(入居者)

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

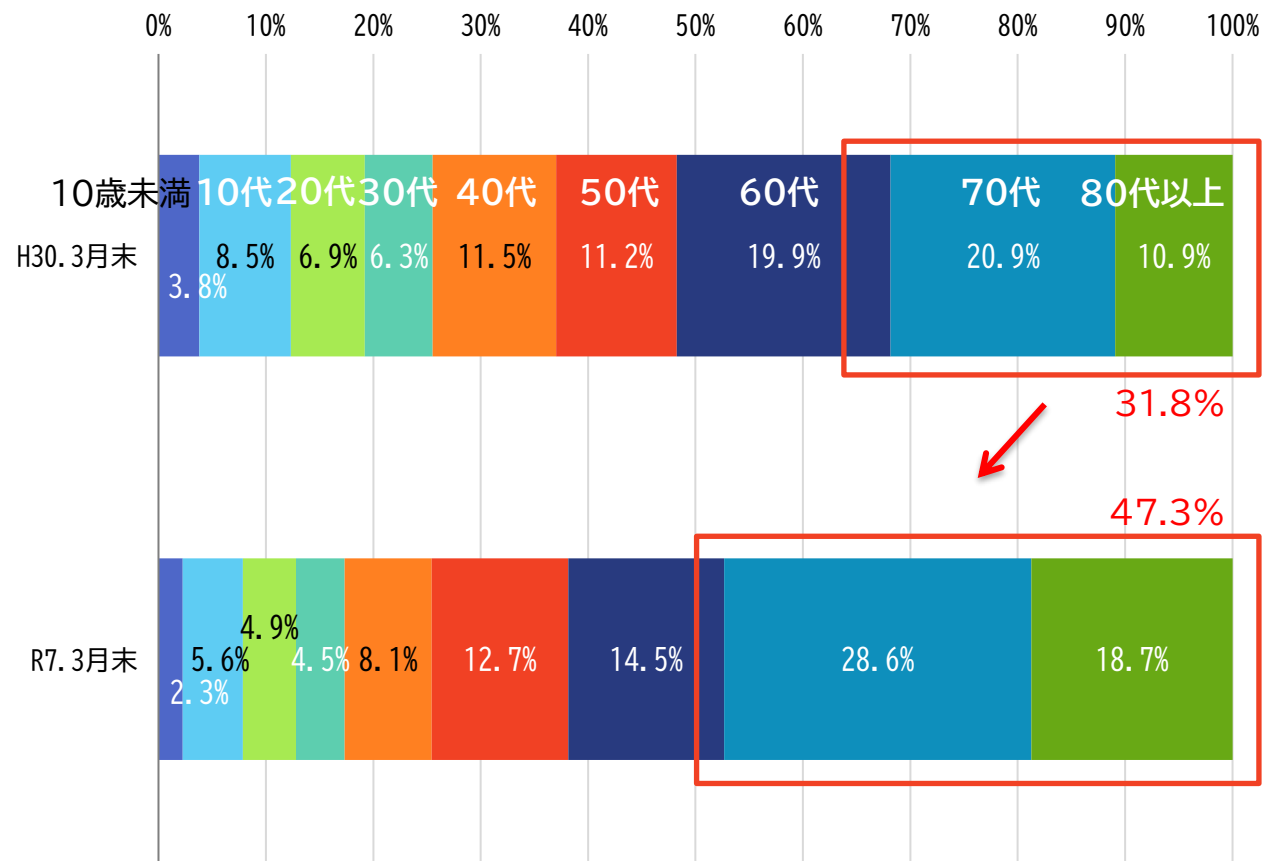
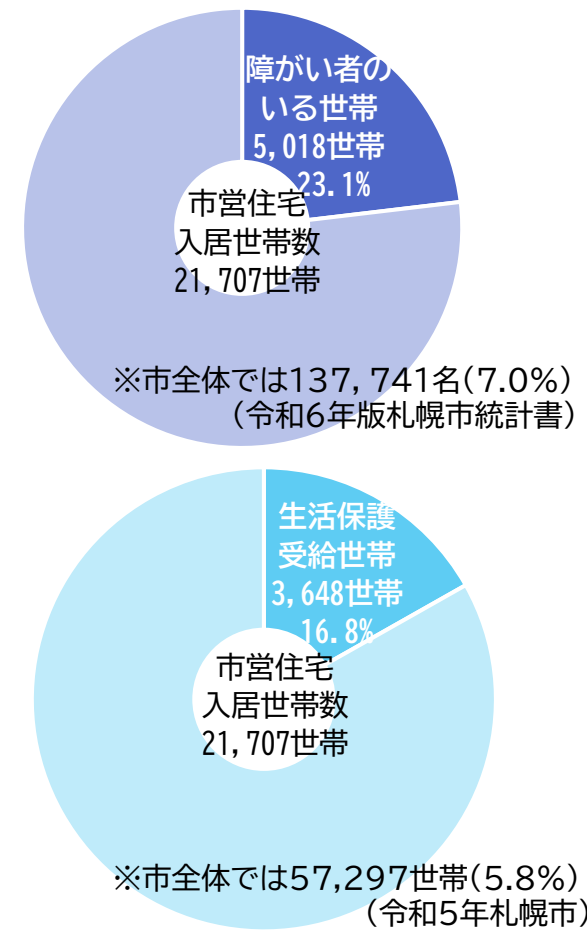


図 障がい者のいる世帯・生活保護受給世帯数



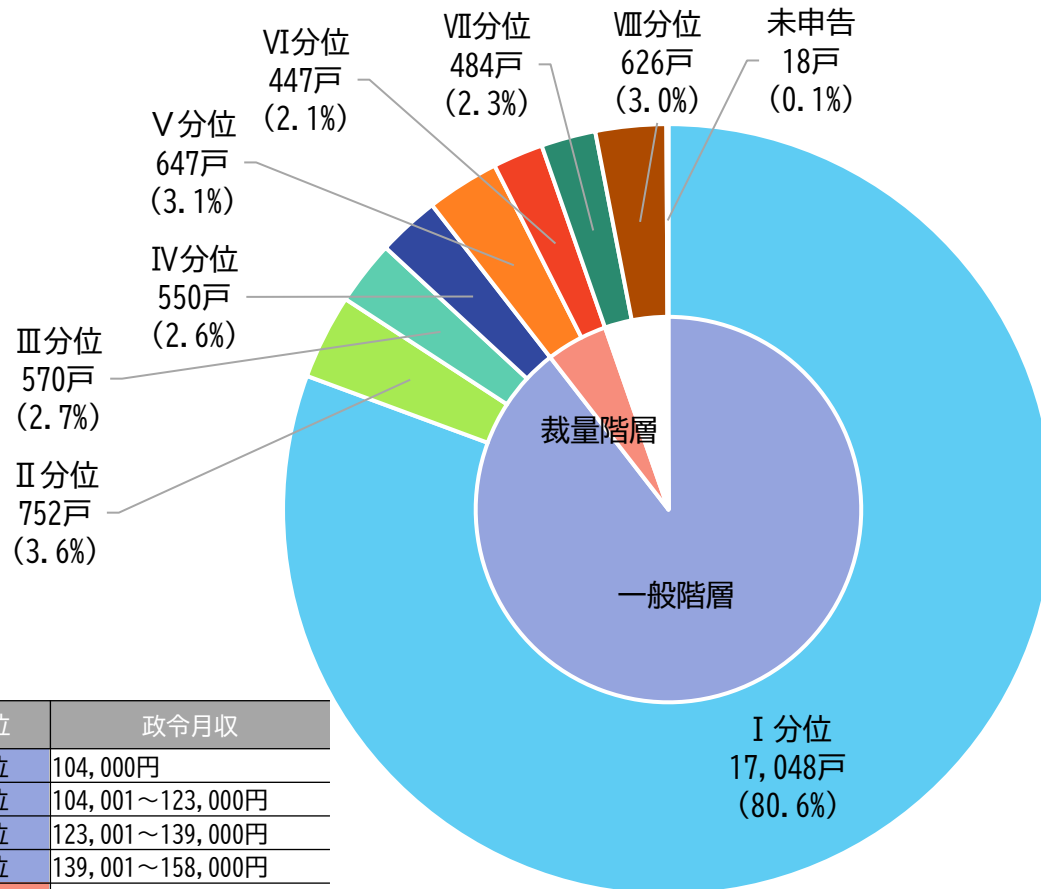
資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課 (令和6年度末現在)

IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(入居者)

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



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

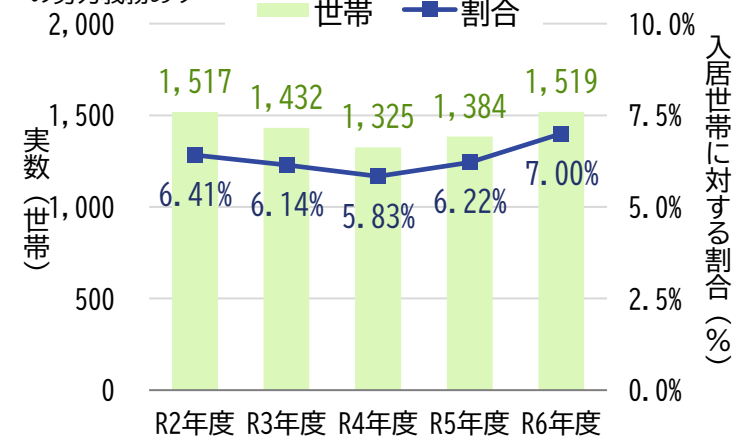
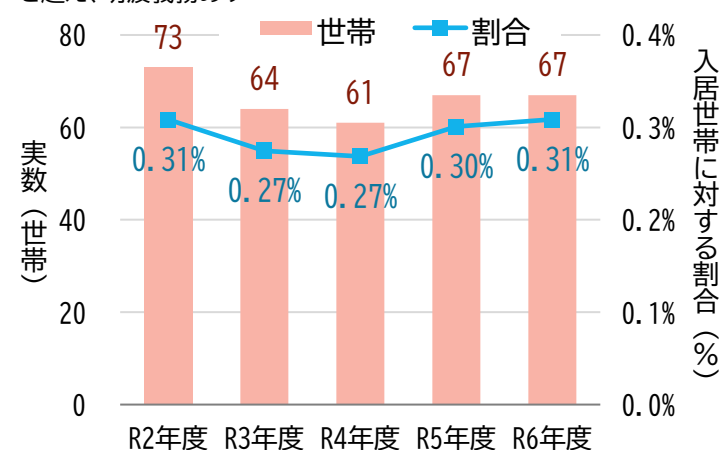


図 高額所得者の推移

※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

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

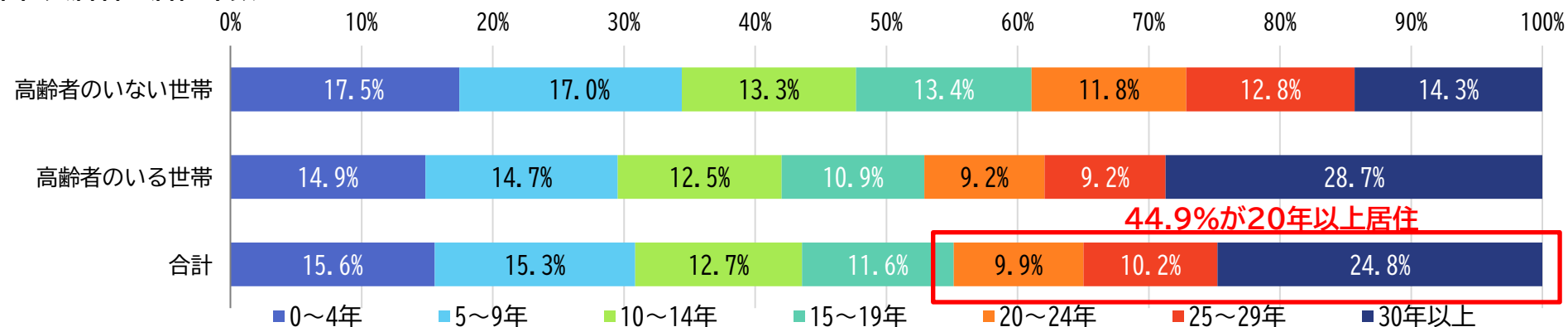
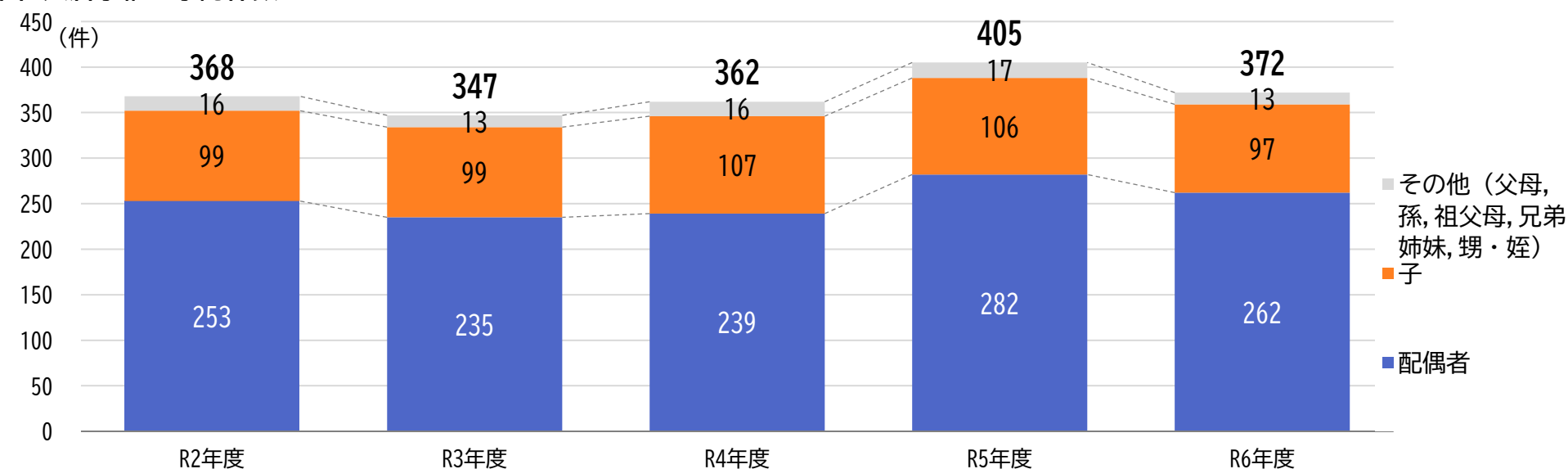


図 入居承継の承認件数



資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

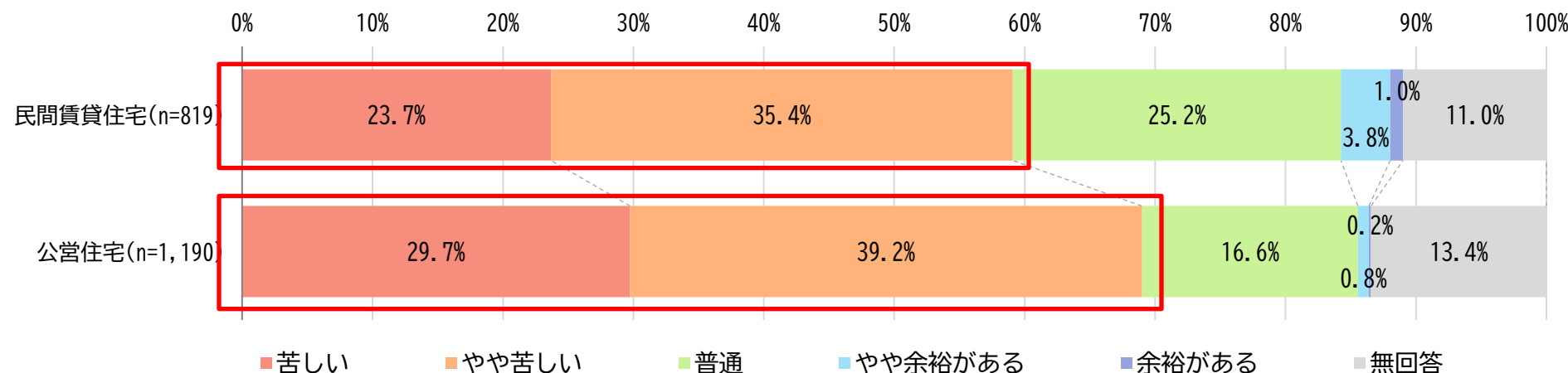
入居者の家賃の負担感と生活状況

・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

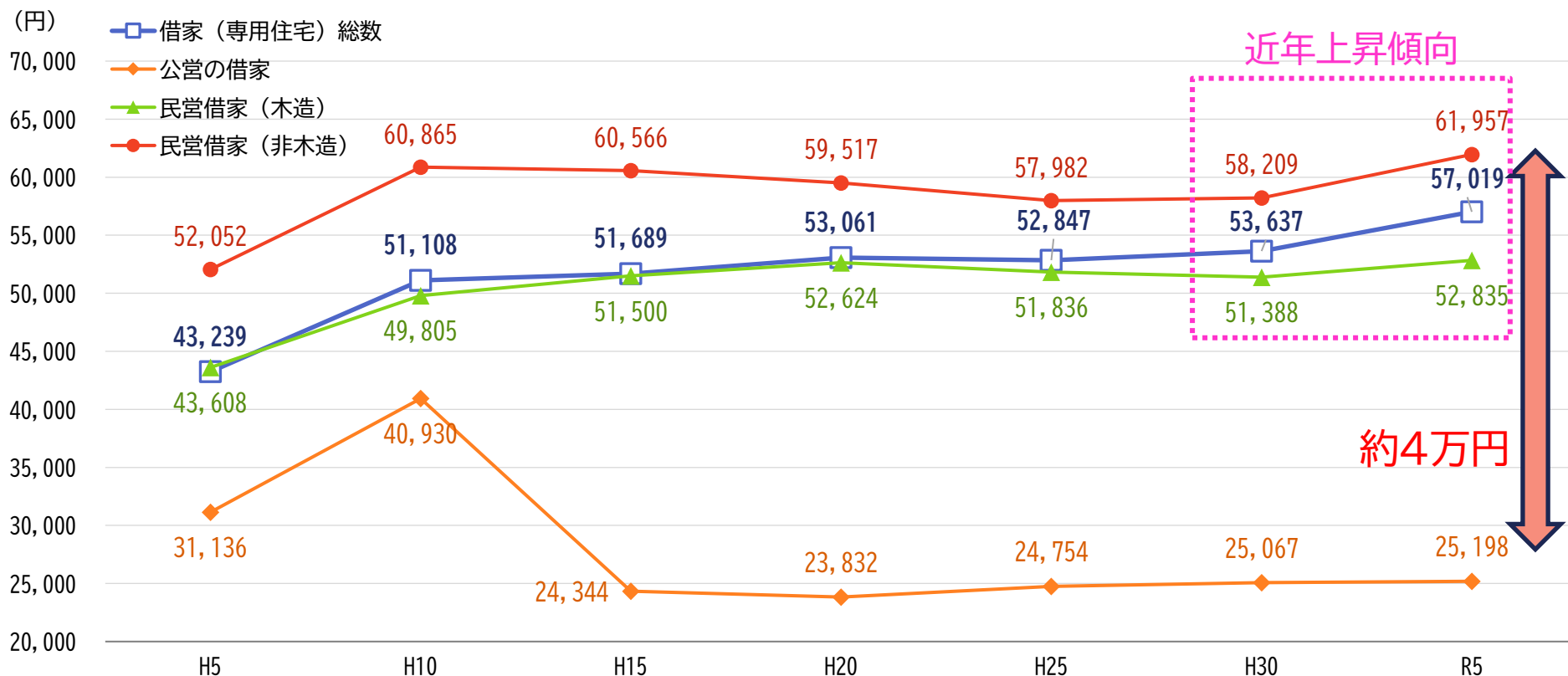


IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(民間賃貸住宅)

賃貸住宅の家賃

- ・令和5年時点において、民間借家(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
- ・民間借家は、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

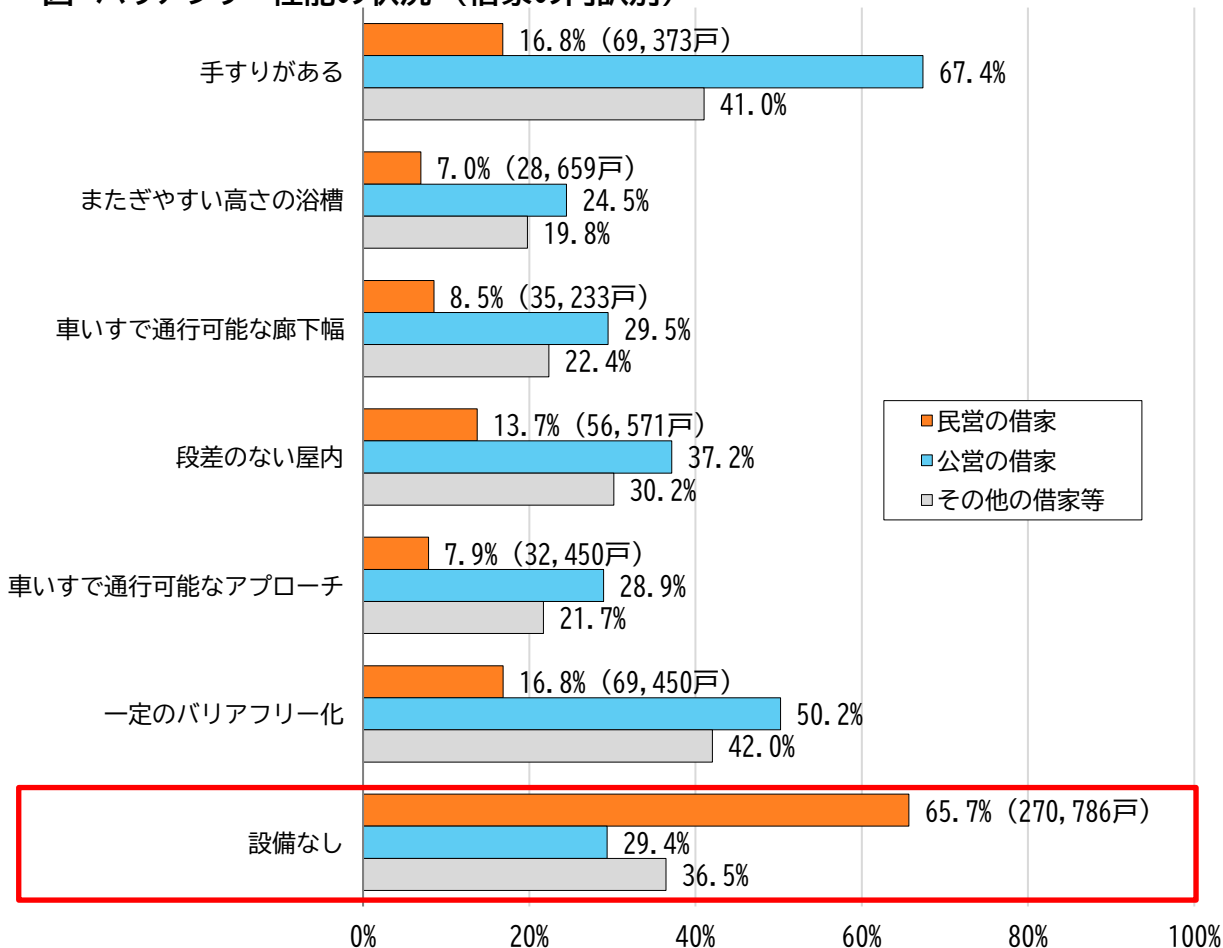


IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(民間賃貸住宅)

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の設置率は低いですが、一定の戸数はある

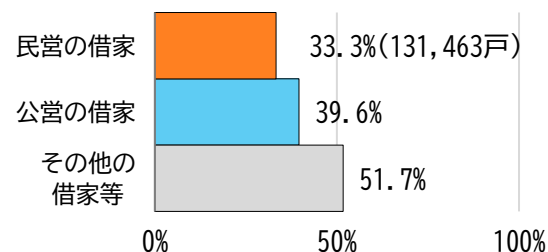
図 バリアフリー性能の状況(借家の内訳別)



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

図 エレベーター有(共同住宅)



IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(民間賃貸住宅)

空き家数の推移【第1回住まいの協議会再掲】

- ・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

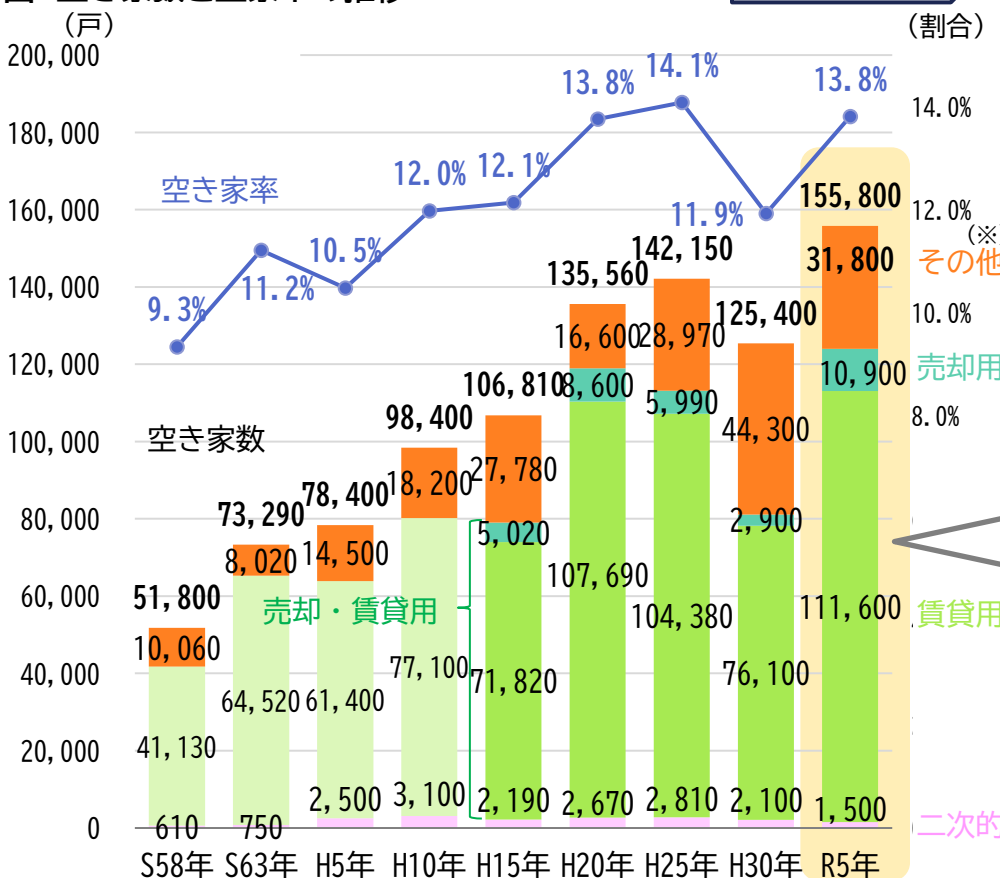
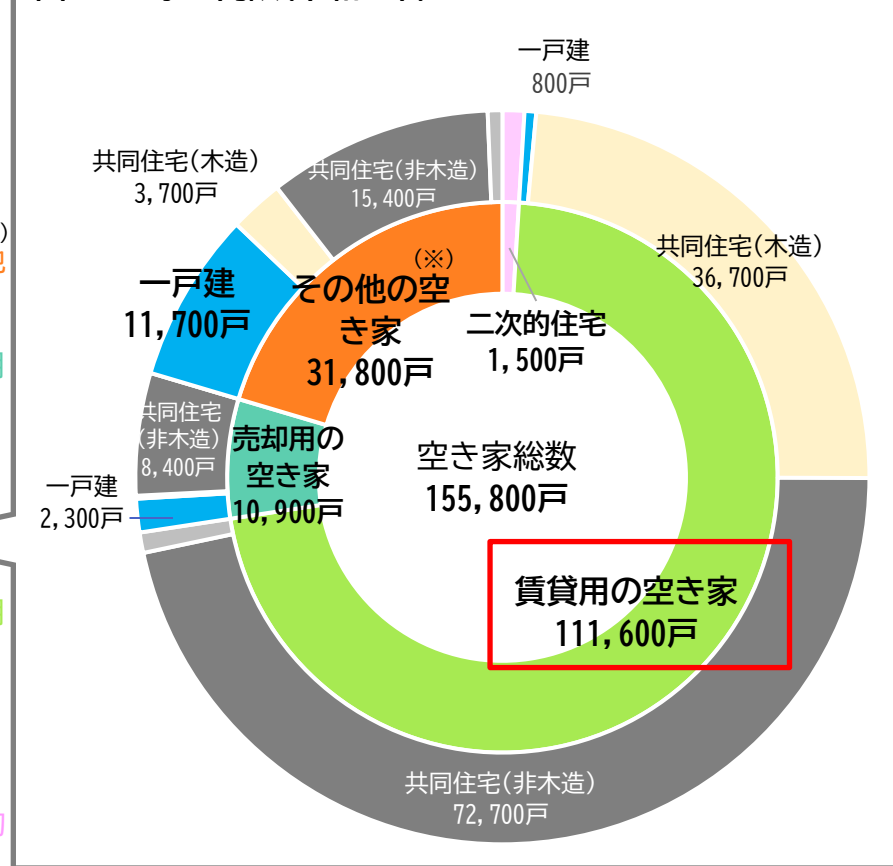


図 空き家の内訳(令和5年)



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・売却用以外の方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)

IV 市営住宅をとりまく状況と今後の課題(民間賃貸住宅)

新たな住宅セーフティネット制度(2017年10月～)

増加する民間の空き家・空き室を活用した制度で、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱から成り立っている。R4以降の登録件数は、ほぼ横ばい。

●住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録いただいた賃貸住宅(セーフティネット住宅)を対象に、改修費補助などの経済的支援や住宅確保要配慮者への居住支援を行うもの

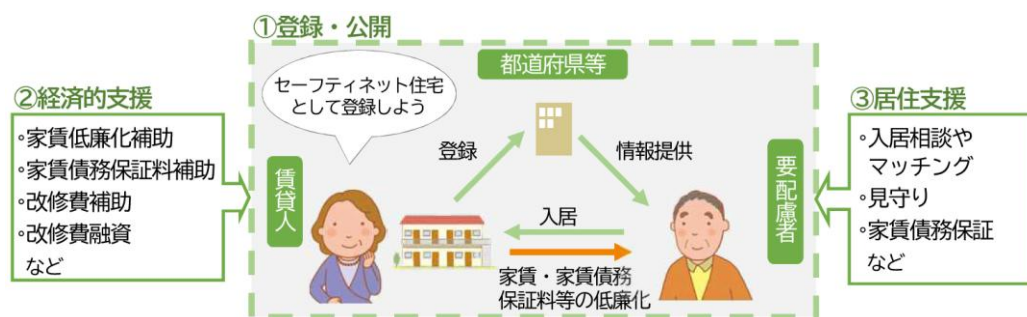
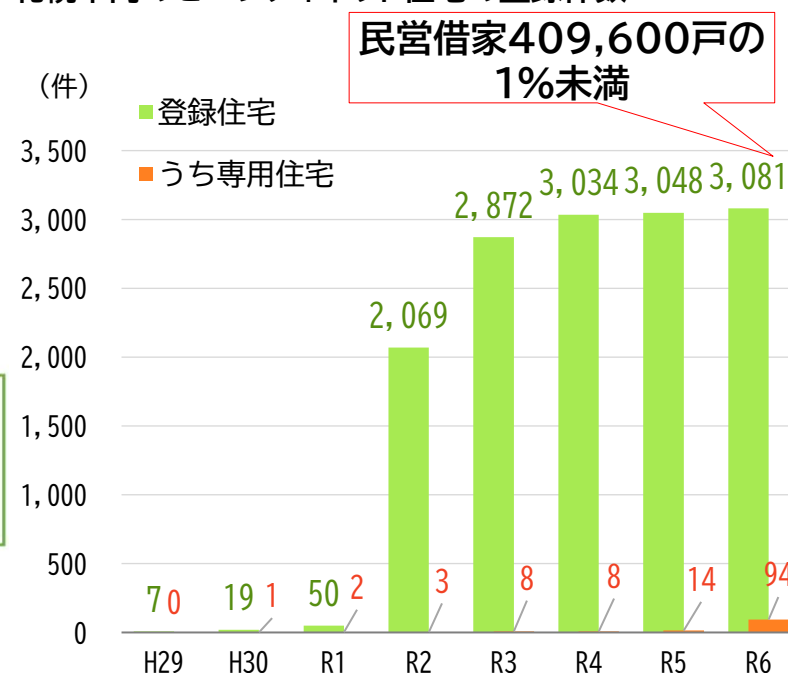


図 札幌市内のセーフティネット住宅の登録件数



出典：国土交通省住宅セーフティネット制度オーナー向けパンフレット

●セーフティネット住宅に関する国の補助メニュー

登録住宅(専用住宅含む)への支援

- ・家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料等の補助
- ・セーフティネット住宅への住替えに係る補助(札幌市では未実施)
- ・改修工事費の融資

専用住宅のみへの支援

- ・家賃低廉化の補助(札幌市では未実施)
- ・改修費の補助

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 市営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

主な論点(再掲)

論点 検討課題 市営住宅に関すること

テーマ	論点
1 住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築(再掲)	<ul style="list-style-type: none"> ・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<u>役割</u>を担っていくか ➡・市営住宅で受け入れる入居階層など民間賃貸住宅との役割分担についてどのように考えるか
2 持続可能な市営住宅のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や世帯の変化などを踏まえ、<u>将来の市営住宅の管理戸数</u>をどのように考えるか ・財政的制約を踏まえた上で、<u>持続可能な市営住宅の整備や管理</u>の方向性をどう考えるか ➡・現在の管理戸数の抑制の取組と今後の方向性 ・建替え、保全費用の平準化の取組の方向性

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 市営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 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

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