

# 令和3年度 北海道住宅対策審議会 第1回 専門部会

---

日時： 令和3年5月18日(火)13:30～15:30

会場： 第2水産ビル 4階 4F 会議室

## ■ 次 第 ■

---

1 開会

2 議事

- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| (1) 令和2年度第4回専門部会における主なご意見について        | 資料1      |
| (2) 答申(素案)「これからの北海道における住宅政策のあり方」について | 参考資料・資料2 |
| (3) 北海道における住生活の理想像について               | 資料3      |
| (4) 施策の一体的な推進について                    | 資料4      |

3 その他

4 閉会

## ■ 資 料 ■

---

P1～	資料1	令和2年度第4回専門部会における主なご意見等
P3～	参考資料	諮問について(令和3年2月18日)
P5～	資料2	【概要版】答申(素案)「これからの北海道における住宅政策のあり方」について
P7～	資料3	北海道における住生活の理想像について
P9～	資料4	施策の一体的な推進について
P12～	資料5	北海道住宅対策審議会のスケジュール(案)
	別添資料	答申(素案)「これからの北海道における住宅政策のあり方」について

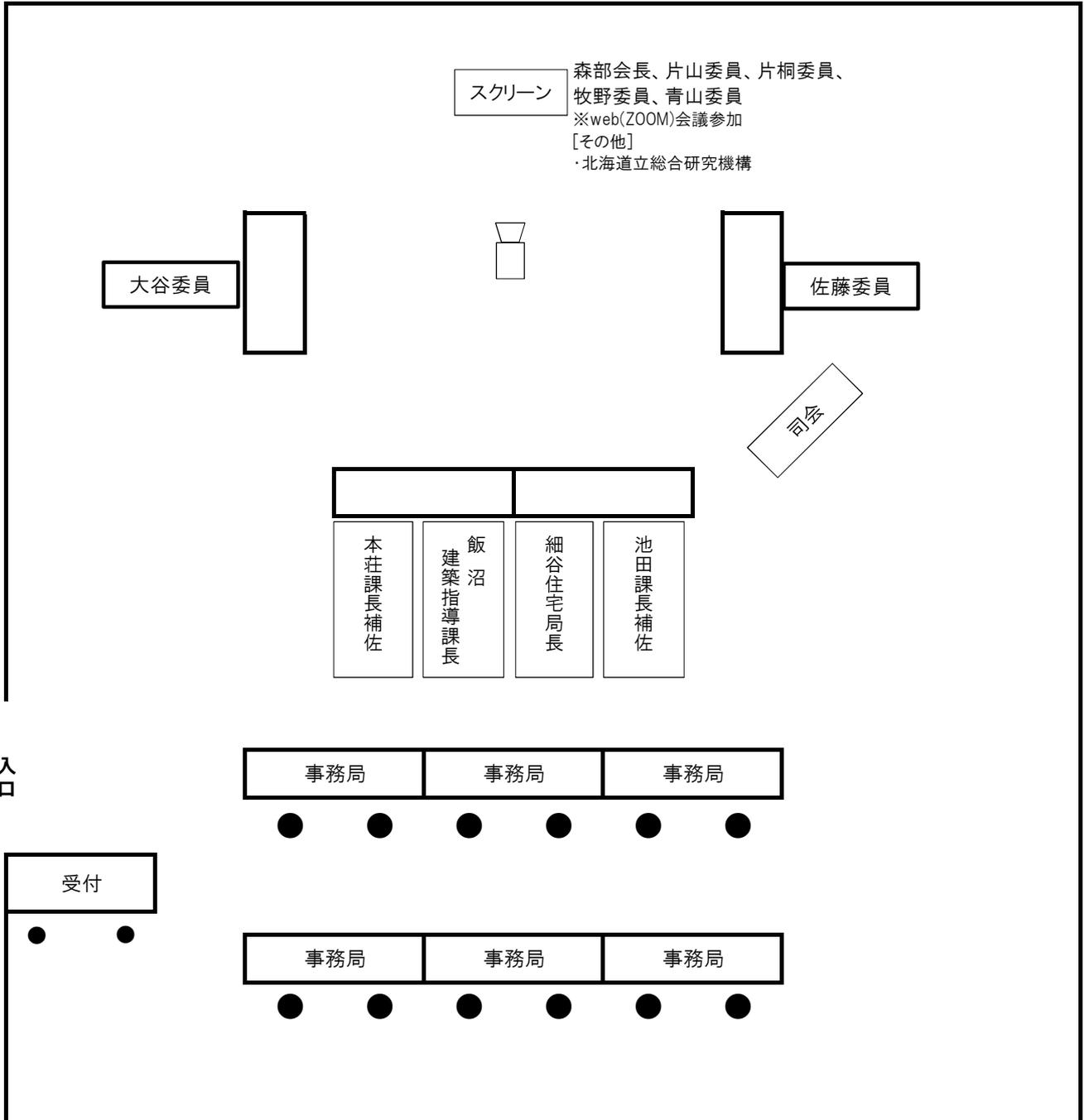
# 北海道住宅対策審議会委員名簿

## 【計画】専門部会

役職	氏名	現職
部会長	もり すぐる 森 傑	北海道大学 大学院工学研究院 教授
委員	かたやま 片山 めぐみ	札幌市立大学 デザイン学部 講師
委員	かたぎり ゆき 片桐 由喜	小樽商科大学 商学部 教授
委員	まきの じゅんこ 牧野 准子	ユニバーサルデザイン有限会社環工房 代表取締役
委員	おおたに まさのり 大谷 正則	(一社)北海道建設業協会 建築委員会副委員長
委員	さとう くにお 佐藤 国雄	(公社)北海道宅地建物取引業協会 常務理事
委員	あおやま たけし 青山 剛	室蘭市長

# 令和3年度 北海道住宅対策審議会 第1回 専門部会 配席図

日時 令和3年5月18日(火) 13:30~15:30  
場所 第2水産ビル 4階 4F会議室





## 令和2年度北海道住宅対策審議会第4回専門部会における主なご意見

日時：令和3年2月18日(木)15:00～16:30

会場：第2水産ビル 8階 8BC 会議室

※ご意見を発言順ではなく視点・項目別に事務局にて整理

## 議事1【第3回専門部会における主なご意見等について】

**森部会長** 「エッセンシャルワーカー」を発言した意図について、全国計画はテレワークやDXといった施策であるが、道の施策として、コロナの中でも働きに出ていかなければならない方々がたくさんいることに気づいたことについても、新たな日常のもう一つの側面であり、大事だからである。

DXなどのトレンドに追いつかない方に道としての施策を考える姿勢を示すメッセージは大事。これからできるかどうかを含め検討することが大事であり、計画にも示すと良いと思う。

**佐藤委員** マンション管理組合に関する情報共有であるが、マンション管理士会という団体において、マンション管理の悩みやトラブルの情報共有や専門的な協議をしている。住居に限らず、店舗や事務所も入り情報がある。

## 議事2【これからの北海道における住宅政策について】

## 住生活の理想像について

**片桐委員** 「～北海道」という括りだと、北海道の理想像になるため、北海道における住生活の理想像ということがわかるように、他県の例をみると「～住まいの実現」や「暮らしの実現」となっているため、考え直すべきだと思う。

**片桐委員** 人口減少が進み、限界集落が増えることで、空き家が増える中、人が住み続けられるような活動もあるようなまちづくりをする上で、住宅を作っていくというスタンスがあれば良いと思う。

**片山委員** 理想像を考える上で、50年後に、今の時代の理想像であると連想できるものが良いと思うため、時代性や今の問題意識を反映させると良い。「安全安心」といったキーワードは、コミュニティの崩壊や災害といった時代を、50年後にも思い浮かべられると思う。

**森部会長** 北海道が長年目標にしてきたことや北海道の特徴を踏まえ、中長期的なターゲットにしていかなければならない目標が織り込まれている構成にすべきかと思う。「住み続けられる」という言葉は、この時代の人口減少のなかでイメージできると思う。また、「多様性」という言葉は、北海道の特徴であり、これからずっと持ち続けられるものだと思う。他の例をみると「多様な」というワードはダイバーシティの話になってくると思うが、すでにあるオリジナルの個性である多様性という意味で、「多様性を持っている北海道で住み続けられる」といったことが表現できると良いかと思う。

## 「居住者」からの視点

**青山委員** 住宅確保要配慮者に関して、公営住宅は実際50年後に建替えている状況であり、人口減少が進む中、50年後の人口がどうなっているのかを考慮する必要がある。また、セーフティネット住宅については良い制度だが、利用されていない状況である。これは、大家から考えるといういろいろな事情で受け入れ難い要因がある。そのギャップを埋められる支援策や促進策の構築をお願いしたい。

公営住宅の建設に2,000万円かかる。既存の制度の考え方を変えていかないといけないと思う。限られた財源の中、公営住宅建設以外にも、個人住宅の施策なども含め総合的に検討いただく必要があると思う。

**大谷委員** ユニバーサルデザインの導入促進については、住宅計画や景観条例で変わってくることもあるため、道としての見解を示していただきたいこともあり、検討ではなく、ぜひ進めていただきたい。

## 「防災・まちづくり」からの視点

**牧野委員** 【目標】まちづくりの視点に「生きがい」という言葉があることも考慮すると、住宅確保要配慮者に関する施策の目標について、「生きがいのある暮らしにつながる住まいの確保」から、「安定した暮らしに繋がる住まいの確保」が良いと思う。

## 「住宅ストック・事業者」からの視点

**片桐委員** 鉄筋コンクリート造のマンションは何年持ち、何年間ぐらい住み続けられるのか。  
→(大谷委員)マンション竣工時に、施工会社が長期修繕計画を作り、箇所別や部材別に10年後、15年後に必要な修繕を計画している。適切な維持管理は結構お金がかかるが、作るときにお金がかかり、修繕費用は身を切るような話になる。年間にどの程度のお金を抑えるべきかという情報があれば良いと思う。

**森部会長** 物理的に鉄筋コンクリート造ではコンクリートが中性化し鉄筋が錆びるまでで、100年くらい持つ。意見のありました間取り変更などの技術はすでにあるが、日本の致命的な問題として、法定耐用年数の問題である。減価償却により、建物は良し悪しに関わらず、価値が下がっていく。建築の分野では悩ましい部分で、価値がなくなる仕組が浸透している社会構造は致命的な問題。適切にリフォームされている建物は非常に住みやすいため価値があるといった、独自にリフォームやイノベーション評価のような仕組により、不動産の価格に反映できると良いと思う。

**大谷委員** 過疎地における住宅供給の考え方を検討すべき。

**佐藤委員** 空き家について、空き家を解消すれば、地域の活性化につながるという点は良いが、空き家が出る要因として、住宅の老朽化で住まなくなるという点と、地域衰退により、その地域に住まなくなるということにより、空き家が増える。地域が原因である場合、不動産の価値も上がらなくなると思う。住宅の維持管理や修繕で住み続けられる施策に加えて、都市部より過疎地において、地域の価値を生み出すような住み続けられる施策を取り入れていくべきだと思う。

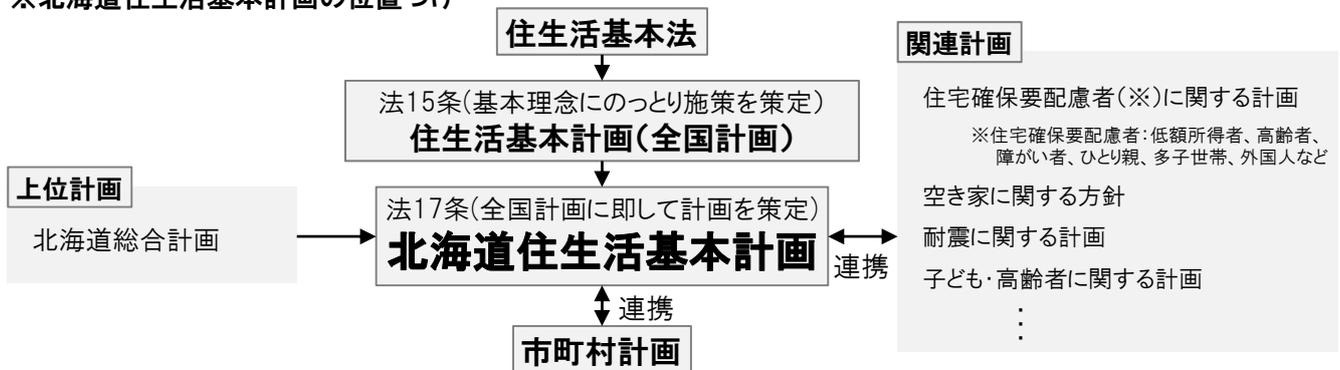
**森部会長** 「DXの導入」については、「デジタル技術の導入」といった表現に変えるべき。

## 諮問について（令和3年2月18日）

### 住生活基本計画について

- (1) 「住生活基本法」(以下「法」という。)は、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としており、**住生活の安定の確保及び向上の促進**に関する施策などを定めることとされている。
- (2) 国では、令和3年1月18日公表の住生活基本計画(全国計画)見直し案について、**令和3年3月閣議決定**に向け、パブコメ・都道府県の意見聴取をしているところ。
- (3) 道では、法に基づき「全国計画」に即して平成18年度に当初「北海道住生活基本計画」を策定し、平成23年度、平成28年度と5年毎に見直しを行ってきた。  
前回の見直しから5年目を迎える今年度より、**令和4年3月決定**に向け、これまでの施策の評価とともに、社会経済情勢などの変化の調査審議を行っているところ。

### ※北海道住生活基本計画の位置づけ



### 諮問理由

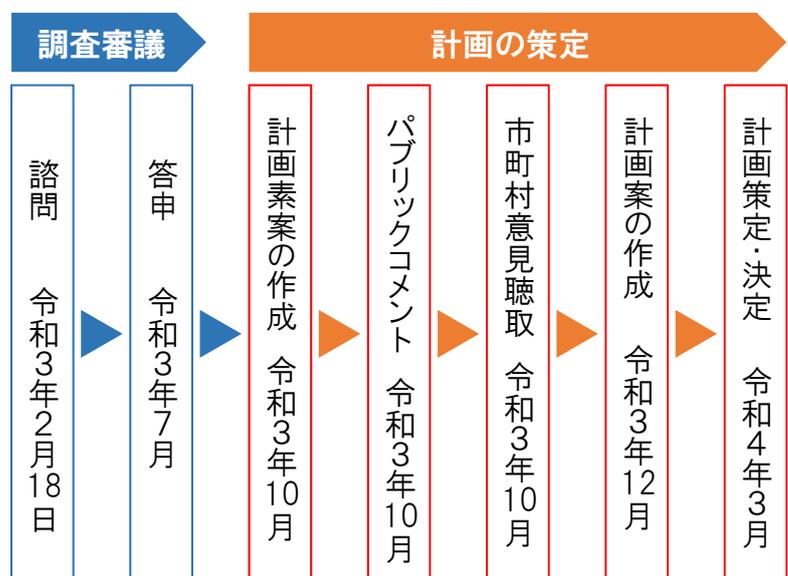
本道において、人口減少、少子高齢化、災害の激甚化・多頻度化、空き家の増加などに加え、新型コロナウイルス感染症の影響による住宅困窮者の増加や移住への関心の高まりといった住生活をめぐる社会経済情勢などの変化への対応が求められている。

今回の見直しに当たっては、「全国計画」の検討内容を踏まえるとともに、住生活をめぐる様々な課題に対応しながら、より一層安全安心で豊かな住生活の実現に向けた計画とするため、広く専門家の意見を求めることとし、条例に基づき設置した北海道住宅対策審議会に対し「**これからの北海道における住宅政策のあり方**」について諮問する。

### 求める意見の内容

- (1) 住生活の理想像  
※目指すべき北海道の住生活
- (2) 施策の目標  
※理想像に向けた計画期間内の目標
- (3) 施策の方向性  
※目標を達成するための基本的な方針
- (4) 施策の推進方針  
※施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

### 諮問・計画見直しスケジュール





# 【概要版】答申(素案)「これからの北海道における住宅政策の在り方」(案)

## I 住生活を取り巻く現状と課題

### 1. 新たな社会経済情勢等の変化

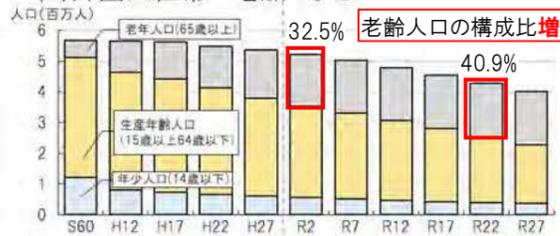
- (1)災害の激甚化・多頻度化
- (2)気候変動問題を踏まえた脱炭素化
- (3)新型コロナウイルス感染症の影響による低所得者の増加、生活様式の多様化 など



【H30年度北海道胆振東部地震 被害状況写真】

### 2. 「居住者」からの視点

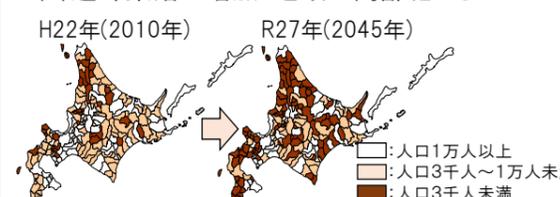
- (1)世帯・人口の減少、少子高齢化
- (2)共働き世帯の増加、単身高齢者の増加
- (3)外国人世帯の増加 など



【年齢区分の人口の推移・将来推計(北海道)】

### 3. 「まちづくり」からの視点

- (1)人口の低密度化・地域偏在
- (2)過疎集落の増加・地域の高齢化 など



【人口推計(市町村別)】

### 4. 「住宅ストック・事業者」からの視点

- (1)住宅ストックの充足・余剰・老朽化
- (2)狭小な民営借家、共同住宅の割合増
- (3)空き家の増加 など



【空き家戸数(種類別)の推移(北海道)】

## II 住生活の理想像

# すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活

理想像をめざし、9つの目標に向けた施策を推進する

## III 施策の目標、方向性

※3つの視点、9つのターゲット(施策対象)に対する、施策の目標と方向性など

視点	施策対象	目標	施策の方向性	取組例
居住者	住宅確保要配慮者	安定した暮らしにつながる住まいの確保	(1)住宅確保要配慮者の入居・生活支援 (2)借りる側、貸す側に対する支援体制の構築・拡充 (3)安全安心で良質な住宅の整備・活用	(1)居住支援法人の登録促進・取組支援、住宅確保要配慮者の拡充検討など (2)保証会社との連携事例の紹介、安心できる仕組みの検討など (3)公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等の整備・活用、UDの導入促進など
	子育て世帯・高齢者世帯	子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現	(1)子育て・高齢者世帯の入居・生活支援 (2)住み慣れた地域での住替え支援 (3)良質な子育て・高齢者向け住宅の整備・活用	(1)住宅情報の提供・相談体制の確保、生活支援サービスの促進など (2)高齢者世帯が所有する住宅ストックの活用(賃借・住替え支援)など (3)子育て・高齢者向けサービスを受けられる住宅の整備など
	多様な居住者	多様でいきいきと暮らせる住生活の実現	(1)豊かな暮らしの実現に向けた居住者への情報提供、住教育 (2)多様な居住者のための情報提供・サービスの活性化	(1)住宅に関わる情報提供や住教育の推進など (2)移住体験、サブスクリプションサービスや空き家活用などの仕組みづくりなど
防災・まちづくり	防災・復興	安全安心で災害に強い住生活の実現	(1)安全安心な暮らしの実現に向けた事前の備え (2)災害発生時の早急な対応と住宅確保 (3)災害後の迅速かつ強靱な復興支援	(1)耐震性能の確保、雪害対策、地域の避難所となる公営住宅等の整備など (2)応急危険度判定制度の推進、応急仮設住宅・みなし公営住宅の整備など (3)災害公営住宅・改良住宅の整備支援、地域復興支援など
	住環境	持続可能で賑わいのある住環境の形成	(1)環境問題や地域課題の解決に向けた持続可能なまちづくり (2)多様な住生活の実現に向けた賑わいのあるまちづくり	(1)地域暖房や発電設備への地域材や省エネ設備の活用検討・普及など (2)地域拠点施設などの整備、住宅地の良好な景観づくりなど
	地域コミュニティ	つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成	(1)互助を育み、賑わいを創出できるつながりづくり (2)差別・偏見なく、多様な世代が共生できる地域づくり	(1)コミュニティマネジメント、地域交流サービスの導入検討など (2)公営住宅等におけるコミュニティミックスの住宅配置計画など
ストック・事業者	住宅性能・機能 住宅寿命・住宅市場	持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環	(1)健康で豊かな暮らしに寄与する良質な住宅ストックの形成 (2)住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕 (3)住宅循環システムの構築	(1)住宅性能・機能の向上、良質な民間賃貸住宅の供給、生活様式の変化に対応した住宅供給など (2)計画修繕、性能向上リフォーム、履歴情報保管の促進など (3)既存住宅の性能等の調査や評価の促進など
	空き家	地域の活性化につながる空き家の解消	(1)空き家の抑制・管理の促進 (2)良質な空き家の利活用の推進 (3)住環境改善や災害リスク抑制に向けた危険空き家の除却	(1)所有者等に対する意識啓発、相談会の開催、マニュアル・手引きの作成など (2)空き家情報バンクの拡充、空き家の多様な活用の促進など (3)特定空き家や危険な状態にある空き家の除却等の促進など
	住宅産業・住生活関連事業・新技術	活力ある住生活関連産業の振興	(1)北海道の技術や資源などの産業振興 (2)住宅循環の円滑化、入居・居住支援事業の拡充 (3)人手不足を補い、住生活の向上を図る新技術の導入	(1)技術講習会、住教育の推進、建築技術・資材の域内循環・販路拡大など (2)不動産販売・賃貸事業者の確保、賃借支援・地域交流サービスの創出など (3)事業の効率化や住生活の向上を図るデジタル技術の導入検討・促進など

## IV 施策の推進方針

※施策の総合的な推進方針など

1. 各主体の役割 各主体が適切な役割分担のもと、協力・連携し、住宅政策の効果的な実施を図るべき

2. 施策の一体的な推進 ※様々な視点の連携による一体的・効果的な推進方針

(1)「ゼロカーボン北海道」をめざした脱炭素住生活の実現

### 居住者

- ・情報提供、住教育
- ・維持管理

### 住宅ストック・事業者

- ・脱炭素型住宅の普及
- ・リフォーム促進、住宅循環
- ・地域材の安定供給・活用

### 住環境

- ・再生可能エネルギーの活用
- ・コンパクトなまちづくり

(2)安全・安心で災害に強く活力ある住生活の実現

### 事前の備え

- 【居住者】災害リスク情報の提供
- 【住宅ストック】耐震性能確保

### 災害対応

- ・応急仮設住宅の供給
- ・被災住宅の安全確認

### 復興

- ・災害に強いまちづくり

(3)安心・快適・健やかに住み続けられる住生活の実現

### 居住者

- ・入居・生活支援、住み替え支援
- ・セーフティーネット住宅等の供給
- ・移住情報の提供

### 住宅ストック・事業者

- ・適正な管理や修繕
- ・性能向上改修
- ・ユニバーサルデザインの普及

### 住環境・地域コミュニティ

- ・地域交流施設等の整備

## V 公営住宅の役割など

(1)公営住宅の役割  
多様化する住宅困窮者への対応として、セーフティーネット住宅や、サービス付き高齢者向け住宅などとともに、住宅セーフティネットの一役を担うべく、公営住宅の必要性を検討した上で、的確に供給すべき

また、公営住宅は、様々な社会的役割を有していることから、地域課題を把握した上で、地域の特性に応じた施策の推進とともに、住生活の安定確保と向上を図るべき

(2)市町村営住宅と道営住宅の供給のあり方  
地域課題の解決に向け、地域に最も身近な自治体である市町村が主体的に進めるとともに、道は、市町村と連携を図り補完的な役割として、公営住宅を供給すべき



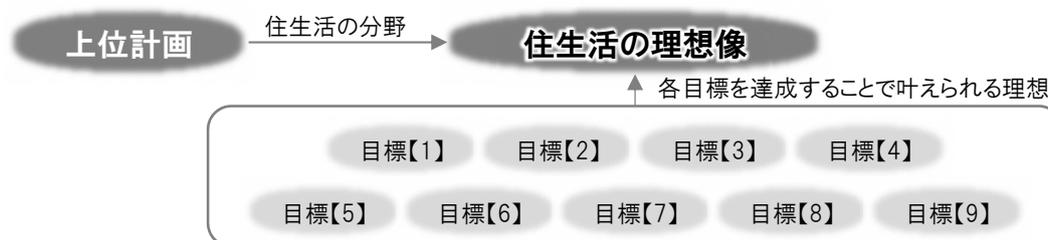
# 北海道における住生活の理想像について

## 理想像の必要性

様々な価値観や視点などの多様性がある中、理想像というビジョンを共有し、居住者・事業者・市町村・北海道が一丸となって、計画期間における本質的な目標を設定し、達成することで、理想的な住生活の実現をめざします。

## 考え方

上位計画の理想像と、9つの目標を踏まえ、**中長期的な目指すべき理想像**を位置づけ。



## 上位計画のめざす姿(理想像)

計画名	めざす姿(理想像)	解説
北海道総合計画	輝きつづける北海道	世界に誇れる北海道の魅力を磨き、育て、様々な強みを活かし、人口減少・高齢化の急速な進行といった「地域の存亡に関わる危機」を乗り越え、将来にわたって <b>安全で安心して心豊かに住み続けることができる活力ある地域社会の形成</b> をめざします。

## 9つの目標とキーワード(理想像の候補)の関係性

目標【1】安定した暮らしにつながる 住まいの確保	目標【4】安全安心で災害に強い 住生活の実現	目標【7】持続可能で豊かに暮らせる 良質な住宅ストックの形成・循環
目標【2】子育てしやすく、 住み続けられる暮らしの実現	目標【5】持続可能で賑わいのある 住環境の形成	目標【8】地域の活性化に繋がる 空き家の解消
目標【3】多様でいきいきと暮らせる 住生活の実現	目標【6】つながりと生きがいを創出できる 地域コミュニティの形成	目標【9】活力ある住生活関連産業の振興

各目標を達成することで感じられる価値観

安心

生きがい

住み続けたい

これら3つを支え、育むもの

北海道の今ある多様性と包容性

## 理想像

**すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活**

## 解説

北海道には美しい自然環境、独自の歴史・文化や気候風土、豊富なエネルギー資源などの多様な価値・魅力があります。

一方で、人口減少、少子高齢化、災害の激甚化・多頻度化、空き家の増加などに加え、新型コロナウイルスの影響による住宅困窮者の増加や移住への関心の高まりといった住生活をめぐる社会経済情勢などの変化への対応が求められています。

以上のことから、本道のこれからの住宅政策は、北海道の価値・魅力などの**多様性**と、人が集い、繋がれる**包容性**を活かし、様々な課題を乗り越えるために、将来にわたって、**すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活**をめざします。



# 施策の一体的な推進イメージ①(案)

## 推進方針 「ゼロカーボン北海道」をめざした脱炭素住生活の実現

住まい・暮らしの情報提供  
住まいに関する住教育の推進

脱炭素技術の導入促進  
デジタル技術の導入促進  
人材育成の推進・促進  
地域材の供給推進



# 施策の一体的な推進イメージ②(案)

## 推進方針 安全・安心で災害に強く活力ある住生活の実現



# 施策の一体的な推進イメージ③(案)

## 推進方針 安心・快適・健やかに住み続けられる住生活の実現



## 北海道住宅対策審議会のスケジュール(案)

令和2年5月18日時点

住宅対策審議会（黄：審議会、緑：専門部会）		その他(住生活基本計画に係る国・道の実施事項)
令和2年 10月16日	【令和2年度 第1回審議会】 ・北海道における住宅政策のこれまでと今後について ・専門部会の設置	【道】9月～翌1月 意見聴取 (市町村・民間事業者)
令和2年 11月5日	【令和2年度 第1回専門部会】 ・これまでの取組について(施策・取組・成果指標) ・社会経済情勢・市町村等の状況・課題について(総論) ・住生活基本計画見直しにあたっての論点(案)について	【国】10月 全国計画(骨子案)
令和2年 12月25日	【令和2年度 第2回専門部会】 ・居住者からの視点の施策検討の方向性(案)について ・防災・まちづくりからの視点の施策検討の方向性(案)について	
令和3年 1月22日	【令和2年度 第3回専門部会】 ・ストックからの視点の施策検討の方向性(案)について ・事業者からの視点の施策検討の方向性(案)について	【国】1月 全国計画(案)
令和3年 2月18日	【令和2年度 第2回審議会】 ・諮問について <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">諮問(案)</p> <p style="text-align: center;">【これからの北海道における住宅政策のあり方】</p> <p style="text-align: center;">&lt;求める意見(案)&gt; 住生活の理想像、施策の目標、 施策の方向性、施策の推進方針</p> </div> ・これまでの議論について	
	【令和2年度 第4回専門部会】 ・全国計画(案)概要説明 ・これからの北海道における住宅政策について	【国】3月 全国計画策定
令和3年 5月18日	【令和3年度 第1回専門部会】 ・答申(素案)について	
令和3年 6月11日	【令和3年度 第1回審議会】 ・答申(案)について	
令和3年 7月上旬	答申手交	【道】8月 建設委員会報告(答申)
令和3年 10月	【令和3年度 第2回審議会】 ・計画(素案)について	【道】10月 建設委員会報告(素案)
令和3年 12月	【令和3年度 第3回審議会】 ・計画(案)について	【道】11月 意見聴取(パブコメ等)
		【道】令和4年2月 建設委員会報告(計画案)
令和4年 3月		【道】令和4年3月 計画決定
令和4年 4月	【第6回審議会】 ・計画策定の報告	