

小樽市住宅マスタープラン 第2回 策定委員会

令和6年12月 2日
＜建設部住宅マスタープラン担当＞

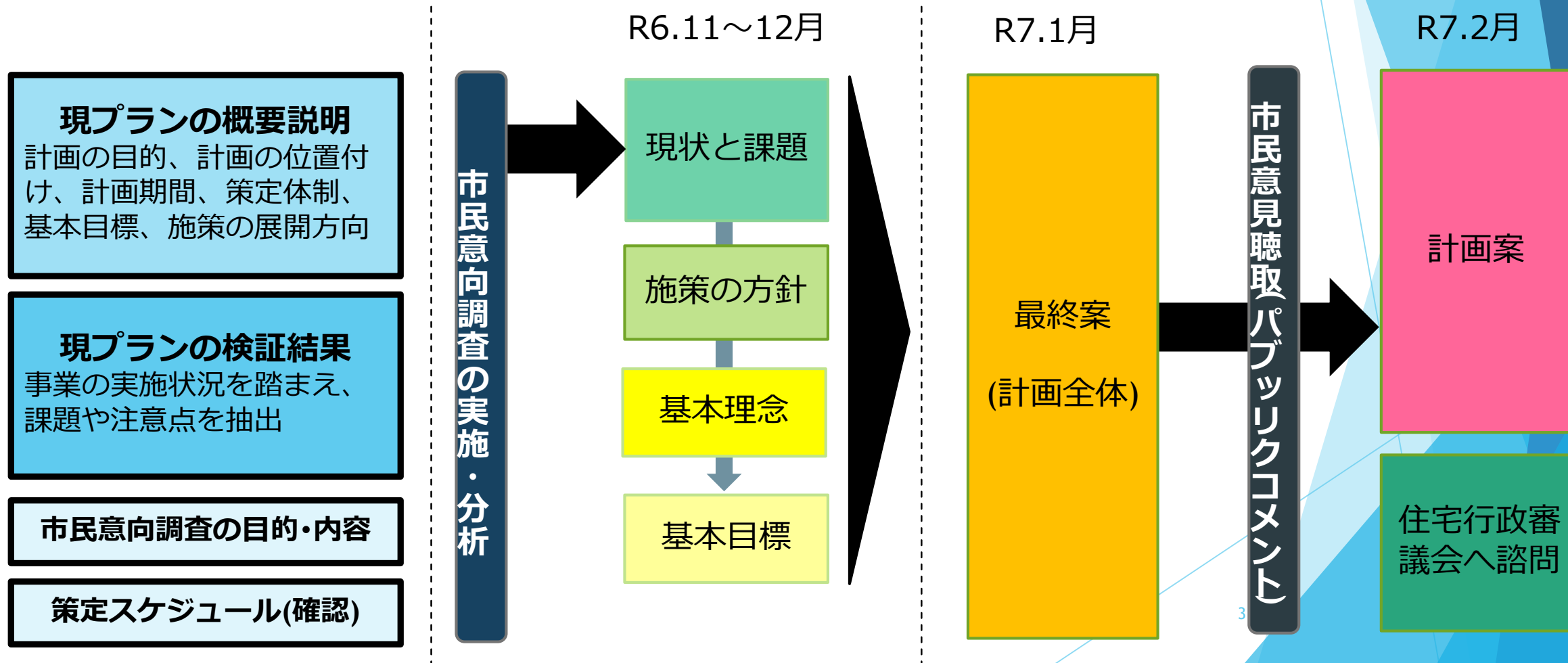
会議次第

1. 計画策定の進め方 …現在の進捗
2. 計画の構成案 …本日の 協議事項箇所
3. 策定スケジュール
4. 小樽市の住宅を取り巻く現状と課題、その対応
5. 基本理念と基本目標（案）

1. 計画策定の進め方…現在の進捗

【実施済】

【本日(12/2)】



2.計画の構成案…本日の 協議事項箇所

第1章 計画の概要

『計画の目的と策定の背景』 『計画の位置づけ』 『計画期間』 『(関連計画)』

第2章 現状と課題 【住生活を取り巻く現状と課題】

- ①更なる人口減少進行への対応、②居住ニーズの変化への対応、③住宅確保要配慮者への対応、④地域特性を活かした住環境への対応、⑤自然災害への対応、⑥住宅における脱炭素化への対応、⑦老朽化した住宅への対応、⑧空き家増加への対応、⑨民間賃貸住宅市場へ対応、⑩分譲マンション管理の適正化への対応

第3章 理念と目標

『基本理念』 『基本目標』

第4章 施策の展開方向

『施策の体系』 『施策の方針』 『主な取り組み事業』

重点施策の展開方向（現行の住マスでは、3つの施策を重点項目として位置づけした）

※次期計画では、すでに役割を果たしたものとして特出しない。

第5章 計画実現に向けて

『役割と連携』 『成果指標』 『計画の進行管理』

本日の
協議事項
はココ

3. 策定スケジュール

【会議別の審議事項と時期】

	R6 11月	12月	R7 1月	2月	3月	4月
市議会		進捗状況 報告(建常)	会派 説明	パブリック・コメント	計画案報告 (建常)	次期計画 スタート
庁内会議 関係部長会議 関係課長会議	計画の 概要案		※最終案の審議 計画書の体裁で			
庁外会議 策定委員会 住宅行政審議会	進捗状況	計画の概要案	最終案 説明		計画案の決定 諮問・答申	

4. 小樽市の住宅を取り巻く現状と課題、その対応

住宅マスタープランの策定にあたり、住宅に関する市民意向調査（R6.7実施）と各種統計調査等の結果から本市における住環境の現状と課題を抽出し、その対応方針を整理した。

1. 更なる人口減少進行への対応
2. 居住ニーズの変化への対応
3. 住宅確保要配慮者への対応
4. 地域特性を活かした住環境への対応
5. 自然災害への対応

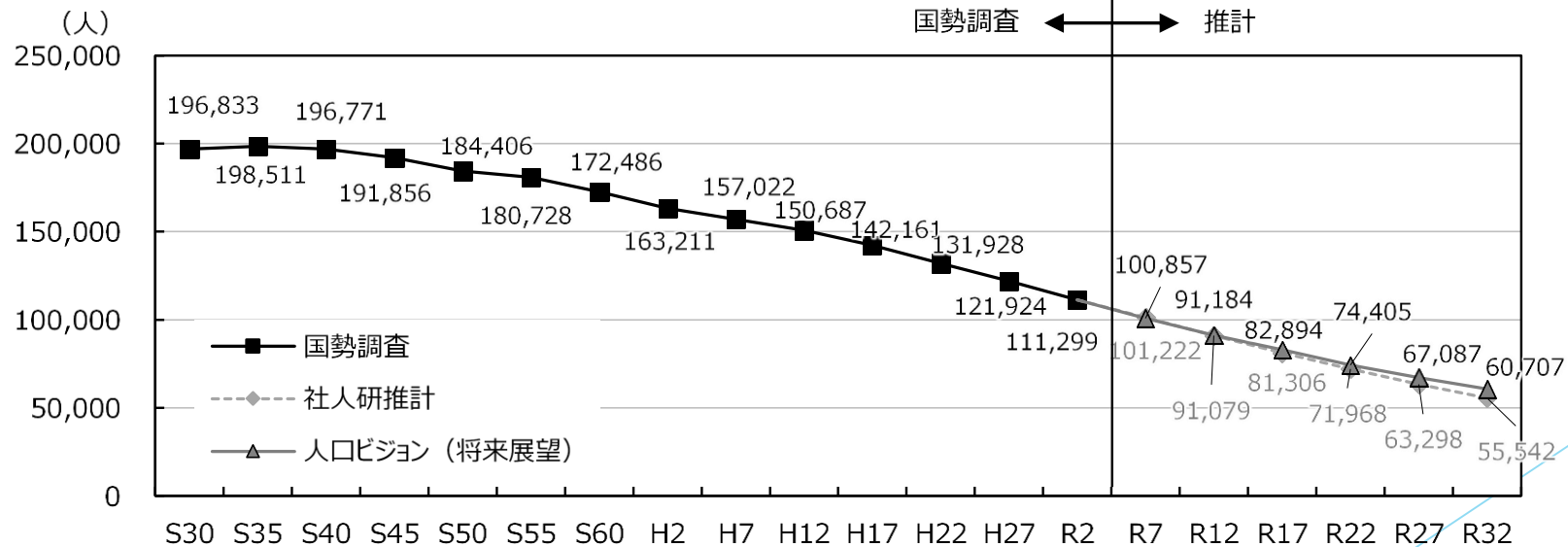
6. 住宅における脱炭素化への対応
7. 老朽化した住宅への対応
8. 空き家増加への対応
9. 民間賃貸住宅市場へ対応
10. 分譲マンション管理の適正化への対応

1 更なる人口減少進行への対応

現状① 人口減少

- ・小樽市の人口：昭和35年198,511人 →令和 2年111,299人
- ・国立社会保障・人口問題研究所推計 →令和27年 63,298人
- ・市人口ビジョン～出生率・転出超過改善 →令和27年 67,087人

■人口・将来人口の推移



資料：各年国勢調査（総務省統計局）、国立社会保障・人口問題研究所（令和5年推計）、
小樽市人口ビジョン（令和2年改訂版）

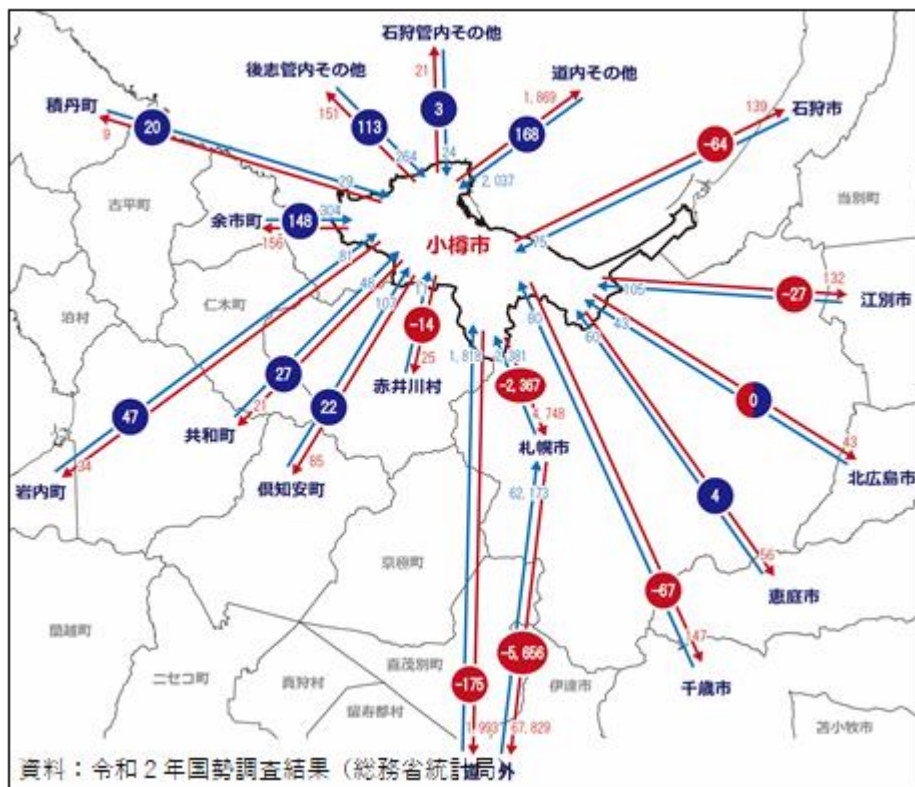
1 更なる人口減少進行への対応

現状② 人口移動

(小樽市⇔周辺他市町村)

- ・札幌市への転出超過が圧倒的(▲2,367人)
- ・以下、道外、千歳市、石狩市へ転出超過

■他都市との人口移動の状況（H27-R2）



(札幌市⇔周辺市)

- ・恵庭市、千歳市も札幌市へ転出超過だが、次回調査（R7国調）では、逆転の可能性も

■札幌市と周辺市の人口移動状況（H27-R2）

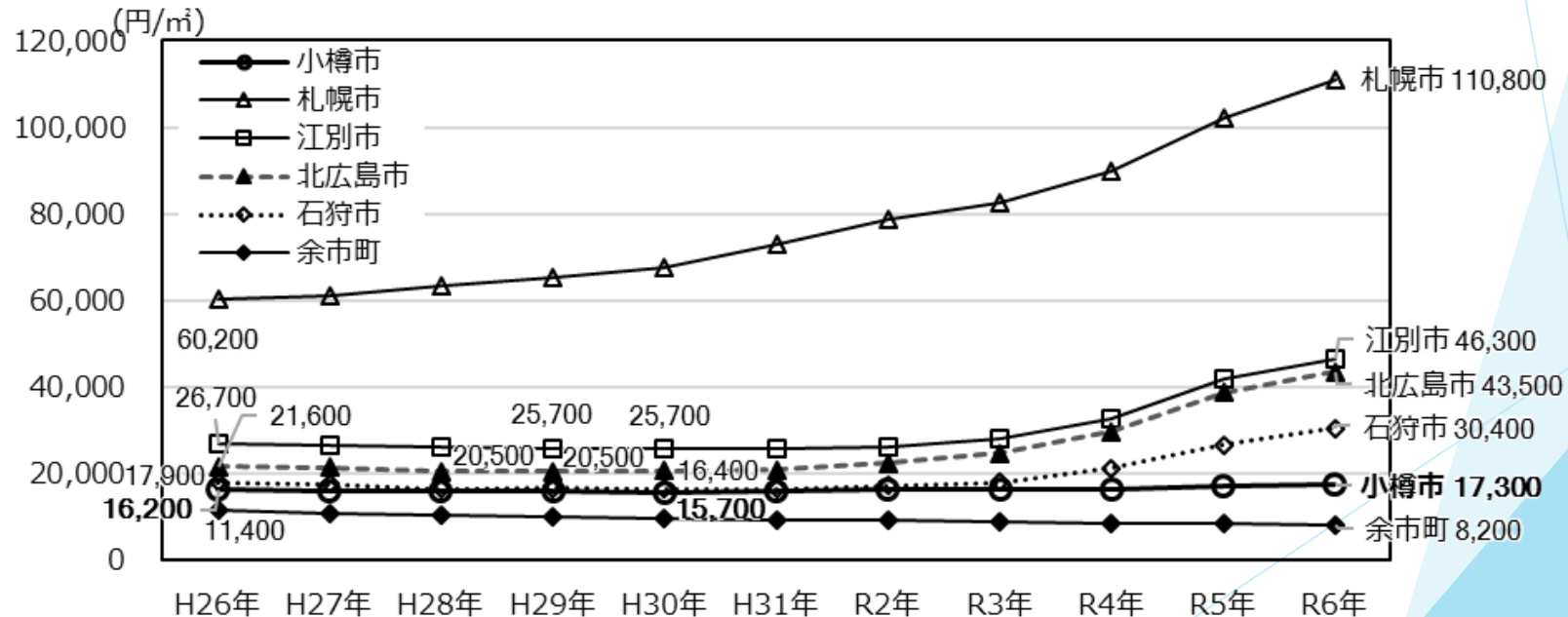


1 更なる人口減少進行への対応

現状③ 周辺地価

- ・直近10年間の住宅地平均公示地価
→小樽市の地価は札幌市の1/6以下、北広島市の半分以下 小樽と余市以外は上昇傾向

■近隣市町公示地価の推移（平均価格）

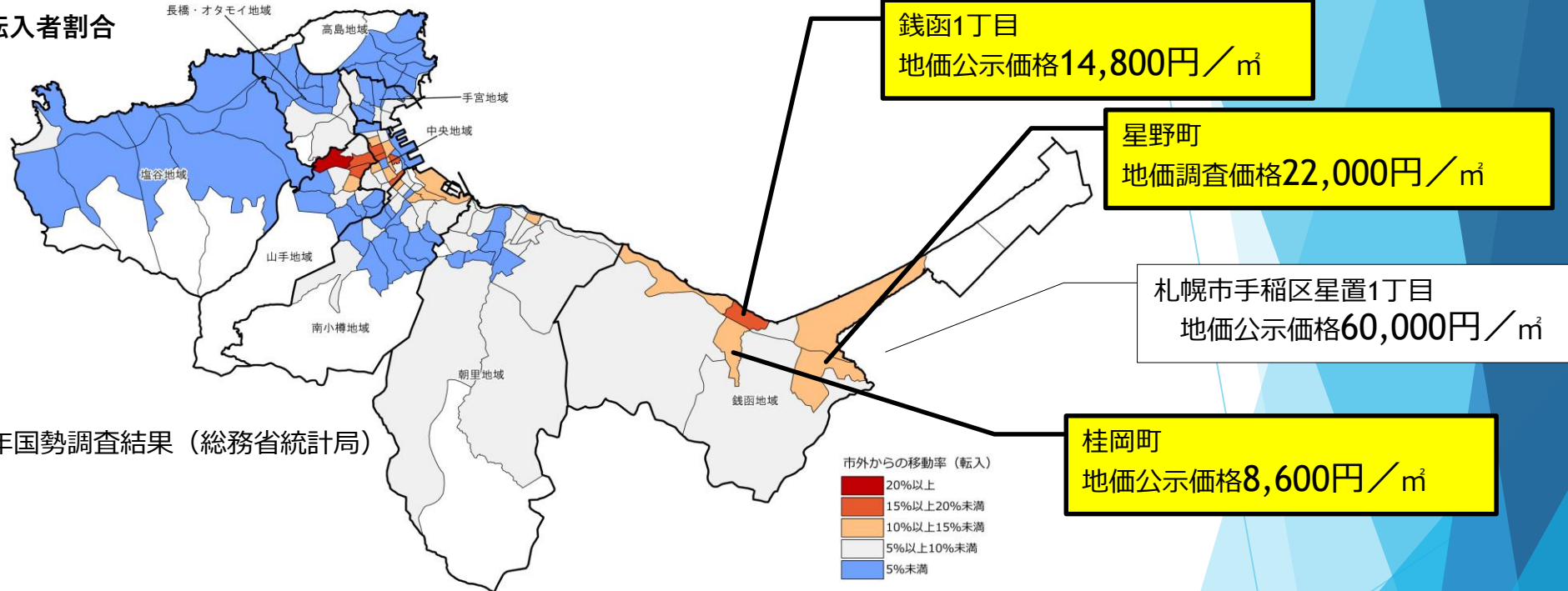


資料：変動率及び平均価格の時系列推移表（令和6年地価公示）（国土交通省ホームページ）

1 更なる人口減少進行への対応

現状④ 銭函地域における人口動態等

■ 常住人口に対する市外からの転入者割合
(H27-R2比)



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

- 銭函地域の社会増（流入人口）：R4年中の**転出入増136人**+**市内転居増30人**＝166人
R5年中の**転出入増 71人**+**市内転居増23人**＝ 94人
- JRの便数：銭函駅→札幌駅 52便/日、ほしみ駅→札幌駅 73便/日 ※小樽駅→札幌駅 69便/日
- 札幌市（手稲区）と比べ地価が安価
- 子育てのしやすさや公園・緑地の満足度は比較的高いが、買い物環境や公共交通の満足度が低い（第7次総合計画アンケート結果）

-----以上、人口戦略推進本部会議資料から一部抜粋-----

1 更なる人口減少進行への対応

課題

- 本市人口減少の要因の一つが他市町村への人口流出であり、特に札幌市への転出超過が特に大きい（H27-R2国調比：2,000人）が、札幌周辺で転入超過となっている市もある。
- 本市は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
- 銭函地域は子育てしやすい環境で地価も安価なため、今後も人口増が見込まれるが、空地が少なく、宅地の安定的な供給が必要
- 利便性の高い、良質な住環境を提供するためには、地域内の交通インフラの維持と充実が必要

施策の方針

- 人口減の続く本市において、市内中心部や駅周辺地域では転入者の率が比較的高いことから、これら地域の交通利便性を活かした移住・定住の促進に取り組む。
- 銭函地域は、札幌市に近接し、かつ地価も安価である現状を活かし、子育て世代をはじめとした若年層の転入を促すための取り組みを進める。

2 居住ニーズの変化への対応

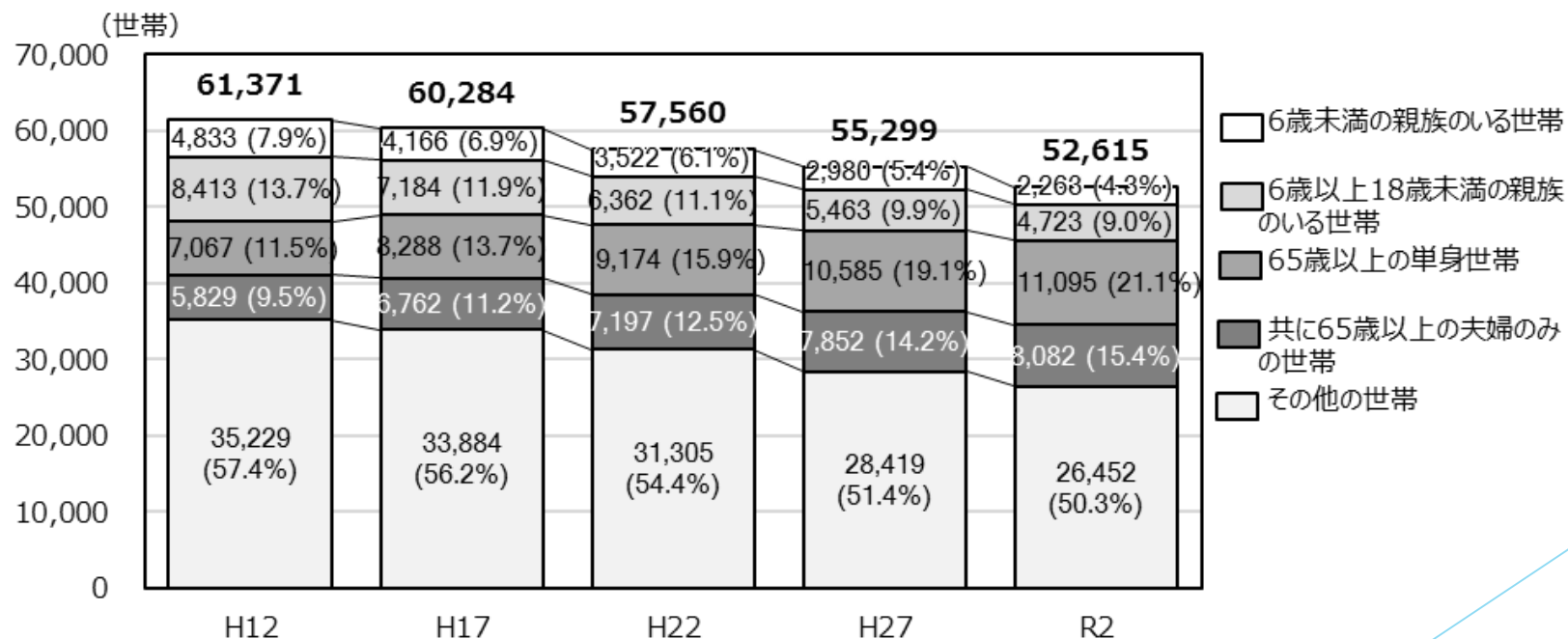
現状① 世帯属性の推移

- ・子育て世帯（18歳未満の親族がいる世帯）
- ・65歳以上の単身・夫婦のみ世帯

H12→R2「6,260世帯」減少

H12→R2「6,281世帯」増加

■子育て世帯・高齢者世帯の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

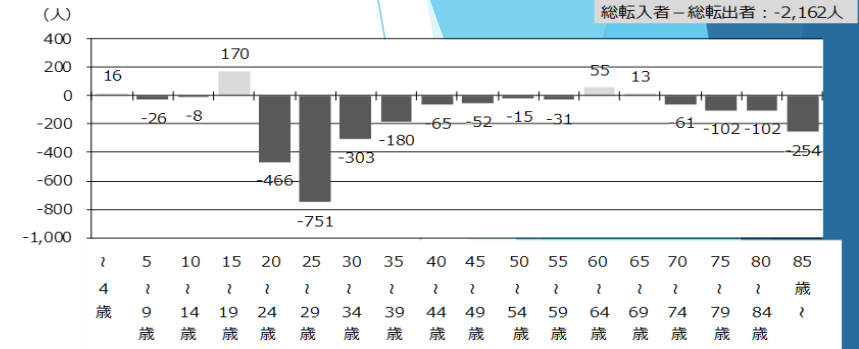
2 居住ニーズの変化への対応

現状② 年齢層別転出入状況

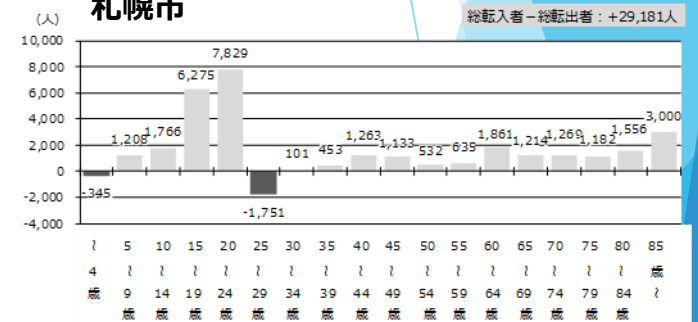
- 小樽市は、10歳台まで転出入の差は小さく、20～30歳台にかけて転出超過がピークとなる。40歳台以降動きは小さくなるが、70歳代以降に再び転出超過となる。
→高校・大学卒業後に転出し、以降戻ってこない
- 札幌市、江別市、恵庭市は、20歳代前半までの転入が著しいが、20歳代後半に一度転出超過し、以降は再び転入超過となる。
→高校・大学卒業後に転出するが、再び子どもを連れて戻る
- 千歳市は、10歳台半ばまでの転出入の動きはほとんどないが、10歳後半から20歳代半ばに大きく転入増となり、以降は微増傾向
→高校・大学生世代が多く転入し、以降大きな動きがない

■小樽市及び周辺市の5歳階級別転入転出状況 (H27-R2)

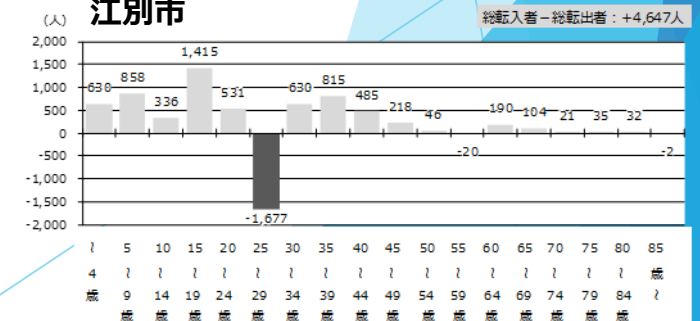
小樽市



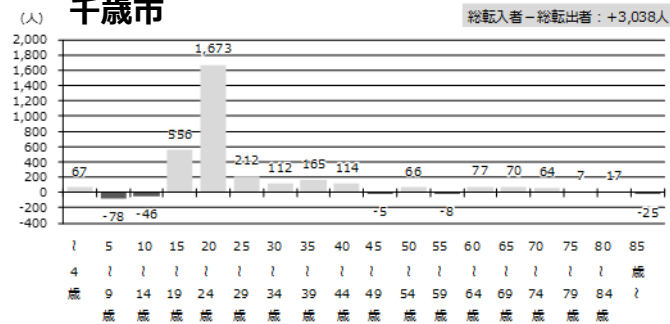
札幌市



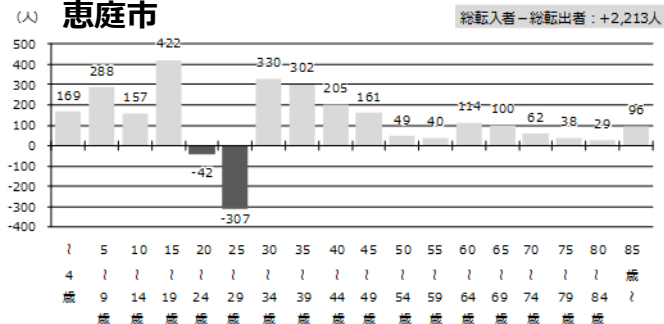
江別市



千歳市



恵庭市

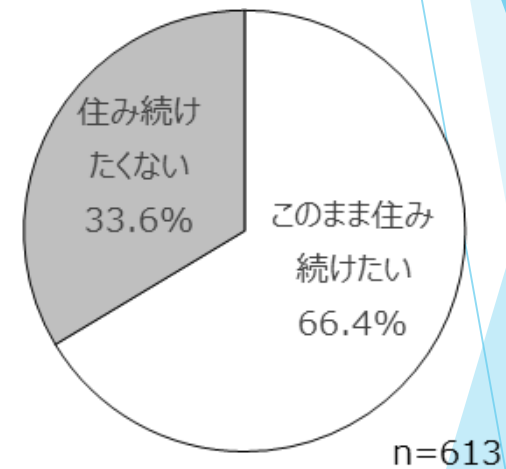


2 居住ニーズの変化への対応

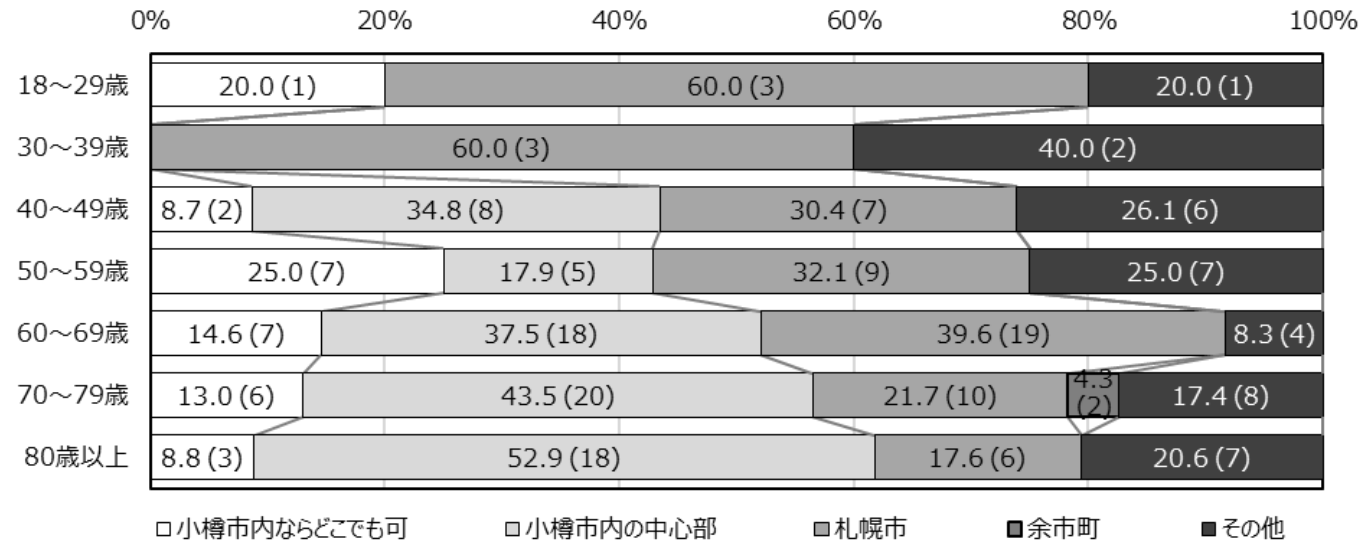
現状③ 現住宅への居住意向

- ・ 現在居住する住宅に「住み続けたくない」が1/3 (33.6%)
- ・ 「住み続けたくない」方の住み替え希望先は、39歳以下のほとんどが小樽市外を希望
- ・ 40～50歳台では市内と市外の割合が拮抗し、60歳以上の過半が小樽市内を希望

■ 現在居住する住宅の居住意向
(住まいに関するアンケート調査)



■ 年代別の住み替え希望先 (住まいに関するアンケート調査)



2 居住ニーズの変化への対応

現状④ 高齢者向け住宅

- 市内高齢者向けの住まいの定員は、1,650人程度で高齢者人口（令和2年）の3.6%
- 住生活基本計画（全国計画）では、この割合を令和12年までに4%にする目標

■市内の高齢者向け住宅

種別	概要	施設数	定員 (人、戸)
養護老人ホーム	環境的、経済的に困窮した高齢者の入居施設。 65歳以上の者で、環境上の理由及び経済的な理由により居宅において養護を受けることが困難な者を入所させ、養護するとともに、その者が自立した日常生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設。	1	150
住宅型有料老人ホーム	高齢者のための住居。	13	539
介護付き有料老人ホーム (特定施設入居者生活介護)	老人を入居させ、入浴、排泄もしくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理の供与をする事業を行う施設。	3	197
サービス付き高齢者向け住宅 (非特定施設)	高齢者を入居させ、安否確認及び生活相談サービスが提供される住宅。	9	325
サービス付き高齢者向け住宅 (特定施設入居者生活介護)	その他生活支援や介護・医療サービスの提供等は様々で、家賃等と共に登録情報が公開される。	3	259
軽費老人ホーム (ケアハウス)	低所得高齢者のための住居。 無料または低額な料金で高齢者を入居させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設。	2	150
シルバーハウジング	高齢者が地域で自立した生活ができるよう、高齢者向けの住宅施策と福祉施策が連携し整備を行う公営住宅。 バリアフリー化された住宅と生活援助員(LSA)による生活相談、安否確認、緊急時対応サービスの提供を合わせて行う住宅。	1	30
計		32	1,650
65歳以上高齢者（令和2年国勢調査）に対する割合			3.6%

資料：第9期小樽市高齢者保健福祉計画 小樽市介護保険事業計画（令和6～8年度）
（一部加筆）

2 居住ニーズの変化への対応

課題

- 少子高齢化の進行や居住ニーズの変化する中で、子育て世帯の定住策が必要
- 高齢者が居住ニーズの変化に合わせた住み替えが市内で行えるよう、高齢者向けの住まいの確保が必要

施策の方針

- 子育て世帯の入居の受け皿となる既存借上住宅制度の継続実施と市営住宅の子育て世帯住宅の充実を図る。
- 子育て世帯の親世帯は引き続き市内へ居住していることから、移住・定住促進住宅取得費等補助金制度を引き続き実施する。
- 市内に居住を希望する高齢者が多いことから、官民双方で高齢者向け住宅の確保に努める。

3 住宅確保要配慮者への対応

現状① 住宅困窮世帯への住宅供給状況

- 「著しい困窮年収未満の世帯数（最低居住面積水準の住宅を自らの収入で確保できない世帯）」に対し、「公営住宅（市営+道営）」と「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数の合計は各年度とも上回っている（下表のとおり。いずれも推計値）
- 小樽市内におけるセーフティネット住宅の登録数は、9棟21戸（R6.8.1現在 セーフティネット住宅情報提供システムから）

■著しい困窮年収未満世帯への対応統括表

		現状値	推計値					
時期（単位・年）		H30	R2	R7	R12	R17	R22	R27
ストック（著しい困窮年収未満の世帯数） 推計結果（単位・世帯）		5,632	5,227	4,735	4,236	3,731	3,237	2,834
対応 （単位・戸）	①公営住宅	4,262	4,250	3,880	3,500	3,130	2,750	2,380
	②低廉な家賃かつ一定の質が 確保された民間賃貸住宅	2,210	2,210	2,020	1,820	1,630	1,430	1,240
合計（①+②）		6,472	6,460	5,900	5,320	4,760	4,180	3,620
差引（合計-「ストック推計結果」）		840	1,233	1,165	1,084	1,029	943	786

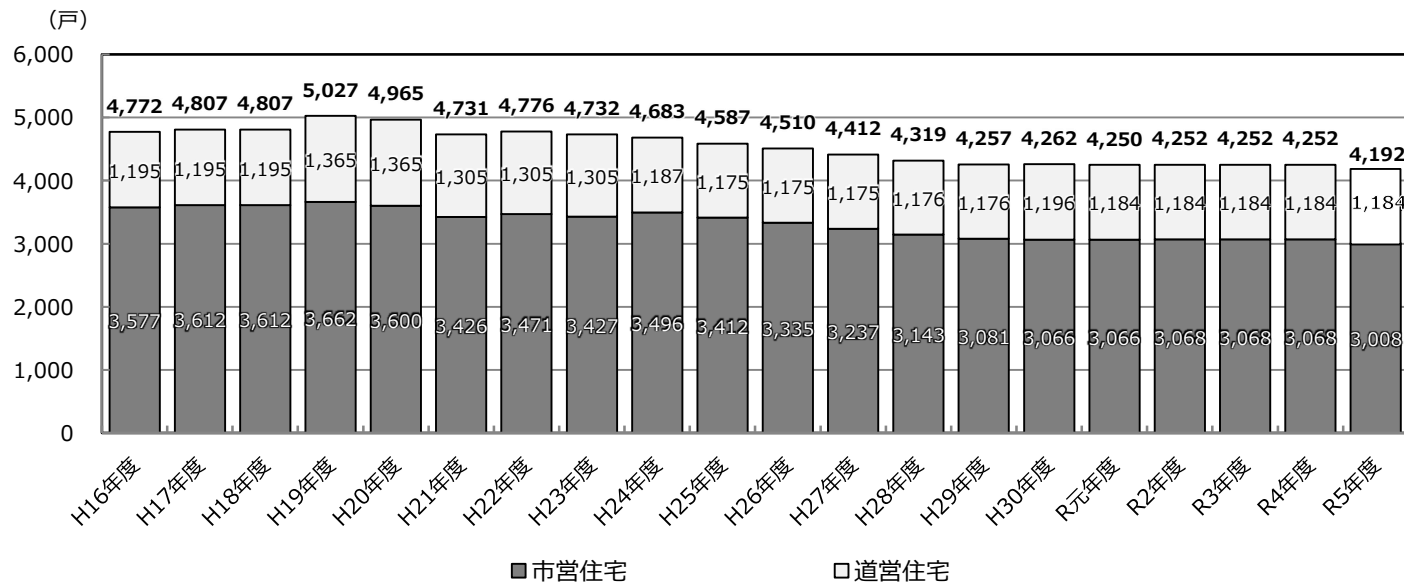
出典：小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画（令和2年3月）一部編集

3 住宅確保要配慮者への対応

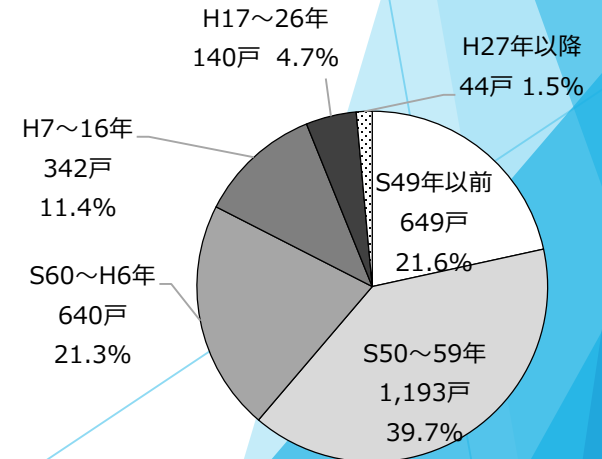
現状② 公営住宅の管理戸数と建築年度

- ・ R5年度 管理戸数：4,192戸
→うち市営住宅 3,008戸、道営住宅 1,184戸
- ・ 市営住宅の老朽化：昭和50年以前の建築（築40年以上）が約 6 割
→エレベーターがないなどバリアフリー性・居住性能が劣る

■ 公営住宅管理戸数の推移



■ 市営住宅の建設年度



資料：小樽市調べ

3 住宅確保要配慮者への対応

現状③ 公営住宅の募集・申込状況

- 市営住宅（一般住宅）の入居倍率 → R3年度以降、募集戸数割れ
R3年度：0.89倍、R4年度：0.63倍、R5年度：0.65倍
- 間取り別の入居倍率 → 少人数世帯向けの住宅が不足（人気が高い）
1LDK：10.29倍、2DK：4.49倍、2LDK：2.17倍 3DK以上は募集戸数割れ

■年度別市営住宅募集実績推移

		H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	平均	合計
一般住宅	募集戸数	160	150	167	202	219	225	187	1,123
	申込件数	578	362	254	180	139	146	277	1,659
	倍率	3.61	2.41	1.52	0.89	0.63	0.65	1.62	
特定目的住宅	募集戸数	111	119	120	159	150	137	133	796
	申込件数	107	118	74	99	56	53	85	507
	倍率	0.96	0.99	0.62	0.62	0.37	0.39	0.66	

■市営住宅の募集実績間取り別推移（H30～R5年度計：一般住宅）

	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	4LDK	合計
募集戸数	45	101	195	348	353	50	31	1,123
申込件数	463	453	424	91	220	8	0	1,659
倍率	10.29	4.49	2.17	0.26	0.62	0.16	0.00	1.48

資料：小樽市調べ

3 住宅確保要配慮者への対応

課題

- 住宅確保要配慮者が容易に民間賃貸住宅を選択できるよう、セーフティネット住宅の登録数を増やすほか、外国人などの要配慮者の受け皿としても柔軟な対応が必要
- 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管理戸数の縮減が必要
- 単身者向けの住戸に対する需要の高まりなど、ニーズを踏まえた対応が必要

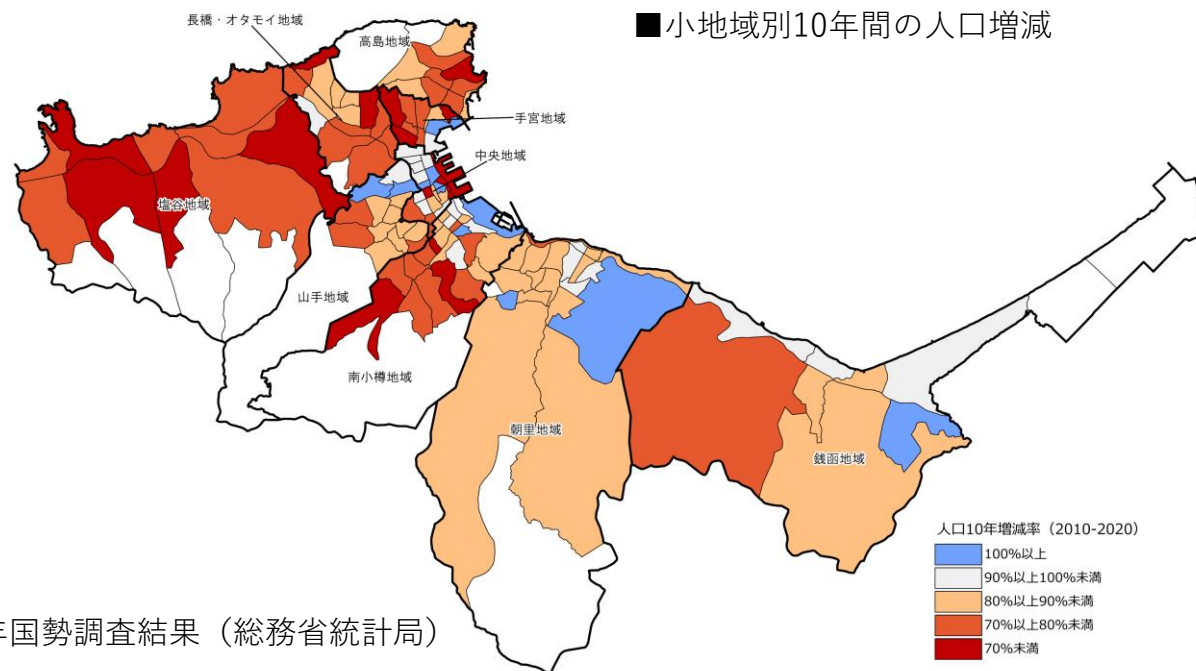
施策の方針

- 福祉に関する施策と連携を図り、住宅確保要配慮者の安定した居住の確保に努めるとともに、セーフティネット住宅の登録制度の周知を図るなど制度の普及促進に取り組む
- 市営住宅については、住宅セーフティネットの機能を維持しつつ、今後の人口動態や入居需要を踏まえた管理戸数の縮減を進めるとともに、入居需要やニーズに応じた住戸型式の整備を推進する

4 地域特性を活かした住環境への対応

現状① 地域別人口動向

- ・ 新光地域、銭函地域及び市内中心部の一部を除き、大半の地域で減少傾向
- ・ 北西部（塩谷、高島、蘭島ほか）は、10年間で30%以上減少



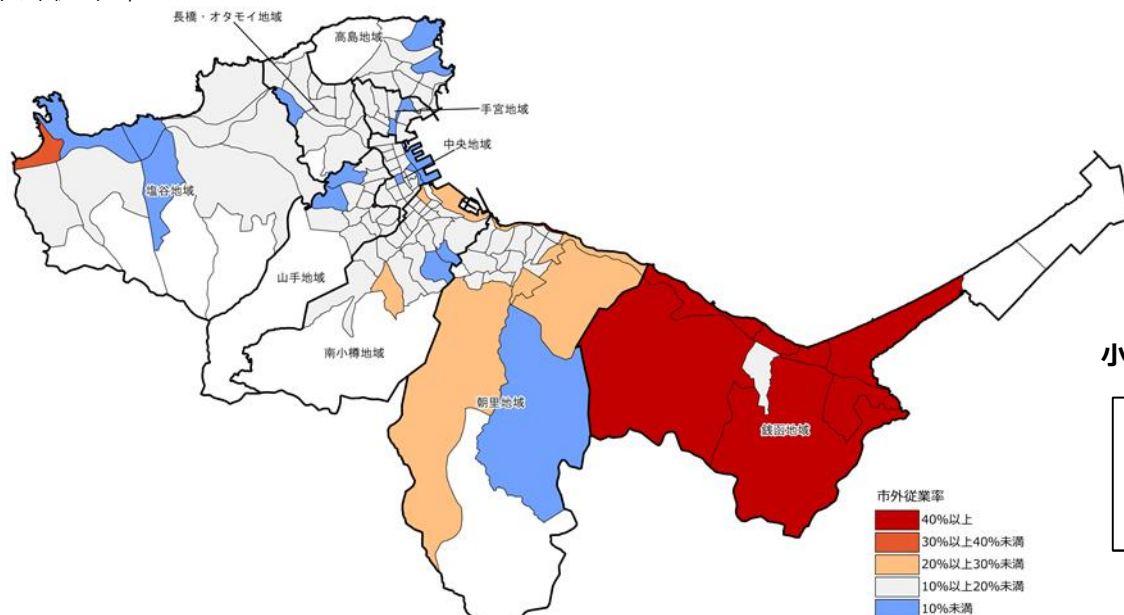
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

4 地域特性を活かした住環境への対応

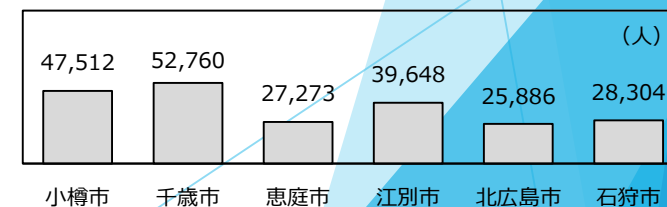
現状② 市外への就業率と従業者数

- ・市外への就業率：銭函地域は40%以上で南小樽地域以西は、20%未満の地域が多い
- ・市内従業者数：47,512人で千歳市に次いで職住近接の環境が充実（札幌市を除く）

■小地域別市外従業率



小樽市・石狩管内（札幌市を除く市）の従業者数



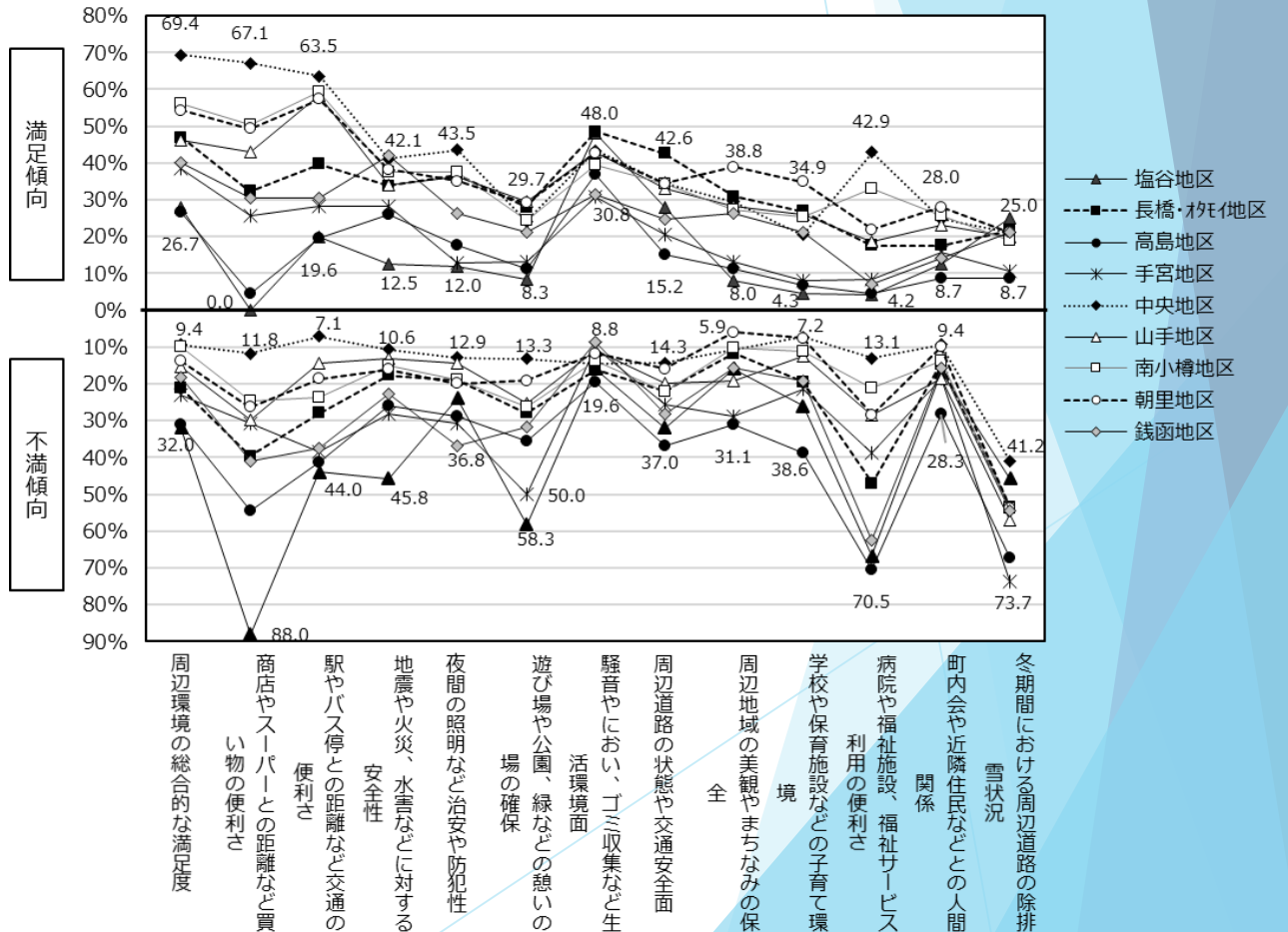
資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

4 地域特性を活かした住環境への対応

現状③ 周辺環境の満足度

- 買い物や交通の利便性については、中央地区、南小樽地区、朝里地区で比較的満足度が高い（おおむね5割超が満足傾向）
- 塩谷地区、高島地区では、買い物や交通のほか、遊び場・公園などの憩いの場や病院などの福祉施設の利便性について不満傾向が強い
- 冬期間の周辺道路の除排雪状況については、すべての地区で不満傾向が強い

■地区別周辺環境の満足度（住まいに関するアンケート）



4 地域特性を活かした住環境への対応

課題

- 今後も人口減少が見込まれる中で、市街地の低密度化が懸念されるが、持続可能なまちづくりに向け、人口減少を見据えた住宅地及び住環境づくりが必要
- 地域によって異なる特性やニーズを踏まえた移住・定住施策の展開が必要
- 北海道新幹線新小樽（仮称）駅周辺のまちづくりを見据えた住環境の整備が必要

施策の方針

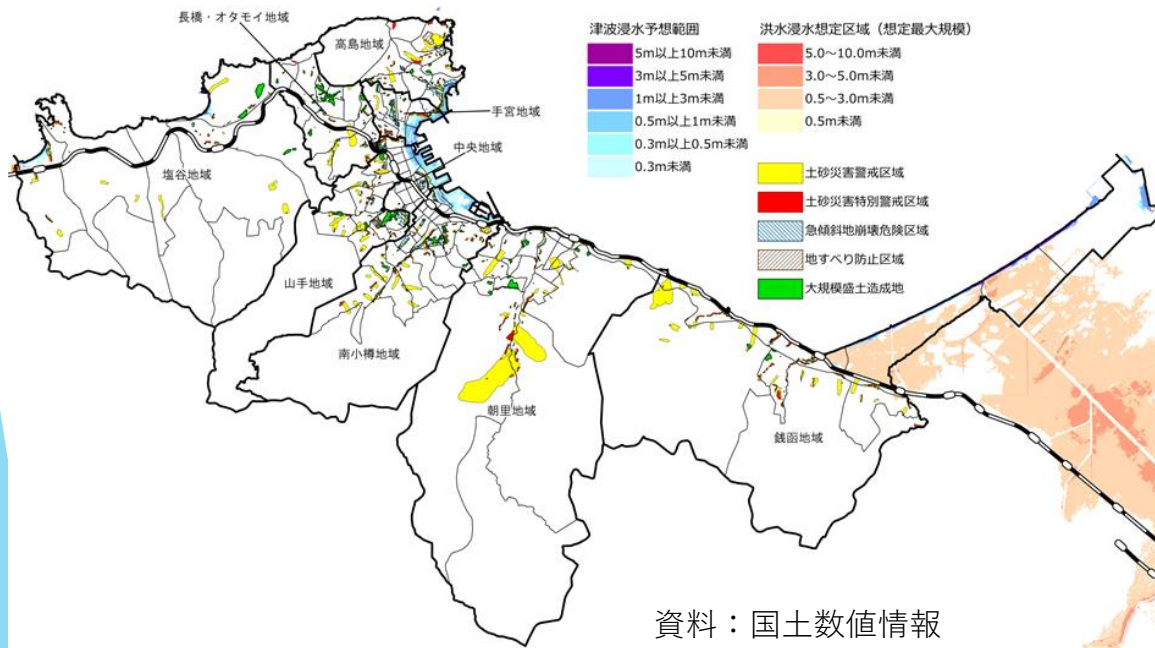
- 居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランである「小樽市立地適正化計画」と連携した取り組みを進める。
- ライフスタイルの多様化により複雑化する居住ニーズに対し、これにマッチした住宅の選択ができるよう、市内外に向けた移住・定住にかかわる情報提供に努める。

5 自然災害への対応

現状① 自然災害の想定・住宅耐震化率

- ・土砂災害、急傾斜地崩壊、地すべり、洪水浸水、津波浸水について想定区域を設定
- ・大規模盛土造成地マップの公表（国作成）
- ・市内住宅の耐震化率85.6%（令和2年度末現在・推計値）

■小樽市の自然災害想定・大規模盛土造成地



■住宅の耐震化の現状推計（令和2年度末）

区 分	総 数	S57年以 降の建築	S56年 以前の 建 築		耐震性を 有する	耐震性が 不十分	耐震性を有 する住宅 計	耐震化 率
住宅合計	53,550	37,900	15,650		7,950	7,700	45,850	85.6%
構造別	木造	38,750	25,850	12,900	5,550	7,350	31,400	81.0%
	非木造	14,800	12,050	2,750	2,400	350	14,450	97.6%
用途別	戸建て	32,300	21,150	11,150	5,350	5,800	26,500	82.0%
	共同住宅	21,250	16,750	4,500	2,600	1,900	19,350	91.1%

※国、北海道の推計方法を参考に算定。昭和56年以前の建築で耐震性を有する割合は、北海道の推計値によるものを使用。

出典：第3次小樽市耐震改修促進計画

5 自然災害への対応

現状② 周辺環境における防災

・防災面での不安（複数回答）

- ①「大雪などによる交通障害」 58.0%
- ②「住宅の耐震性」 40.9%
- ③「大雪や強風による損壊、倒壊」 36.2%

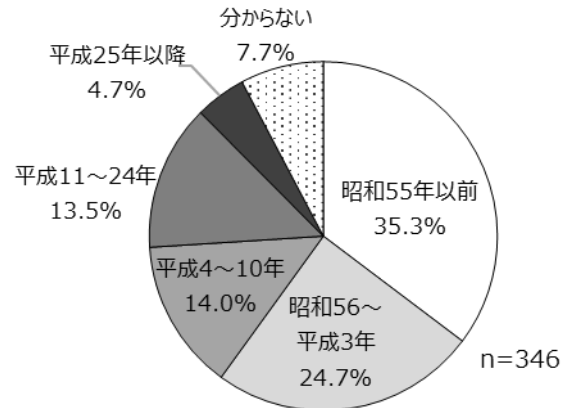
・②③の回答者の住宅の建築時期

- 「昭和55年以前（旧耐震基準）」 35.3%
- 「昭和56～平成3年（築30～40年以上）」 24.7%

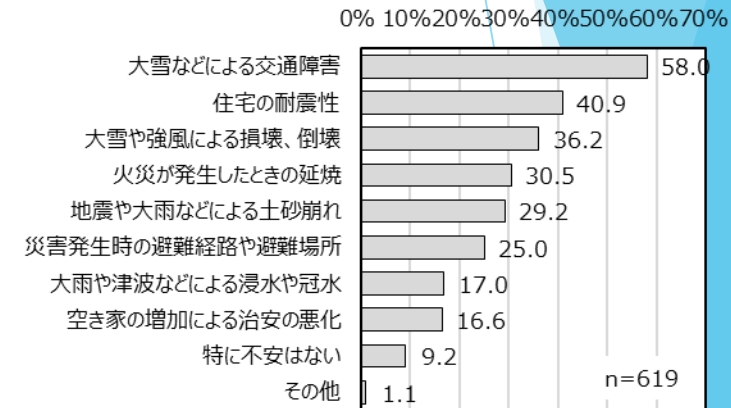
・居住住宅に住み続けたくない理由

- 「除雪等が辛い」（60.3%）

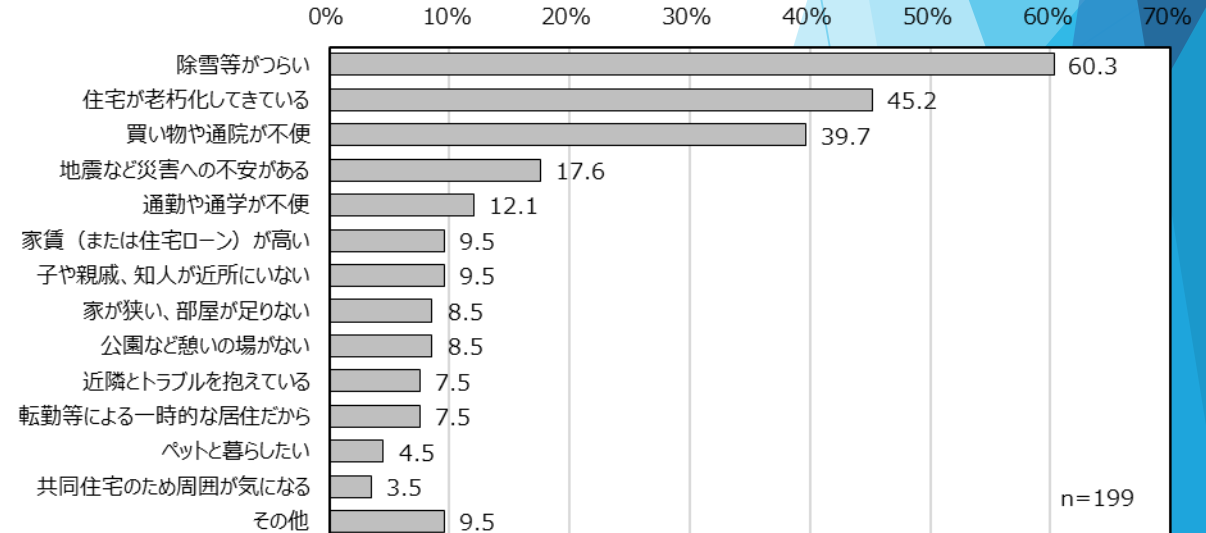
■住宅の建築時期



■住宅や周辺環境における防災面での不安（複数回答）



■居住住宅に住み続けたくない理由（複数回答）



資料：全て住まいに関するアンケート調査

5 自然災害への対応

課題

- 災害想定区域や大規模盛土造成地の情報を市内外へ向けて発信していくことが必要
- 除雪負担等を軽減する取り組みの継続など、積雪期に安心して暮らせる住環境づくりが必要
- 既存住宅の耐震化や老朽住宅の解体など、災害に備えた取り組みの継続が必要

施策の方針

- 自然災害に対する住環境づくりため、市民への防災意識の向上に取り組む。
- 今後想定される自然災害などに対する災害リスクの情報発信に取り組む。
- 住宅の雪対策に係る情報発信や除雪の負担を軽減する住宅の普及に取り組む。また、道路の機能や気象の状況に応じて対応できるよう、適切な除排雪により、安全安心な道路環境の確保に取り組む。
- 住宅の耐震化について普及啓発およびその支援に継続して取り組む。

6 住宅における脱炭素化への対応

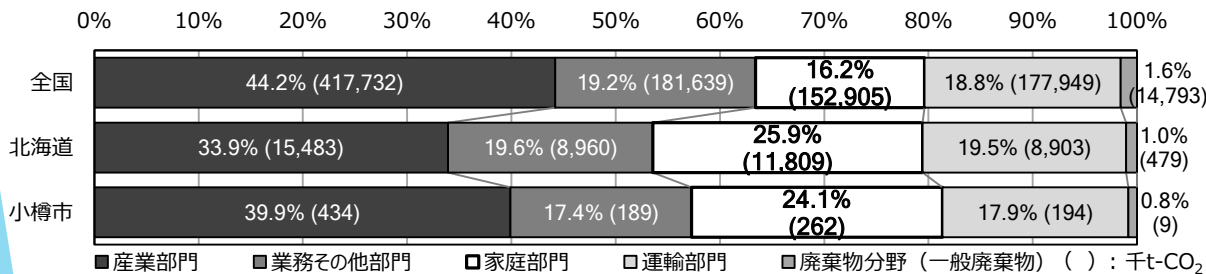
現状① 気象状況

- ・ 近年は夏期の気温が高く、直近5年の最高気温平均は34℃
- ・ 積雪は1 m超で、北海道西方では比較的穏やか
- ・ 年間日照時間は約1,792時間（令和5年）、道内では中位

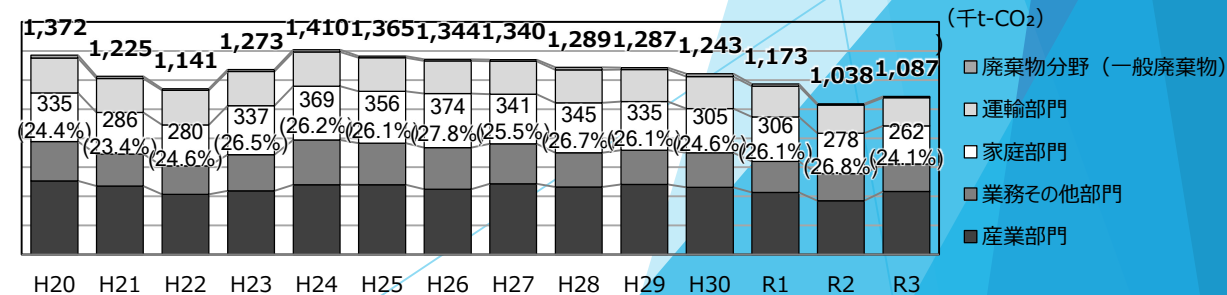
現状② 温室効果ガス排出量

- ・ 全国に比べて家庭部門の割合が高く、令和3年度は24.1%
- ・ 家庭部門の排出量は平成29年度以降、減少傾向にあり、令和3年度の家庭部門の排出量は平成20年度以降最少

■ 部門・分野別二酸化炭素排出量（令和3年度）



■ 部門・分野別二酸化炭素排出量の推移



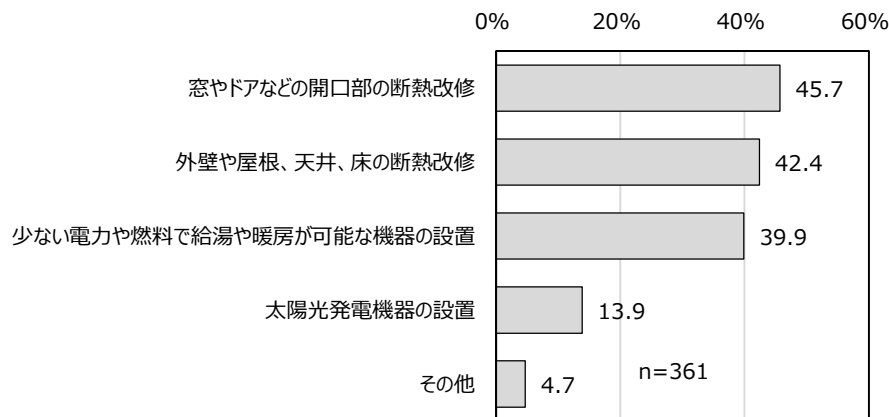
資料：自治体排出量カルテ（環境省）

6 住宅における脱炭素化への対応

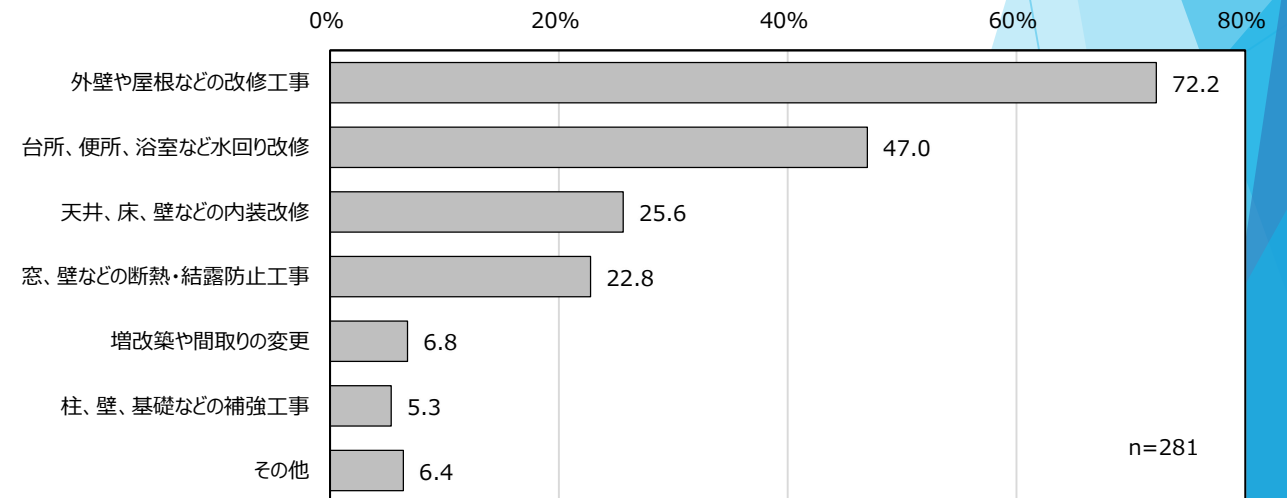
現状③ 省エネへの関心度

- ・ 持ち家居住者の約 6 割が住宅の省エネルギーへ関心あり
- ・ 省エネ改修の希望箇所 → ①「窓やドアなどの開口部の断熱改修（45.7%）」
②「外壁や屋根、天井、床の断熱改修（42.4%）」
- ・ リフォーム工事実績 → ①「外壁や屋根などの改修工事（72.2%）」
②「窓、壁などの断熱・結露防止工事（22.8%）」

■ 省エネルギー改修希望箇所



■ ここ10年で行ったリフォーム工事の内容(持ち家居住者・複数回答)



資料：住まいに関するアンケート調査

6 住宅における脱炭素化への対応

課題

- 脱炭素社会の実現のための既存住宅の省エネ化に向け、再生可能エネルギー設備の設置、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
- 住宅の経年劣化に伴う外壁改修に合わせた断熱改修等の促進のため、相談体制と支援策等の充実が必要

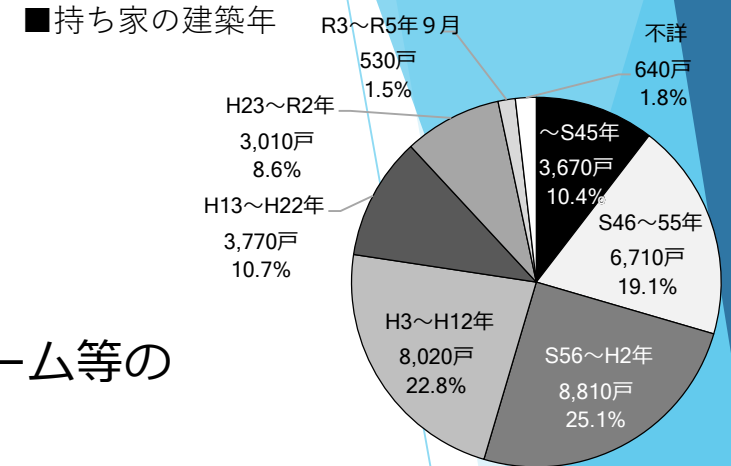
施策の方針

- ゼロカーボンシティ小樽（2050年までに二酸化炭素排出量の実質ゼロ）の実現に向け、住宅のZEH化や脱炭素化を推し進めるとともに住宅エコリフォーム助成制度の普及に取り組む
- 住宅の省エネ化など、住まいに関する相談に対して、長期優良住宅制度、低炭素建築物の認定制度、住宅性能表示制度などの情報発信に努めるとともに、専門相談機関の紹介や斡旋により環境負荷の低減に取り組む

7 老朽化した住宅への対応

現状① 持ち家の建築年数

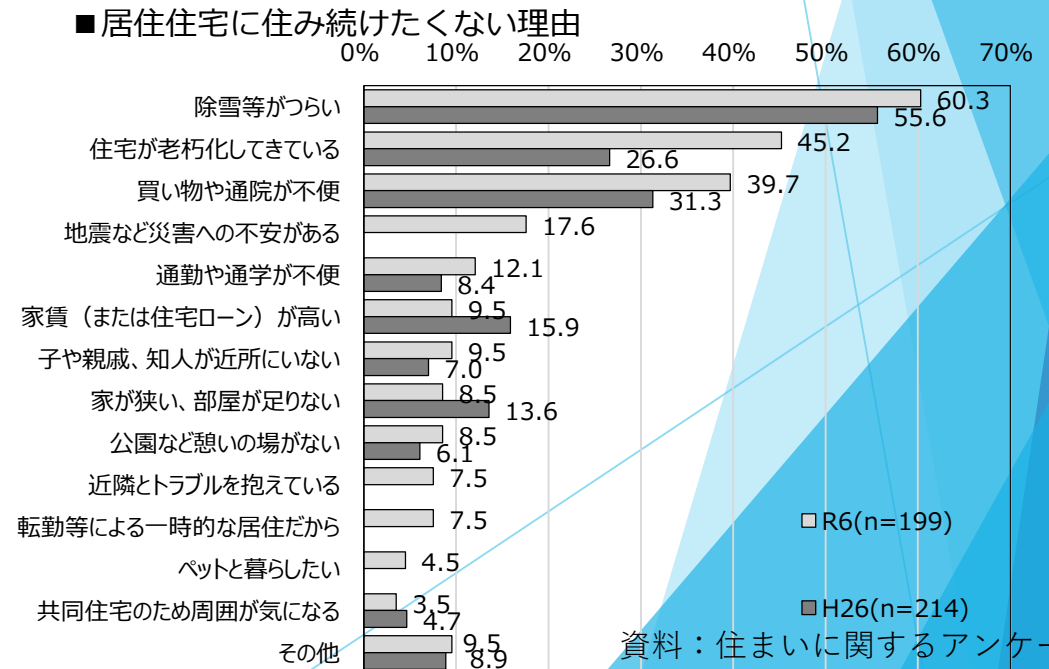
- ・ 築20年以上（平成12年以前）が約8割
- ・ 築40年以上（昭和55年以前・旧耐震基準）は約3割
- ・ 建築後20～40年の住宅（昭和56年～平成12年建築）は、リフォーム等の対応が求められる時期



資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

現状② 居住意向と住宅老朽化

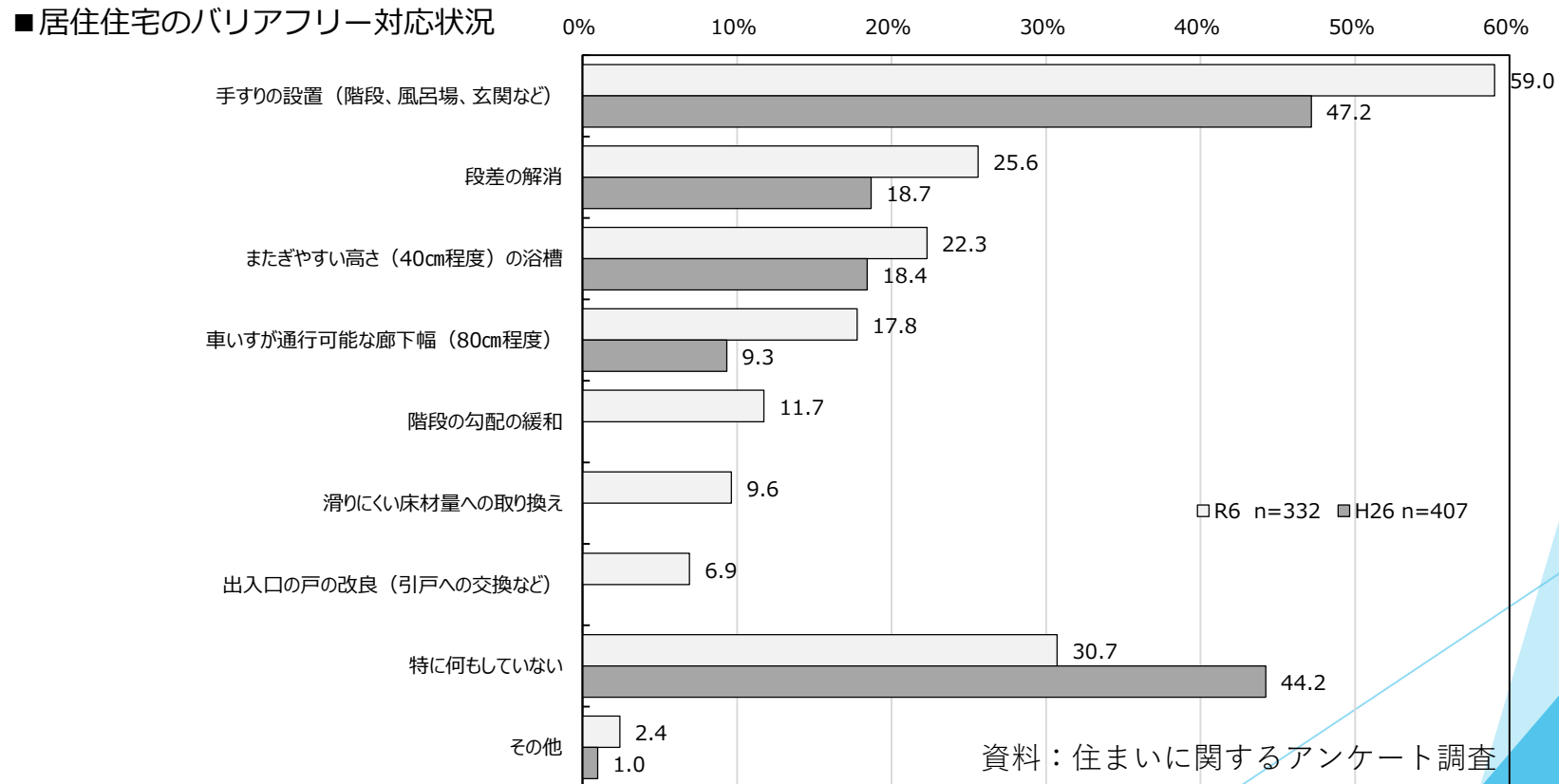
- ・ 『住み続けたくない理由』の1位は、前回調査（H26年度）と同様に「除雪が辛い」
- ・ 「住宅が老朽化してきている」が、**前回の26.6%から45.2%に急増**（18.6ポイント増）



7 老朽化した住宅への対応

現状③ 住宅のバリアフリー対応

- ・ 65歳以上の方がいる世帯の約 7 割で、何らかのバリアフリーの対応実績あり
H26調査と比較して、「特に何もしていない」が13.5ポイント減少



7 老朽化した住宅への対応

課題

- バリアフリー等の性能が劣っている老朽住宅ストックが多いことから、住宅所有者にとって適切な時期に適切な改修方法を選択できる支援体制の構築が必要
- 既存住宅の良質化・長寿命化を促進することによって、良質な住宅ストックをさせることが必要

施策の方針

- 多くの住宅の老朽化が進む中、快適で長く使える住まいや住環境に関する情報を提供し、住環境の向上に取り組む
- 近年の資材高騰などにより、新築の購入が難しくなっている中、中古住宅のリフォームニーズに対応し、住宅性能の維持・向上と環境負荷低減を両立した良質な住宅のストック形成に取り組む

8 空き家増加への対応

現状① 空き家数と空き家率

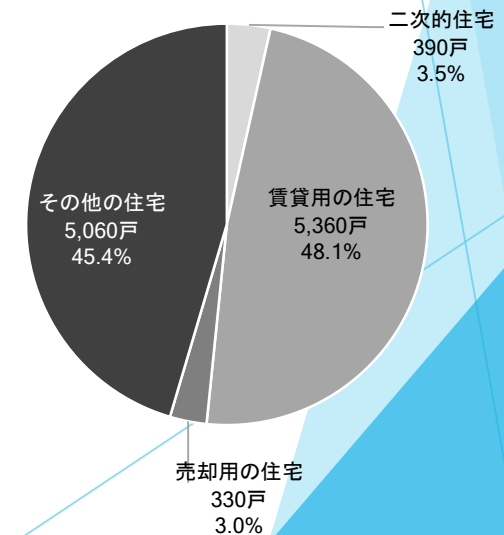
- ・ 空き家数：11,140戸
→うち、市場に流通していない「その他の住宅」：5,060戸
- ・ 空き家率： 17.4%

■ 住宅数・空家率の推移

	A主世帯数 (世帯)	b住宅数 (戸)	c空き家数 (戸)	c/b空き家率 (%)
H15	61,060	70,720	9,270	13.1
H20	57,250	67,750	10,170	15.0
H25	52,750	63,980	11,020	17.2
H30	53,320	64,670	11,200	17.3
R5	52,880	64,160	11,140	17.4

資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

■ 空き家の内訳（令和5年）

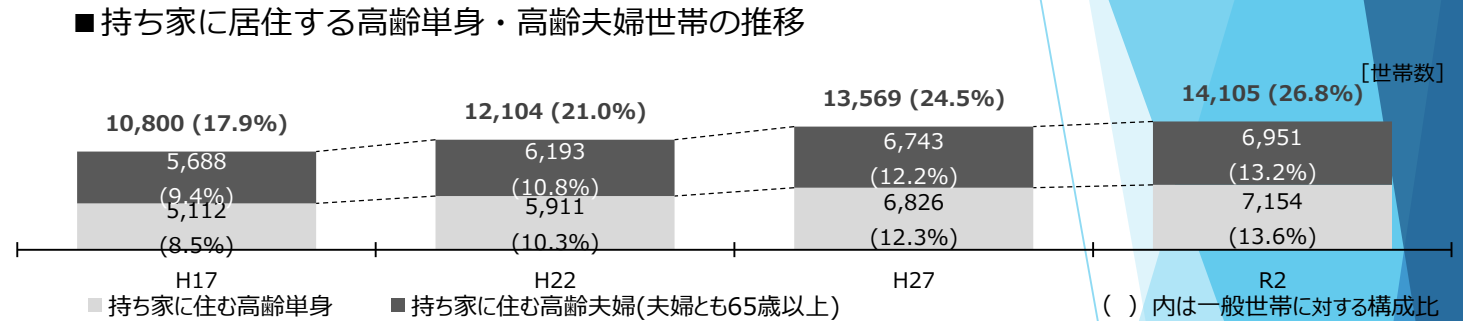


資料：令和5住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

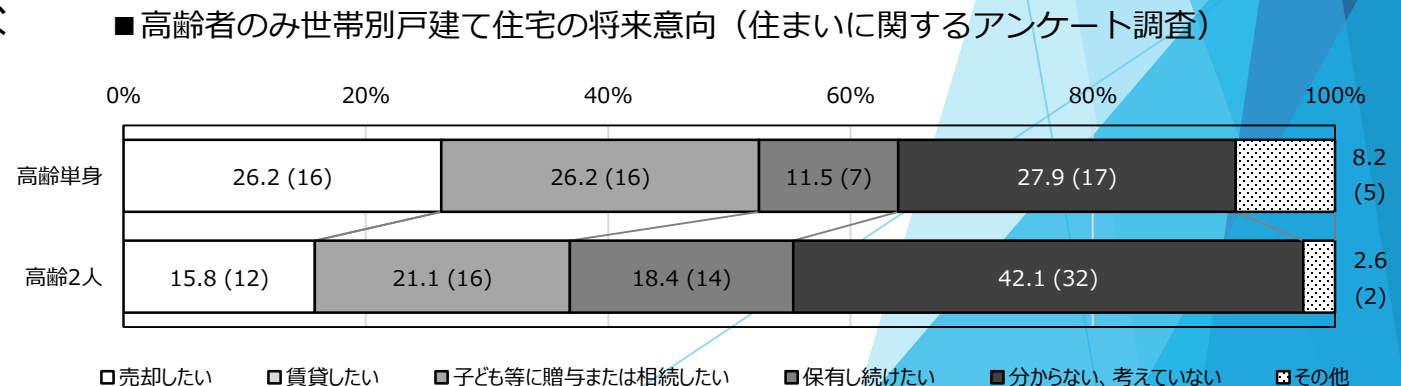
8 空き家増加への対応

現状② 高齢者世帯の持ち家所有状況と今後の意向

- 持ち家に居住する高齢者世帯数は、
単身7,154世帯、夫婦世帯6,951世帯の
計14,105世帯で、市内全世帯の約1/4
→将来的に空き家となる可能性あり



- 高齢者世帯の持ち家（一戸建て）の将来的な
考え
→高齢単身世帯は「売却したい」「子ども
等に贈与または相続したい」が同率26.2%
→高齢2人世帯の約4割が「分からない、
考えていない」

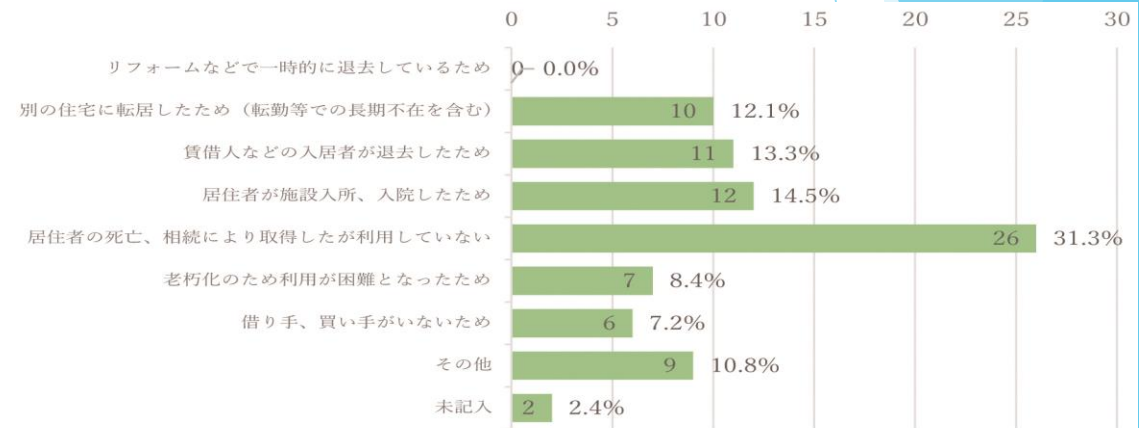


8 空き家増加への対応

現状③ 空き家となっている理由

- ・「居住者の死亡、相続により取得したが利用していない」31.3%
- ・「居住者が施設入所、入院したため」14.5%

■建物を利用していない理由（空き家に関するアンケート調査）



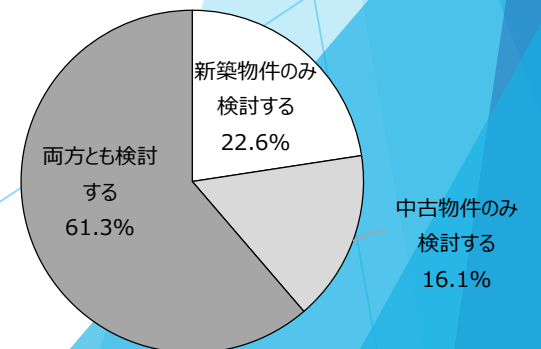
（【単数回答】回答数計／回答者数＝83／83）

現状④ 住み替え時における住宅の種別

（持ち家以外の方）

- ・「新築、中古の両方とも検討」61.3%
 - ・「中古物件のみ検討」16.1%
- 約8割が新築にこだわりなし

■住み替える場合の希望する住宅（持ち家以外居住者・住まいに関するアンケート調査）



n=31

8 空き家増加への対応

課題

- 人口・世帯減少による更なる空き家の増加に向け、多角的な対策の実施が必要
- 持ち家所有の高齢者の多くが所有物件の将来について考えていないが、一方で中古住宅の需要も一定程度あることから、空き家の所有者や家族等が円滑に対処するための支援体制の構築が必要
- 空き家となる可能性のある中古住宅に対しては、解体助成制度の継続実施や不動産市場への流通を促す取り組みのほか、リフォーム費用の一部助成制度の導入の検討も必要

施策の方針

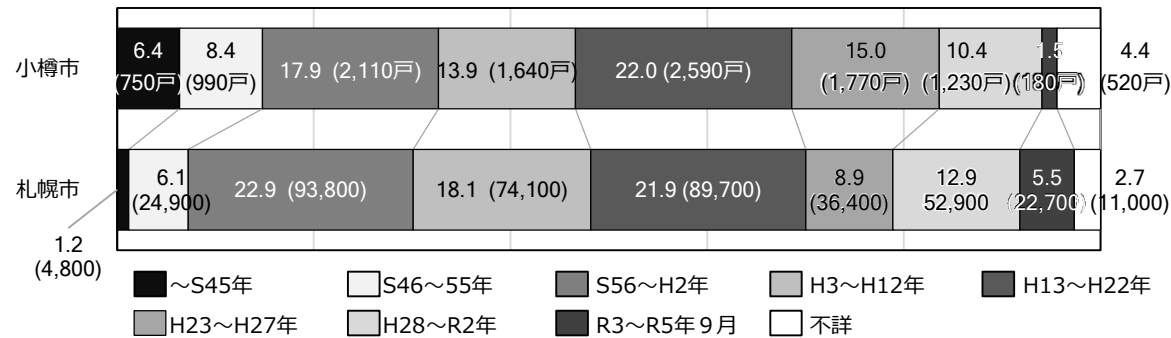
- 空き家の増加を未然に防止するため、第2次小樽市空き家等対策計画の着実な実施に取り組む
- 空き家所有者への意識啓発のみならず、空き家予備軍に住む高齢者などは住まいの終活の意識が希薄なことから、広く市民に情報を共有するため、情報発信や相談体制の充実などに取り組む
- 良質な中古住宅をストックすることは、空き家の増加を防止することにつながることから、経済的支援や不動産団体と連携した制度を検討する
- 北海道では「空き家情報バンク」を開設しており、小樽市単独での取り組みよりも広域的な取り組みとしての有効性や情報発信効果が見込まれることから、このシステムを広く市民に周知し、活用を促す

9 民間賃貸住宅市場への対応

現状① 民営借家の建築時期

- ・ 建築後40年以上（昭和55年以前建築）の住宅→14.8%（札幌市より+7.5ポイント）
- ・ 平成28年以降の住宅→11.9%（札幌市より-6.5ポイント）

■ 民営借家の建築年の比較 資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）



現状② 民営借家の平均家賃(共益費・管理費含まず)

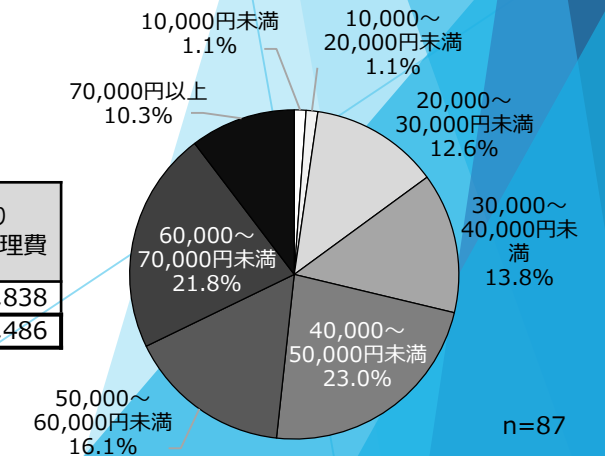
- ・ 令和5年住宅・土地統計調査結果：47,790円（札幌市より6,888円安）
- ・ 住まいに関するアンケート調査（借家等居住者の家賃）：「50,000円以上」が約半数
- ・ 近隣市よりも安価な地価であるが、家賃は札幌市と同程度であることがうかがえる

■ 民営借家の平均家賃

	1ヶ月当たり 平均家賃	1ヶ月当たり 平均共益費・管理費
札幌市	54,678	4,838
小樽市	47,790	7,486

資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

■ 家賃（住まいに関するアンケート）

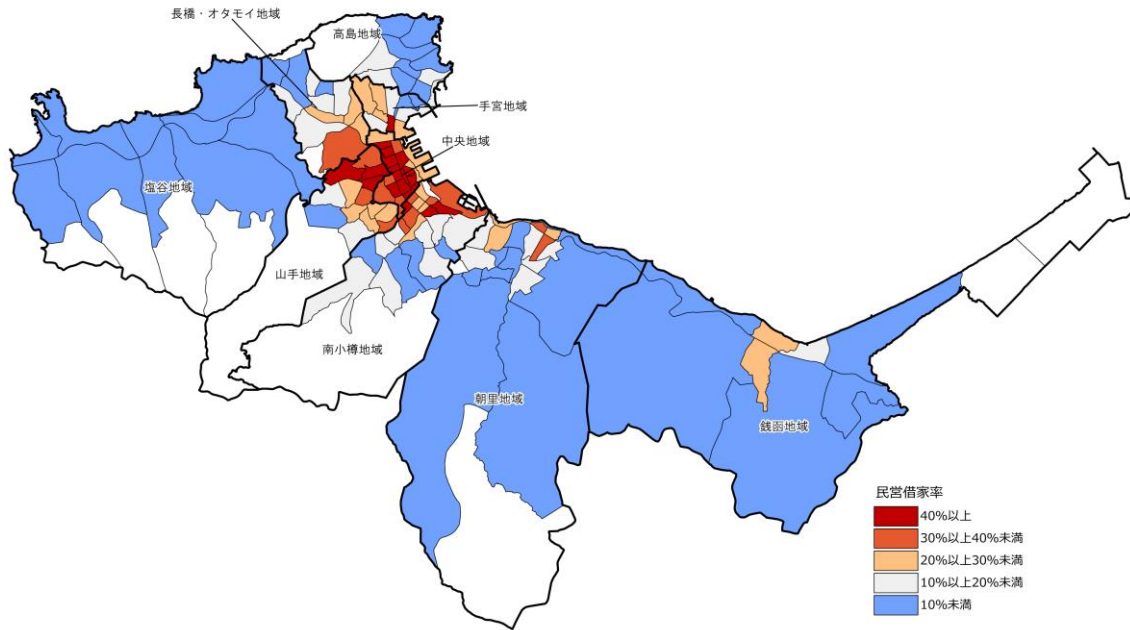


9 民間賃貸住宅市場への対応

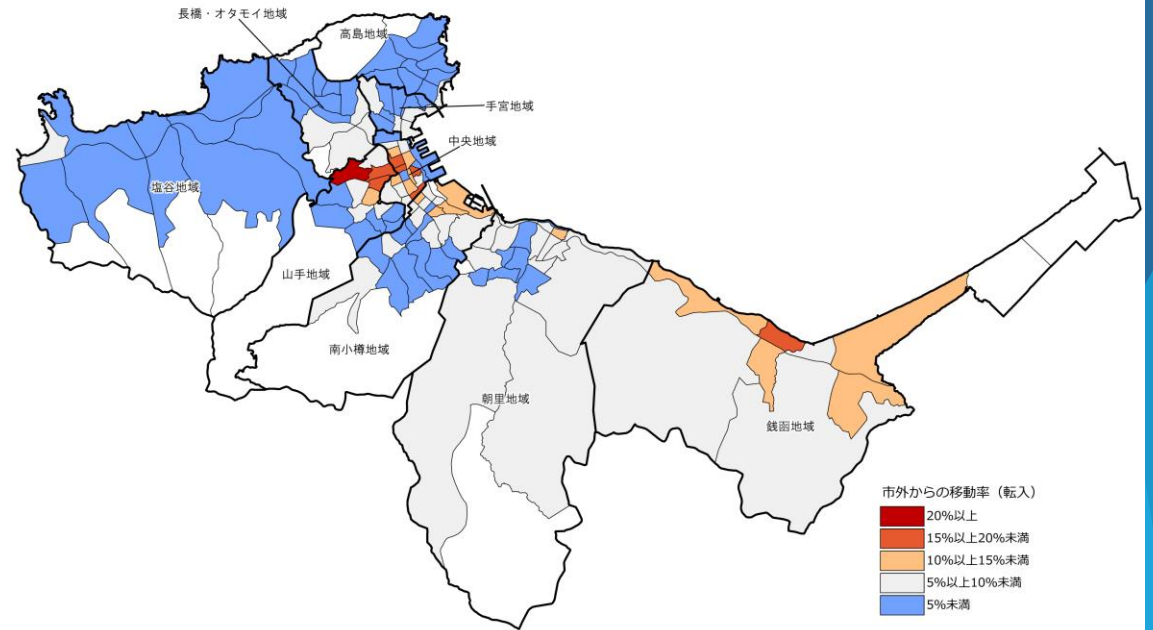
現状③ 地域別の民営借家率

- ・ 中央地域及びその周辺の借家率が高い
これらの地域は、市外からの転入率も高く、民営借家が移住者の大きな受け皿

■ 小地域別民営借家率



■ 小地域別市外からの移動率（転入）（H27-R2）



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

9 民間賃貸住宅市場への対応

課題

- 市内の民間賃貸住宅は、札幌市に比べて老朽化・高経年化が進んでいる物件が多いにもかかわらず、家賃は札幌市と同程度で、居住者が割高と感じる要因の一つとなっている
- 移住、定住の促進のためにも、民間賃貸住宅の更新による良質な民間賃貸住宅ストックの増加策が必要

施策の方針

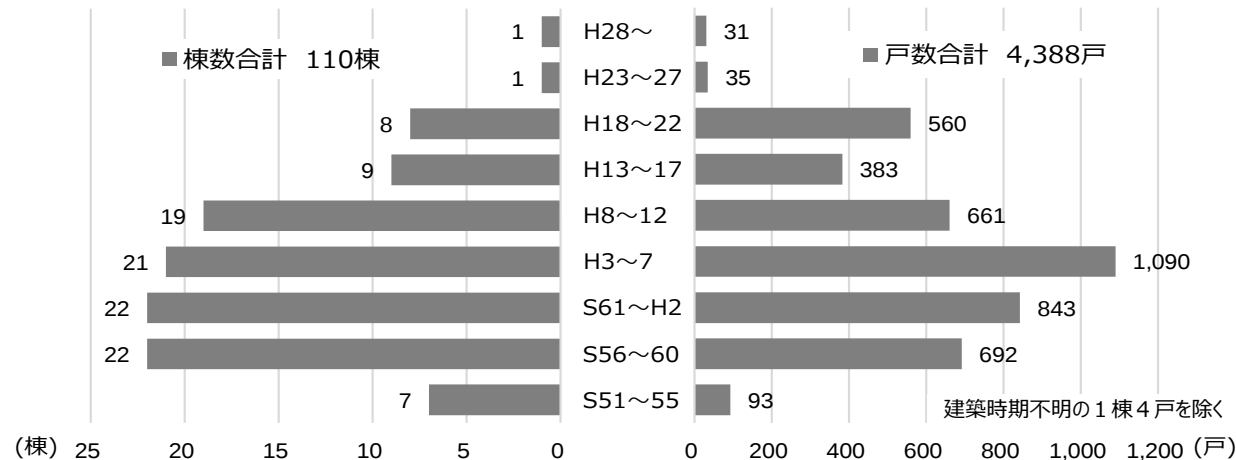
- 住宅の適切な維持管理やリフォームの必要性を普及啓発することで、良質な住宅を増やし、長く使える住宅ストックの形成を図る
- 市内中心部の借家率や転入率が高いことから、既存借上住宅制度の普及に取り組む

10 分譲マンション管理の適正化への対応

現状① 分譲マンションの建築時期

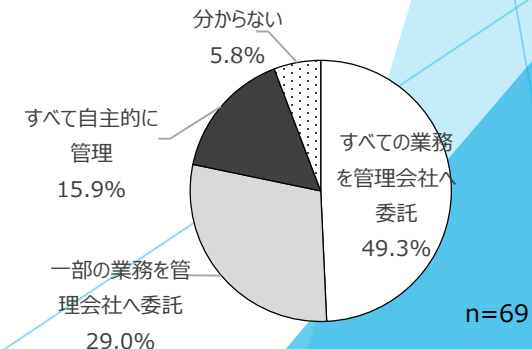
- 棟数・戸数：110棟4,388戸（令和5年度末現在）
→うち築40年超（昭和58年以前）の高経年マンションは21棟504戸で全体の約2割
中央地域とその周辺に多く立地し、一部は津波浸水想定区域等の災害想定区域内にあり

■小樽市のマンションの建築年代別棟数・戸数 資料：小樽市調べ（令和5年度末現在）



現状② マンションの管理方法

- 「全業務を管理会社へ委託」 49.3%
- 「一部を管理会社へ委託」 29.0%
- 「すべて自主的に管理」 15.9%

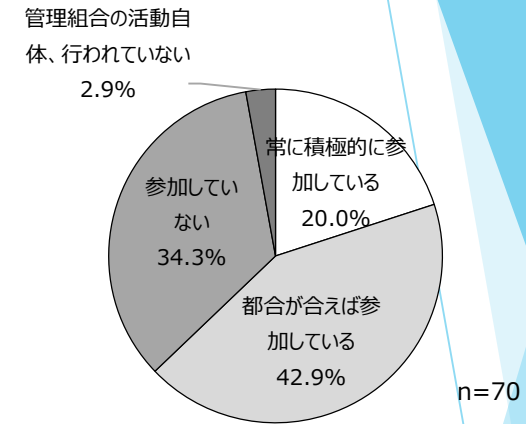


資料：住まいに関するアンケート調査

10 分譲マンション管理の適正化への対応

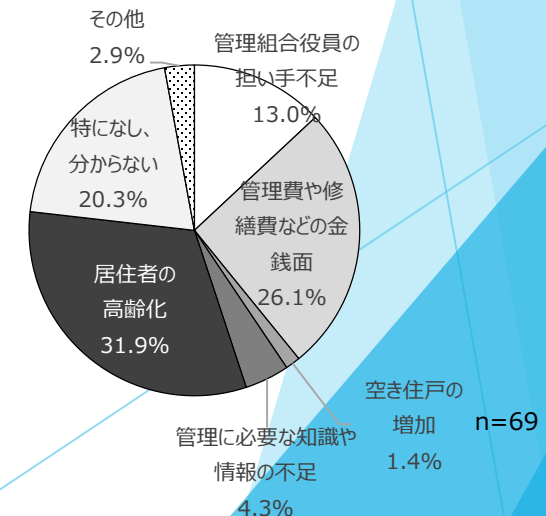
現状③ 管理組合への活動参加

- ・ 約 6 割がマンション管理組合の活動に参加
「参加していない」 34.3%、
「管理組合の活動自体、行われていない」は2.9%



現状④ マンション管理の問題点

- ・ 「居住者の高齢化」 31.9%
- ・ 「管理費や修繕費などの金銭面」 26.1%



資料：住まいに関するアンケート調査

10 分譲マンション管理の適正化への対応

課題

- 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、維持管理の適正化や担い手不足解消に向けた取り組みが必要
- 管理組合等の自主的な運営を促すための情報提供や相談体制の充実が必要

施策の方針

- 市内分譲マンションの現況調査を進めるとともに、それぞれのマンションが抱える懸案事項を把握し、適切なマンション管理に向けたサポート体制の構築を図る
- マンション管理の方法や長期修繕計画の適切な実施など、マンション管理計画認定制度を適切に運用するとともに、管理水準の維持向上を目指す取組を進める

5. 基本理念と基本目標（案）

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

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

- ① 更なる人口減少進行への対応
- ② 居住ニーズの変化への対応
- ③ 住宅確保要配慮者への対応

基本目標2：小樽の風土に根ざした暮らせる住環境づくり

- ④地域特性を活かした住環境への対応
- ⑤自然災害への対応
- ⑥住宅における脱炭素化への対応

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

- ⑦老朽化した住宅への対応
- ⑧空き家増加への対応
- ⑨民間賃貸住宅市場への対応
- ⑩分譲マンション管理の適正化への対応