

小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画）

概要版



令和7年3月 小樽市



第1章 計画の概要

① 計画の目的と策定の背景

本市では、平成27年3月に『小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画（以下「前計画」という。）』を策定し、住生活関連施策を総合的に推進してきました。

この間、本市においては、令和2年2月に、本市の最上位計画である『第7次小樽市総合計画』を策定し、「人口減少への挑戦 ～選ばれるまちづくり～」及び「将来人口への適応 ～時代に合ったまちづくり～」に沿った施策を重点的に取り組むこととし、また、令和7年3月に『小樽市立地適正化計画』を策定し、「将来人口への適応」を進める一つの手段として、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもとに、居住に関する方針や居住エリア等を示しています。

こうした本市のまちづくりに対する大きな方針のもと、深刻化する空き家の問題や脱炭素社会への対応など、住生活を取り巻く環境が変化する中で、人口減少・少子高齢化に対応する実行性のある住生活関連施策を推進していくことが求められています。

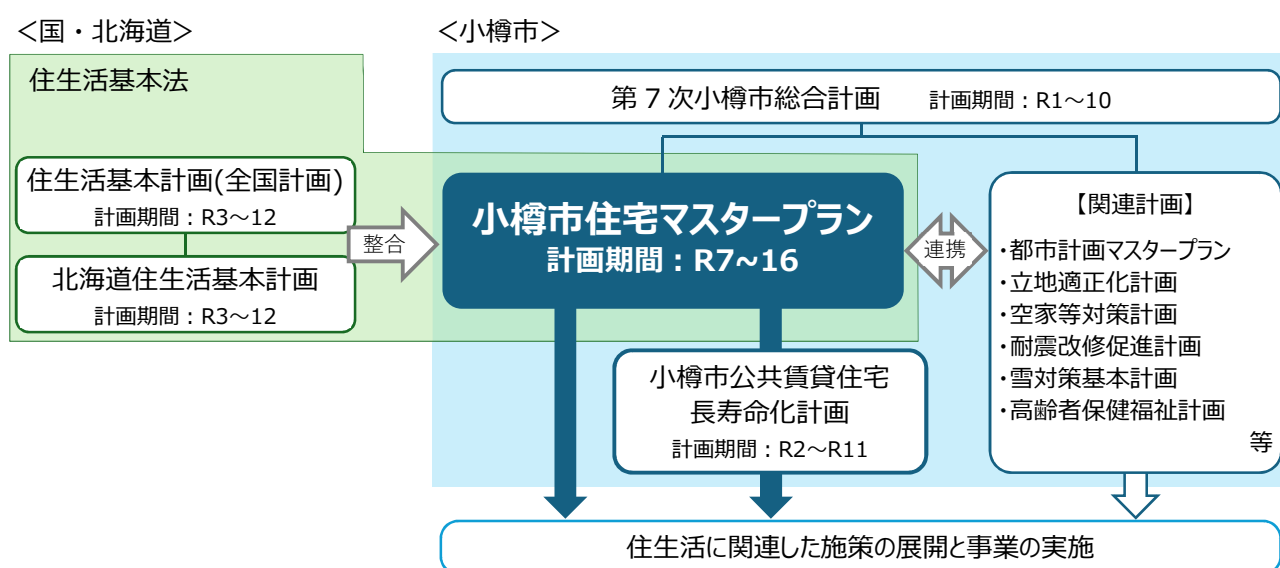
前計画は、令和6年度末で計画期間が満了することから、新たな『小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画）（以下「本計画」という。）』は、安全で快適に暮らせる住環境づくりを推進するため、官民を含めた住宅施策の指針を示すことを目的に策定します。

② 計画の位置づけ

本計画は、『第7次小樽市総合計画』を上位計画とする、住宅施策の基本計画であり、本市の住宅施策、市営住宅施策は、この計画に基づき展開します。

なお、本計画は「小樽市マンション管理適正化推進計画」を包含するものとします。

図 計画の位置づけ



③ 計画期間

計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

第2章 現状と課題

課題1：さらなる人口減少進行への対応

- 本市の人口減少の要因の一つが他市町村への人口流出であり、札幌市周辺の他市の人口移動とは異なった傾向
- 周辺都市に比べて安価な地価であることを生かした多角的な展開による移住・定住対策が必要

課題2：居住ニーズの変化への対応

- 本市への転出入の状況や居住の意向を踏まえ、各世代に対応した定住策の展開が必要

課題3：住宅確保要配慮者※への対応

※適切な規模、構造等の民間賃貸住宅を確保することが困難な者など

- 老朽化の状況や将来人口、需要、立地等を踏まえた市営住宅の管理戸数の縮減が必要
- 少人数向け住戸に対する需要の高まりなど、ニーズに合った市営住宅整備などの対応が必要

課題4：地域特性を生かした住環境への対応

- 今後も人口減少が見込まれる中で、持続可能なまちづくりに向けて、立地適正化計画で定める居住誘導区域などを踏まえた住環境づくりが必要

課題5：自然災害などへの対応

- 既存住宅の耐震化や老朽住宅の解体など、災害に備えた取組の継続が必要
- 除雪負担等を軽減する取組など、積雪期に安心して暮らせる住環境づくりが必要

課題6：住宅における脱炭素化への対応

- 脱炭素社会の実現のため、再生可能エネルギー設備の設置のほか、既存住宅の高気密・高断熱化に資するリフォームの促進が必要

課題7：老朽化した住宅への対応

- 築年数の古い住宅が多いことから、既存住宅の良質化・長寿命化を促進することが必要

課題8：空き家の適正管理に向けた対応

- 人口減少や世帯減少により、管理の行き届いていない空き家の増加を防ぐため、所有者等には適正な管理を促し、意識の醸成を図るなど、多角的な対策の実施が必要

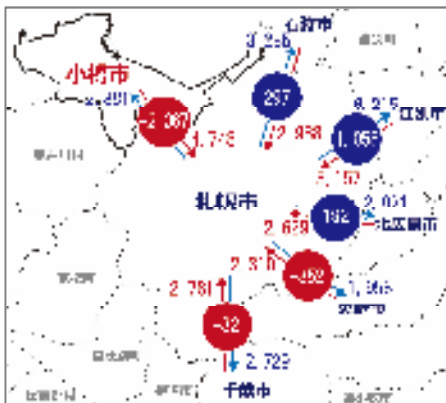
課題9：民間賃貸住宅市場への対応

- 市内の民間賃貸住宅は、築年数の古い物件の割合が高いことから、建替えやリフォームなどによる良質な民間賃貸住宅ストックの増加策が必要

課題10：分譲マンション管理の適正化への対応

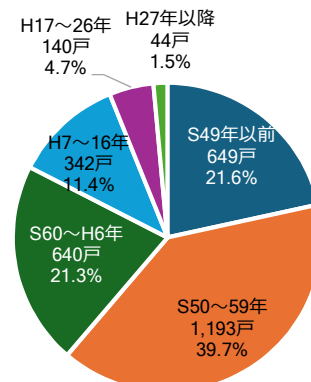
- 今後10年間で築40年を超える高経年マンションが増加し、また、居住者自身も高齢化していくため、マンション維持管理の適正化に向けた取組が必要

図 札幌市と周辺市の人口移動状況（人）



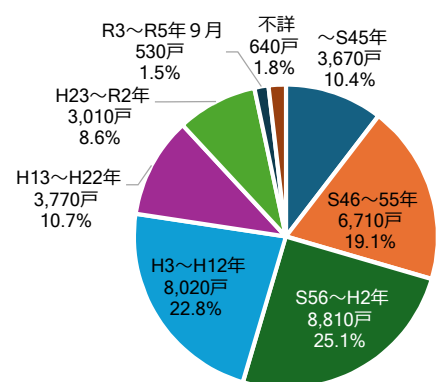
資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 市営住宅の建設年度



資料：小樽市調べ

図 持ち家の建築年



資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

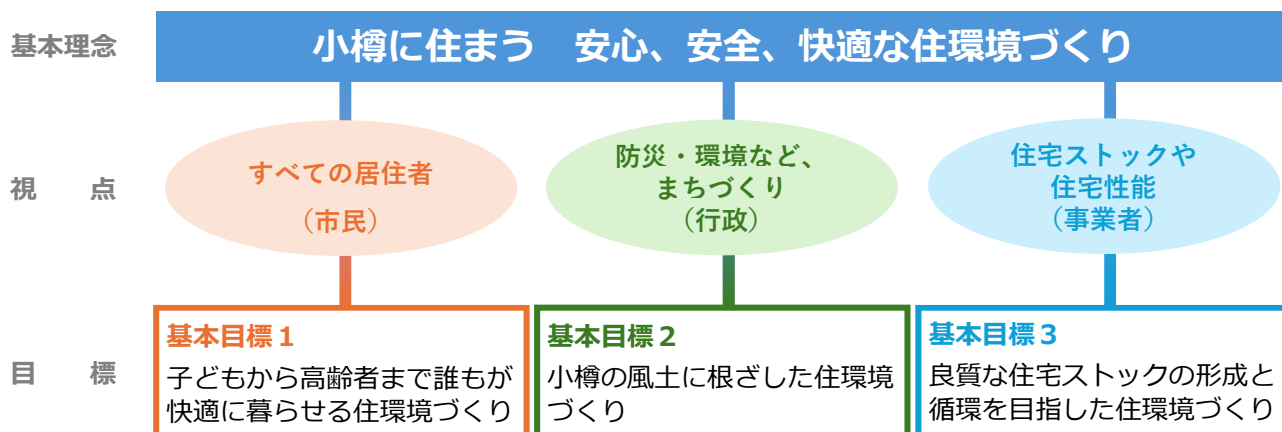
第3章 理念と目標

基本理念は、人口減少・少子高齢化に対応しながら、安心、安全、快適な住環境の形成によって、総合計画の将来都市像である、自然と人が紡ぐ笑顔あふれるまちの実現を目指して定めます。

基本理念の実現に向けては、幅広い視点で多角的な施策の展開が求められます。

これまでの課題を踏まえて、「すべての居住者（市民）」、「防災・環境など、まちづくり（行政）」、「住宅ストックや住宅性能（事業者）」の3つの視点で、基本目標を設定します。

図 基本理念・視点・基本目標



*「住まう」とは、「住んでいる」「住み続ける」という意味です。

第4章 施策の展開方向

<すべての居住者（市民）からの視点>

基本目標 1 子どもから高齢者まで誰もが快適に暮らせる住環境づくり

【施策の方針】	【具体的な取組】
①さらなる人口減少進行への対応	◇子育て世帯向け市営住宅の供給 ◇移住促進事業の実施 ◇人口戦略推進にかかる関連事業の実施
②居住ニーズの変化への対応	◇小樽市既存借上住宅制度の実施 ◇子育て世帯向け市営住宅の供給【再掲】 ◇小樽市移住・定住促進住宅取得費等補助金制度の実施 ◇各種高齢者向け住宅の情報提供
③住宅確保要配慮者への対応	◇セーフティネット住宅等の普及促進 ◇居住支援協議会の設置の検討 ◇小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画の推進

<防災・環境など、まちづくり（行政）からの視点>

基本目標 2 小樽の風土に根ざした住環境づくり

【施策の方針】	【具体的な取組】
④地域特性を生かした住環境への対応	◇小樽市立地適正化計画の推進 ◇小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画の推進【再掲】 ◇移住促進事業の実施
⑤自然災害などへの対応	◇「小樽市防災マップ」などによる情報発信 ◇小樽市耐震改修促進計画の推進 ◇小樽市雪対策基本計画の推進
⑥住宅における脱炭素化への対応	◇小樽市住宅エコリフォーム助成事業の実施 ◇長期優良住宅制度、低炭素建築物の認定等 ◇国が実施する住宅の省エネに関する補助制度の情報提供

<住宅ストックや住宅性能（事業者）からの視点>

基本目標3 良質な住宅ストックの形成と循環を目指した住環境づくり

【施策の方針】	【具体的な取組】
⑦老朽化した住宅への対応	◇小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度の実施 ◇介護保険 居宅介護住宅改修費の支給 ◇小樽市住宅エコリフォーム助成事業の実施【再掲】
⑧空き家の適正管理に向けた対応	◇第2次小樽市空家等対策計画の推進 ◇小樽市版 空き家ガイドブックによる情報発信 ◇小樽市空家等流通プラットフォームの推進 ◇北海道空き家情報バンク制度の周知 ◇小樽市特定空家等住宅除却費補助制度の実施
⑨民間賃貸住宅市場への対応	◇国が実施する住宅の省エネに関する補助制度の情報提供【再掲】 ◇小樽市既存借上住宅制度の実施【再掲】
⑩分譲マンション管理の適正化への対応	◇管理組合へのアンケート調査の実施 ◇マンションの管理の適正化に向けた知識の普及・啓発

第5章 計画実現に向けて

① 役割と連携

市 民	○自らの生活の場である住宅を、安全で快適なものとし、よりよい住環境を次世代に残していく意識と協力が必要です。
事業者	○市民のニーズに応えるとともに、相互に連携を図りながら住みよい住生活を提供する役割が求められています。 ○各種施策の展開に協力することが期待されます。
行 政	○地域の住宅事情等に応じた、きめ細やかな住生活関連施策の推進に取り組むことが必要です。

② 成果指標

基本目標	成果指標	基準値（基準年）	目標値	備考
基本目標1 子どもから高齢者まで誰もが快適に暮らせる住環境づくり	快適な住環境と感じている市民の割合(総合計画)	44.0% (R1)	基準値より増	第7次小樽市総合計画
	移住相談窓口を利用した移住人数	142人 (R1～5)	146人 (R1～10累計)	第7次小樽市総合計画
	子育て世帯向け市営住宅の供給戸数	15戸 (R6)	30戸 (R10)	第7次小樽市総合計画
基本目標2 小樽の風土に根ざした住環境づくり	住宅の耐震化率	85.6% (R2)	95% (R7)	第3次小樽市耐震改修促進計画
	居住誘導区域(都市型居住推奨区域)内の人口密度	49.7人/ha (R2)	40人/ha以上 (R21)	小樽市立地適正化計画
	小樽市住宅エコリフォーム助成制度による助成件数	9件 (R6)	20件 (R10)	第7次小樽市総合計画
基本目標3 良質な住宅ストックの形成と循環を目指した住環境づくり	(市が所管する)空き家の利活用に関する事業などの物件で、売買・賃貸等に繋がった件数	—	20件 (R4～8累計)	第2次小樽市空家等対策計画
	マンションの実態把握	—	アンケート調査の実施 (R7～)	小樽市マンション管理適正化推進計画
	管理不全な空家の解体件数	11件 (R2)	200件 (R1～10累計)	第7次小樽市総合計画

※各計画で設定した成果指標を進捗管理の参考としているものは、当該計画の改訂にあわせて見直しを検討します。