

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

令和3年7月●●日
北海道住宅対策審議会

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号。以下「法」という。）第 17 条第 1 項に基づく、北海道における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である、「北海道住生活基本計画」（平成 28 年 3 月策定）の見直しに向け、道より本審議会への諮問（令和 3 年 2 月 18 日）を受け、「これからの北海道における住宅政策のあり方」について、答申する。

目次

はじめに	1
I 住生活を取り巻く現状と課題	2
1. 新たな社会経済情勢等の変化	
2. 「居住者」からの視点	
3. 「まちづくり」からの視点	
4. 「住宅ストック・事業者」からの視点	
II 住生活の理想像	7
III 施策の目標、方向性	8
1. 「居住者」からの視点	
目標1 安定した暮らしにつながる住まいの確保	
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3 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現	
2. 「防災・まちづくり」からの視点	
目標4 安全安心で災害に強い住生活の実現	
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	
3. 「住宅ストック・事業者」からの視点	
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8 地域の活性化につながる空き家の解消	
目標9 活力ある住生活関連産業の振興	
IV 施策の推進方針	11
1. 各主体の役割	
2. 施策の一体的な推進	
V 公営住宅の役割など	14
別紙1 関連データ（住生活を取り巻く現状と課題）	16
別紙2 北海道住宅対策審議会 委員、審議経過	33

はじめに

これまで道では、北海道における住宅政策の指針となる北海道住生活基本計画に基づき、安全で安心な北海道らしい住まいづくりや、住宅関連産業の振興などを目標に、公営住宅等の住宅セーフティネットの整備や、空き家対策等の住環境整備等を推進し、北海道における住生活の安定の確保と向上の促進に一定の成果を上げてきたものと考えている。

しかしながら、本道において、世帯・人口減少、少子高齢化、空き家の増加などに加え、自然災害の激甚化・多頻度化、過疎集落の増加、地域の高齢化など、住生活を取り巻く環境は急激に変化しており、住宅や地域の安全・安心の確保や地域コミュニティの活性化に向けた取組がより一層求められている。

また、気候変動問題について、国は令和2年3月「2050年までに温室効果ガス排出量の実質ゼロをめざす」ことを表明し、道では「ゼロカーボン北海道」の実現に向け、住生活の脱炭素化が急務となっている。

一方、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等から、安定した住宅確保や暮らしの多様化に対する取組が求められている。

国では、本年3月19日に住生活基本計画（全国計画）を閣議決定し、「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」の3つの視点から8つの目標を示し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な施策をまとめた。

本審議会では、住生活基本法の基本理念や全国計画などを踏まえ、本道における住生活を取り巻く現状と課題について明らかにしたうえで、「これからの北海道における住宅政策のあり方」について、住生活の理想像、施策の目標、方向性、推進方針を主として提言する。

本答申の提言により、本道に住むすべての人が「安全」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活の実現に向け、新たな住宅施策が推進されることを強く望むものである。

I 住生活を取り巻く現状と課題

本答申では、本道において住生活全体に影響を与えている「新たな社会経済情勢などの変化」と、住生活の主要な構成要素である「居住者」「まちづくり」「住宅ストック・事業者」の視点の合計4つの観点から、住生活を取り巻く現状や課題等を整理した。

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 【別紙1：P16】

本道は広大な面積と長い海岸線を有し、活断層も多く存在するため、地震・津波、火山噴火、豪雨、暴風雪、竜巻など様々な自然災害が多く発生している。

特に、平成15年以降において、地震や台風の激甚化・多頻度化により、道民の命や住宅・建築物に甚大な被害をもたらしている。

今後も、本道では地震や暴風雪、台風などの災害の激甚化・多頻度化が予想されることから、住宅の耐震化に加え、地域における防災体制の整備など、様々な自然災害への対応が求められる。

(2) 気候変動問題を踏まえた脱炭素化 【別紙1：P17, 18】

北海道における温室効果ガスの排出量については、東日本大震災（H23年）以降、原子力発電の停止により、火力発電の増加などの影響を受け、平成28（2016）年度の本道の温室効果ガス排出量は7,017万t-CO₂と、基準年度（平成2（1990）年度）に比べて6.6%増加している。

また、道内における民生（家庭）部門の排出量の構成比は、24.2%で、全国（15.3%）と比較すると高い状況である。

なお、北海道は広大な土地などから、太陽光・風力・地熱・雪氷熱等の再生可能エネルギーの賦存量が豊富であるが、その利用はあまり進んでおらず、全エネルギー消費量の6%程度に留まっている状況である。

このようなことから、脱炭素化に向けて、住宅の高断熱高気密化などの省エネ、住宅設備の高効率化や創エネ、温室効果ガスの吸収に寄与する木材の利用などの更なる取り組みが求められる。

(3) 新型コロナウイルス感染症による影響 【別紙1：P19, 20】

新型コロナウイルス感染症の影響に伴う雇用の状況について、令和2（2020）年7～9月期における非正規職員・従業員数は前年同期比で5万人減っていることや、令和2年2～7月までの離職者数に占める事業主都合離職者数の割合が、例年に比べ多いことなどから、低所得者が増加し住宅確保に困窮する方が多くなる可能性がある。

また、非接触対応が難しい業種として顕在化した、人が社会生活をするうえで必要不可欠なライフラインを維持する仕事の従事者である、エッセンシャルワーカーについては、テレワークなどが推進される中、出勤又は休業を余儀なくされている。特に、

令和 2 (2020) 年 4 月の緊急事態宣言下においては、「テレワークできない業務であり、出勤又は休業している」割合は、特定警戒を継続した 8 都道府県では 5 割、残る 39 県では 6 割強であり、感染する不安を抱えて「在宅勤務ができず、ほぼ出勤している」割合が 8 割以上いる中、テレワークしている人に比べ、仕事のストレスが増えた人が多いといった状況であった。

このようなことから、将来的な低所得者への住宅セーフティネット制度に関する情報提供や住宅確保、新たな生活様式に対応した住まいづくり、非接触対応の新技术導入などが求められる。

2. 「居住者」からの視点

(1) 現状

①世帯・人口の減少、少子高齢化 【別紙 1 : P21, 22】

道内における世帯については、これまで増加傾向にあり、令和 2 (2020) 年には約 243 万世帯に達しているが、令和 22 (2040) 年には約 208 万世帯にまで減少する見込みである。

人口については、平成 9 (1997) 年に約 570 万人に達して以降、全国を上回るスピードで人口減少が続いており、平成 27 (2015) 年の約 538 万人から、令和 22 (2040) 年には約 428 万人まで減少する見込みである。

また、年齢区分別の人口構成については、平成 30 (2018) 年時点では、約 60 %が生産人口 (15 ~ 64 歳)、約 15 %が前期高齢者 (65 ~ 74 歳) と後期高齢者 (75 歳 ~) のそれぞれの人口、約 10 %が年少人口 (14 歳以下) で構成されている。

今後、高齢化率が上昇し、令和 22 (2040) 年には、65 歳以上の老年人口が約 40 %に達する見込みである。

②共働き世帯の増加、単身高齢者の増加 【別紙 1 : P22, 23】

共働き世帯の全世帯に占める割合について、平成 14 (2002) 年では 40.5%、平成 24 (2012) 年では 40.6%であったが、平成 29 (2017) 年には、44.5%となり、ここ 5 年の増加率は比較的高い状況である。

単身高齢者の全世帯数に占める割合については、令和 2 (2020) 年には 15.1%であるが、令和 22 (2040) 年には 20.6%に増加する見込みである。

③外国人世帯の増加、地方暮らしの関心の高まり 【別紙 1 : P24】

外国人のみの世帯数について、平成 12 (2005) 年の 4,876 世帯と比べ、平成 27 (2015) 年には、11,994 世帯と 2 倍以上に増加している状況である。

地方暮らしの関心の高まりとして、魅力度・移住先ランキングなどでは、北海道が上位に選ばれており、自然環境や景観に癒しを求める人やスローライフといった暮らし方を求める人からも注目を集めている状況である。

(2) これからの課題

現状より、子育て世帯や高齢者世帯、障がい者、外国人などの住宅確保要配慮者の住宅困窮や孤立の進行が懸念されるほか、豊かな住生活を求める居住者の多様化などが考えられる。

このため、住宅困窮者に対しては、福祉政策等との緊密な連携を図りながら、その自立支援を行い、入居支援や生活支援を通じて、居住の安定の確保に取り組むことが必要である。また、多様な居住者のニーズに対応できる住宅情報や良質な住宅、サービスの供給が必要である。

3. 「まちづくり」からの視点

(1) 現状

①人口の低密度化・地域偏在 【別紙1：P25】

市内の人口3千人未満の市町村について、平成22(2010)年に33団体だったが、令和27(2045)年には約2.7倍の89団体に増加する見込みである。

②過疎集落の増加・地域の高齢化 【別紙1：P25】

人口100人未満の集落も高齢化率50%以上の集落も増加傾向が続いており、特に高齢化率50%以上の集落の割合については、年2%増加し続けている。

(2) これからの課題

今後、人口の低密度化などに伴う、生活利便性の低下や空き家・空き地の増加、過疎集落の増加などに伴う、地域コミュニティの衰退や高齢者の孤立の進行などが懸念される。

このため、公共施設や公営住宅の集約建替えや空き地のマネジメントなどによるコンパクトな都市形成が必要である。また、地域における生活支援や地域交流などを促す地域拠点施設の整備や、事業活動を可能とする用途地域の見直しなど、地域の活力と賑わいを創出する取組が必要である。

4. 「住宅ストック・事業者」からの視点

(1) 現状

①住宅ストックの充足・余剰・老朽化 【別紙1：P26】

住宅ストック数と世帯数について、昭和43(1968)年以降、住宅ストック総数が世帯総数を上回り、充足している状況が続いている。平成30(2018)年度では、世帯数に対してストック総数が15.7%多い状況である。

公営、都市再生機構・公社などの公営借家は、昭和55(1980)年以前に建てられた築40年を超える住宅が多く、持ち家は平成12(1991～2000)年以前に建てられた築20年を超える住宅が多い状況である。一方で、民営借家は築10年～20年の比較的新しいストックが多い傾向である。

②狭小な民営借家、共同住宅ストックの割合増 【別紙 1 : P27】

所有関係別住宅ストックの観点において、1 住宅当たりの延べ面積については、民営借家が 49.77 ㎡であり、その他の住宅ストックと比較して、最も狭小である。

建て方別住宅ストックの割合は、平成 30 (2018) 年において、一戸建が 52.0%、共同住宅が 43.8%、長屋建が 4.0%であり、昭和 63 (1988) 年と比較すると、一戸建及び長屋建は減少している一方で、共同住宅の割合は増加している。

③厳寒・豪雪気候などの地域特性 【別紙 1 : P28】

道内のほぼ全域が亜寒帯湿潤気候であり、特に道北・道東は、最寒月の平均気温が-8 度以下となり、-30 度以下になることも多い厳寒な気候である。

また、道内全域が豪雪地帯又は特別豪雪地帯に指定されており、全道の 7 割以上の市町村において、最大積雪量が 100cm を超えている。そのため、屋根からの落雪や雪下ろし作業中の転落などの死亡事故が、平成 19 (2007) 年～平成 31 (2019) 年の間に、181 件も発生している状況である。

④空き家、空き家予備軍の増加 【別紙 1 : P29】

道内における空き家の総数は、平成 25 (2013) 年度と平成 30 (2018) 年度を比較すると減少に転じているが、危険空き家になる可能性が高い「その他の住宅市場に流通しない空き家」については、昭和 63 (1988) 年の 25.5%と比較して、平成 30 (2018) 年には 41.4%と増加傾向が続いている状況である。

また、戸建て持ち家に居住する 65 歳以上の高齢者のみの世帯が年々増加しているため、今後住み替えや持ち家を手放す世帯が増えた際に、円滑な住宅循環ができない場合には、空き家が増加すると思われる。

⑤技術者・住宅事業者の減少、不動産事業者の偏在 【別紙 1 : P30, 31, 32】

建設業従業者数は、平成 7 (1995) 年には 36.6 万人であったが、平成 27 (2015) 年には 20.5 万人となり、4 割以上も減っている状況である。また、15～49 歳の建設業従業者は、全体の半数以下となっており、生産年齢層が減っている状況である。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大の中、令和 2 (2020) 年 9 月における道内全業種の求人において、他の業種が停滞する中、建設躯体工事・建設の職業の月間有効求人倍率（常用）は 4.91 倍で、人手不足が依然として続いている状況である。

道内における不動産事業所数は、平成 28 (2016) 年には、石狩管内に約半数 (7,320) が集中しており、続いて、上川 (1,395)、渡島 (985)、釧路 (837)、胆振 (793)、オホーツク (683) の順に減少している傾向である。また、事業所数の推移としては、H24 年と比較して H28 年度はいずれの地域においても減少している。

(2) これからの課題

今後、住宅循環の停滞や、地域特性への対応、空き家の増加による住環境の悪化、技術力の低下、住宅産業の衰退などが懸念される。

このため、世代継承できる良質な住宅ストックの形成・循環や、空き家の抑制・活用解消、住宅産業に加え居住サービス事業の活性化、新技術の導入による技術者不足対策や生産性向上などが必要である。

Ⅱ 住生活の理想像

北海道における住生活について、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すべきである。

本答申では、住生活基本法の基本理念と上位計画である北海道総合計画、Ⅰ章でまとめた現状と課題などを踏まえ、中長期的な目指すべき理想像を提言する。

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

【背景】

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・魅力がある。

一方で、人口減少、少子高齢化、災害の激甚化・多頻度化、気候変動問題への対応、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。

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すべきである。

※住生活基本法の基本理念

住生活基本法においては、「良質な住宅の供給」、「良好な居住環境の形成」、「住宅購入者等の利益の擁護及び増進」、「居住の安定の確保」等を図ることを基本理念としている。

※北海道総合計画のめざす姿

北海道総合計画においては、「輝き続ける北海道」のめざす姿を掲げ、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をめざしている。

Ⅲ 施策の目標、方向性

住生活の理想的な将来像をめざすため、本答申では、3つの視点と9つの施策の目標に基づき、施策の方向性を整理した。

1. 「居住者」からの視点

目標1 安定した暮らしにつながる住まいの確保

住宅困窮者の居住の安定や賃貸住宅のトラブルの解消、不自由のない暮らしを図るため、下記の対応が必要である。

(1) 施策の方向性

- ①住宅確保要配慮者の入居・居住支援
- 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

(2) 具体的な取組例

- 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

目標2 子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現

子育て世帯や高齢者世帯の居住水準の向上や、既存コミュニティ内での住み替え、住宅内事故の防止、身体が不自由になっても安心して暮らすことのできる環境づくりを図るため、下記の対応が必要である。

(1) 施策の方向性

- ①子育て・高齢者世帯の入居・居住支援
- 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

(2) 具体的な取組例

- 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

目標3 多様でいきいきと暮らせる住生活の実現

安心して住宅の確保やサービス利用ができ、適切な維持管理やトラブル回避ができる情報提供や、様々な居住ニーズに的確かつ効率的な対応ができる仕組みづくりを図るため、下記の対応が必要である。

(1) 施策の方向性

- 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

(2) 具体的な取組例

- 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

2. 「防災・まちづくり」からの視点

目標4 安全安心で災害に強い住生活の実現

予測不可能な自然災害に対する事前の備え、災害時の迅速な住宅確保、災害後の被災地への住宅における復興支援などを図るため、下記の対応が必要である。

(1) 施策の方向性

- 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

(2) 具体的な取組例

- 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

目標5 持続可能で賑わいのある住環境の形成

脱炭素住生活の実現に向けたまちづくり、地域の活性化、潤いの感じられるまちづくりを図るため、下記の対応が必要である。

(1) 施策の方向性

- 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

(2) 具体的な取組例

- 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地域機能施設などの整備・活用、住宅地の良好な景観づくりなど

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

世代の偏在により、コミュニティの衰退が懸念されるため、暮らしを豊かにするコミュニティの形成、地域からの孤立の解消、差別・偏見などの誤解が生まれることのない地域づくりを図るため、下記の対応が必要である。

(1) 施策の方向性

- 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

(2) 具体的な取組例

- 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ーミックスの住宅配置計画など

3. 「住宅ストック・事業者」からの視点

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

健康で豊かな暮らしを育むことができる住宅の供給、脱炭素住生活の実現に向けた住まいづくり、生活様式の変化に対応した住まいづくり、住宅の長寿命化や改修履歴の見える化、住宅市場の流通促進を図るため、下記の対応が必要である。

(1) 施策の方向性

- 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

(2) 具体的な取組例

- 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

目標8 地域の活性化につながる空き家の解消

管理不全な空き家の発生抑制、空き家活用の促進による住宅ストックの循環、安全な住環境や景観の保全を図るため、下記の対応が必要である。

(1) 施策の方向性

- 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

(2) 具体的な取組例

- 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

目標9 活力ある住生活関連産業の振興

地域における良質な住宅供給、維持管理体制の維持・向上、居住支援サービスの向上、様々な事業の効率化を図る新技術や、住生活向上に向けた新技術の導入を図るため、下記の対応が必要である。

(1) 施策の方向性

- 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

(2) 具体的な取組例

- 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、貸借支援・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

1. 各主体の役割

住生活の理想像に向けて、住宅政策に関わる市町村・道はもとより、居住者・事業者を含め、適切な役割分担のもと協力・連携し、住宅施策を実施していくことが、効果的であることから、以下にその役割を整理した。

(1) 居住者

居住者は、住宅が個人の資産のみならず、地域の構成要素といった社会的性格を有することや適切な維持管理、住宅に関する情報収集など自立的な行動が重要であることを十分理解した上で、自らの住生活の安定や向上に努めるとともに、地域の良好な住環境や地域コミュニティの形成に、主要な担い手として積極的に参画すべきである。

(2) 事業者

事業者は、市場において主要な役割を担うことから、提供する住宅が将来にわたって地域の住環境を決定づけるものとなること、また、流通・管理等を含めた住宅関連サービスの提供が居住者の豊かな住生活の実現を大きく左右することを十分認識した上で、良質な住宅関連サービスの提供、良好な住環境の形成、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減等を通じ、健全な市場の形成に積極的な役割を果たすべきである。

(3) 市町村

住生活を取り巻く課題は地域によって様々であるため、市町村は、地域に最も身近な自治体として、地域の住宅事情に応じたきめ細やかな住宅政策の推進に取り組むべきである。また、市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）を策定することも考えられる。

(4) 北海道

道は、法の基本理念や全国計画などに即して、新しい住生活基本計画を策定し、広域的な観点から施策の方向性を示すことや、市町村間の施策の連携を促すこと、モデル事業の全道展開などにも対応すべきである。

2. 施策の一体的な推進

第Ⅲ章において整理した施策の目標を実現するには、それぞれ共通の課題や密接に関係する課題が多い。

例えば、目標 5 の取組例の「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」と、目標 7 の取組例の「住宅性能の向上、省エネ設備の普及、良質な住宅の供給促進など」や「住宅循環システムの構築」などの、まちづくりと住宅ストック

における施策により、気候変動問題への対応に繋がるなど、相互に密接な関係がある。

また、居住者への「情報提供・住教育」と、事業者の「地域材の域内循環・販路拡大」や「新技術の導入」などとともに施策の推進を連携することで、更なる効果が期待できる。

このように複雑化する社会においては、それぞれの施策目標に向けた課題が密接に関連していることから、住宅施策の推進にあたっては、関連し合う課題や推進方針を明確にし、道や市町村、事業者や住民が連携し、重点的かつ一体的・効果的に取り組んでいくべきである。

(1) 「ゼロカーボン北海道」をめざした脱炭素住生活の実現

気候変動問題を踏まえた脱炭素社会の実現に向け、住宅においても環境への配慮が求められる。

そのため、住宅の省エネ性能の向上や維持管理、リフォームの促進、住宅循環などにより、良質な住宅を長く大切に使うことを基本とし、持続可能な住宅市場の構築を図るほか、太陽光パネルなどの住宅設備の普及や、CO₂の吸収・固定を担う森林資源の安定供給・活用、再生可能エネルギーの活用、コンパクトなまちづくり、設計・建設現場への新技術の導入、エコロジーな暮らしの提案などにより、脱炭素住生活の実現に向けた取組みを進めていくべきである。

(2) 安全・安心で災害に強く活力ある住生活の実現

自然災害の激甚化・多頻度化により、道民の命と住宅に甚大な被害をもたらしている状況であるため、安全・安心で災害に強い住宅・まちづくりが求められる。

そのため、住宅の耐震性能の向上や、避難拠点施設の整備などに加え、居住者の災害リスクの理解や危険区域の回避、事業者の災害リスクの情報提供といった事前の備えを図るほか、応急仮設住宅の供給や、被災住宅の安全確認などといった災害対応、災害に強いまちづくりに向けた復興支援など、安全・安心で災害に強く活力ある住生活の実現に向けた取組を進めていくべきである。

(3) 安心・快適・健やかに住み続けられる住生活の実現

住宅情報の入手が困難な方や入居を拒まれたり、低収入で家賃が払えないなどにより住宅困窮となる方だけでなく、住宅が確保できた後でも、身体能力の低下による自立生活が困難となる場合や、地域から孤立する方への対応が求められる。また、家賃滞納や退去時のトラブルなどによる賃貸人の損害への対応が求められる。

また、子育て世帯が比較的狭い家に住む一方、高齢者の単身・夫婦世帯が広い家に住むなど、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが見られ、住み慣れた地域において住宅循環が進んでいない場合には、住み替えが進まず、居住のミスマッチが解消されないため、円滑な住宅循環が求められる。

そのため、入居・居住支援などの情報・サービスの提供を図るほか、賃貸借人双方の

周知・啓蒙や支援の仕組づくり、ユニバーサルデザインの普及促進、セーフティネット住宅やサービス付き高齢者住宅の供給促進、福祉施策との連携による生活自立支援、高齢者向けの住宅供給の促進、生活支援や地域交流を促す地域拠点施設の整備、移住・体験居住情報の提供など、安心・快適・健やかに住み続けられる住生活の実現に向けた取組を進めていくべきである。

V 公営住宅の役割など

(1) 公営住宅の役割

公営住宅制度は、戦後復興期における住宅ストックの量的不足の解消を図り創設され、住宅需要に対応するために多くの公営住宅が建設され、道民の住生活の安定に大きな役割を果たしてきた。

その後、住宅ストックの充足とともに、人口・世帯数の減少、少子高齢化の進行、所得水準の低下など、社会経済情勢の大きな変化により、低額所得者に加えて、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅確保要配慮者が多様化しており、これらに対応すべく、民間賃貸住宅の活用を図ったセーフティネット住宅や、高齢者の生活支援サービス付き高齢者住宅などといった、住生活の安定確保と向上に重点を置いた住宅政策へと変化してきた。

このような状況の中、公営住宅についても、真に住宅に困窮する低額所得者に対して、より公平かつ的確に供給されるよう、制度の充実が図られてきたところである。

これらを踏まえ、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の実現のため、今後とも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、的確に供給すべきである。

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である。

(2) 市町村営住宅と道営住宅の供給のあり方

公営住宅の供給は、住民生活に密接に関わるものであることから、地域に最も身近な自治体である市町村が地域の住宅事情などにきめ細かく対応しながら主体的に進めるとともに、道は、市町村と連携を図り市町村の補完的な役割として、的確な供給を図るべきである。



関連データ(住生活を取り巻く現状・課題)

新たな社会環境の変化

状況・課題 災害の激甚化・多頻度化

根拠 北海道における自然災害状況

平成15年以降において、地震や台風の激甚化・多頻度化により、道民の命や住宅・建築物に甚大な被害をもたらしている。

地震・台風以外の暴風雨・暴風雪など、頻発しており、住宅の損壊・浸水被害をもたらしている。

【H30年度北海道胆振東部地震 被害状況写真】

被災住宅



構造体(柱)の破壊



地盤沈下

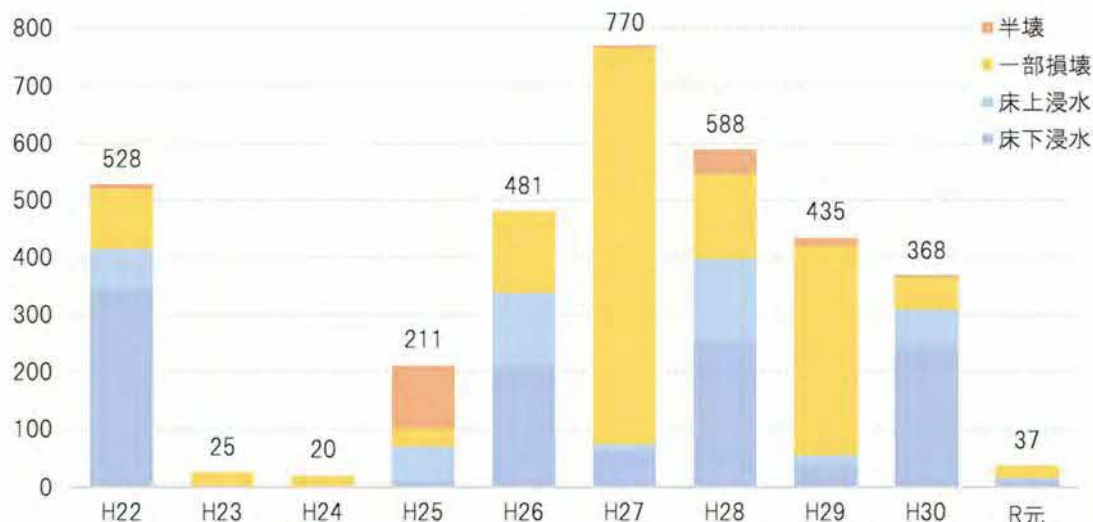


約20cmの地盤沈下

【地震・台風における被害状況】

年	種別	名称	被害状況
平成15年	台風	台風第10号	死者10名、全壊16棟、半壊8棟、床上浸水128棟、床下浸水398棟
	地震	十勝沖地震	死者1名、全壊116棟、半壊368棟、一部損壊1,580棟
平成16年	地震	釧路沖地震	全壊16棟、一部損壊4棟
	台風	台風第18号	死者9名、全壊18棟、半壊318棟、一部損壊10,778棟、床上浸水88棟、床下浸水42棟
平成17年	台風	台風第14号	床上浸水4棟、床下浸水44棟
平成19年	台風	台風第9号	一部損壊48棟、床下浸水1棟
平成21年	台風	台風第18号	一部損壊112棟、床下浸水1棟
平成23年	地震	東北地方太平洋沖地震	死者1名、半壊4棟、一部損壊7棟、床上浸水329棟、床下浸水545棟
	台風	台風第12号	一部損壊2棟、床上浸水6棟、床下浸水53棟
平成25年	台風	台風第18号	一部損壊18棟、床上浸水117棟、床下浸水190棟
	台風	台風第26号	一部損壊133棟、床下浸水4棟
平成27年	台風	台風第23号	死者2名、一部損壊643棟、床上浸水80棟、床下浸水140棟
	台風	台風第7号	半壊7棟、一部損壊96棟、床上浸水8棟、床下浸水64棟
平成28年	台風	台風第11号、第9号	死者1名、半壊2棟、一部損壊45棟、床上浸水70棟、床下浸水453棟
	台風	台風第10号	死者2名、全壊24棟、半壊62棟、一部損壊934棟、床上浸水173棟、床下浸水310棟
平成29年	台風	台風第18号	一部損壊333棟、床上浸水13棟、床下浸水42棟
	台風	台風第21号	一部損壊10棟
	台風	台風第21号	半壊2棟、一部損壊338棟
平成30年	地震	胆振東部地震	死者43名、全壊469棟、半壊1660棟、一部損壊13849棟
	台風	台風第24号	一部損壊7棟
平成31年	地震	【最大震度6弱】	一部損壊19棟
令和元年	台風	台風第17号	一部損壊1棟
	台風	台風第19号	一部損壊5棟

【地震・台風以外の自然災害の住家被害状況(年度別)】



出典：「R1年度災害年報」(北海道危機対策課)

状況 気候変動問題

課題 脱炭素化

【根拠】北海道における温室効果ガスの排出量

東日本大震災(H23年)以降、原子力発電の停止により、火力発電の増加などの影響を受け、平成28(2016)年度の本道の温室効果ガス排出量は7,017 万t-CO₂ と、基準年度(平成2(1990)年度)に比べて6.6%増加しています。

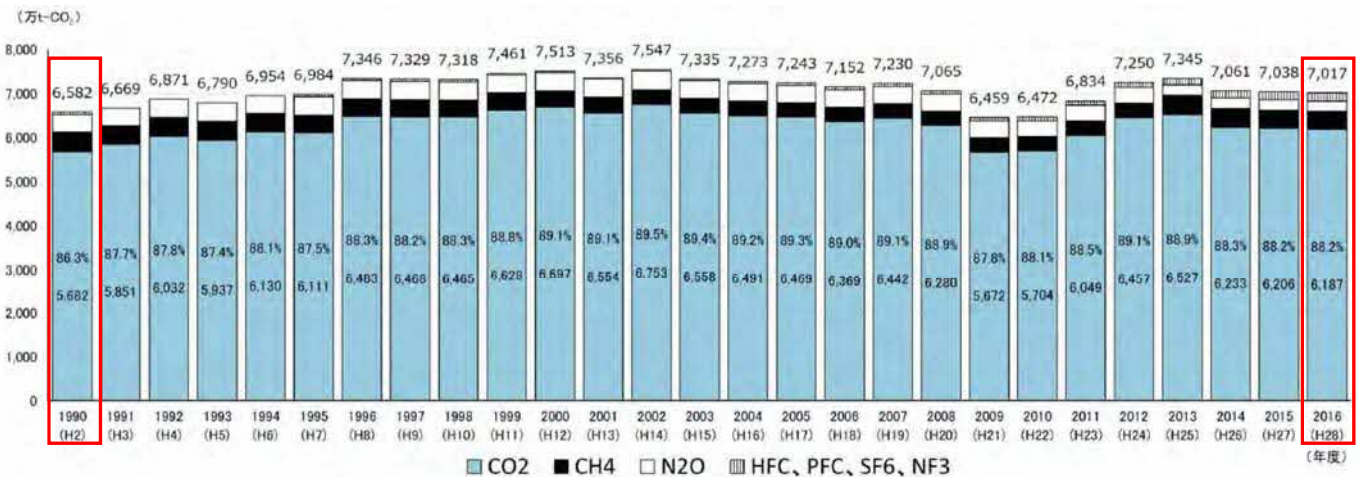


図 温室効果ガス排出量の推移

(グラフ内の数値(上段:総排出量、下段:CO₂排出量(カッコ内は全体に占める割合))

出典:北海道地球温暖化対策推進計画(第3次)(令和3年3月)

【根拠】北海道の家庭部門における温室効果ガスの排出量

道内における民生(家庭)部門の排出量の構成比は、24.2%で、全国(15.3%)と比較すると高い状況である。

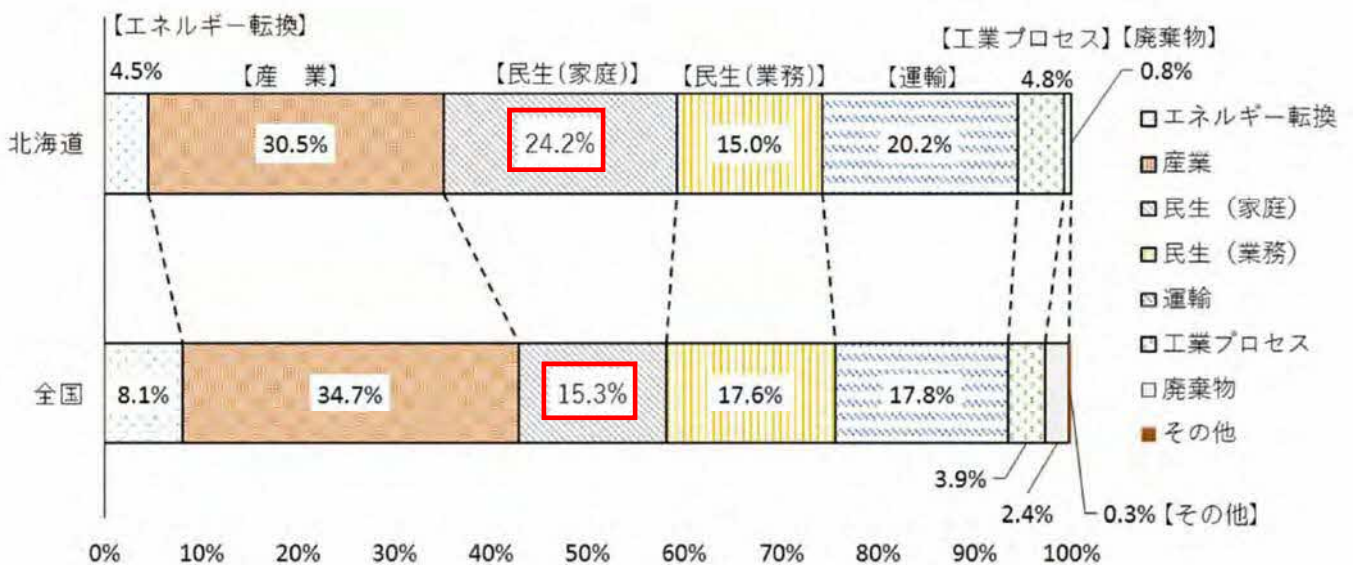


図 北海道と全国の部門別二酸化炭素排出量の構成比 (2016 (H28) 年度)

出典:北海道地球温暖化対策推進計画(第3次)(令和3年3月)

状況 地球温暖化

課題 豊富な北海道の資源、再生可能エネルギーの利用

【根拠】北海道における再生可能エネルギーの消費量と賦存量

・北海道は広大な土地などから、太陽光・風力・地熱・雪氷熱等の再生可能エネルギーが豊富であるため、地球温暖化対策に貢献することができるが、その利用はあまり進んでおらず、全エネルギー消費量の6%程度に留まっている状況。

全エネルギー消費に占める
再生可能・未活用エネルギーの消費量



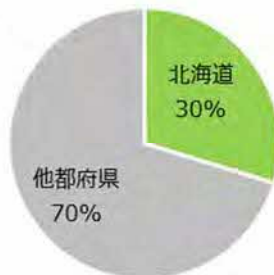
※2017年時点

出典：都道府県別エネルギー消費統計

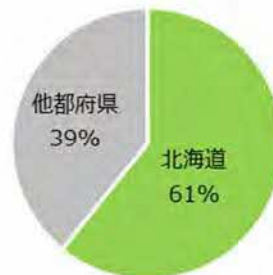
太陽光発電



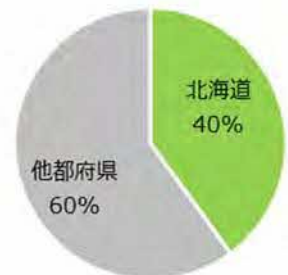
風力発電



地熱発電



雪氷熱利用



再生可能エネルギーの賦存量(北海道と他都府県の比較)

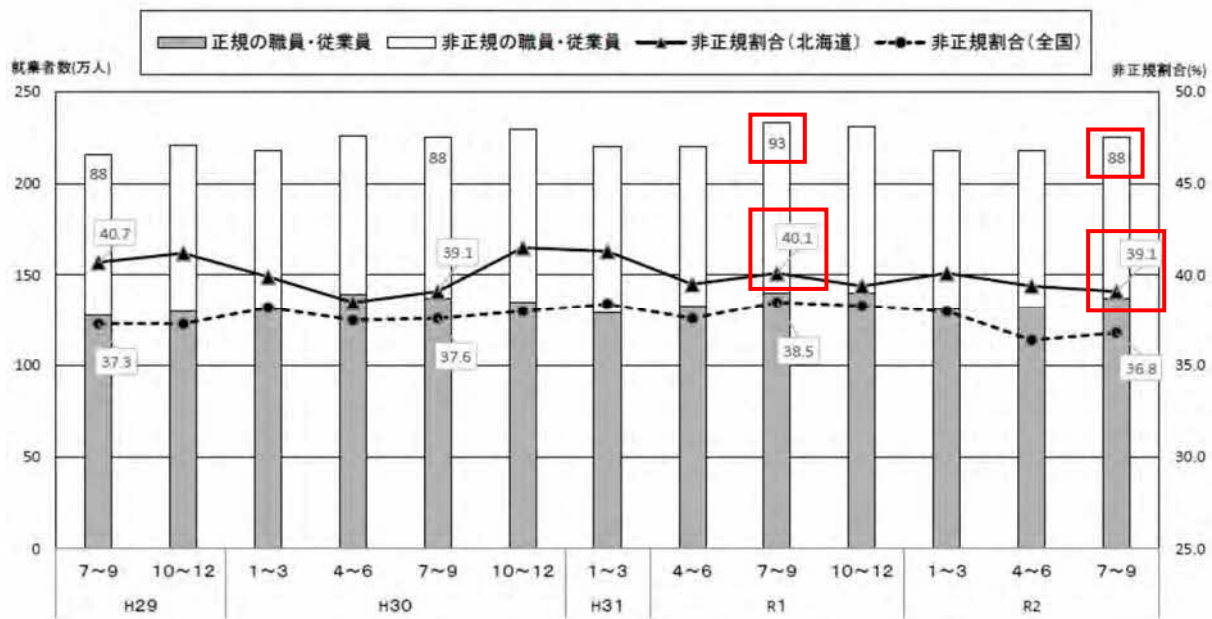
出典：再生可能エネルギー資源等の賦存量等の調査についての統一的なガイドライン(総務省)

状況・課題 新型コロナウイルス感染症の影響に伴う、非正規雇用者の解雇の増加

令和2(2020)年7～9月期における非正規職員・従業員数は前年同期比で5万人減っていることや、令和2年2～7月までの離職者数に占める事業主都合離職者数の割合が、例年に比べ多いことなどから、低所得者が増加し住宅確保に困窮する方が多くなる可能性がある。

【根拠】非正規職員・従業員割合の推移

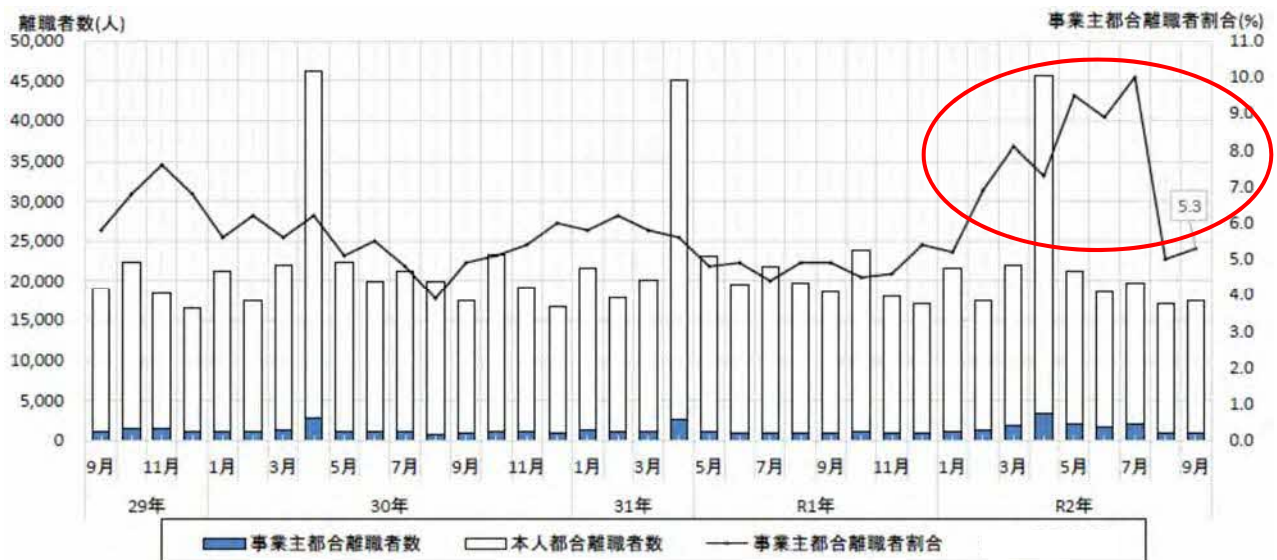
- 令和2年7～9月期における北海道の非正規職員・従業員数は88万人(前年同期比－5万人)
- 令和2年7～9月期における北海道の非正規職員・従業員の割合は39.1%(前年同期比－1.0ポイント)



出典:レイバーレター(北海道労働局)

【根拠】離職者数および事業主都合離職者割合

- 令和2年9月における、北海道の離職者数は、17,515人(前年同期比－6.0%)
- 離職者数に占める事業主都合離職者数の割合は5.3%(全年同月比＋0.4ポイント)
- 令和2年2～7月までの離職者数は例年に比べ事業主都合離職者数が多い。



出典:レイバーレター(北海道労働局)

状況・課題 非接触対応が難しい業種(エッセンシャルワーカー)の顕在化

エッセンシャルワーカーの定義

エッセンシャルワーカーとは、人が社会生活をするうえで必要不可欠なライフラインを維持する仕事の従事者

- 【具体例】
- ・医療福祉関係(例:医師、看護師、薬剤師、介護士)
 - ・一次産業従事者(例:建設業、農林水産業など)
 - ・保安関係(例:警察官、消防士)
 - ・運輸交通関係(例:公共交通機関の職員、配送ドライバー)
 - ・小売、販売業(例:スーパー、ドラッグストア、ガソリンスタンド等の店員)
 - ・教育、保育関係(例:教師、保育士)
 - ・公共インフラ関係(例:電気、水道、ガス、電話)
 - ・その他、金融、郵便、清掃業務、など

エッセンシャルワーカーの状況・課題

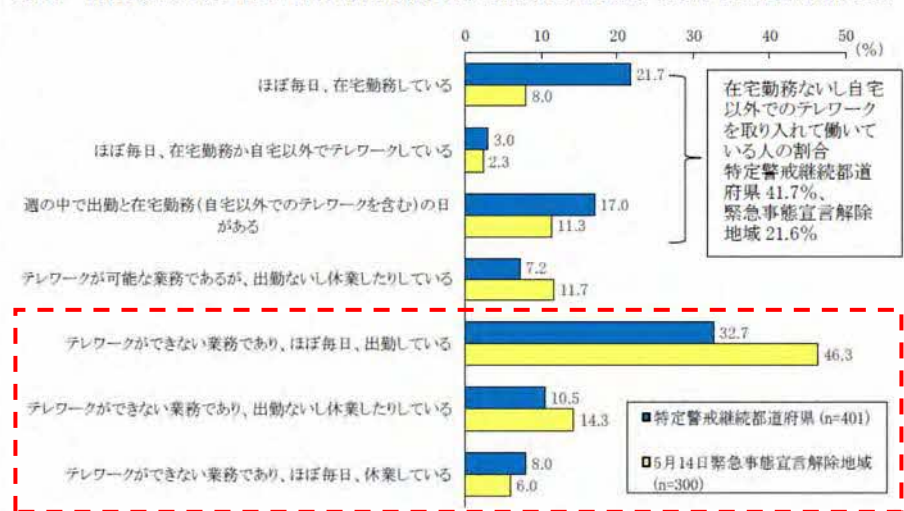
課題

- ・テレワークなどが推進される中、出勤又は休業を余儀なくされている。
- ・テレワークできない業務で出勤している人の感染リスク対応や、休業・失業に伴う収入減による家賃の不払いなどが課題となる。

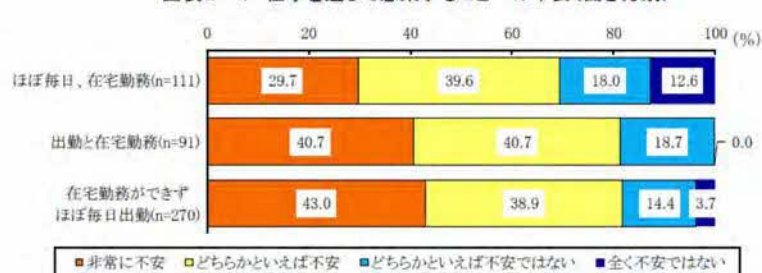
根拠1

- ・「テレワークできない業務であり、出勤又は休業している」割合は、特定警戒を継続した8都道府県では5割、残る39県では6割強であった。

図表1 4月の緊急事態宣言発令後、約1か月間の働き方(特定警戒継続・緊急事態宣言解除地域別)



図表2-1 仕事を通じて感染することへの不安(働き方別)



図表2-2 仕事のストレスに関する意識(働き方別)



注: 図表2-1、2-2ともに働いている人対象。図表2-2の選択肢には、この他「どちらともいえない」がある

根拠2

- ・感染する不安を抱えて「在宅勤務ができず、ほぼ出勤している」が8割以上
- ・テレワークしている人に比べ、仕事のストレスが増えた人が多い

出典: 【調査名】第2回新型コロナウイルスによる生活と意識の変化に関する調査

【調査会社】株式会社第一生命経済研究所(株式会社クロス・マーケティング実施)

状況・課題 人口・世帯の減少、少子高齢化

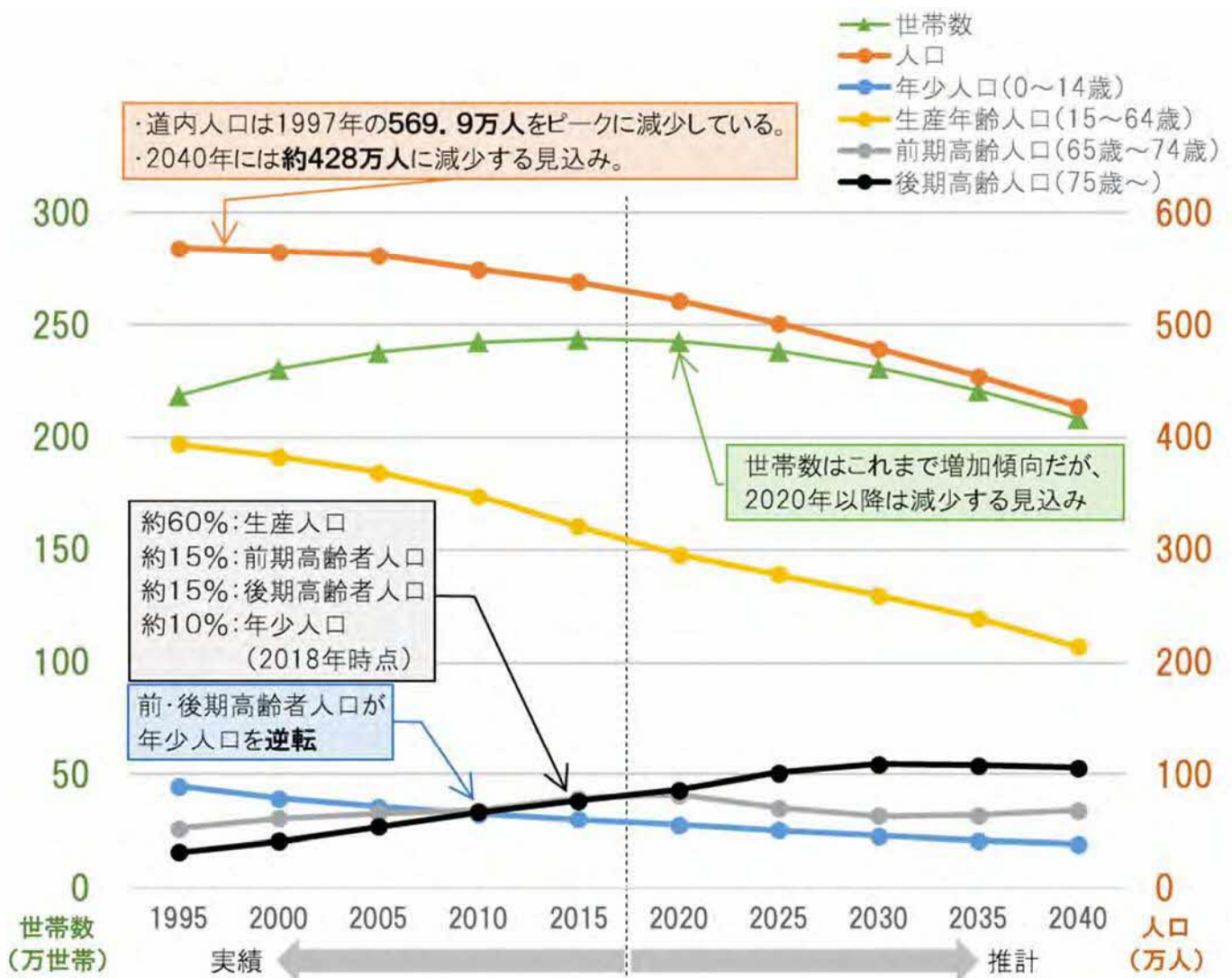
根拠 人口・世帯の推移・将来推計(北海道)

これまで増加傾向にあり、令和2(2020)年には約243万世帯に達しているが、令和22(2040)年には約208万世帯にまで減少する見込みである。

人口については、平成9(1997)年に約570万人に達して以降、全国を上回るスピードで人口減少が続いており、平成27(2015)年の約538万人から、令和22(2040)年には約428万人まで減少する見込みである。

年齢区分別の人口構成については、平成30(2018)年時点では、約60%が生産人口(15～64歳)、約15%が前期高齢者(65～74歳)と後期高齢者(75歳～)のそれぞれの人口、約10%が年少人口(14歳以下)で構成されている。今後、後期高齢者人口が増え、生産人口・年少人口が減少する見込み。

平成22(2010)年には、前期高齢者、後期高齢者人口が、年少人口を逆転した。

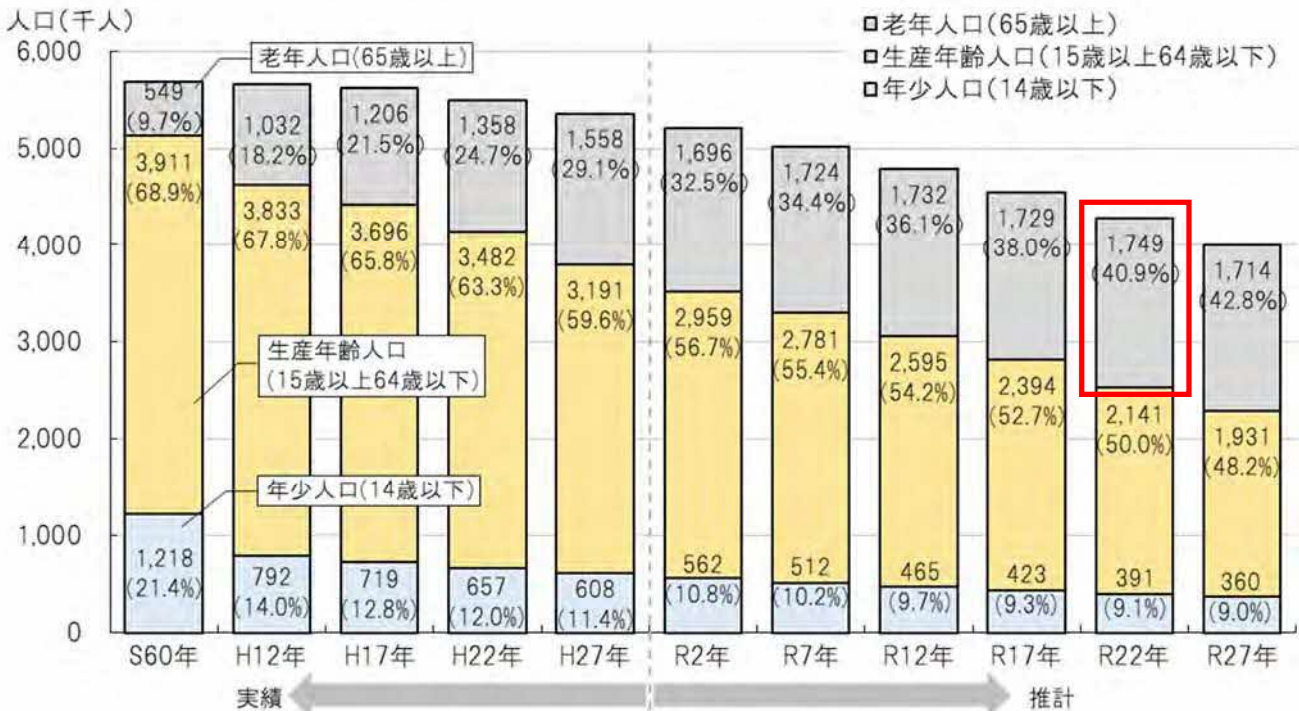


出典:「H27年国勢調査」、「都道府県の将来推計人口(H30年推計)」、(国立社会保障・人口問題研究所)
「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計) (H31年推計)」、(国立社会保障・人口問題研究所)

状況・課題 少子高齢化

根拠 年齢区分の人口の推移・将来推計(北海道)

総人口が減少している中で、年齢三区分別人口のうち、高齢人口(65歳以上)のみが横ばいとなることにより高齢化率が上昇し、令和22(2040)年には、65歳以上の老年人口が約40%に達する見込みである。

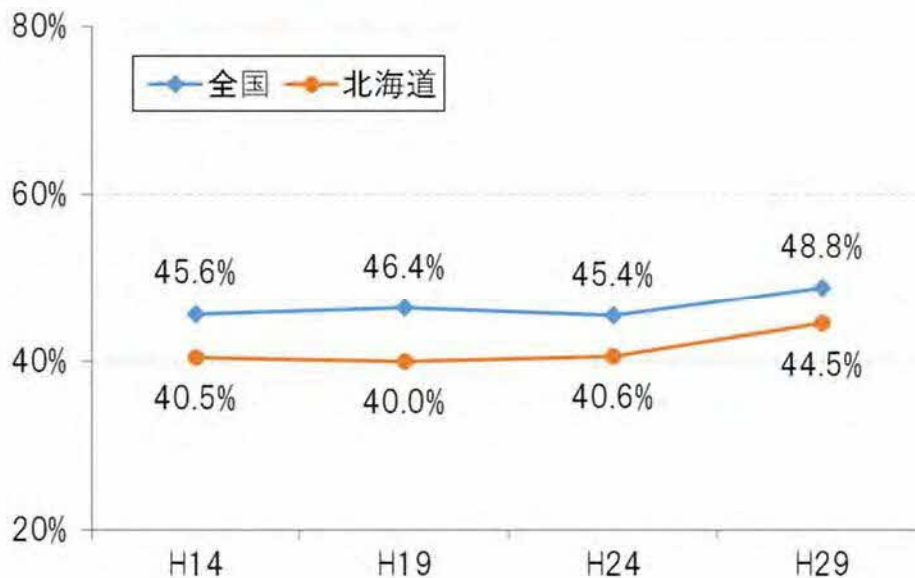


出典:「H27年国勢調査」、「都道府県の将来推計人口(H30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

状況・課題 共働き世帯の増加

根拠 共働き世帯の推移(全国・北海道)

共働き世帯の全世帯に占める割合について、平成14(2002)年では40.5%、平成24(2012)年では40.6%であったが、平成29(2017)年には、44.5%となり、ここ5年の増加率は比較的高い状況である。

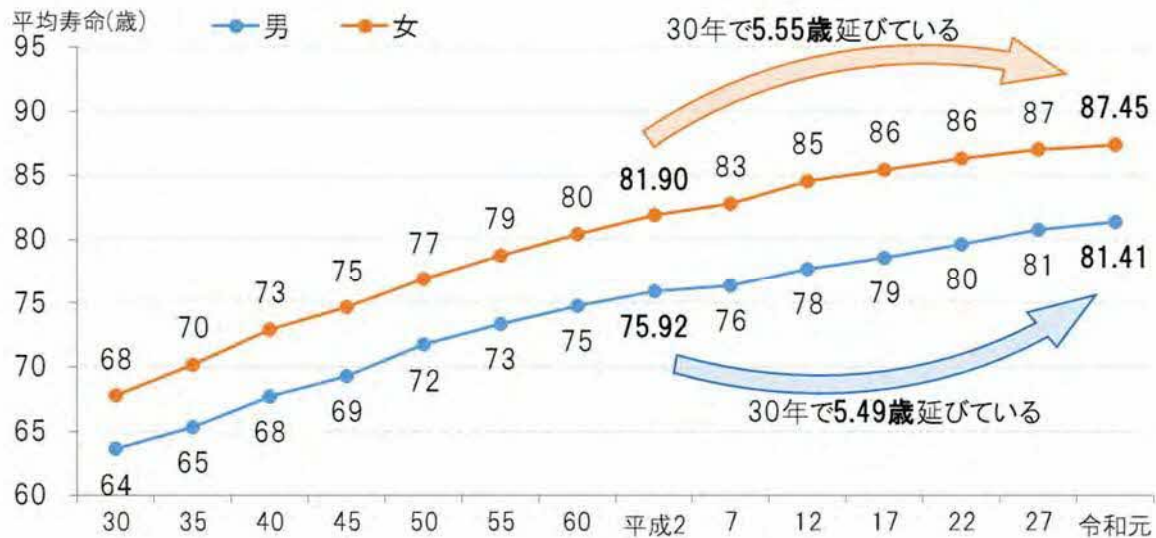


出典:「H29年就業構造基本調査」(総務省)

状況・課題 平均寿命の延伸

根拠 平均寿命の推移(全国)

全国における平均寿命は、男女ともに増加している状況。2019(令和元)年度時点で、男性は81.41歳、女性は87.45歳となっており、1990(平成2)年度と比較して、男性は5.49歳、女性は5.55歳延びている。

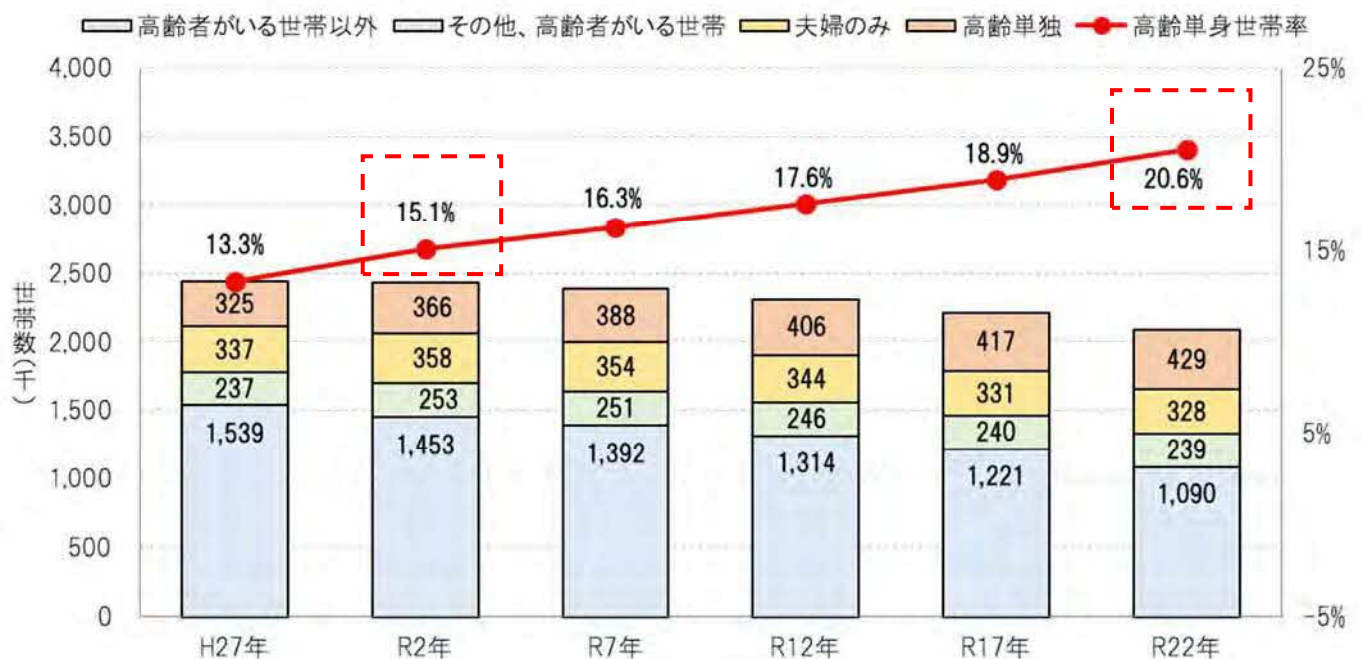


出典:「R1年簡易生命表」(厚生労働省)

状況・課題 単身高齢者の増加

根拠 高齢者世帯の将来推計(北海道)

単身高齢者の全世帯数に占める割合については、令和2(2020)年には15.1%であるが、令和22(2040)年には20.6%に増加する見込みである。



出典:「国勢調査」(総務省)、「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(2019年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

状況・課題 外国人世帯の増加

根拠 外国人世帯の推移(北海道)

外国人のみの世帯数について、平成12(2005)年の4,876世帯と比べ、平成27(2015)年には、11,994世帯と2倍以上に増加している状況である。



出典:「H27年国勢調査」(総務省)

状況・課題 地方暮らしの関心の高まり

根拠 魅力度・移住先ランキング

自然環境や景観に癒しを求める人やスローライフといった暮らし方を求める人からも注目を集めているため、移住希望先としてよりよい住宅・住環境を向上しアピールする必要がある。

【地域ブランド調査2020】

項目	1 位	2 位	3 位
認知度	東京都(1)	北海道(2)	大阪府(3)
魅力度	北海道(1)	京都府(2)	沖縄県(4)
情報接触度	東京都(1)	大阪府(3)	北海道(2)
居留意欲度	神奈川県(2)	東京都(1)	北海道(3)
観光意欲度	北海道(1)	京都府(2)	沖縄県(3)
産品想起率<食品>	北海道(1)	大阪府(3)	沖縄県(4)
産品想起率<食品以外>	北海道(3)	石川県(2)	岩手県(3)

※()内が前年結果 出典:地域ブランド研究所

【移住希望地ランキング】

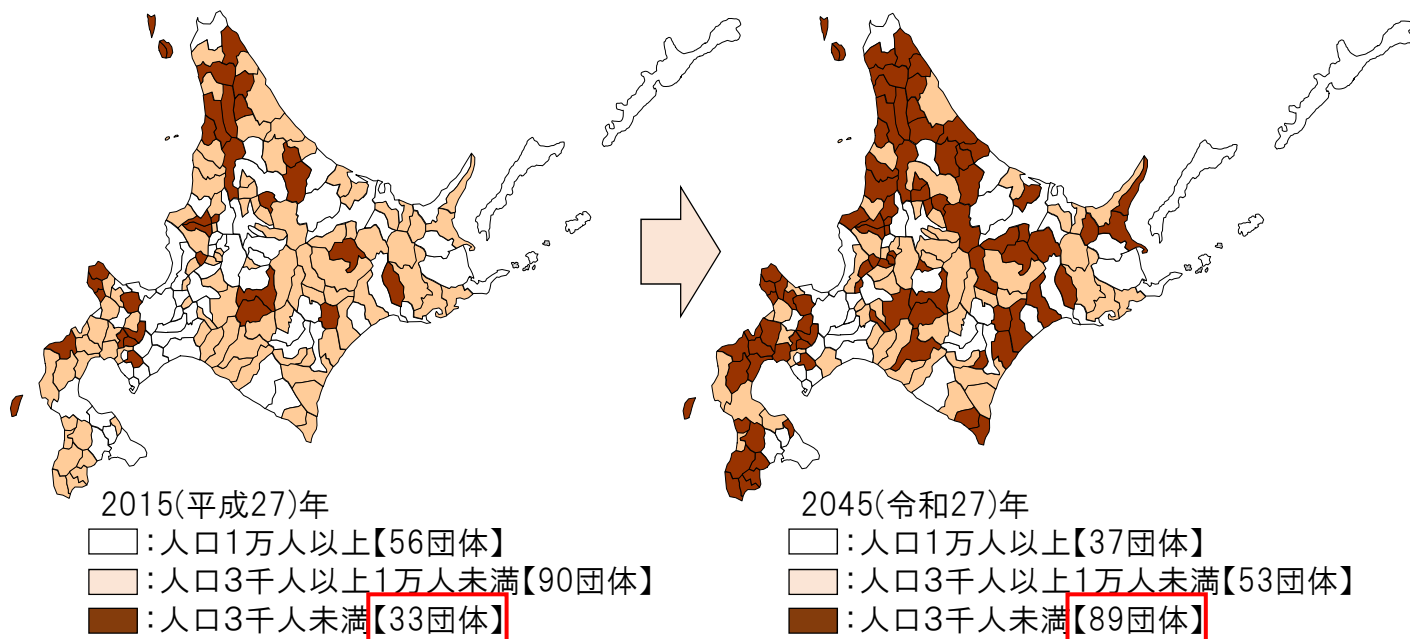
2019年	
順位	県名
1位	長野県
2位	広島県
3位	静岡県
4位	北海道
5位	山梨県
6位	福岡県

出典:認定NPO法人ふるさと回帰支援センター

状況・課題 人口の低密度化・地域的偏在

根拠 人口推計(市町村別)

道内の人口3千人未満の市町村について、平成22(2010)年に33団体だったが、令和27(2045)年には約2.7倍の89団体に増加する見込みである。



出典:「H27年国勢調査」、「地域別の将来推計人口(H30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

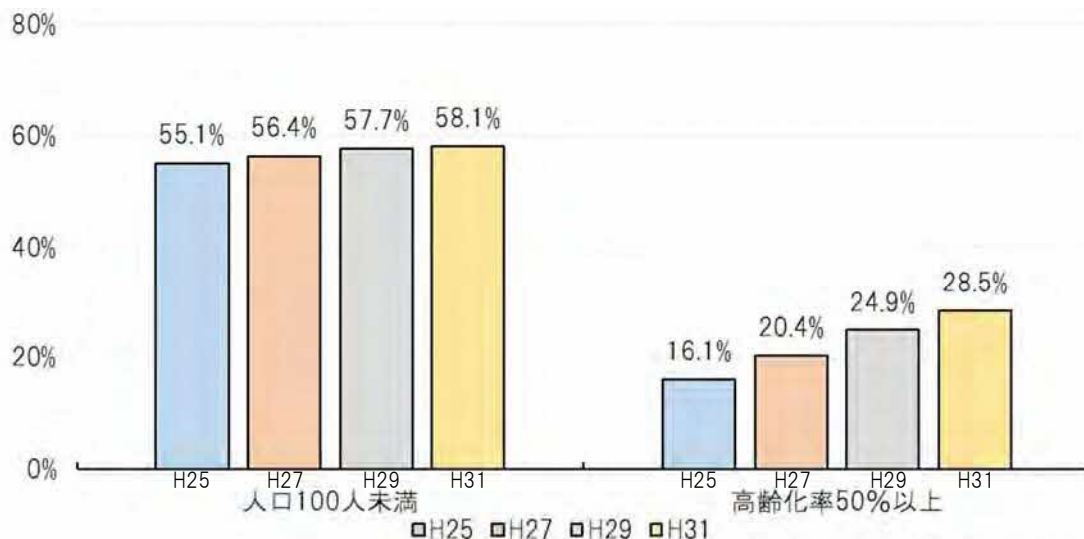
状況・課題 過疎集落の増加・地域の高齢化

根拠 集落の推移(北海道)

人口100人未満の集落も高齢化率50%以上の集落も増加しており、特に高齢化率50%以上の集落の割合については、年2%増加している。人口減少・少子高齢化が顕著に表れている。

約3,700の集落に占める

「人口100人未満の集落の割合」と「65歳以上の世帯が50%以上の集落の割合」の推移

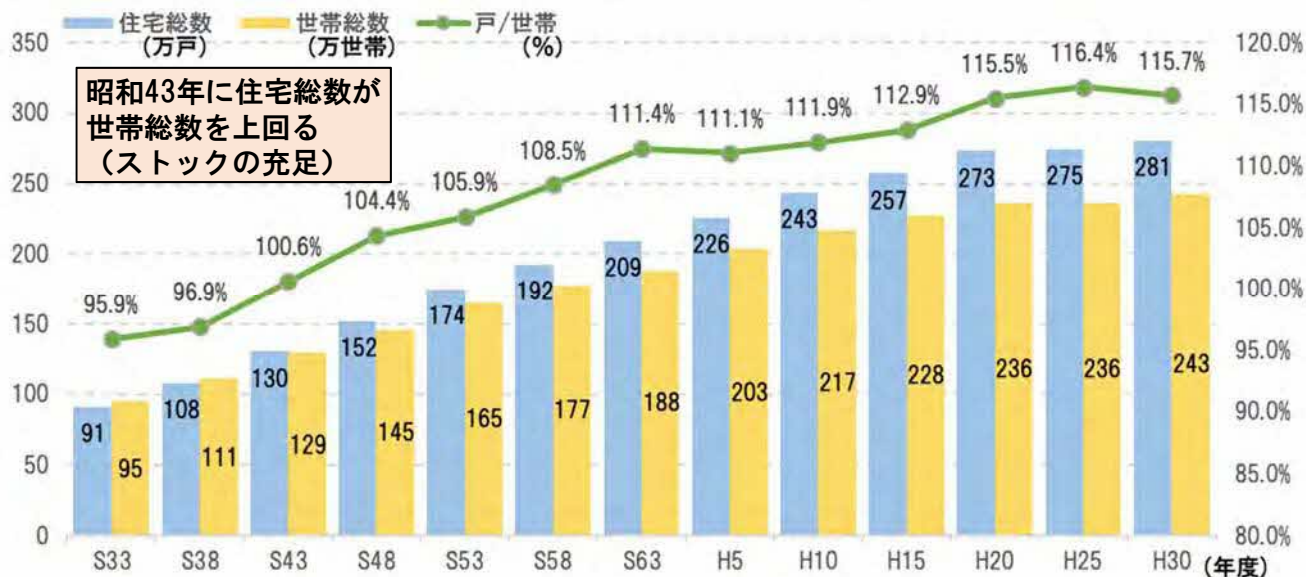


出典:「H31年度北海道集落实態調査」北海道地域政策課

状況・課題 住宅ストックの充足・余剰

根拠 住宅ストック数と世帯数の推移(北海道)

昭和43(1968)年以降、住宅ストック総数が世帯総数を上回り、充足している状況が続いている。
平成30(2018)年度では、世帯数に対してストック総数が15.7%多い状況である。

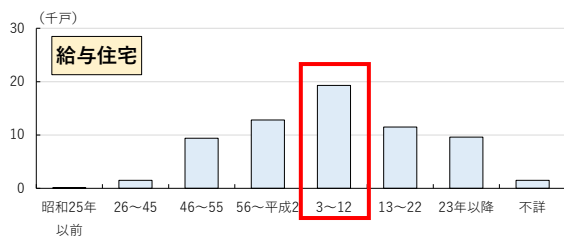
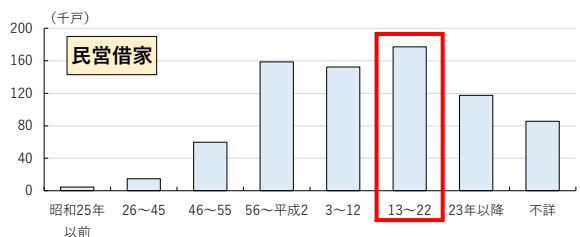
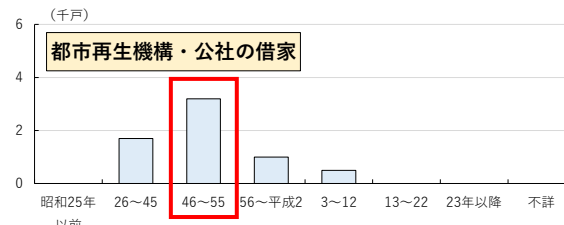
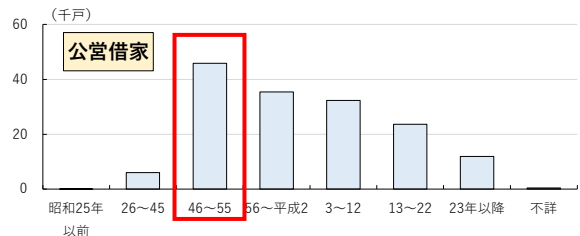
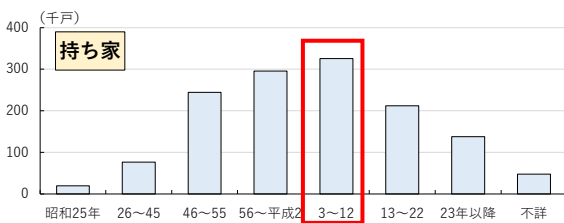
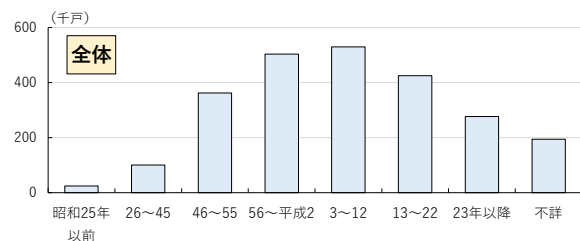


出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

状況・課題 新しい民営借家の供給増、公営借家等や持ち家の老朽化

根拠 所有関係別住宅の建築時期(全道)

公営、都市再生機構・公社などの公営借家は、昭和55(1980)年以前に建てられた築40年を超える住宅が多く、持ち家は平成12(1991～2000)年以前に建てられた築20年を超える住宅が多い状況である。一方で、民営借家は築10年～20年の比較的新しいストックが多い傾向である。

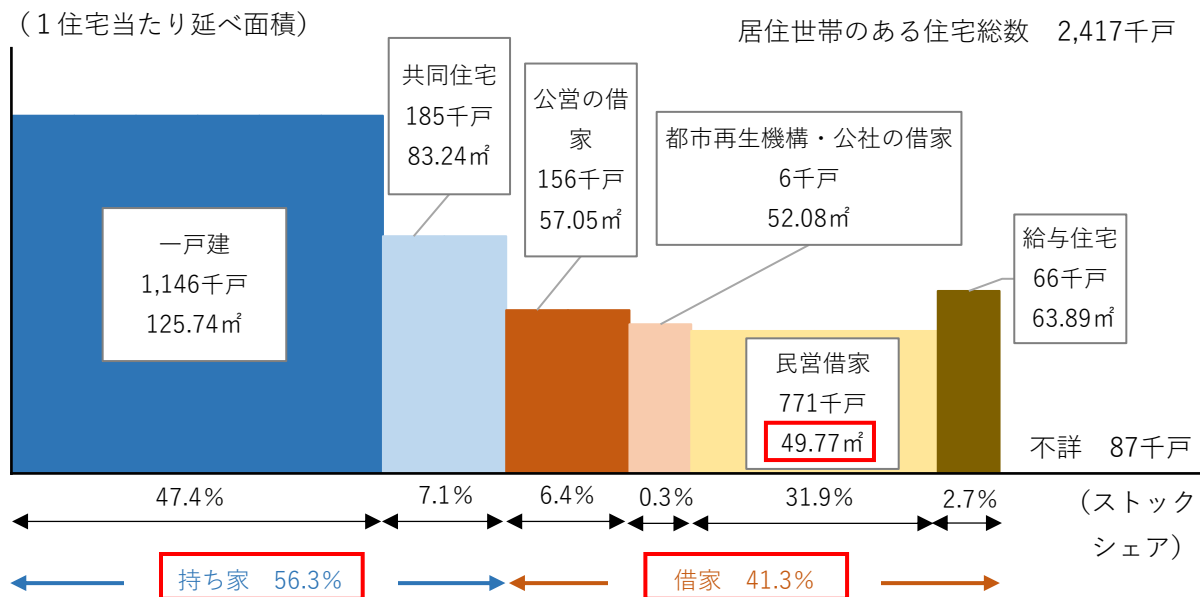


出典:「H30 住宅・土地統計調査」(総務省)

状況・課題 狭小な民営借家の居住面積

根拠 所有関係別住宅ストックの現状(全道)

- ・平成30(2018)年の持ち家率は56.3%、借家率は41.3%である。
- ・1住宅当たりの延床面積は、49.77㎡の民営借家が最も小さい。

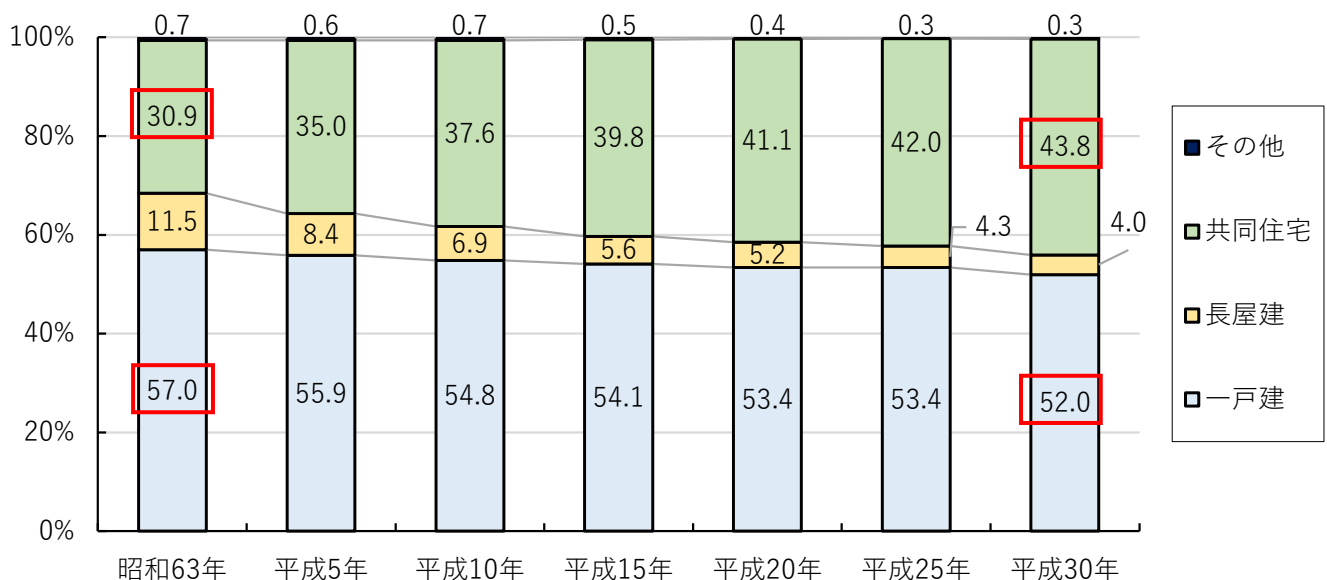


出典:「H30 住宅・土地統計調査」(総務省)

状況・課題 共同住宅ストックの増加

根拠 建て方別住宅ストックの割合(全道)

平成30(2018)年において、一戸建が52.0%、共同住宅が43.8%、長屋建が4.0%であり、昭和63(1988)年と比較すると、一戸建及び長屋建は減少している一方で、共同住宅の割合は増加している。



出典:「H30 住宅・土地統計調査」(総務省)

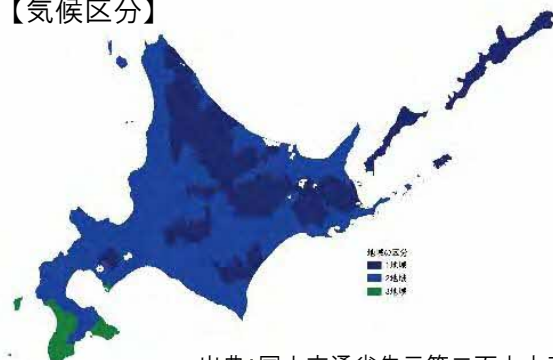
状況・課題 北海道の地域の実情を踏まえた住宅性能・機能の向上

寒さ

道内のほぼ全域が亜寒帯湿潤気候であり、夏と冬の温度差が大きく、特に道北・道東は寒さが非常に厳しく、最寒月の平均気温が-8度以下となり、-30度以下に下がるが多い。

そのため、寒さや省エネルギー対策として、断熱気密などといった高い住宅性能の基準や設計・施工技術が必要。

【気候区分】



出典：国土交通省告示第二百六十五号

雷

道内全域が豪雪地帯又は特別豪雪地帯に指定されており、全道の7割以上の市町村において、最大積雪量が100cmを超えている。

そのため、屋根からの落雪や雪下ろし作業中の転落事故など、死亡事故も発生している状況。

また、高齢化や人口減少の進行により、高齢者や障がい者などの除雪問題や、積雪による空き家等建物の倒壊が発生したりするなどの問題が顕在化しており、良好な住環境の形成においては、雪への対策が必要。

【雪害による死傷者数】(2007年～2019年の合計)



状況・課題 豊富な北海道の資源の活用

地域材(木材)

北海道の森林面積は、全道面積の71%にあたる554万ヘクタールで全国の森林面積の22%を占めており、森林資源が豊富である。また、木材供給率は年々増加しており、平成30(2018)年には約6割まで増加している状況である。

この資源を活かすため、木材加工・流通体制の整備推進、木質バイオマスやCLTの普及にも取り組んでいるほか、技術開発により、構造体・外装材・内装材に道産木材の利活用を進めている。

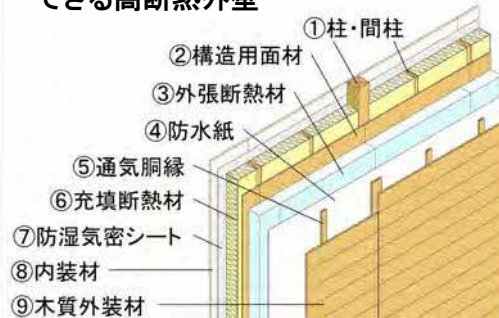
このような取り組みを進め、森林資源の循環による地球温暖化対策を図るため、さらなる地域材の利用促進が必要である。

【木材供給の状況】



出典：北海道水産林務部林務局林業木材課調べ

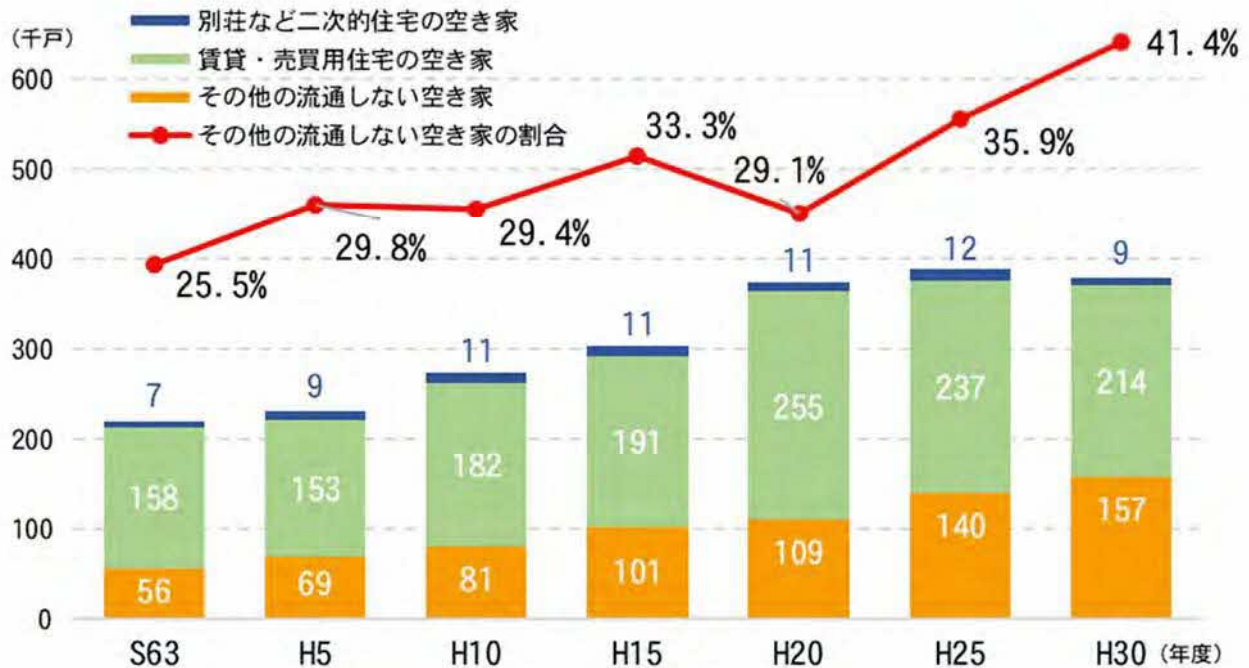
■外装材に道産木材を用いた、防火構造・準耐火構造が取得できる高断熱外壁



状況・課題 空き家の増加

根拠 空き家戸数(種類別)の推移(北海道)

道内における空き家の総数は、平成25(2013)年度と平成30(2018)年度を比較すると減少に転じているが、危険空き家になる可能性が高い「その他の住宅市場に流通しない空き家」については、昭和63(1988)年の25.5%と比較して、平成30(2018)年には41.4%と増加傾向が続いている状況である。

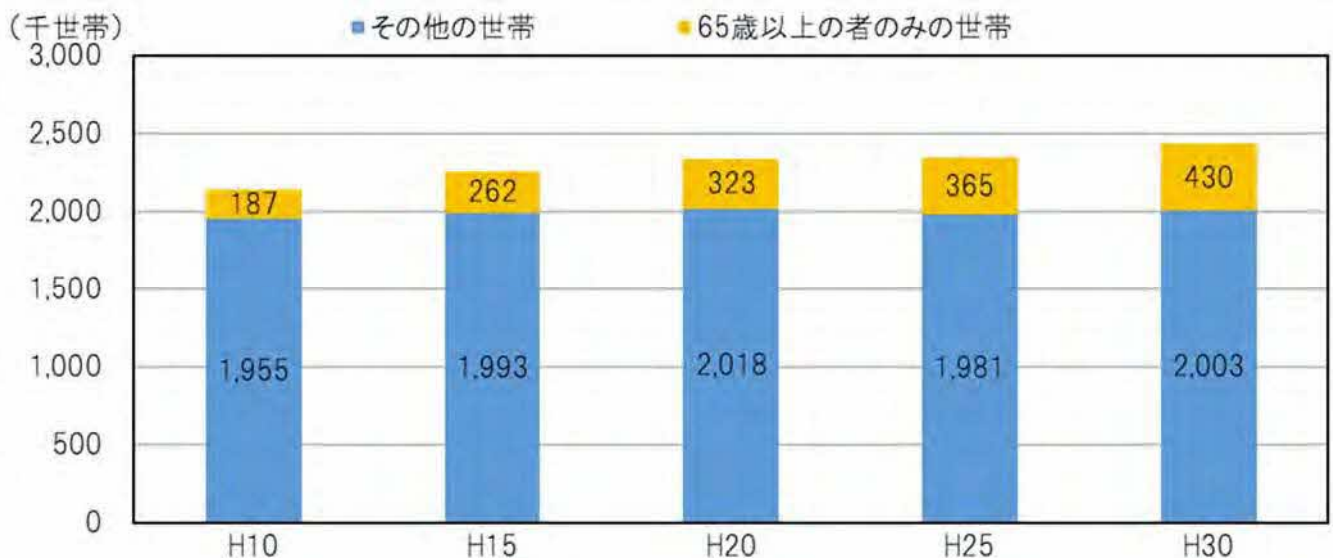


出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

状況・課題 空き家予備軍の増加

根拠 戸建て持ち家に居住する高齢者のみの世帯の推移(北海道)

・戸建て持ち家に居住する65歳以上の高齢者のみの世帯が増加している。



出典: H30年住宅・土地統計調査(総務省)

状況・課題 技術者の減少・生産年齢人口の減少

根拠 建設業従事者の推移(北海道)

平成7(1995)年には36.6万人であったが、平成27(2015)年には20.5万人となり、4割以上も減っている状況である。
15～49歳の建設業従業者は、全体の半数以下となっており、生産年齢層が減っている状況である。



出典:H27国勢調査(総務省)

状況・課題 住宅事業者の減少

根拠 (注文住宅の年間戸数別)事業者数の推移(北海道)

事業者数は、2004(平成16)年の2,737社から2019(令和元)年の1,470社と、15年間で約1,200社減少しており、その95%以上が年間建設戸数5戸以下の小規模事業者となっている。



北海道建築指導課調べ(令和元年度末)

状況 技術者の減少

課題 建設業就業者の増加、新技術による省力化

新型コロナウイルス感染症の拡大の中、令和2(2020)年9月における道内全業種の求人において、他の業種が停滞する中、建設躯体工事・建設の職業の月間有効求人倍率(常用)は4.91倍で、人手不足が依然として続いている状況である

【根拠】月間有効求人倍率(常用)の推移

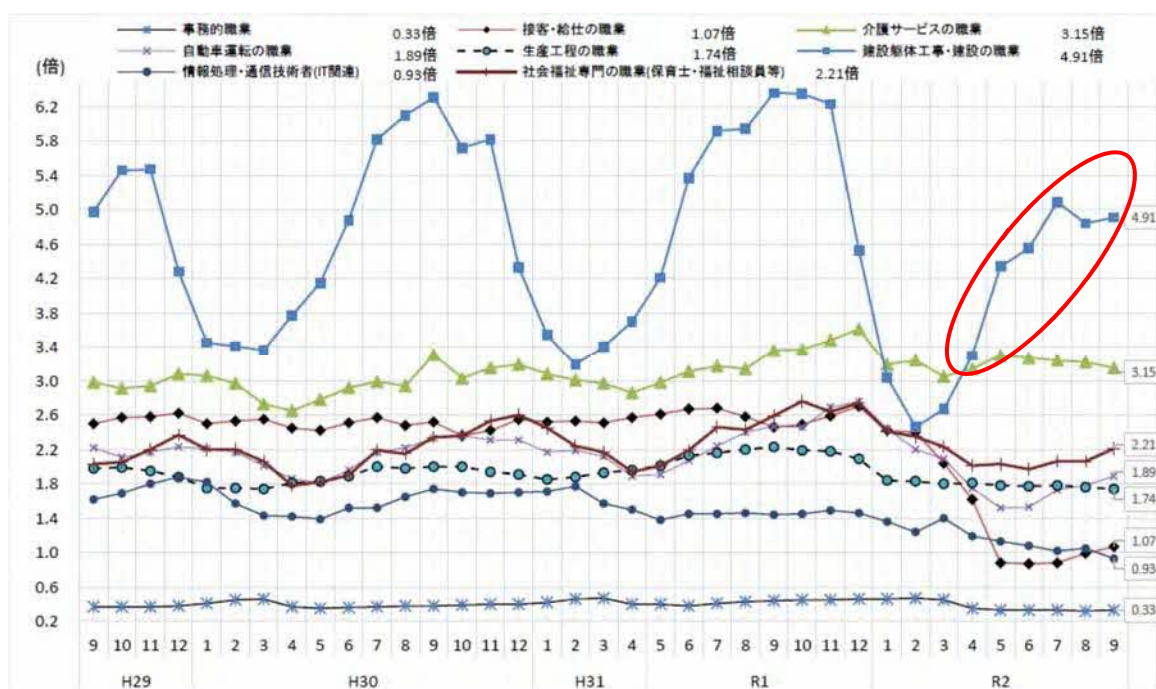
- 令和2年9月における北海道の月間有効求人倍率(常用)は、0.95倍(前年同月比-0.31ポイント)と、9か月連続で前年同月を下回った。



出典:レイバーレーター(北海道労働局)

【根拠】北海道における人手不足に係る主な職業等の有効求人倍率(常用)の推移

- 令和2年9月における、建設躯体工事・建設の職業の月間有効求人倍率(常用)は4.91倍。
- 他の業種に比べ、求人が多く季節変動が大きい。



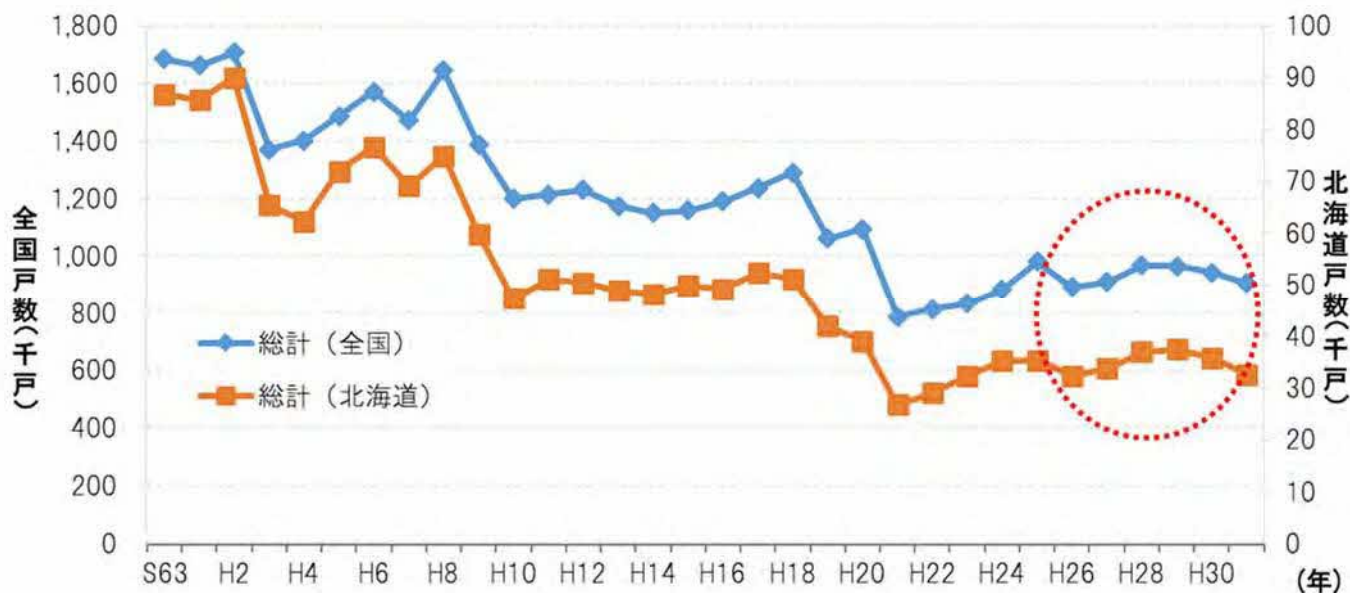
出典:労働力調査(総務省)



状況・課題 住宅産業の鈍化

根拠 着工統計(北海道)

住宅の新規着工件数は、平成27(2015)年以降、回復基調となっていたが、平成30(2018)年に再び減少に転じている。



出典: R1年建築着工統計年報(総務省)

状況・課題 不動産事業者の偏在

根拠 不動産事業者数(振興局別)

道内における不動産事業所数は、平成28(2016)年には、石狩管内に約半数(7,320)が集中しており、続いて、上川(1,395)、渡島(985)、釧路(837)、胆振(793)、オホーツク(683)の順に減少している傾向である。また、事業所数の推移としては、H24年と比較してH28年度はいずれの地域においても減少している。



出典: 「H24, H28 経済センサス」
(活動調査 事業所に関する集計 産業横断的集計)