

第2回 小樽市住宅マスタープラン策定委員会

日時： 令和6年12月2日（月） 10:00～11:45

場所： 小樽市建設部庁舎3階 研修室

出席者： 谷口委員長 宮田委員 佐々木委員 竹内委員
笹山委員 堀口委員 森内委員 照井委員 （計8名）
（事務局）建設部 山岸次長、真鍋建築住宅課長、千葉主幹、佐藤主幹、高橋主査
（株）まちづくり計画設計 佐藤、小形

- 次第：
- ① 開 会
 - ② 議 事
 - 1. 計画策定の進め方
 - 2. 計画の構成案
 - 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）
 - ③ その他
 - ④ 閉 会

議事抄録

② 議 事

1. 計画策定の進め方 ～ 3. 策定スケジュール

（意見等特に無し）

4. 小樽市の住宅を取り巻く現状と課題、その対応（～5. 自然災害の対応）

（委員長） 「5 自然災害への対応」のアンケートでは、除雪をちゃんとやってくれ、という回答が多く、住宅マスタープラン（以下、住マス）では触れづらいところではあるが、そういう住みづらさがある。

特に、高齢者は体力的に大変であり、敷地内の除雪がしづらくなった場合に、除雪支援等を行わないと厳しそうである。これを明確に（施策として言えたら良い）。

災害に関しては、津波・地震等はあまり経験されていないので、認識が薄いと思うが、雪は毎年であり、特に山側の方は、坂もあり大変だろう。調整等が必要である。

（事務局主幹） 除雪に関しては、確かに住マスでは触れづらいが、小樽市では除雪に関する別の計画があり、その計画と連携しなくてはいけない。また、福祉においても福祉の除雪に関する計画があるので、そういった施策も意識しながら進めたい。

（A 委員） 「1 更なる人口減少進行への対応」の現状②で、札幌市から小樽市に来た人が2,381人いるが、こういった理由や人であるかデータとしてあるか。

- (事務局主幹) そこまでのデータは取っていない。想像ではあるが、商大に入学した、仕事の関係で転勤した等や、小樽に家を建てた方も少なからずいると思う。ただし、数値的な割合までの分析はできていない。
- (A 委員) 入ってくる人がどういう人であるか、こちらの方が大切である。
「2 居住ニーズへの変化」の現状③にある、「年代別の住み替え希望先」のグラフの一番右の黒色は「余市町」であるか。
- (事務局主幹) 「その他」である。「余市町」は 70～79 歳のみの回答であった。余市町も意識されているかと思い回答項目に入れたが、意識している方はほぼいなかった。
- (A 委員) 「3 住宅確保要配慮者への対応」の現状③にある入居倍率だが、1 LDK の住宅を募集している方の年齢構成等はどうなっているか、どういった方が多いのか。抽選に落ちた方はどうなるか。
- (事務局主幹) 1 LDK 等に応募している方の年齢層等については、手元に無いが数値は把握できる。おそらく、単身世帯、若い世帯だけでなく高齢者もいるだろう。抽選から漏れた方は、次の募集で（応募する）。
- (事務局次長) 今の世帯構成をみると、1 LDK・2 DK は、単身高齢者、もしくは高齢者の夫婦世帯の希望が多い。民間賃貸住宅は、高齢者世帯を住まわせることに不安があるということもあり、公営住宅の役割が増えているイメージがある。
市営住宅に住まわれる方は、市外からの方もいるが、市内の賃貸住宅等に住みながら申し込む方が多く、住まいが無いから申し込むのではない。
- (A 委員) 広さによる家賃の違いは、どのくらいあるか。
- (事務局主幹) 広さによる家賃の違いもあるが、収入による家賃の違いがあるので、1 LDK でも人によって家賃が違う。
- (B 委員) 「5 自然災害への対応」で、「除雪等がづらい」が多いことは、ある程度予測していたが、これだけの数字で驚いた。
次ページの「施策の方針」で、「除雪の負担を軽減する住宅の普及に取り組む。」とあるが、例えば、除雪の負担を軽減するような住宅を建てた部分に対する補助金制度等つくり、そのような住宅を建ててもらおう等が考えられる。
「住宅の普及に取り組む」は、将来的にどういった考えであるか。
- (事務局主幹) 現在も普及に取り組んでいる状況ではあるが、例えば、融雪槽設置やロードヒーティングに対する補助は、以前行っていたものの今は行っていない。ロードヒーティングに対する補助は、件数が減ってきたうえに、維持管理費も掛かることから今は廃止している。

今は、建てる前段で必ず行う建築確認申請の時点でのアドバイス、例えば、屋根からの雪の落ち方、家の周りの雪の対応に対する指導・アドバイスにとどまっている。

今は具体的な事業が書かれていないので分かりづらいが、今後の施策では、アドバイスの継続のほか、プラスになるものがあれば、ここに入れていく予定である。

(B 委員) 除雪に対するインセンティブがあれば良い。

(事務局主幹) 残念ながら、今、そこまでは書き切れていない。

(B 委員) 「4 地域特性を活かした住環境への対応」の立地適正化計画（以下、立適）との連携について、立適は、既に市民説明会を行い、市民普及を図っている。20、30 年後の将来の見据えた地域で、高島・塩谷・蘭島辺りは転出していることが数値的にも出ている。そういった周知と、地域の特性を活かした住環境をつくるという住マス方向性は、双方で知らせていくべきではないか。

(事務局主幹) 立適は策定した担当が、今後、説明会等も予定しているので周知していく。住マスは、本来であれば、小樽市内を平たんに見て、全ての地域で住みやすい住環境にするのが理想であるが、立適で示す地域ごとの輪（コンパクト化）との整合性もとらないといけない。立適ではどのように居住誘導を進めるか具体的に示されていない部分もある。そういう状況を見ながら住マスは進めなくてはならない。

4. 小樽市の住宅を取り巻く現状と課題、その対応（6. 住宅における脱炭素化への対応～）

～ 5. 基本理念と基本目標（案）

(A 委員) 「8 空き家増加の対応」で、空き家が増えると、ということが問題であると認識されているのか。

(事務局主幹) 「空き家＝悪」みたいな言い方をしていたが、そうではない。空き家の内訳で、「売却用の空き家」が僅かだが、この空き家が増えれば課題の整理がしやすくなる。空き家になった理由としては、相続により取得したことが割合として高いが、(取得した空き家を) すぐに売却しようと流通すれば、空き家は住宅として活用されていくが、それが出来ない。例えば、古く、手が入れられていない住宅の場合、売りたいともそうならずに、放っておかれる。そういった住宅が「その他の住宅」にある。空き家は放っておくと劣化し、倒壊の可能性等、周りの環境に悪い影響を与える。そういった意味で空き家が課題としている。

(A 委員) 所有者が、ある程度責任を持つと思う。

- (事務局主幹) そうである。相続人が持つものである。
- (委員長) 相続人がいない場合や、確認出来ない場合もある。
- (事務局主幹) 登記はようやく義務化されたが、今までは登記すらされておらず、空き家が放置されて誰のものかも分からない状況であった。制度は少しずつ前進しているが、全国同じような課題である。
- (A 委員) 「9 民間賃貸住宅市場への対応」にある、札幌市と小樽市の平均家賃で、札幌は、すすきの、札幌駅周辺のタワーマンションが含まれる。札幌市の家賃は上がかなり高くなるので、平均値より中央値が良い。
- (事務局主幹) 住宅・土地統計調査では、札幌市の中央区等、区別では出ていたと思うが、中央値が出ていなかったと思う。統計結果を見て整理したい。
- (B 委員) 「8 空き家増加への対応」の「施策の方針」で、「良質な中古住宅をストックする」とあるが、各専門家が連携しながら空き家を活用していく、空き家プラットフォームの制度が出来たと思う。空き家プラットフォームを活用するみたいな言葉を入れた方が良い。
- (事務局主幹) 事務局内においても、北海道では、空き家情報バンクを実施し、小樽市では（空家等流通）プラットフォームを行っていることを方針として示していくべきか、（意見が）出ていた。具体的な事業では、間違いなく入ることも踏まえて、今後、整理する。
- (C 委員) 「10 分譲マンション管理の適正化への対応」の施策の方針にある、「マンション管理計画認定制度」の設定用途はいつくらいか。
- (事務局主幹) 今回の住マスの中に、マンション管理に関する計画を盛り込む予定である。札幌・旭川・函館など大きなまちは、既に整理しており、函館・旭川は同じような形をとっている。
「施策の方針」の一つ目で書いたとおり、市内マンションの詳細な調査が担当で出来ていない。先ほどマンション件数を伝えたが、もう少し詰めていかなくてはいけない状況である。調査を行った上で、マンション管理の方針を出さなといけないので注意していきたい。
今回の計画では、認定制度の方針ははっきりしたい。次回、計画の案を見て頂いた時には、分かるようにしたい。
- (C 委員) 「適切なマンション管理に向けたサポート体制の構築」とあるが、具体的にどういうことか。
- (事務局主幹) 現在、マンションに関しては建築指導課が窓口になっている。マンションの管

理計画が出来た上で、市が担うべき部分と、外部に頼らなければならない部分を整理した上で体制を整備していきたい。今はまだ、具体的な体制が出来ていない。いずれ認定制度と合わせて整理したい。

(C 委員) 前ページの「現状②マンションの管理方法」で、「すべての業務を管理会社へ委託」が 49.3%である。全部を管理会社へ委託する場合、役員が名前だけとなるので、(管理組合の活動に)関わっていない。「一部の業務を管理会社へ委託」と「すべて自主的に管理」が、管理組合の活動に関わっていると捉えることができる。「すべての業務を管理会社へ委託」が 49%であるのにも関わらず、現状③では、管理組合への活動参加割合が多い。むしろ「管理組合の活動自体、行われていない」がもっと多くなるはずである。なぜ 2.9%と少ないのか。最近建っているマンションは、ディベロッパーが管理会社も持ち、全部管理している。全て自主的に管理している管理組合は、色々と考えながら組合員が行っている、例えば、修繕費が比較的安く抑えられる。一部管理委託の場合は、未収納関係や、決算はやってもらうが、工事は管理組合で相見積を取るなどしながら進める。全部を管理会社に委託すると、管理会社の関係会社を使うことや管理会社への手数料等で、修繕積立金が高くなる。ところが、最近は役員のなり手不足が多くなり、傾向として管理会社への委託が増えている。

(事務局主幹) 今回示した市民アンケート調査結果は、分譲マンション居住者全員へのアンケートではなく、市民から 2,000 人を抽出した中での回答者のうち、マンションに住んでいる方の回答であるため、母数が少なく、現状と若干違う可能性がある。市内の分譲マンションについては、現況調査をしないと、詳細な対応ができない。この調査で管理状況については、きちんとした数字が出てくるだろう。調査は全分譲マンションに実施すると思う。管理組合の活動参加は、6 割が参加しているとのことだが、先ほどと同様に母数の関係での信用と、管理組合の役員等での活動ではなく、例えば、総会への出席や住民として清掃活動を行った等の活動で「参加している」と回答している可能性がある。そこは了承頂きたい。

(C 委員) 全体的に、マンションに入りたいという方が最近多い。例えば、幸、天神、新光の中古マンションに入る傾向がある。戸建ては除雪しなくてはならないが、マンションはほとんど除雪する必要が無い。傾向としては、雪の問題と、高齢による運転免許証の返納後の交通手段での両方で、まちなかに住みたい。そういうことでマンションに入られる方が増えていると感じる。

(事務局主幹) 分譲マンションは、平成 28 年以降あまり建っていない。需要としては十分に考えられる。なおかつ、高経年マンションであっても雪対策や交通の利便性は非常にメリットが高いため、こういったマンションについても、施策にどう繋げ

るか、今後触れていきたいと思っている。

- (C 委員) 居住者には一人住まいも多い。例えば、一人住まいで認知症と診断されたら、住宅の売却が難しくなる。本当は売って、施設に入る資金に出来れば良いが、本人が判断できないので売却が出来ない。
相続、売却の場合に、成年後見人を付ける等、処分できる手段を考えた方が良くことを書いた方が良く。
これは、マンションだけではなく戸建てもそうであると思うが、売却が出来ないと手放しになってしまう。
- (事務局主幹) 今の内容は、空き家（対策）に近い。相続等で空き家となる手前の段階でのケアをもっとすれば、空き家が減っていくと思う。方策としてどこまで示しているかは難しい部分ではあるが、現状としては認識した。
- (D 委員) 空き家の関連で、民間の動きだと思うが、持ち家を持っている高齢者が、老朽化した住宅の維持管理が難しくなってきた際に、持ち家を担保に融資をして、当面は利息だけを払って、亡くなった時に返済するリバースモーゲージの動きがある。小樽で活用されると良いが、この計画に載るのか。
- (事務局主幹) 計画を作る前提では、キーワードの一つに入れていた。ただし、リバースモーゲージは、住宅に一定程度の価値が無いと成り立たない。今、問題となっている危険な空き家はまず無理だろう。ある程度、新しく担保になるような物件でなければならず、ここで掲げている問題とは違う。高齢者に対しては、解決の一つになる。施策の一つに掲げた場合、市内でどれだけ該当するかを考えると、少し難しい気がする。
- (委員長) 「5. 基本理念・目標（案）」は、案であるので、次回までに修正等されるのか。
- (事務局主幹) 一つ補足すると、先ほど、重点施策はやらないと話をしたが、内部の会議で、「①更なる人口減少進行への対応」は全部にかかるだろうから、基本目標1に含まれることは違和感があるという意見を頂いた。これから考えなくてはいいが、基本目標1ではなく、計画の前提とした話とするのか、もしくは、基本目標1に残した上で、重点的に取り組むのか。まだ、整理しきれていないので、次回、示すときには整理した上で、計画として見せたい。
それ以外は、この組み立てで進める予定である。
- (委員長) そうした場合、地価の話などは無くなるのか。
- (事務局主幹) 前提に置いた場合は、全てにかかってくるので、細かい話は無くなる可能性がある。内部の打合せを踏まえて、整理していきたい。
- (A 委員) 基本理念・基本目標に反対は無い。

最近、外国人労働者が増えてきている。向こう 10～20 年で数はもっと増えて、住居等でトラブルもあるだろうと予想できる。将来、起きそうな問題に対して、どのように準備しておくかも重要である。既に顕在化している問題だけではなく、潜在的な問題も含めて、どういう風に取り組んでいくのか。この計画で入れるべきではないか。

(事務局主幹) 外国人に関しては、「3 住宅確保要配慮者への対応」にある、住宅確保要配慮者の中に外国人を入れているが、果たしてそういう意味だけで良いか。「課題」では「外国人」と掲げているが、「施策の方針」では、外国人にスポットが当たってない。庁内でも、外国人に関しては、住むという部分や働き方の部分を含めて協議が出ている。経過を踏まえて、外国人を配慮するかも知れないし、今はまだ踏み込めないでこのレベルに留める可能性もある。最終整理の段階で、確認したい。

(委員長) 住マスなので、住まいに関わる外国人程度で良いのではないか。働き方はまた別である。

(A 委員) 政府主導でスマートシティ構想みたいなことを色々進めているが、住宅の見守り機能をつける、AI の活用等、そういったことを落とし込むのは難しいか。

(事務局主幹) 正直、認識がなく計画を進めている。もし行うならば、福祉関係や高齢者が考えられるが、今の話は、みんなが住みやすい住宅などの話であるか。

(A 委員) 住宅もあるし、雪の計測等で技術的な可能性があるのではないか。そういった議論があると思った。

(事務局主幹) 勉強不足で認識が無い。改めて DX の部分は確認して、盛り込める部分があれば検討していきたい。

以上