

2028



2018

SAPPORO

資料6

第1回 札幌市住まいの協議会

令和7年11月26日(水)14:00~16:00
カナモトホール 第1・第2会議室

目次

- I 札幌市住宅マスタープラン2018
策定後の取組と成果指標の進捗状況
- II 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況
- III 次期札幌市住宅マスタープラン
見直しにあたっての考え方(案)

目次

I 札幌市住宅マスタープラン2018 策定後の取組と成果指標の進捗状況

II 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況

III 次期札幌市住宅マスタープラン 見直しにあたっての考え方(案)

I 札幌市住宅マスタープラン2018

策定後の取組と成果指標の進捗状況

- 1 『札幌市住宅マスタープラン』の目的等
- 2 『札幌市住宅マスタープラン』の位置付け
- 3 『札幌市住宅マスタープラン2018』の概要
- 4 現計画における主な取組
- 5 成果指標の進捗状況

I 札幌市住宅マスタープラン2018

策定後の取組と成果指標の進捗状況

- 1 『札幌市住宅マスタープラン』の目的等
- 2 『札幌市住宅マスタープラン』の位置付け
- 3 『札幌市住宅マスタープラン2018』の概要
- 4 現計画における主な取組
- 5 成果指標の進捗状況

1 『札幌市住宅マスタープラン』の目的等

■ 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

I 札幌市住宅マスタープラン2018

策定後の取組と成果指標の進捗状況

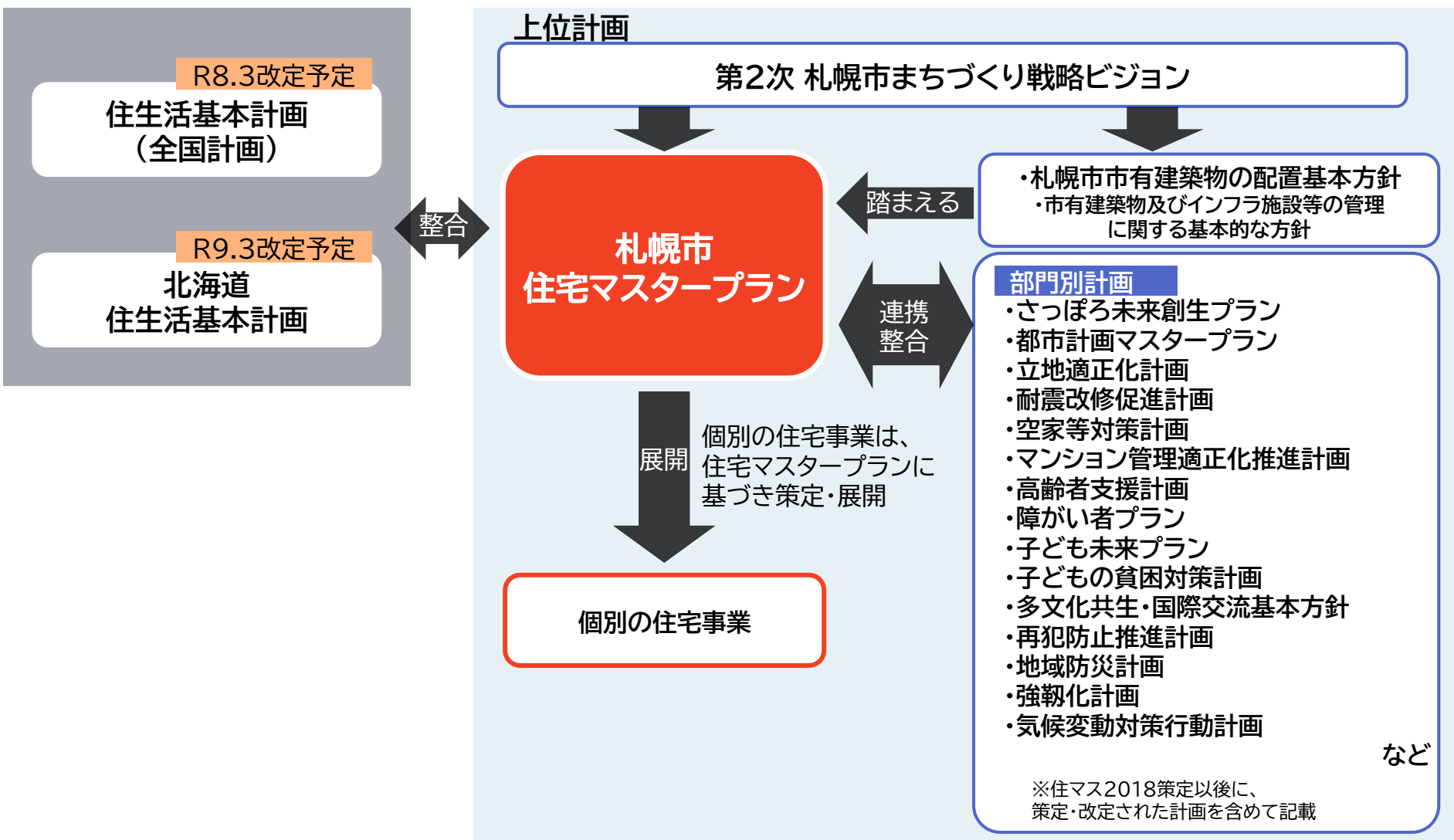
- 1 『札幌市住宅マスタープラン』の目的等
- 2 『札幌市住宅マスタープラン』の位置付け
- 3 『札幌市住宅マスタープラン2018』の概要
- 4 現計画における主な取組
- 5 成果指標の進捗状況

2 『札幌市住宅マスタープラン』の位置付け

- ・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 】



I 札幌市住宅マスタープラン2018

策定後の取組と成果指標の進捗状況

- 1 『札幌市住宅マスタープラン』の目的等
- 2 『札幌市住宅マスタープラン』の位置付け
- 3 『札幌市住宅マスタープラン2018』の概要
- 4 現計画における主な取組
- 5 成果指標の進捗状況

3 『札幌市住宅マスタープラン2018』の概要

【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
未来につなぐ安全・安心な住まいづくり 【目標1】 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	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
	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	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
	3 市営住宅入居制度の適正な運用	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
【目標2】 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	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
	2 分譲マンションの維持管理等への支援	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
	3 住宅の価値を維持・向上するための取組の推進	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
【目標3】 良好な住環境の形成	1 魅力ある住環境の形成	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
	2 地域コミュニティの活性化	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

I 札幌市住宅マスタープラン2018

策定後の取組と成果指標の進捗状況

- 1 『札幌市住宅マスタープラン』の目的等
- 2 『札幌市住宅マスタープラン』の位置づけ
- 3 『札幌市住宅マスタープラン2018』の概要
- 4 現計画における主な取組
- 5 成果指標の進捗状況

4 現計画における主な取組(1)

基本目標1
基本方針1・2

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実

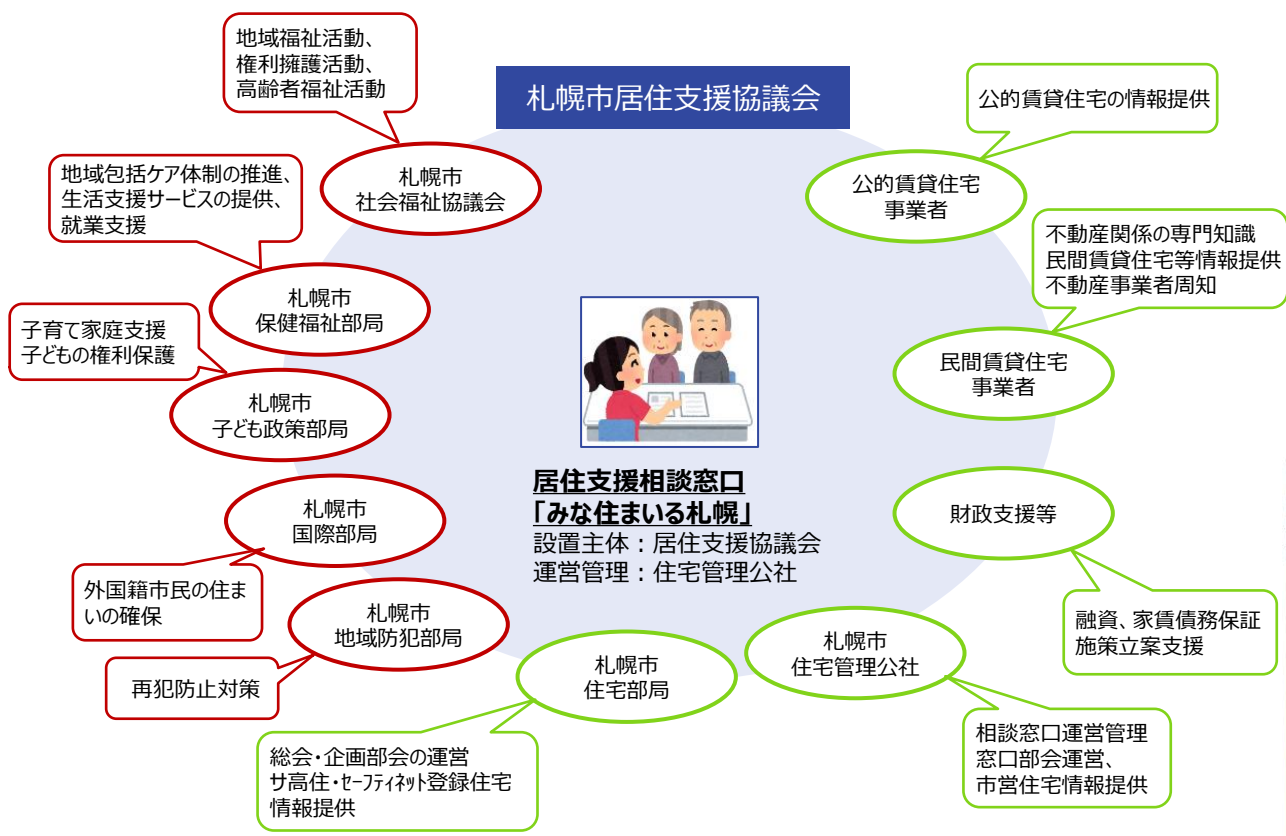
- 新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録を促進（市内のセーフティネット住宅登録数：3,041戸(R7.10.31時点)）
- 住宅確保要配慮者の居住支援を行うため、市、不動産関係団体、居住支援団体が連携して札幌市居住支援協議会を設立し(R2.1)、相談窓口「みな住まいる札幌」を運営(R2.4～)

● 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



4 現計画における主な取組(2)

基本目標1

基本方針1・2・3

計画的・効率的な市営住宅の維持・更新及び適正な入居制度の運用

- ・市営住宅の管理戸数は「現状水準を維持」から「管理戸数の抑制」へ方針転換
- ・子育て世帯に配慮した団地を整備
- ・市営住宅入居制度の適正な運用をはかるため、「入居者の選考等に関すること」や「家賃の負担のあり方」、「家賃制度のあり方」について検討

●市営住宅の管理戸数

H30：27,086戸 ➡ R6：26,071戸
(6年間で約1,000戸減少)

●子育て世帯専用の市営住宅の提供
(東雁来団地)

- ・小学校就学前の子どもがいる世帯を入居申込の対象とし、室内の床材や主要な建具には子どもに安全な素材を使用
- ・自由に遊べる広場の設置や、集会所では周辺地域の住民も利用できる子育てサロンを開催



●入居者の選考に関すること

- ・単身入居要件について
- ・抽選優遇の対象世帯について
- ・連帯保証人について ※入居者選考委員会に諮問

●家賃の適正な負担のあり方について

- ・家賃減額基準額の考え方
- ・減額適用世帯の家賃減額率・負担区分の継続
- ・減額後家賃の最低限度額の見直し
- ・家賃全額免除の継続 ※札幌市住まいの協議会に諮問

●適正な家賃制度のあり方について

- ・未利用の利便性係数の活用
- ・駅への近接状況の反映
- ・ZEH水準以上の省エネ性能の反映
- ・EVのない団地の利便性係数の見直し



※札幌市住まいの協議会に諮問

4 現計画における主な取組(3)

基本目標2
基本方針1

高断熱・高気密住宅の普及促進

●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

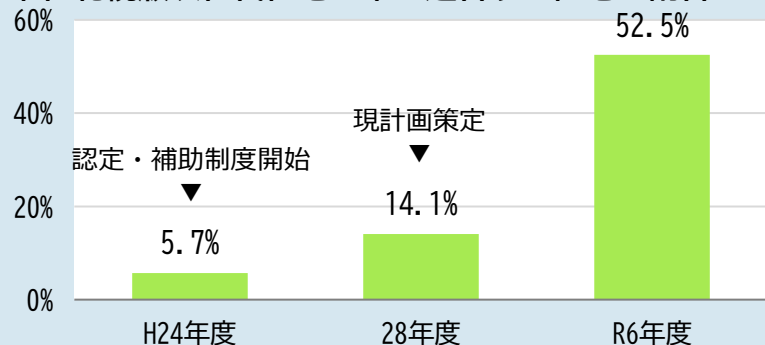
OR5 既存集合住宅省エネ改修コンサルタント派遣事業

- ・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



4 現計画における主な取組(4)

基本目標2
基本方針2

分譲マンションの維持管理等への支援

- ・マンション管理実態調査の定期的な実施による維持管理等の問題点の把握、整理
- ・「札幌市マンション管理適正化推進計画」の策定と管理計画認定制度を通じた良質な管理水準の維持

●マンション管理実態調査の定期実施

- 管理組合運営や大規模修繕等の状況把握のため概ね5年おきに実施
- 令和7年度は管理状況の他、専門委員会の設置、外部専門家の活用、大規模修繕の実施状況などについて調査

R2実態調査(抜粋)

長期修繕計画

長期修繕計画	78.7%作成済
計画期間	平均 21.9年間 必要に応じて見直しが約 37 %と最多

大規模修繕工事

実施率	平均実施回数 1.91回 昭和50年以前は2.7回
工事費源	修繕積立金利用が約96%

●マンション管理計画認定制度の開始

- 一定基準を満たす、マンションの管理計画について、札幌市が認定

【効果】

- ・住宅市場で高い評価が期待される
- ・良質な管理水準が維持される

【利点】

- ・マンション共用部分リフォーム融資金利の引下げ
- ・マンションすまい・る債の利率上乘せ
- ・長寿命化工事を実施した場合、翌年度の固定資産税の減額措置(条件有)

●マンション管理の適正化に向けた取組

- マンション管理適正化推進計画連絡会の開催
 - ・推進計画に基づき、関係団体と定期的に意見交換を行い、連携体制を構築

4 現計画における主な取組(5)

基本目標3
基本方針1

空き家等対策の推進

- ・地域の安全・安心の確保と住環境の保全を図るために、適正に管理されていない空き家等の是正に向けた取組を継続
- ・活用可能な空き家について、不動産事業団体と連携して流通・促進を図ることで、問題がある空き家の発生抑制を行うなど、総合的な空き家対策を推進

●札幌市の対応

第2次札幌市空き家等対策計画(R3~R12)

○発生抑制

- ・セミナーや相談会などを通じて、所有者や相続人の当事者意識を醸成
- ・適正管理されていない空き家等の発生抑制を促進

○流通・活用の促進

- ・法務や不動産の専門団体と連携して、所有者のさまざまな相談等に対応することで、空き家の流通・活用を促進

○特定空き家等への対応

- ・空き家等の所有者に対し、助言や指導等のほかに、札幌市空き家等補助認定制度(H27~)による支援等に対応

○住宅・土地統計調査(R5・総務省統計局)

- ・札幌市は、住戸数の増加に伴い空家数も増加傾向にあるが、空き家数のうち二次的住宅(別荘等)や賃貸・売却用住宅を除いた「その他住宅」の数は、前回調査(H30)比で減少傾向



▲倒壊の危険性や景観を損なう特定空き家

▲空き家解体後

●国の動向

○空き家等対策の推進に関する特別措置法

<H27.5施行 R5.12改正>

- ・これまでの特定空き家を中心とした対策から、それに至る段階までの活用や管理不全を防ぐことを目的とした内容に一部改正

4 現計画における主な取組(6)

基本目標3
基本方針1・2

地域まちづくりと連携した市営住宅の整備

●新さっぽろ駅周辺地区のまちづくりと連携した「新さっぽろ団地」の建替え

- ・市営住宅の建替え・集約に伴い、発生した余剰地を活用した開発により都市機能(学校・病院・商業・住宅・ホテル等)を集積
- ・開発に併せてエリアマネジメントが導入されたことによる、地域のにぎわいや交流の創出



◀ 屋内空中歩廊
「アクティブリंक」



BiVi Park
(BiVi新さっぽろ内) ▶



◀ 学校法人札幌学院大学・
学校法人滋慶学園 札幌
看護医療専門学校

●もみじ台地域の土地利用再編の具体化に向けた検討

- ・市営住宅の再整備(建替え・集約)や義務教育学校の設置、コミュニティ施設の集約・複合化を検討
- ・若い世代をはじめ、多様な世代の流入を促し、誰もが安心して住み続けられるまちづくりを検討



資料：(仮称)もみじ台地域土地利用再編方針検討会議 (R7.6)

I 札幌市住宅マスタープラン2018

策定後の取組と成果指標の進捗状況

- 1 『札幌市住宅マスタープラン』の目的等
- 2 『札幌市住宅マスタープラン』の位置付け
- 3 『札幌市住宅マスタープラン2018』の概要
- 4 現計画における主な取組
- 5 **成果指標の進捗状況**

5 成果指標の進捗状況

	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満率	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%

目次

I 札幌市住宅マスタープラン2018
策定後の取組と成果指標の進捗状況

II 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況

III 次期札幌市住宅マスタープラン
見直しにあたっての考え方(案)

Ⅱ 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況

- 1 法律改正
- 2 経済情勢
- 3 人口動態
- 4 住宅確保要配慮者
- 5 住宅ストック
- 6 市営住宅

現状1 現計画以降の住宅に関わる主な法律の改正状況

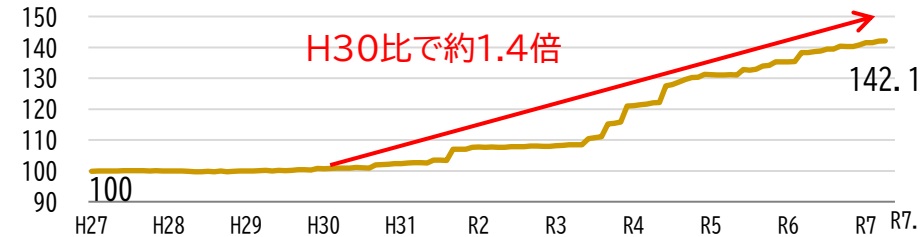
時期	法律名等	概要
平成30年	12月 『札幌市住宅マスタープラン2018』策定・公表	【現計画】
令和4年	4月 改正「 <u>マンション</u> 管理適正化法」施行 改正「マンション建替円滑化法」施行	マンション管理適正化推進計画の作成(地方公共団体)・管理計画認定制度・除却認定対象の拡充・敷地分割制度
	4月 改正「住宅の品質確保の促進等に関する法律」施行	ZEH水準の等級の基準化
	10月 改正「住宅の品質確保の促進等に関する法律」施行	ZEH水準の上位等級の基準化
令和5年	12月 改正「 <u>空家</u> 等対策特措法」施行	空家等活用促進区域、支援法人等の活用、勧告された管理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)

2 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(経済情勢)

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)

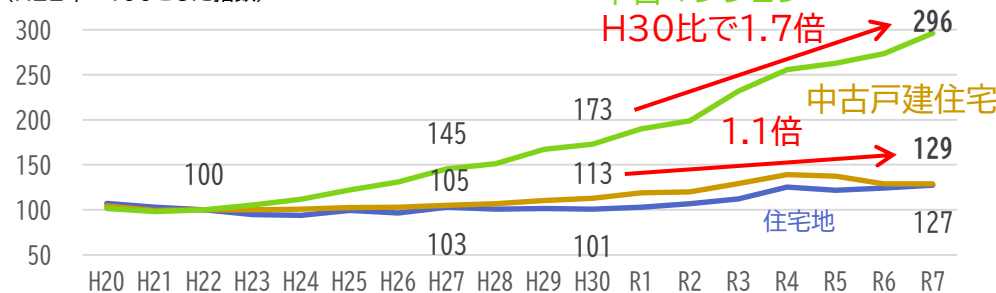
(H27年=100とした指数)



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)

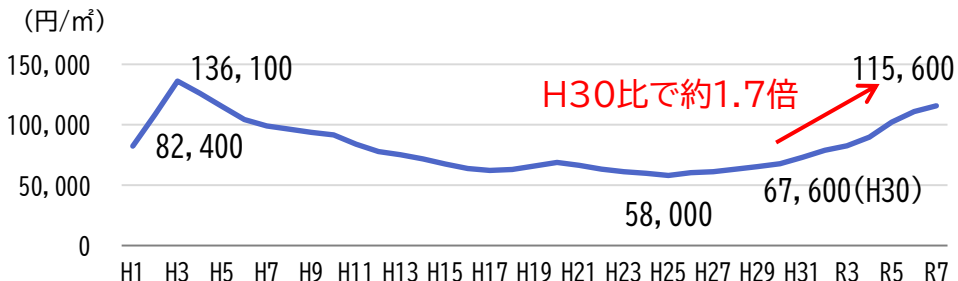
図 中古住宅価格の推移(北海道)

(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)

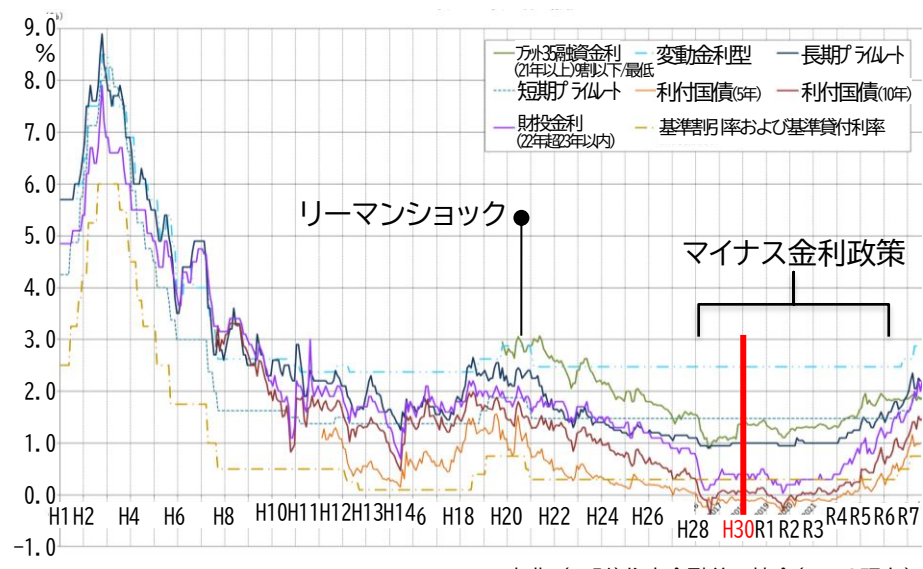
図 住宅地の平均地価の推移(札幌市)



資料:変動率及び平均価格の時系列推移表(国土交通省)

- ・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 主要金利の推移

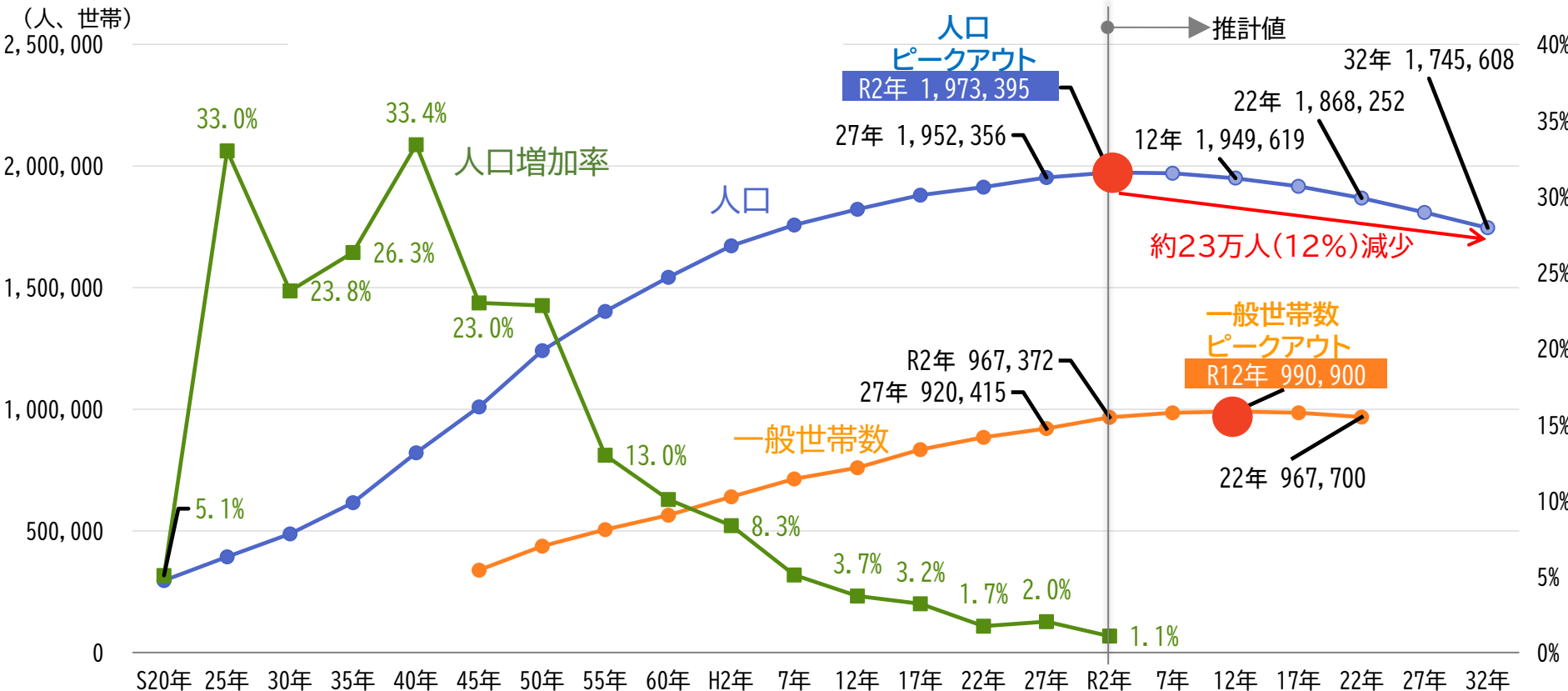


出典:(一財)住宅金融普及協会(R7.8現在)

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

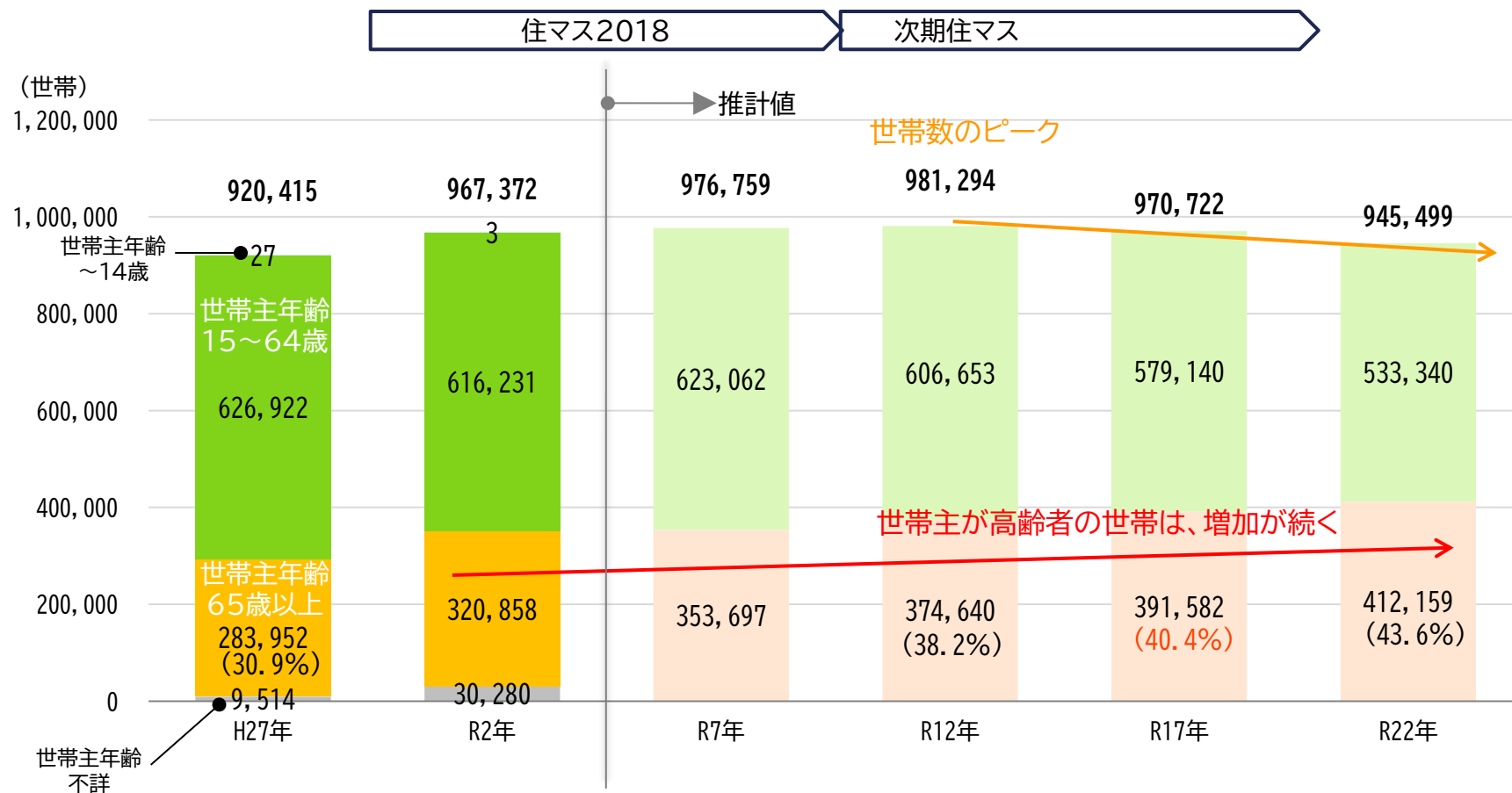


※1 昭和15~40年の人口は組替人口の数値
 ※2 昭和20年の人口については、「人口調査」(昭和20年11月1日)による
 ※3 一般世帯：施設等の世帯(寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所の入院者、社会施設の入居者等)を除く世帯

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

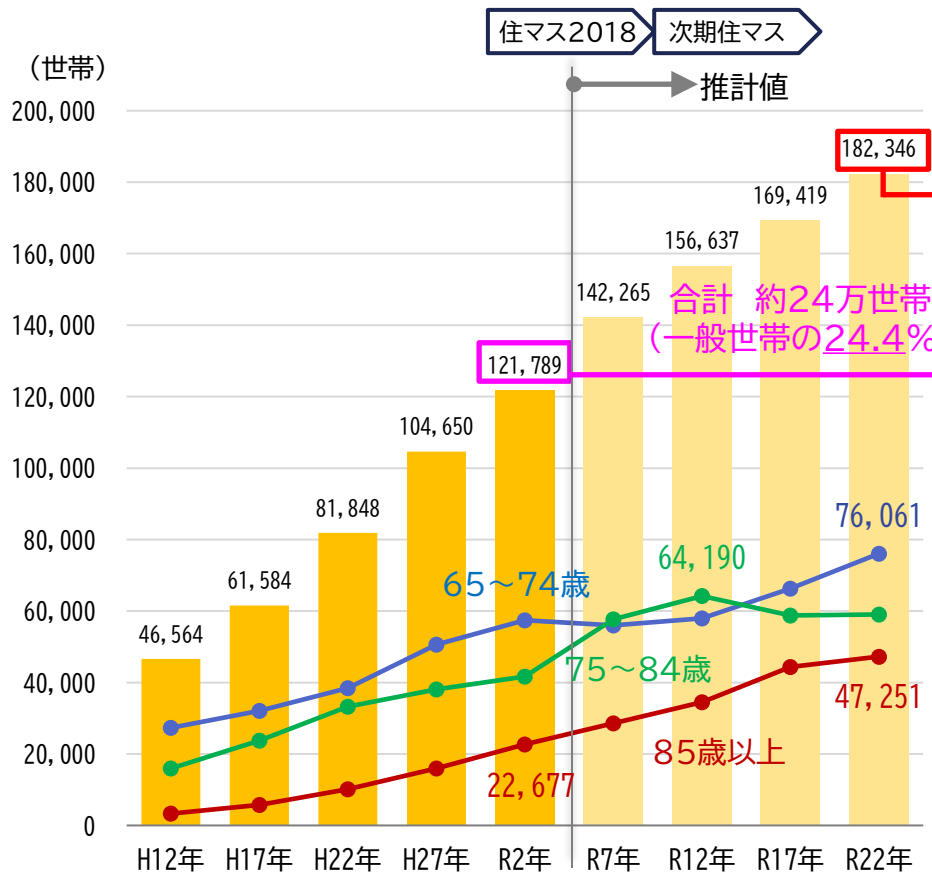
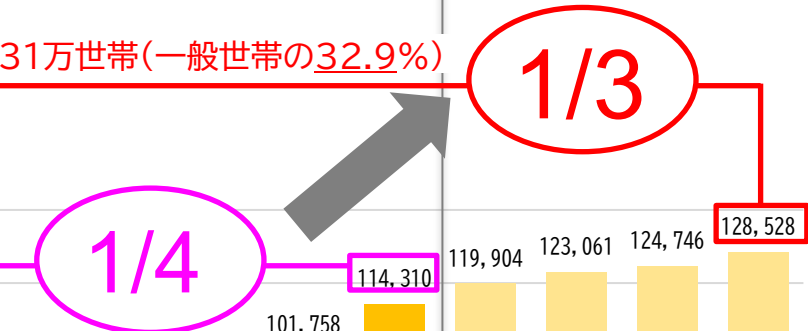
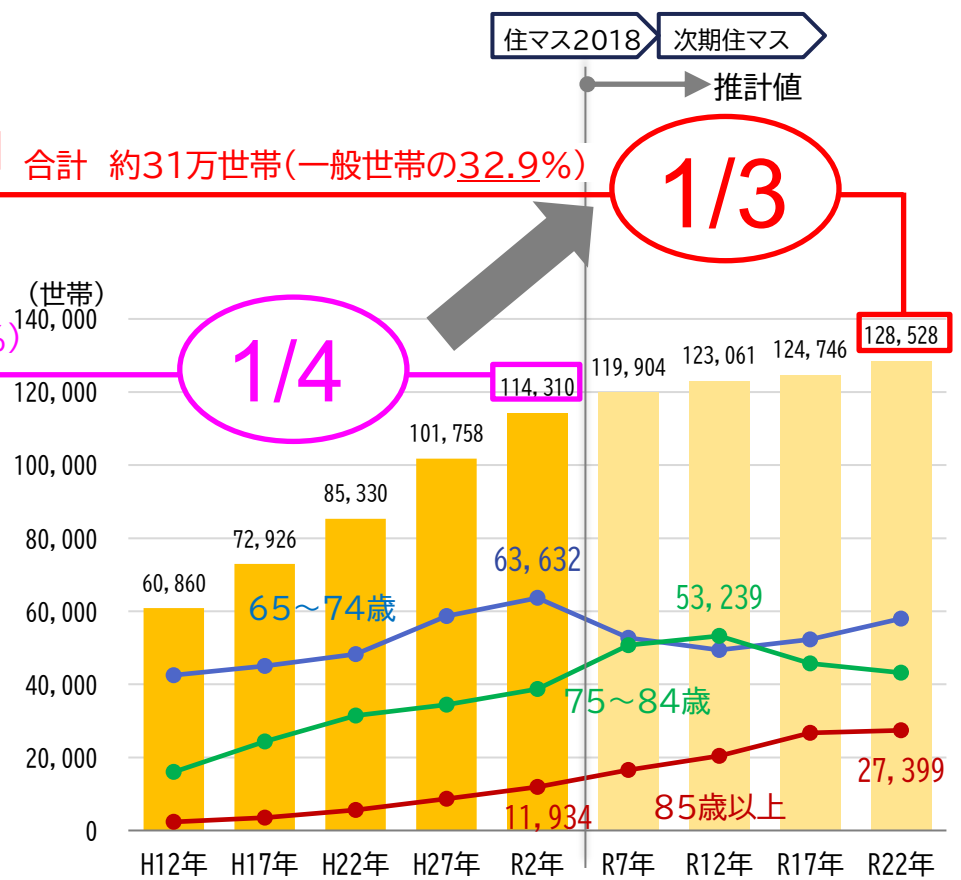


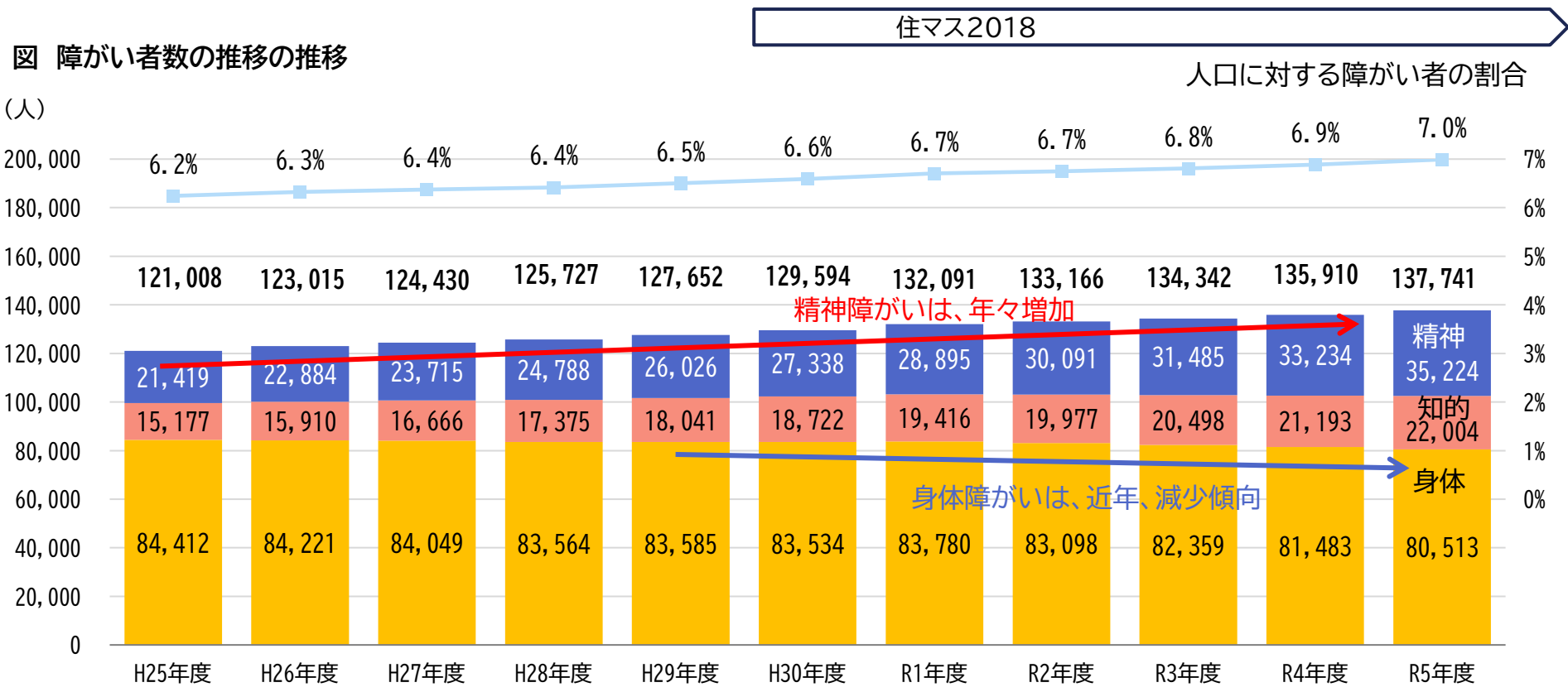
図 高齢夫婦のみ世帯(世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯)の推移



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



資料：令和元年・令和6年札幌市統計書

4 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(住宅確保要配慮者)

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

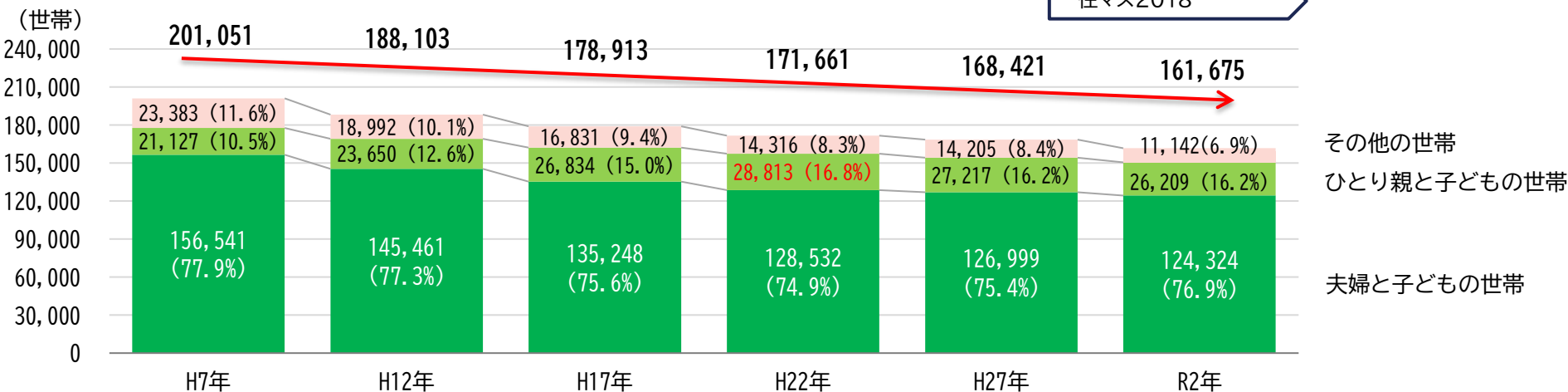
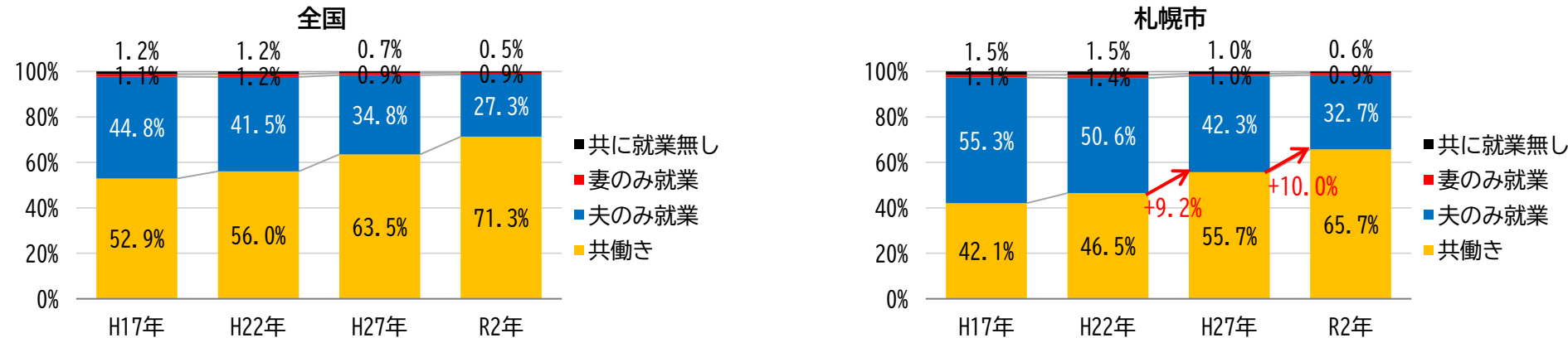


図 夫婦と子ども(※)の世帯における夫婦の就業状態

※ 最年少の子ども年齢が18歳未満



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

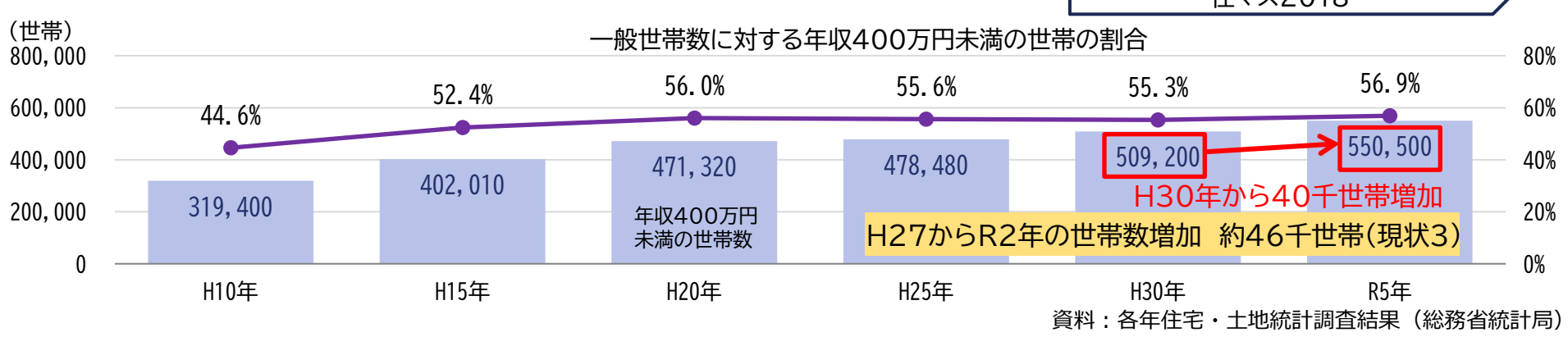
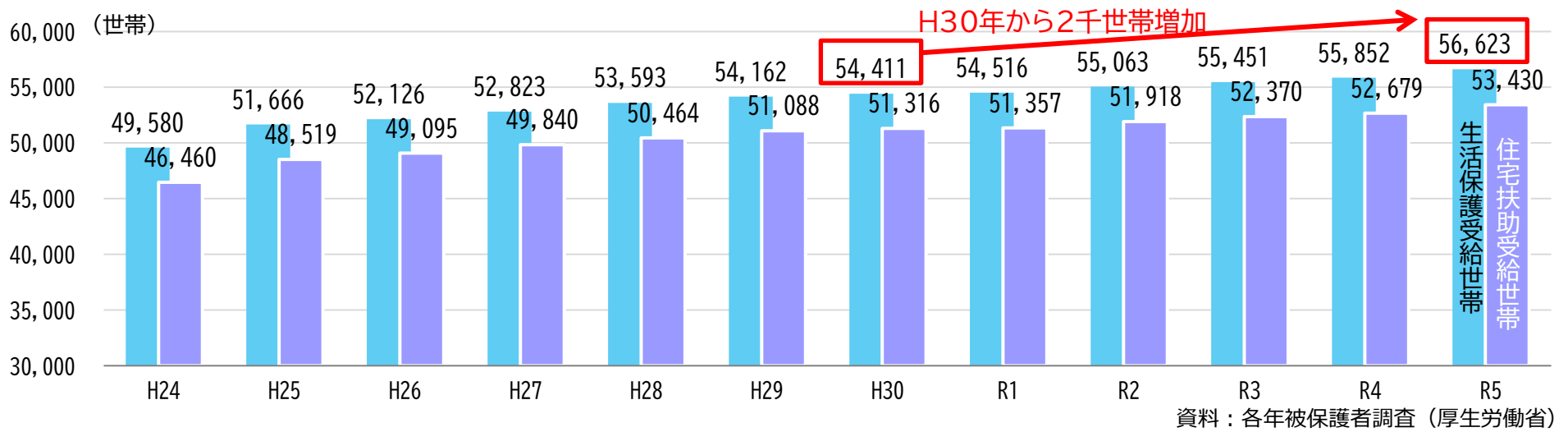


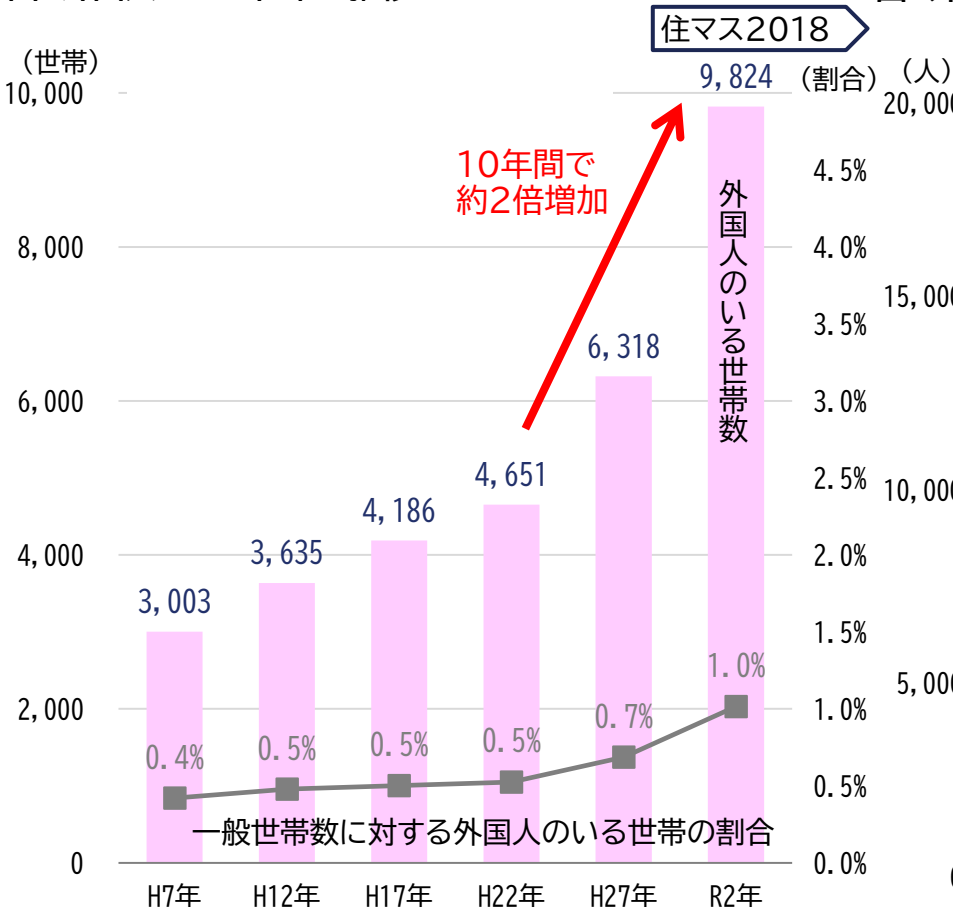
図 生活保護受給世帯・住宅扶助受給世帯の推移



現状9 外国人世帯数の推移

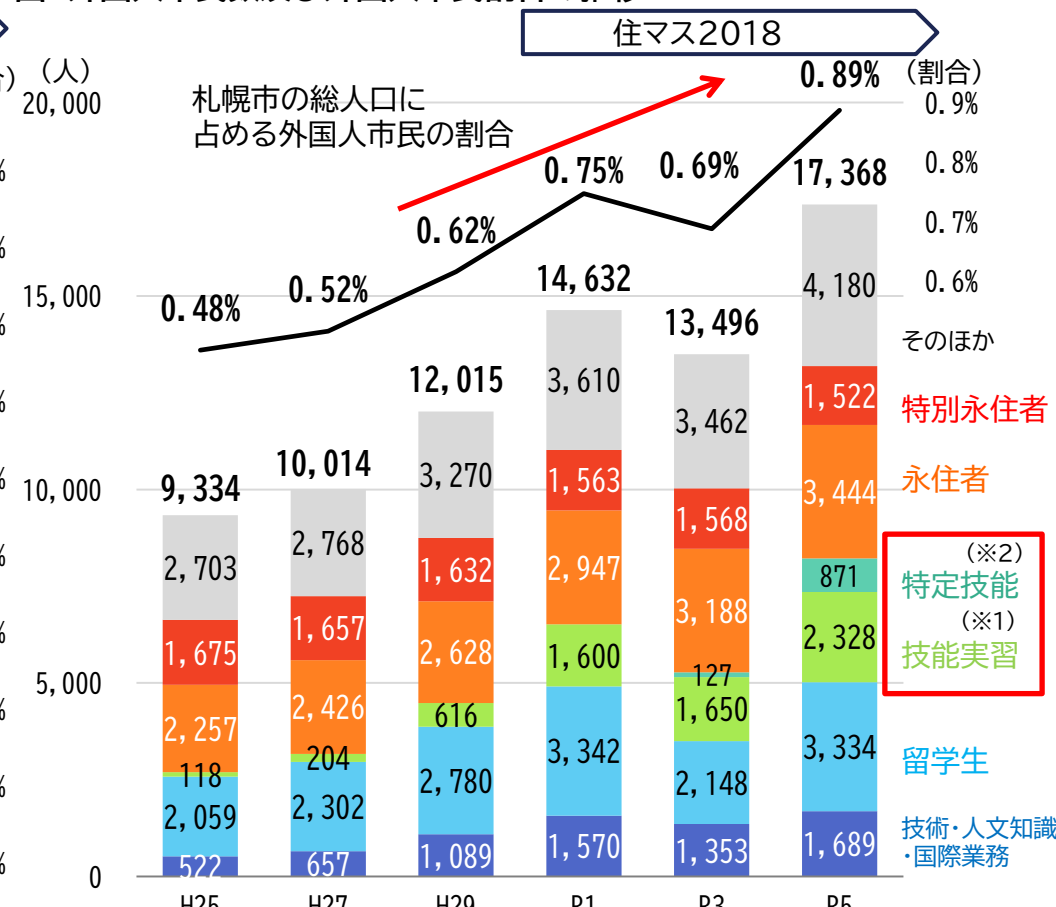
- ・「外国人のいる世帯数」は、世帯全体の1%程度だが、その数・割合は、近年急激に増加
- ・近年は、特に、特定技能制度による在留者や技能実習生が増加

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。

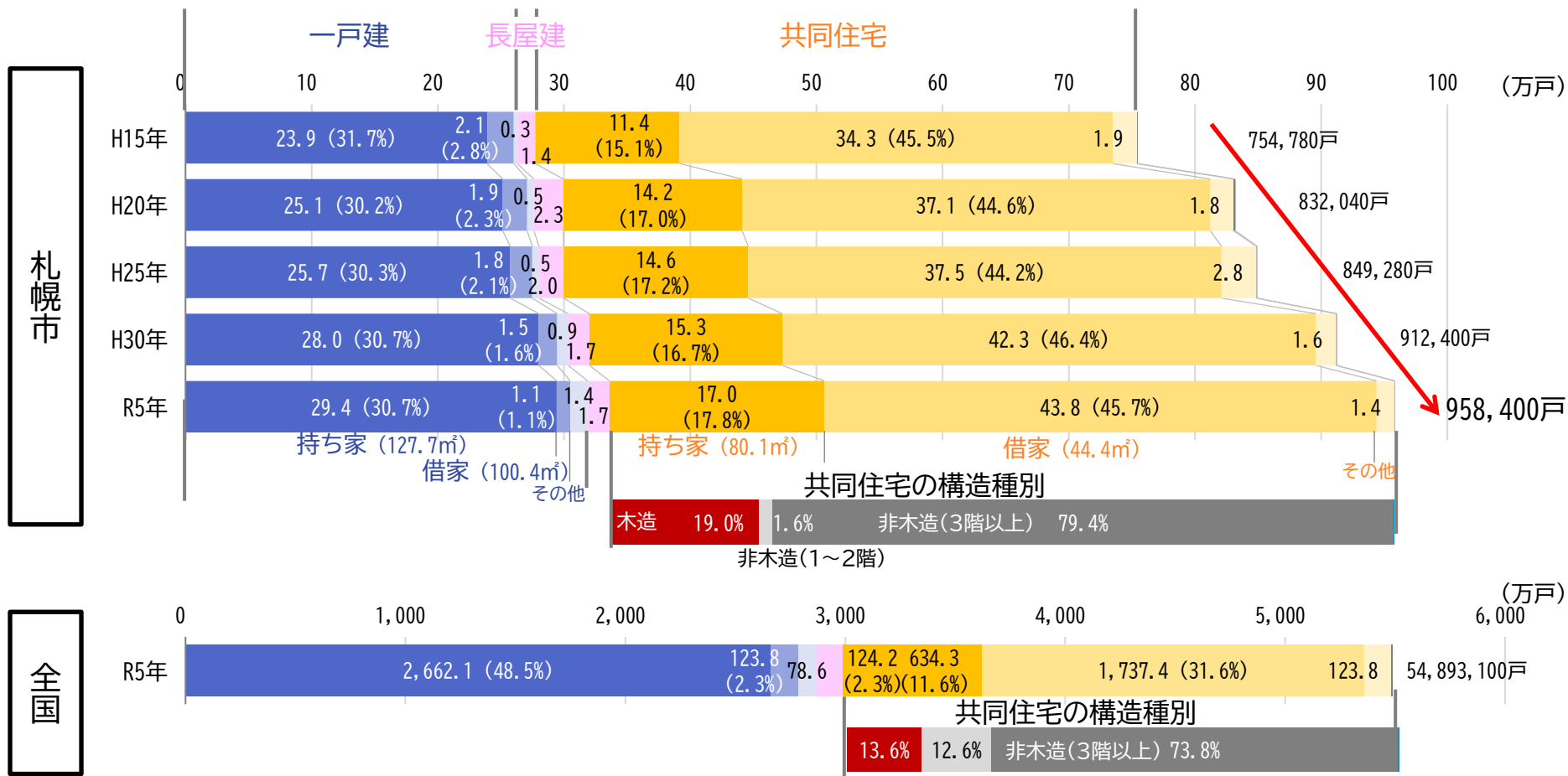
※2 特定技能制度：深刻化する人手不足への対応として、一定の専門性・技能を有し即戦力となる外国人を受け入れる制度(平成30年創設)

5 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(住宅ストック)

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)

5 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(住宅ストック)

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

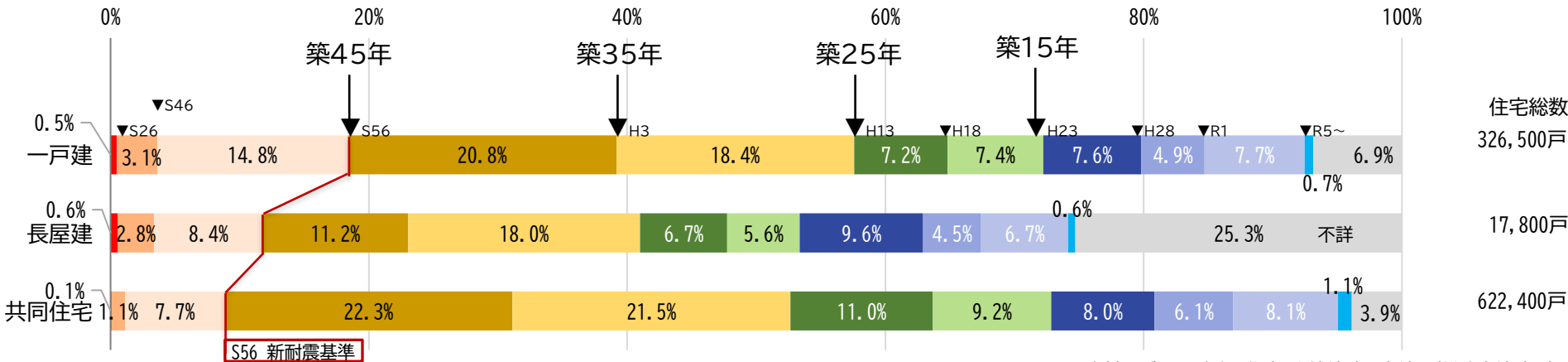
表 持ち家・民営借家の建て方別 平均床面積の推移(専用住宅)

所有	建て方	H25	H30	R5
持家	一戸建	↑130.4m ² 51	↓128.3m ²	↓127.7m ² 47
	共同建	↓79.0m ²	↑82.8m ²	↓80.1m ²
民営借家	一戸建	↑105.5m ² 64	↓101.6m ²	↓100.9m ² 57
	共同建	↓41.6m ²	↑43.3m ²	↓43.3m ²

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%	3.2%	2.1%
~29歳	4.2%	3.5%	4.2%
~34歳	14.0%	13.2%	12.9%
~39歳	10.1%	10.3%	11.6%
~44歳	9.0%	8.7%	9.5%
~49歳	10.3%	9.7%	8.3%
~54歳	6.5%	7.3%	8.1%
~59歳	6.1%	6.6%	6.6%
60代	5.0%	3.9%	4.5%
70代~	3.5%	2.9%	3.6%

図 住宅の建て方別 建築時期(令和5年)



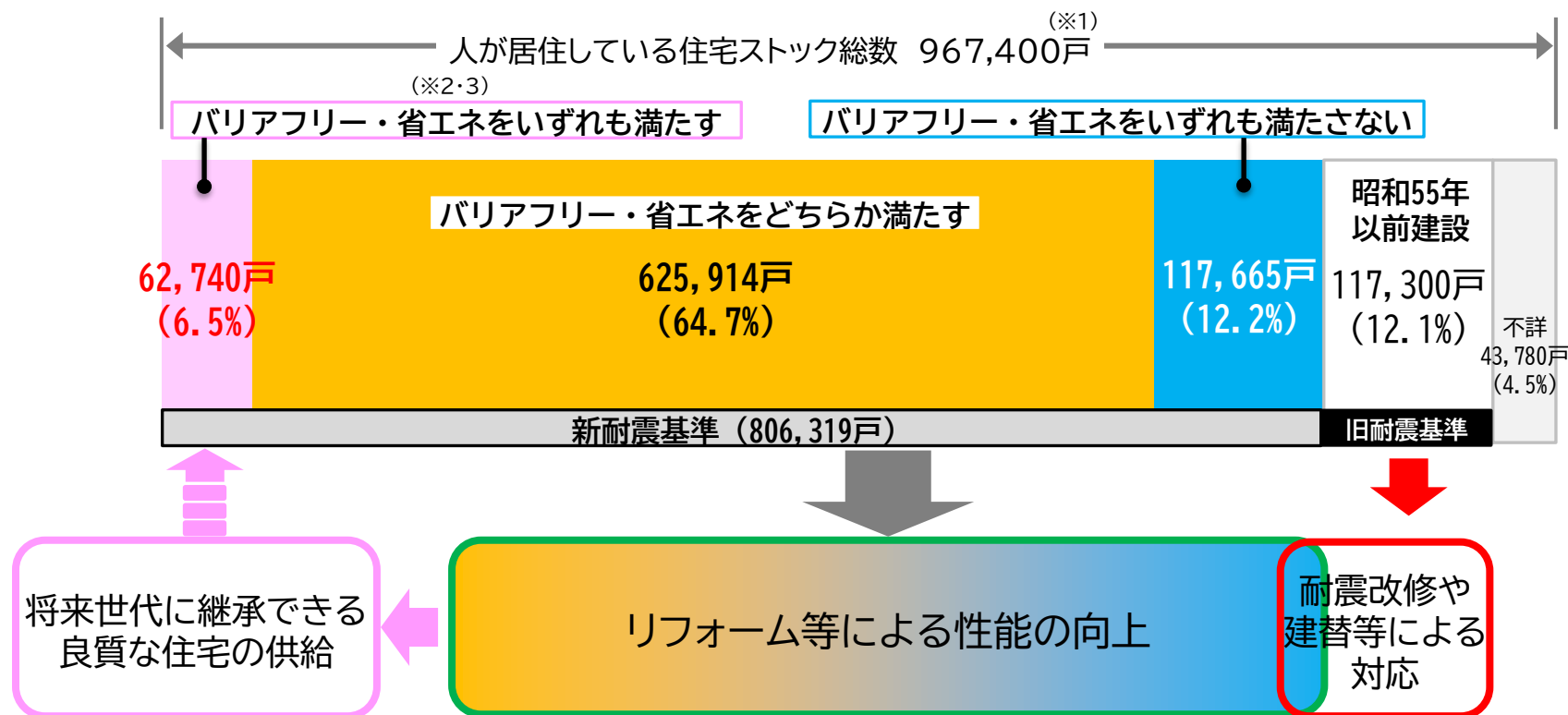
資料いずれも:各年 住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

5 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(住宅ストック)

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

5 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(住宅ストック)

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

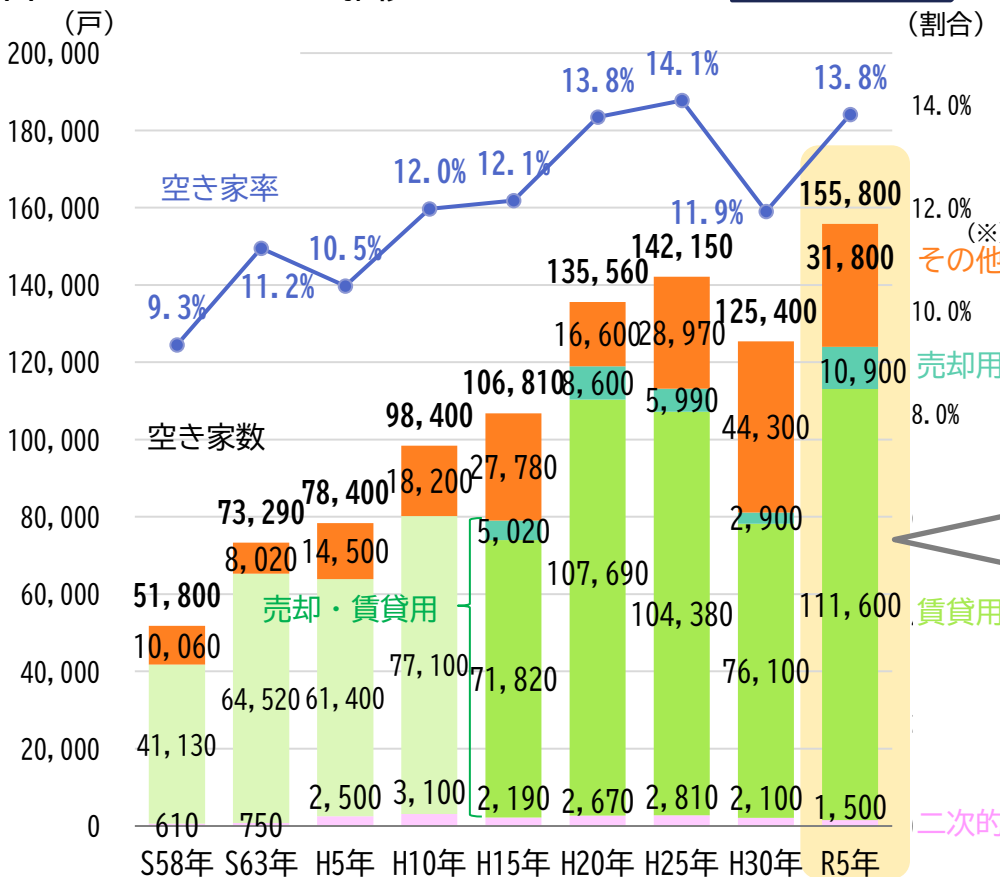
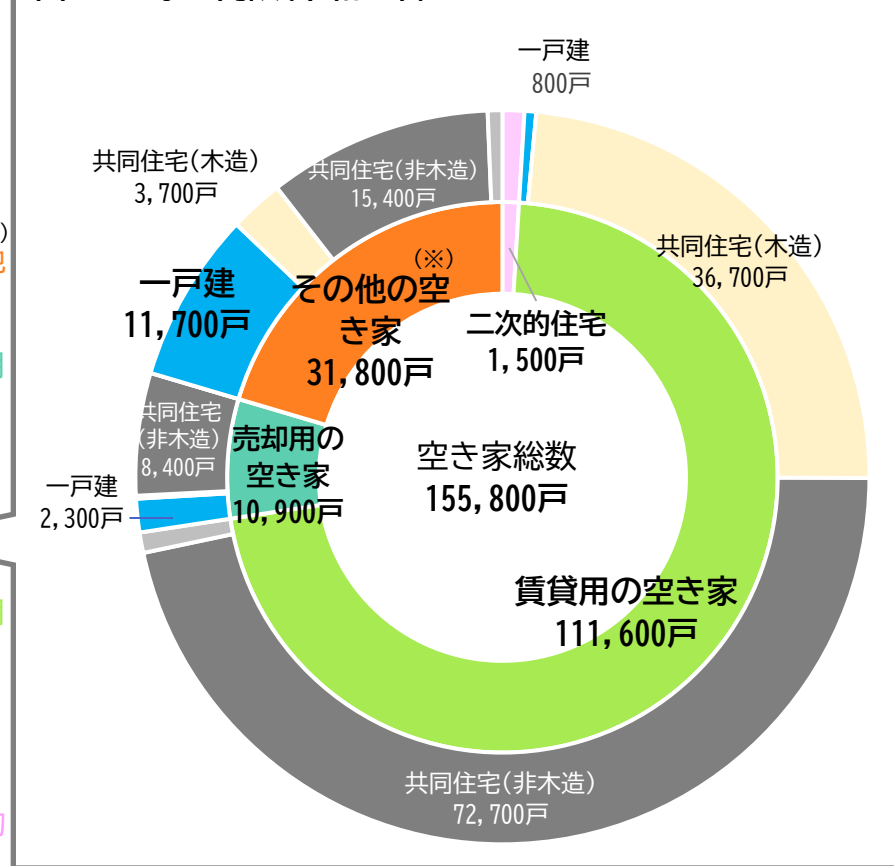


図 空き家の内訳(令和5年)



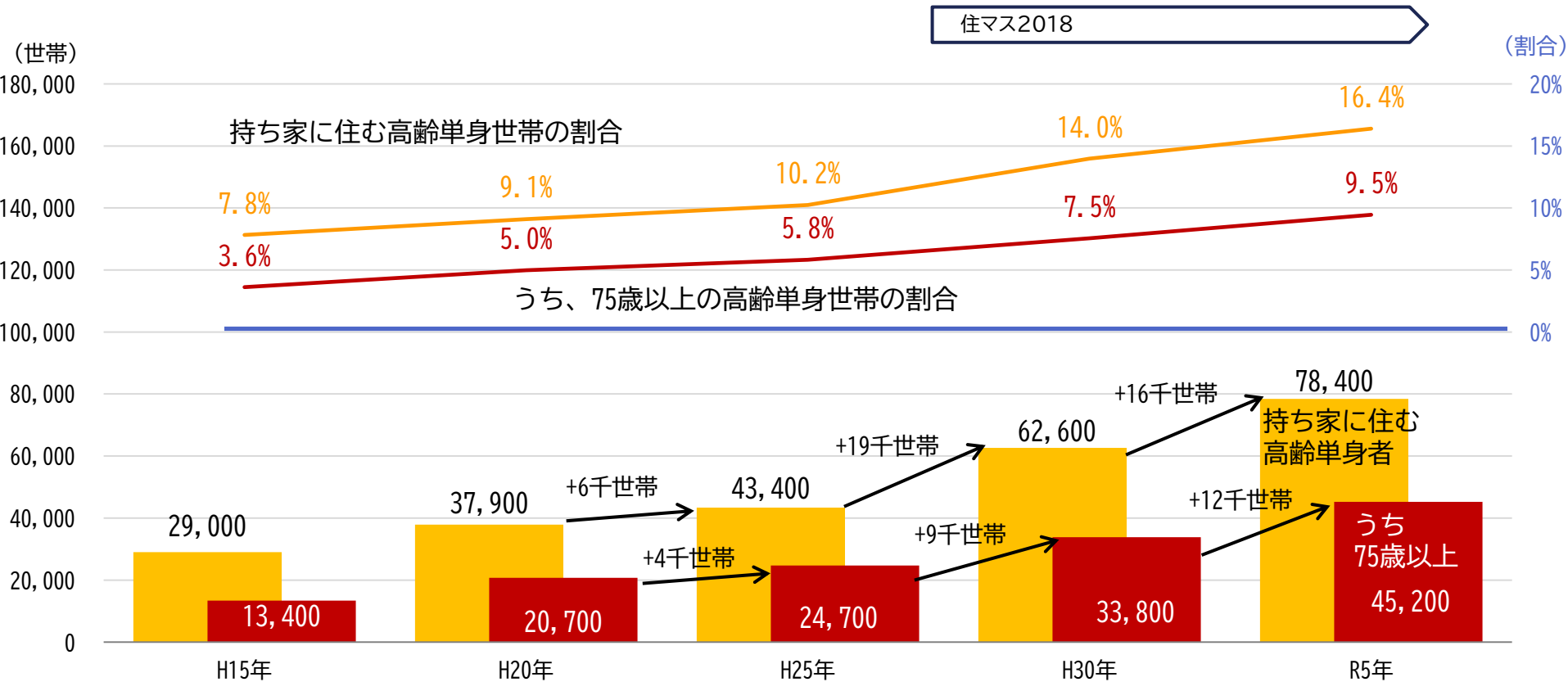
資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

※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)

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



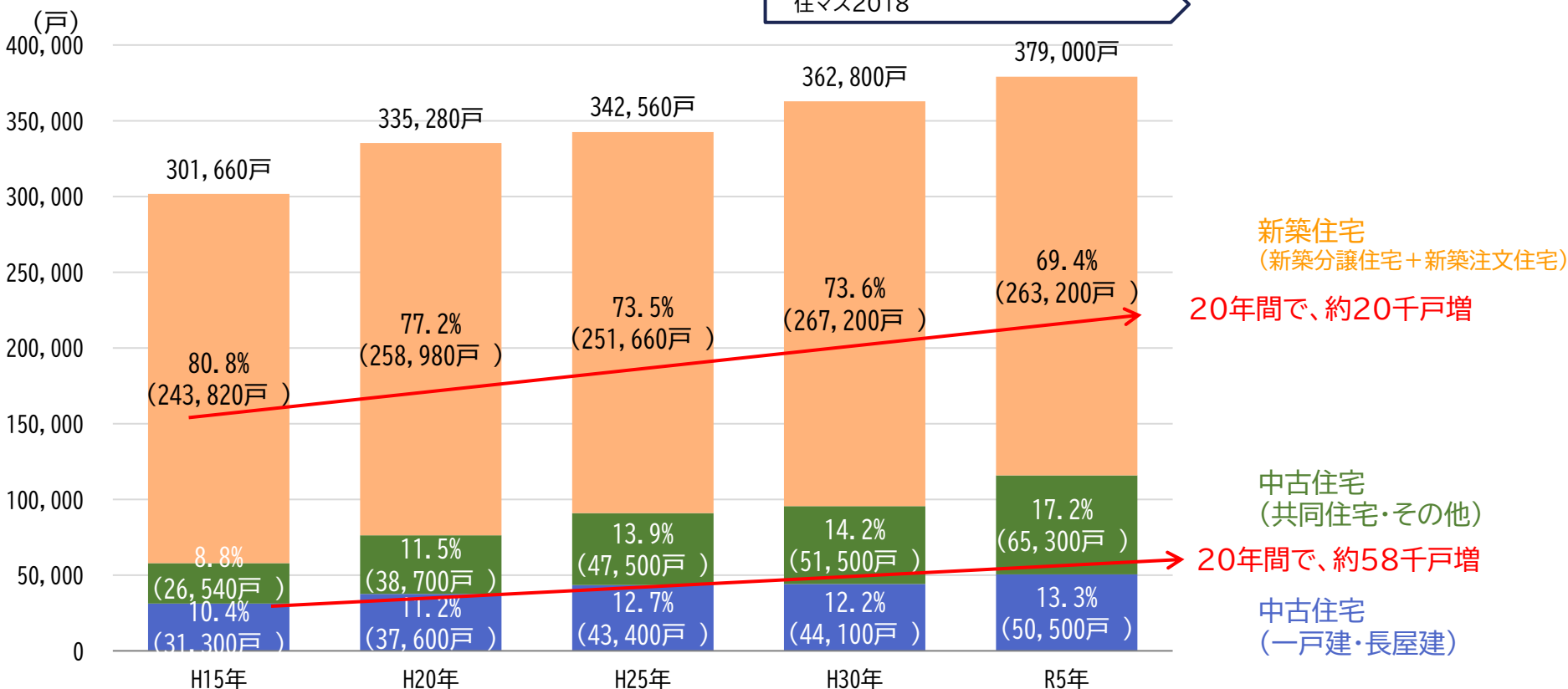
資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

5 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(住宅ストック)

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



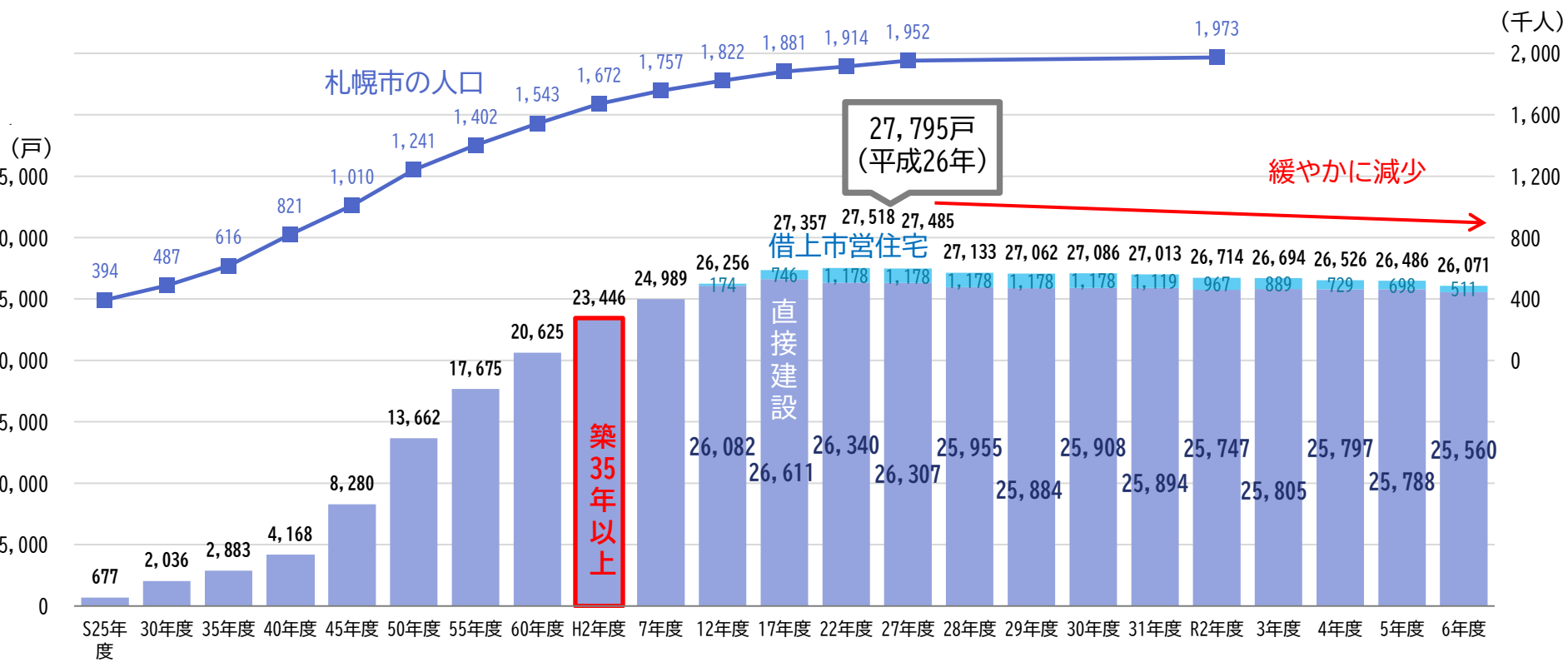
6 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(市営住宅)

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

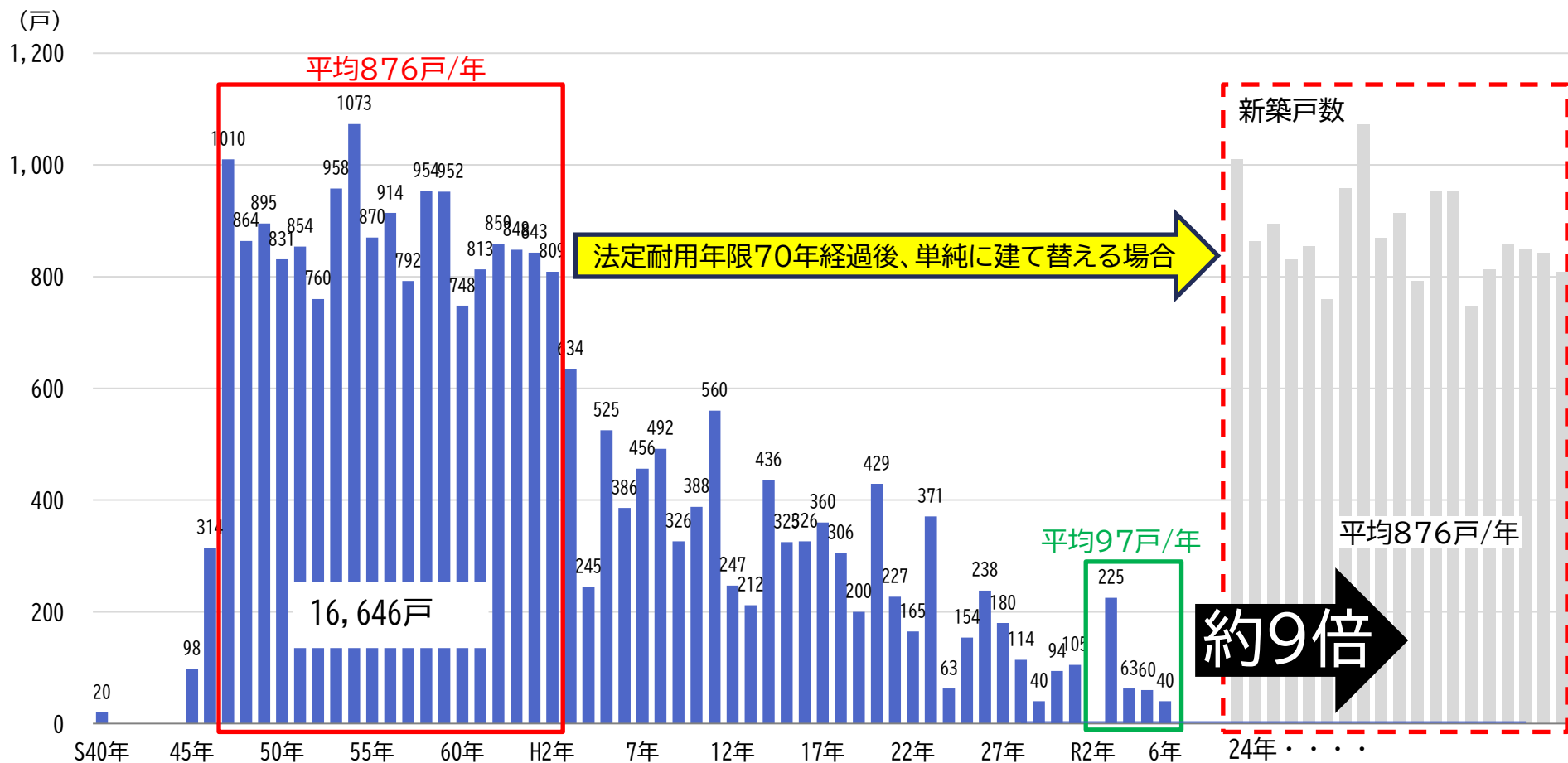
資料：札幌市

6 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(市営住宅)

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



6 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(市営住宅)

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)

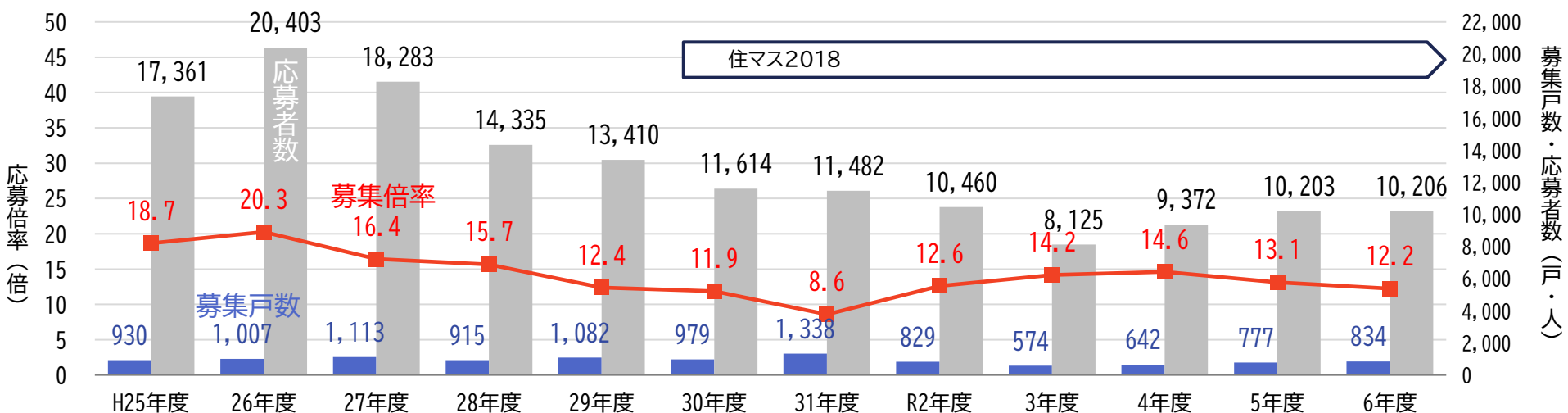
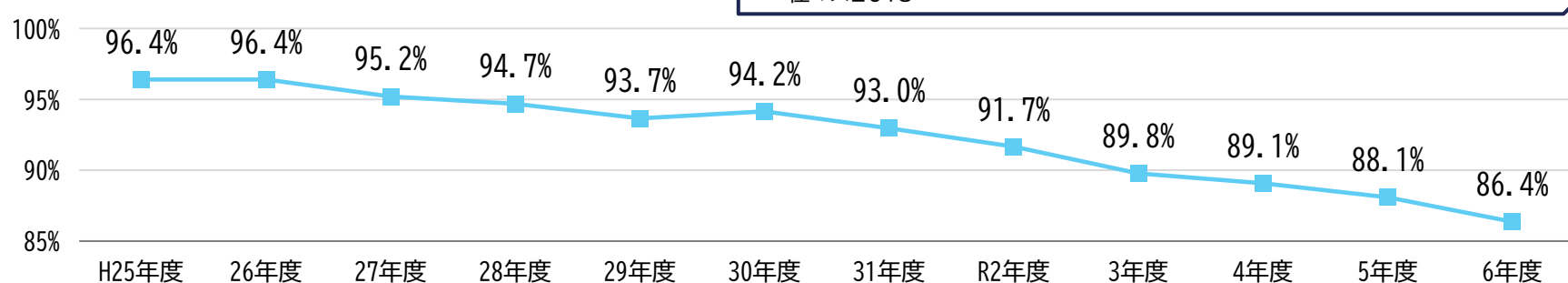


図 市営住宅の入居率(政策空家を除く)の推移



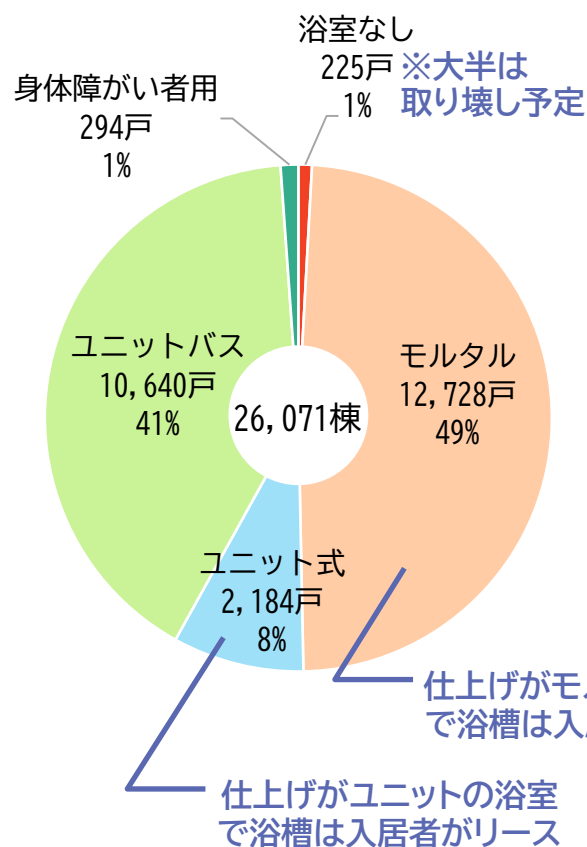
6 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(市営住宅)

現状19 市営住宅の設備等の整備状況

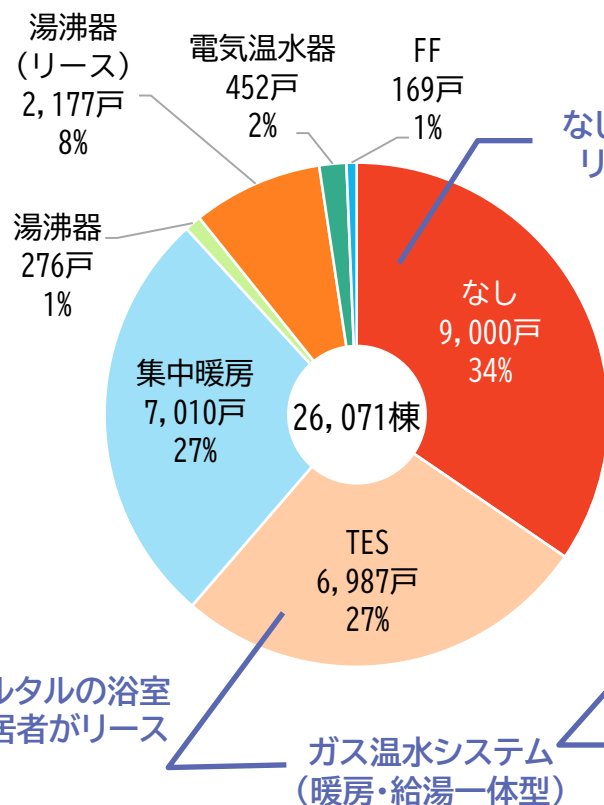
- ・市営住宅の浴室は、モルタルとユニットバスで約9割だが、浴室なしの住戸も1%
- ・給湯設備なし(レンタル等で対応)が、3分の1
- ・エレベーター未設置の住棟は、全住棟の4分の3

図 市営住宅の設備等の整備状況

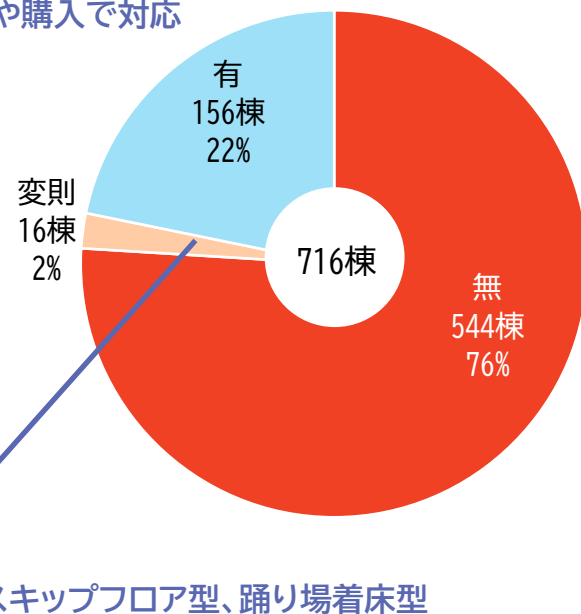
< 浴室 >



< 給湯設備 >



< エレベーター >

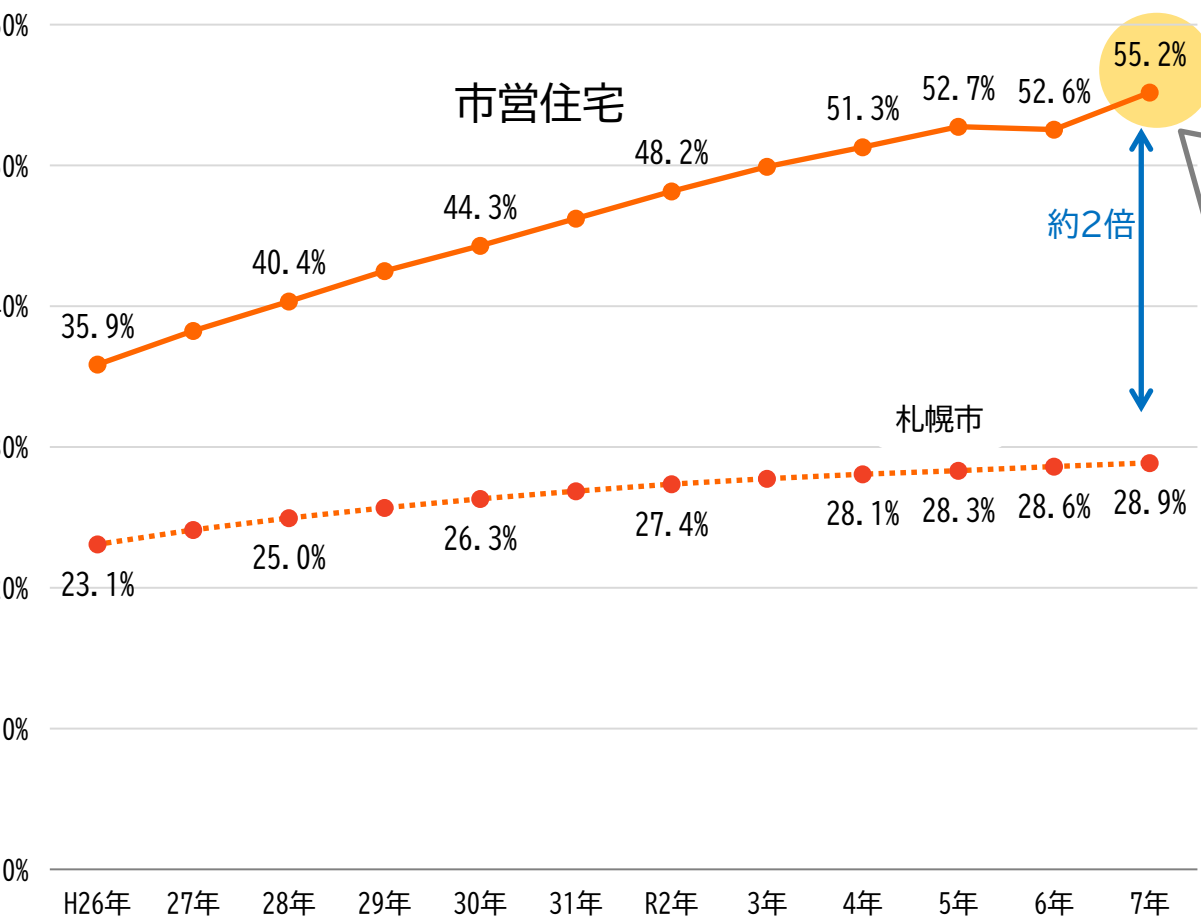


6 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況(市営住宅)

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)

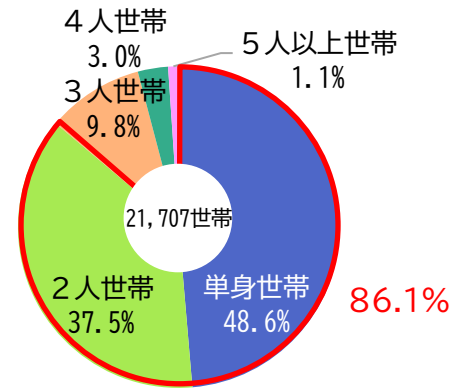
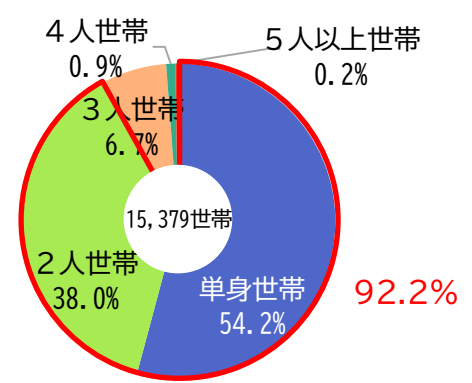


図 世帯人員別世帯割合(高齢者がいる世帯のみ)



資料：札幌市(令和7年3月末現在)

目次

- I 札幌市住宅マスタープラン2018
策定後の取組と成果指標の進捗状況
- II 札幌市の住宅・住環境をとりまく状況
- III **次期札幌市住宅マスタープラン**
見直しにあたっての考え方(案)

Ⅲ 次期札幌市住宅マスタープラン 見直しにあたっての考え方(案)

- 1 課題を踏まえた論点(案)
- 2 諮問事項
- 3 札幌市住まいの協議会の運営

Ⅲ 次期札幌市住宅マスタープラン 見直しにあたっての考え方(案)

- 1 課題を踏まえた論点(案)
- 2 諮問事項
- 3 札幌市住まいの協議会の運営

1 課題を踏まえた論点(案)

論点 検討課題 住宅政策全般に関すること

	テーマ	論点	主な関連ページ
1	住宅マスタープランのあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・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<u>追加・補強</u>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 	<ul style="list-style-type: none"> ・I-4主な取組 ・I-5成果指標 ・II(住宅・住環境をとりまく状況)
2	住み続けられる住宅・住環境の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者や子育て世帯など多様な世代・世帯が<u>安心して住み続けられる住宅・住環境</u>の形成に向けてどのように取り組んでいくか 	<ul style="list-style-type: none"> ・II-2(現状2)経済 ・II-3(現状4)高齢世帯主 ・II-4(現状7)子育て世帯 ・II-5(現状11)水準 ・II-5(現状12)ストックの質 ・II-5(現状13)空家 ・II-5(現状15)中古住宅取得
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"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・II-4(要配慮者) ・II-5(現状10)ストック ・II-5(現状13)空き家 ・II-6(現状16~18)市住ストック

1 課題を踏まえた論点(案)

論 点 検討課題	民間住宅に関すること
----------------	------------

テーマ	論点	主な関連ページ
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"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・I-4(1)SN充実 ・II-1(現状1)SN法 ・II-4(要配慮者) ・II-5(現状13) 空き家
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"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・I-4(3)高断熱 ・I-4(5)空き家 ・II-1(現状1)省エネ ・II-3(現状3)世帯 ・II-5(現状11~14) 規模・性能・空き家 ・高齢单身持ち家
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"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・I-5③④居住水準 ・II-2(現状2)経済 ・II-5(現状14) 高齢单身持家 ・II-5(現状15) 中古住宅取得

1 課題を踏まえた論点(案)

論 点	市営住宅に関すること
検討課題	

テーマ	論点	主な関連ページ
1 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・I-2(位置づけ) ・I-4(2)市営住宅 ・I-4(6)市営住宅 ・II-3(人口動態) ・II-4(現状8)低額 ・II-5(現状16～20)市営住宅
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)	<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>市営住宅などの公的賃貸住宅や民間賃貸住宅</u>は、どのような<u>役割</u>を担っていくか 	<ul style="list-style-type: none"> ・I-4(1)SN充実 ・I-4(2)市営住宅 ・II-3(現状4)高齢 ・II-4(要配慮者) ・II-5(現状13)空き家

Ⅲ 次期札幌市住宅マスタープラン 見直しにあたっての考え方(案)

- 1 課題を踏まえた論点(案)
- 2 諮問事項
- 3 札幌市住まいの協議会の運営

成熟した都市における持続可能な 居住施策のあり方について

諮問のポイント

民間住宅に関すること

賃貸人が住宅確保
要配慮者を受け入れ
やすい環境づくり

賃貸用住宅の空き家
の利活用の促進

住宅ストックの円滑な
次世代への継承

増加する住宅確保
要配慮者への対応

増加する空き家への対応

需要と供給のミスマッチの解消

住宅ストック利活用の促進

高経年ストックの質の確保

市営住宅に関すること

将来にわたる持続可能な
住宅セーフティネットの構築

財政的制約を踏まえた
適正な管理戸数

次期札幌市住宅マスタープラン

Ⅲ 次期札幌市住宅マスタープラン 見直しにあたっての考え方(案)

- 1 課題を踏まえた論点(案)
- 2 諮問事項
- 3 札幌市住まいの協議会の運営

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）

3 札幌市住まいの協議会の運営

各部会の委員構成と部会長(事務局案)

氏名	所属等	役職等	部会	
			民間住宅	市営住宅
宇野 二郎 ★	北海道大学大学院 公共政策学連携研究部 教授			●
梶 晴美	北翔大学 生涯スポーツ学部健康福祉学科 教授	副会長		●
佐藤 国雄 ★	(公社) 北海道宅地建物取引業協会 専務理事			●
高橋 聰 ★	(公社) 全国賃貸住宅経営者協会 北海道支部事務局長 (公社) 日本賃貸住宅管理協会 北海道ブロック事務局長		●	
田作 淳	公募委員			●
段林 君子	札幌弁護士会 桜花法律事務所			●
新田 雅子	札幌学院大学 人文学部人間科学科 准教授		●	
松江 由香子 ★	公募委員		●	
松前 人美	(一社) あんしん住まいサッポロ		●	
宮入 隆	北海学園大学 経済学部地域経済学科 教授	会長 部会長		●
宮達 隆行	(公社) 北海道不動産鑑定士協会 (株) 北海道アプレイザーズ・ファーム 代表取締役		●	
森 傑 ★	北海道大学大学院 工学研究院 教授	部会長	●	

★:新たに委嘱した委員(令和7年11月～)

(敬称略、五十音順)

審議日程(事務局案)

開催時期		会議等	議題(想定)
R7	11月26日	第1回協議会	諮問 本日
	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	//
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	//
	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