

第1回小樽市住宅マスタープラン 策 定 委 員 会

令和6年6月13日(木)10:00～

〈建設部住宅マスタープラン担当〉

会議次第

1. 会議の目的と役割
2. 会議における検討事項と流れ
3. 住宅マスタープランの概要
4. 現 住宅マスタープランの検証
5. 市民意向調査の目的と内容確認
6. 策定スケジュール

1. 会議の目的と役割

- ▶ 現「小樽市住宅マスタープラン（＝住生活基本計画）」の計画期間が令和6年度末（令和7年3月）で終了
- ▶ 国、北海道における「住生活基本計画」の見直し（国は令和3年3月、道は4年3月に策定済）
- ▶ 増え続け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の変化

住生活関連施策を総合的に推進していくため、現計画を見直す。

新「住宅マスタープラン」策定に向け、
皆さまの御意見を伺い、計画に反映させるための会議

2. 会議における検討事項と流れ

【本日(6/13)】

現プランの概要説明

計画の目的、計画の位置付け、計画期間、策定体制、基本目標、施策の展開方向

現プランの検証結果

事業の実施状況を踏まえ、課題や注意点を抽出

市民意向調査の目的・内容

策定スケジュール(確認)

市民意向調査の実施・分析

R6.8～9月

基本理念

基本目標

主要施策

素案

R6.10～11月

原案
(計画全体)

市民意見聴取
(パブリックコメント)

R7.1月

最終案

住宅行政審議会へ諮問

3. 住宅マスタープランの概要①

▶ 計画の目的

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**を示すもの。
理念や目標などを定め、各施策に取り組んでいく。

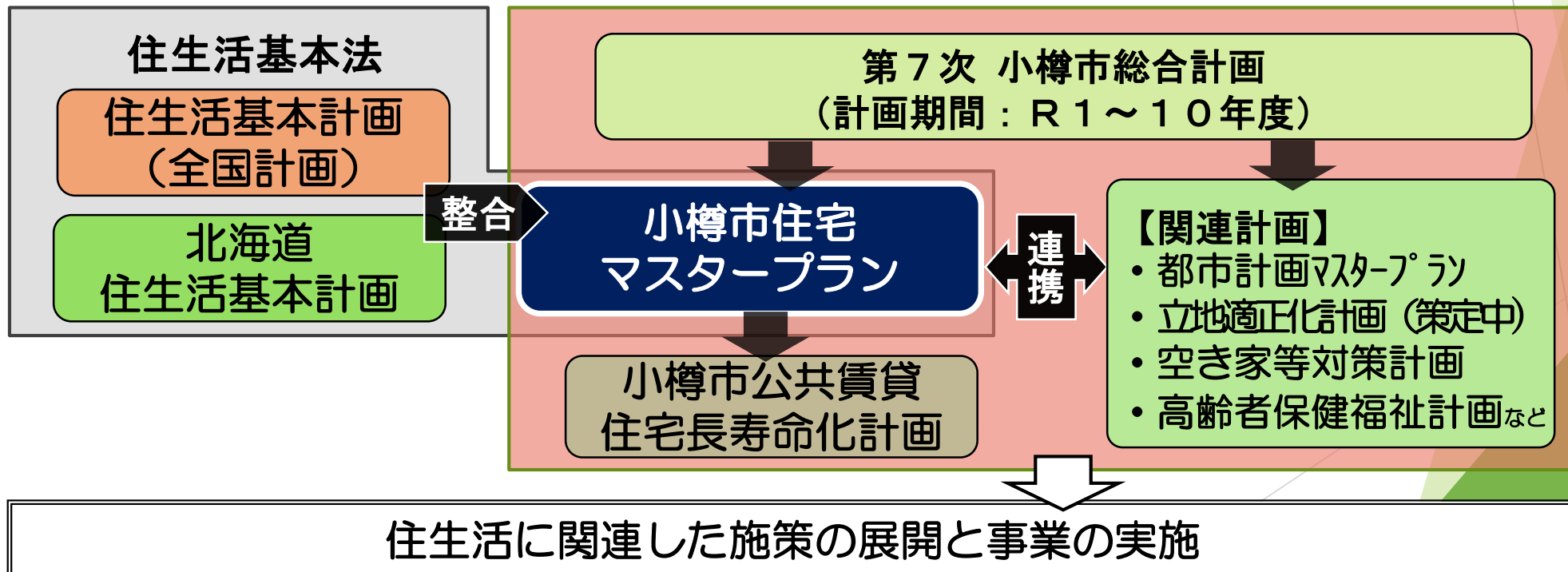
次期住マスでは、より具体的な目的を掲げ、計画の必要性を明確にしたい

- ◆ 最重要課題である人口減少と少子高齢化に対応する住宅施策を明確に位置付け、実効性のある計画として施策に取り組むこと
- ◆ 策定中の『立地適正化計画』の基本方針を踏まえ、居住に関する具体的な誘導施策を位置付け、取り組むこと

3. 住宅マスタープランの概要②

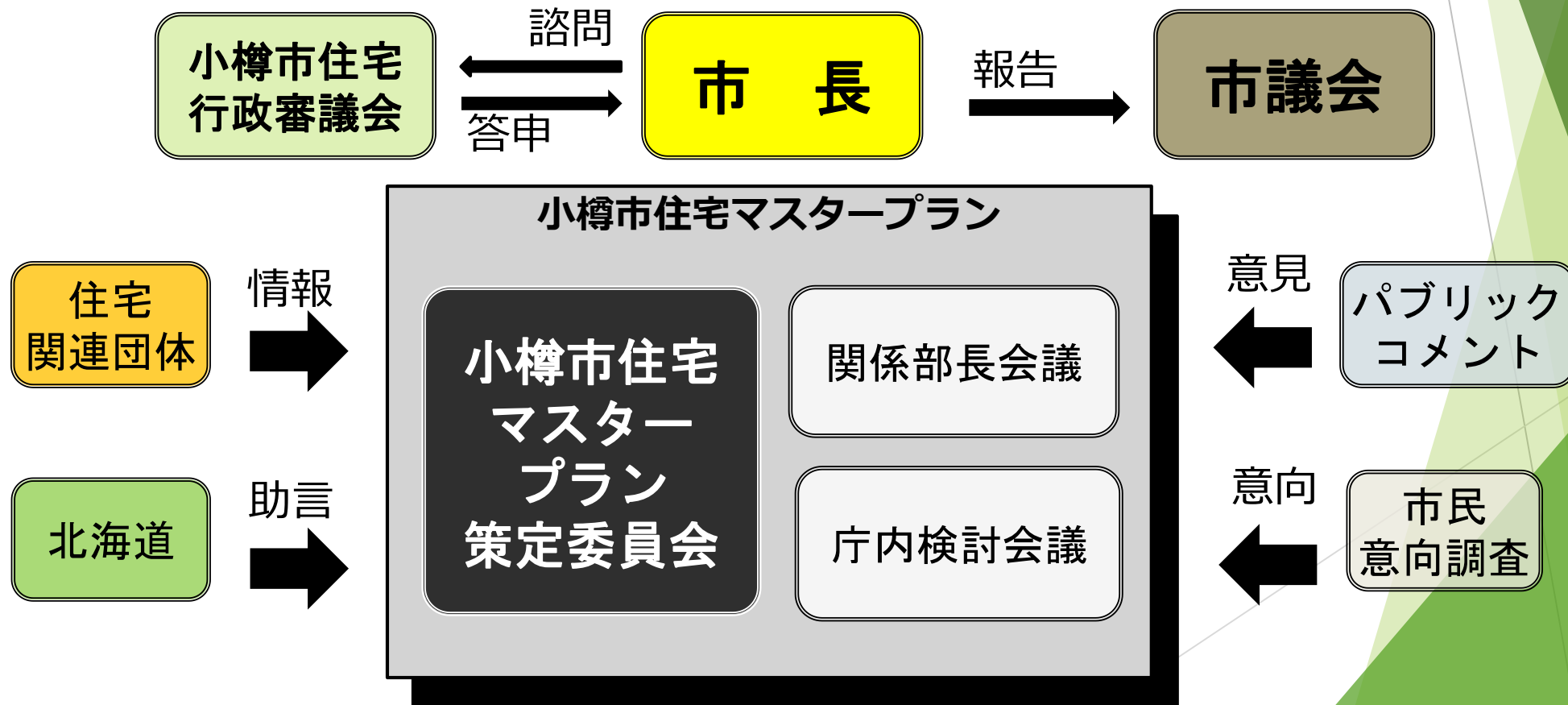
- ▶ **計画期間** 平成27～令和6年度（10年間）
次期計画 ➡ 令和7～16年度の予定

▶ **計画の位置づけ**



3. 住宅マスタープランの概要④

▶ 策定体制



3. 住宅マスタープランの概要⑤

▶ 施策の展開方向（現在の計画）

基本理念「小樽に住まう安心安全快適な住環境づくり」	基本目標	展開方向	主な施策
	1.小樽の風土に根ざした良質な住環境づくり (コンパクトな住宅市街地づくり)	(1)まちなか居住の推進	まちなか居住の支援
		(2)良好な住宅市街地づくり	雪と寒さに強い住宅地づくり、周囲の環境と調和した住環境づくり、災害に強い住宅地づくり
		(3)住まいの情報の充実・強化	相談体制の充実
	2.子どもから高齢者まで安心して暮らせる住環境づくり (誰もが安心の住環境づくり)	(1)安心して子育てできる住まいづくり	子育て支援
		(2)高齢者、障がい者にやさしい住まいづくり	高齢者・障がい者にやさしい住宅供給、公共賃貸住宅の高齢化対応
		(3)住宅セーフティネットの形成	収入超過者への対応強化、特定目的住宅の供給
	3.既存ストックの有効活用 (住宅全体の質の向上)	(1)リフォーム・中古住宅市場の活性化	住宅リフォーム支援、耐震性能の向上、中古住宅の流通促進
		(2)マンションの適正な維持管理	マンション維持管理に対する市民への情報提供、関係団体との協力連携・人材育成
		(3)公共賃貸住宅の供給及びストックの維持改善	市営住宅の供給及びストックの維持管理、民間活力の活用、道営住宅の供給
		(4)空き家等の対策	空き家等の利活用

4.現 住宅マスタープランの検証①

▶現 住宅マスタープランの進捗状況調査（R5.11実施）

施策の展開方向を構成する「事務事業・全52事業」について
進捗状況調査を実施

▶現 住宅マスタープランの反省点

- ① 数値目標を示しておらず、**達成度合いが確認できない**
- ② 策定以降、進捗管理を行っておらず、**事業効果が不明**
- ③ 施策や事業の所管課が不明確のため、**未実施の案件がある**
- ④ 住環境にかかる施策を広く包括したため、**事業の優先順位が不明確**

4.現 住宅マスタープランの検証②

1 小樽の風土に根ざした良質な居住環境づくり

(1)まちなか居住の推進【重点施策】

「まちなか居住の支援」

- ・ 既存借上公営住宅制度の実施(H29年度～)
 - ➡民間賃貸住宅 2 棟 6 戸を借上げ、全戸入居中
- ・ まちなか居住誘導策・優遇策の検討 ➡未実施

(課題)

- ◆既存借上公営住宅制度は、近年、新規借上げが不調のため、借上条件の見直しを行ってきたが、成果が上がっていない
- ◆まちなか居住誘導策は具体的な検討がなされず、まちなかへの居住促進が図られなかった

4.現 住宅マスタープランの検証③

1 小樽の風土に根ざした良質な居住環境づくり

(2)良好な住宅市街地づくり

「雪と寒さに強い住宅地づくり」

- ・福祉除雪サービスや貸出ダンブ制度の活用

➡協働による雪処理意識の定着

「災害に強い住宅地づくり」

- ・土砂災害防止法に基づく（土砂災害警戒）区域指定・周知

➡土砂災害ハザードマップの作成、未指定（4カ所）区域への周知

（課題）

◆すでに生活の一部として定着している各種助成やサービスの提供を継続していくことは必要だが、利用者の負担増加（経費の値上がり）や社会の変化（担い手不足など）への対応も必要

4.現 住宅マスタープランの検証④

1 小樽の風土に根ざした良質な居住環境づくり

(3)住まいの情報の充実・強化

「相談体制の充実」

- ・市ホームページでの住まいに関する情報提供
 - ➡住宅関連の助成制度や公営住宅の公募について定期的な周知を実施
- ・移住に関する情報提供
 - ➡移住情報専用サイトの開設、移住サポートセンターとの連携

(課題)

- ◆住宅関連の各種助成制度は、実施主体によって助成要件や助成額が異なるなど、近年、特に複雑化しており、利用者に理解されづらい
- ◆移住情報サイトにおいて、人口対策のターゲットとなる「子育て世代」の移住促進に向けた内容充実を図る必要がある

4.現 住宅マスタープランの検証⑤

2 子どもから高齢者まで安心して暮らせる住環境づくり

(1)安心して子育てできる住まいづくり【重点施策】

「子育て支援」

- ・ 子育て世帯の公営住宅への入居促進の検討
 - ➡入居条件の緩和、既存借上公営住宅制度の実施（再掲）
- ・ 子育て支援住宅の整備検討
 - ➡子育て支援住宅を若竹 3 号棟に 6 戸新設、オタモイ住宅に増設
道営住宅整備（色内）に伴う北海道との連携

（課題）

- ◆子育て支援住宅は、15 戸（直営 9 戸、既存借上住宅 6 戸）を確保しているが、7 次総計の目標値 30 戸の半分にとどまっている
- ◆道営住宅整備にかかる北海道との連携継続と今後整備予定の塩谷住宅における検討が必要

4.現 住宅マスタープランの検証⑥

2 子どもから高齢者まで安心して暮らせる住環境づくり

(2)高齢者、障がい者にやさしい住まいづくり

「住宅供給」「公共賃貸住宅の高齢化対応」

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発、介護保険居宅介護住宅改修費の支給
➡サ高住登録数12施設520戸（H26比で4施設187戸増）
居宅住宅改修費決定数 R元：869件、R2：746件、R3：819件、R4：817件
- ・ 公共賃貸住宅の高齢化対応
➡若竹3号棟の全戸ユニバーサルデザイン化、シルバーハウジング住宅の運営

（課題）

- ◆バリアフリー化の進まない公営住宅（エレベーター未設置など）は入居の人気度も低く、また、低層階への入居希望に応えられていない。
- ◆相談員による見守りがあるシルバーハウジング住宅は、ほぼ常に満室状態にあり、ニーズに追いついていない。

4.現 住宅マスタープランの検証⑦

2 子どもから高齢者まで安心して暮らせる住環境づくり

(3)住宅セーフティネットの形成

「収入超過者への対応強化」「特定目的住宅の供給」

- ・ 公営住宅法に基づく明け渡し請求
 - ➡高額収入者への個別面談と退去宣誓書の徴収
- ・ 特定目的住宅の必要戸数確保
 - ➡現住マスの計画期間中に新築した若竹3号棟は、44戸中13戸が特定住宅

(課題)

◆収入超過者については、会計検査院からの指摘もあり、特に高額収入者については、退去についての今後の方針を明確にして対応する必要がある。

◆管理戸数3,008戸中798戸、26.5%が特定目的住宅で、目標値である30%に届いていないが、住宅によっては入居率が低い箇所もあるため、戸数だけでなく、配置のバランスに配慮する必要がある。

4.現 住宅マスタープランの検証⑧

3 既存ストックの有効活用

(1)リフォーム・中古住宅市場の活性化

「住宅リフォーム支援」「耐震性能の向上」

- ・住宅エコリフォーム助成の検討
 - ➡H28年度事業開始、R4年度以降申し込みが急減、R6年度から助成内容見直し
- ・木造住宅耐震診断助成制度
 - ➡R5年で廃止、無料耐震診断（簡易）は今後も継続

「中古住宅の流通促進」

- ・北海道住宅検査人の活用、中古住宅相談会の開催 ➡未実施

（課題）

- ◆住宅エコリフォームは、R 6 年度から大幅に内容を見直したため、今後の利用状況から問題点・改善点についてさらなる分析が必要。
- ◆中古住宅の流通促進については、行政がどこまで関わることができるのか、難しい部分もある。空き家対策との連携も必要。

4.現 住宅マスタープランの検証⑨

3 既存ストックの有効活用

(2)マンションの適正な維持管理

「市民への情報提供」「関係団体との協力連携、人材育成」

- ・ マンション相談の受付・対応、関係団体との勉強会開催
 ➡マンション管理組合共催による管理講習会の実施と参加

(3)公共賃貸住宅の供給及びストックの維持改善

「市営住宅の供給・ストック維持管理」「民間活力活用」「道営住宅の供給」

- ・ 市営住宅➡公共賃貸住宅長寿命化計画に基づく建替えや改善事業の実施
- ・ 民間活力➡未実施（新築借上公営住宅制度、買取公営住宅借上制度）
- ・ 道営住宅➡北海道との連携、調整

（課題）

◆分譲マンションの高経年化に伴う問題（所有者の高齢化、維持管理の負担増、空室化など）は、今後大きくなることは確実

◆新築借上や買取については、他都市の状況を見ても課題(借上げ期間終了後の返還など）は多いことから、引き続き検討が必要

4.現 住宅マスタープランの検証⑩

3 既存ストックの有効活用

(4)空き家等の対策【重点施策】

「空家等の利活用」

- ・ 空き家・空き地バンクの活用
 - ➡登録が低調だったため、R6年度より「空家等流通プラットフォーム」を開始
- ・ 空き家活用支援策
 - ➡好立地かつ未流通の空き家の発掘「空き家利活用推進事業」を実施
所有者との調整が不調で成約1件のみ。前項のプラットフォーム事業に集約
- ・ 適正管理に向けた方策
 - ➡相談・指導による対応と解決、解体費助成

(課題)

- ◆今年度から開始した「空家等流通プラットフォーム」の実施効果を今後検証し、改善点等があれば対応について検討する
- ◆空き家に対する法的な制度変更が進みつつあるが、引き続き空き家に関する情報の周知徹底と相談体制の充実が必要

5.市民意向調査の目的と内容確認

▶住マズ策定にかかる市民意向調査

- 10年前の調査結果と比較し、施策や事業の実施効果と問題点を検証
- 定住意欲やニーズの高い住宅施策を把握し、基本目標の設定資料として活用
- 災害対策や省エネ対策、分譲マンションの管理など、新規課題抽出と対応策を整理し、施策に位置付け

6.策定スケジュール

令和6年6月～ 住マズ策定委員会（全4回程度）
市民意向調査（アンケート）
12月 計画案提示
パブリック・コメント
7年2月 住宅行政審議会へ諮問 → 答申
3月 市議会へ報告 → 計画公表