

小樽市 住宅マスタープラン

(住生活基本計画)



概 要 版

平成 27 年 3 月 小 樽 市



1章 計画の目的と方法

計画の目的

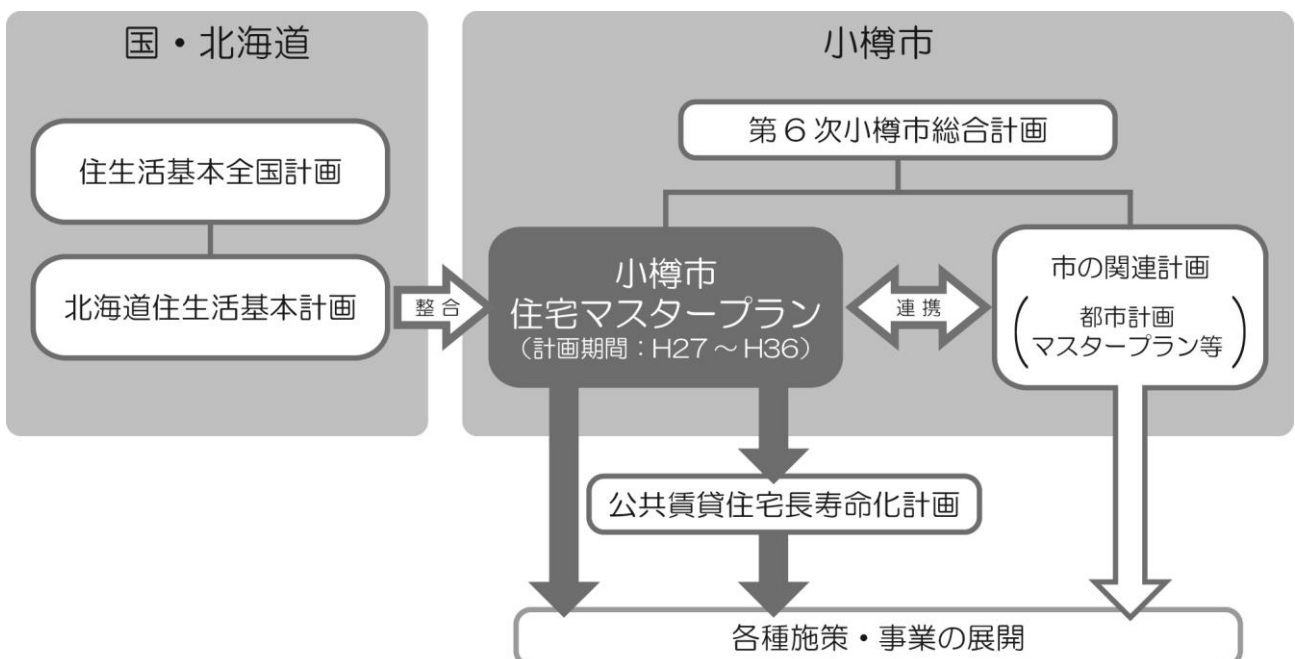
- ・「小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」は、安全で快適に暮らせる住環境づくりを推進するために、官民含めた住宅施策の方針を示すものであり、本市の住宅施策は、第6次小樽市総合計画及び本プランに基づき展開していきます。
- ・平成16年度に現行プランを策定後、「第6次小樽市総合計画」（平成21～30年度）が策定されたこと、現行プランが10年間の計画期間を終了すること、上位計画である「北海道住生活基本計画」が見直し（平成23年度～）されたことを踏まえ、新たに理念や目標などを定め、各施策に取り組んでいくことを目的とします。

計画策定の方法

- ・現行プランを基本とし、社会・経済情勢の変化や国・北海道の住宅政策の動向を踏まえ、現行の各施策の進捗状況の検証を行います。
- ・本市の住環境を取り巻く状況変化の分析や市民等意向調査などから課題を整理し、市民の住宅ニーズにより的確に対応する計画となるよう、各施策の見直しを行い、新しい住宅マスタープランとして策定します。

計画の位置づけ

- ・総合計画の住宅施策の目標、展開方向を示す部門別計画であり、小樽市の住宅施策、市営住宅施策は、この計画に基づき展開します。
- ・また、都市計画、福祉部門などの関連計画と連携を図り、総合計画の理念、目標の実現に資するものとします。

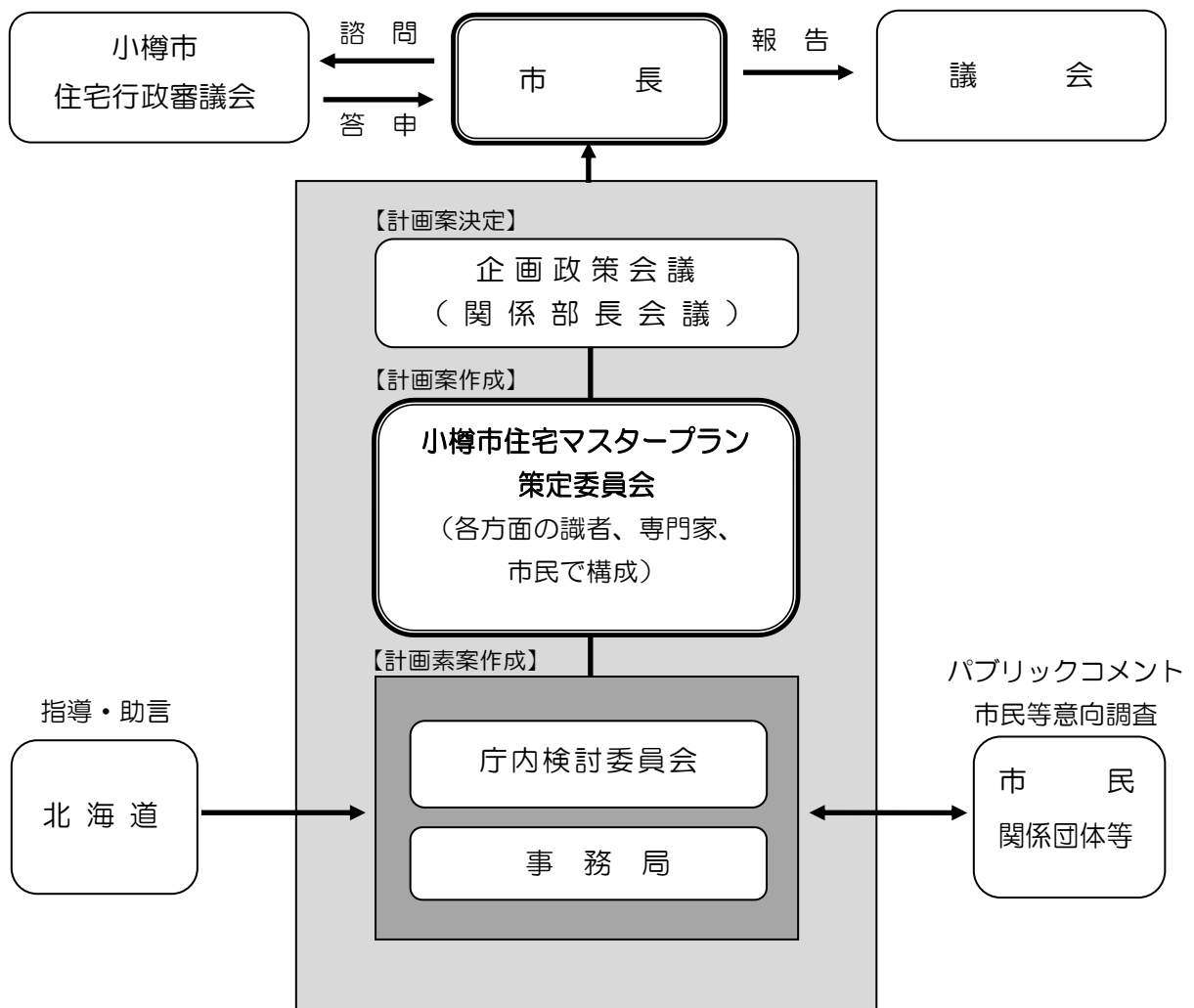


計画期間

- 計画期間は、平成 27 年度から平成 36 年度までの 10 年間とします。

策定体制

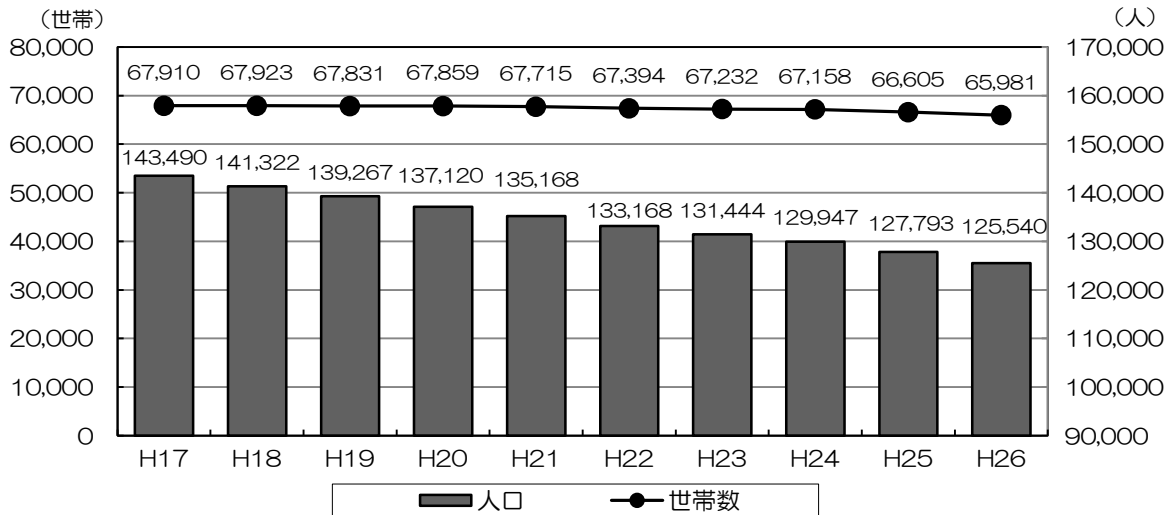
- 「小樽市住宅マスタープラン策定委員会」を設置し、市民の立場から策定内容に対し意見をいただきます。
- 庁内には、関係課長職で構成する「庁内検討委員会」を設置し、関係部長会議及び企画政策会議を経て、最終的には市長の附属機関である「小樽市住宅行政審議会」からの答申を受けて、市長が決定します。



2章 住宅事情と課題

人口・世帯数の推移

小樽市の総人口は125,540人、総世帯数は65,981世帯です（平成26年9月末）。人口はこの10年で17,950人の減少、世帯数はピークだった平成18年の67,923世帯から1,942世帯の減少です。

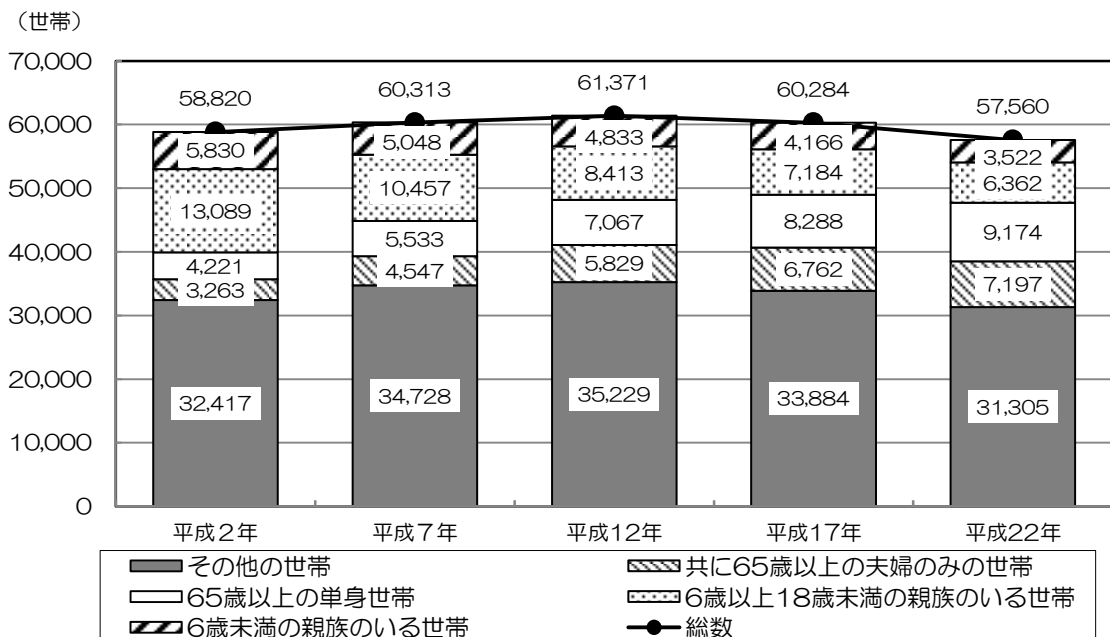


資料：住民基本台帳（各年9月末）

子育て世帯、高齢者世帯の推移

平成2年と22年で比較すると、6歳未満の親族がいる世帯が5,830世帯から2,308世帯減少して3,522世帯に、6歳以上18歳未満の親族がいる世帯が13,089世帯から6,727世帯減少して6,362世帯になっています。

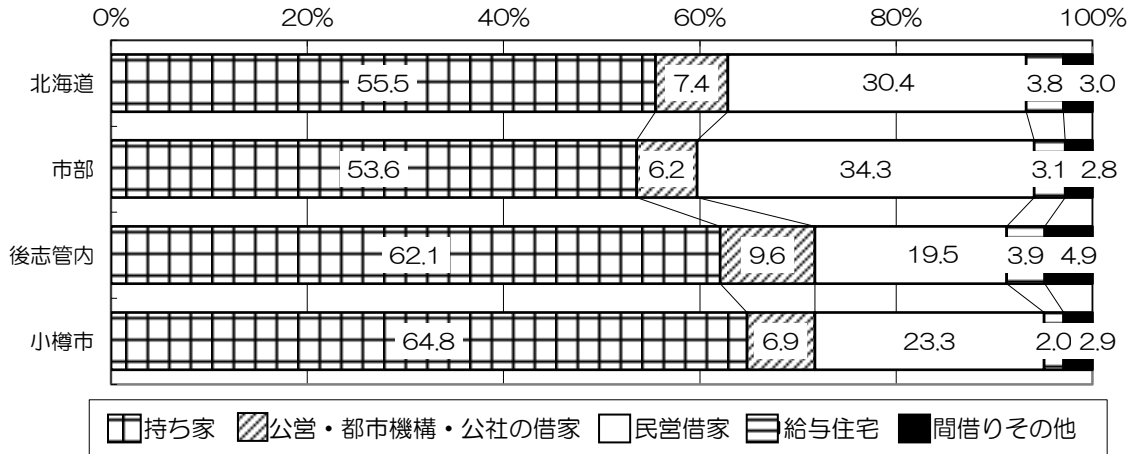
また、65歳以上の単身世帯が4,953世帯の増加、65歳以上の夫婦のみの世帯が3,934世帯の増加で、この20年で2倍以上増加しています。



資料：各年国勢調査

住宅所有関係別世帯数構成比の比較

平成 22 年国勢調査においては、持ち家が全体の約 3 分の 2 の 37,295 世帯で最も多くなっています。構成比でみると、持ち家 64.8%、公営借家 6.9%、民営借家 23.3%、給与住宅 2.0%となっています。北海道、市部、後志管内と比較すると、持ち家率は最も高く、公営借家率は市部より高く、北海道、後志管内より低くなっています。民営借家率は後志管内より高く、北海道、市部より低くなっています。

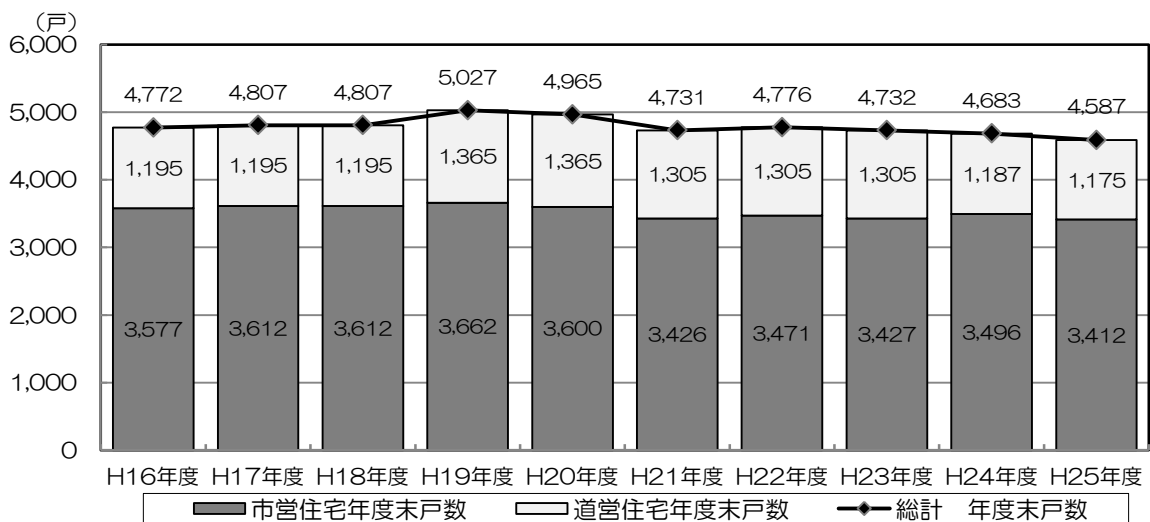


資料：平成 22 年国勢調査

公営住宅管理戸数の推移

この 10 年でみると、市営住宅はオタモイ住宅の建替え、道営住宅は築港団地の建設があったほか、道営住宅から市営住宅に管理が変更になった住宅がありました。

道営住宅の管理戸数に大きな変動はありませんが、市営住宅は老朽化が進んだ住宅の解体を進めていて、管理戸数は減少してきています。



資料：建築住宅課

3章 基本目標

基本理念

平成 26 年度に実施した市民アンケート調査においては、小樽市に住む魅力として「歴史の中に小樽がある、自然の中にマッチした小樽が大好きです」「古い街並みが好き」「歴史と伝統のある小樽」等の歴史文化、自然環境が挙げられる一方、「除雪がたいへん」「高齢者にとって住みやすい住宅が少ない」「空き家・空き地が多くなりさびしい」といった改善要望が見られます。

上記のように、市民は小樽市の歴史文化、自然環境を大事な資産としてとらえ、それらと調和しつつも暮らしやすく賑わいのある住環境を求めています。



小樽市の住宅施策としては、既に人口・世帯数が減少し、少子高齢化する社会を迎えている中、よりコンパクトで、かつ活力やにぎわいのある住宅市街地を形成するとともに、本市の持つ自然環境や歴史、特徴ある街並みと調和し、さらには良好な地域コミュニティが維持される中で子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすい施策の展開が望まれています。

このような社会背景や市民ニーズを踏まえ、小樽市住宅マスタープランの基本理念は、従来の住宅施策の考え方を踏襲しつつ、次のとおり定めます。

— 基本理念 —

小樽に住まう 安心、安全、快適な住環境づくり

*「住まう」とは、「住んでいる」「住み続ける」という意味です。

基本目標

目標1 小樽の風土に根ざした良質な居住環境づくり

人口・世帯数が減少する中、新たな市街地の拡大を抑制し、利便性が高く環境負荷を低減するコンパクトな住宅市街地づくりを目指します。

目標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

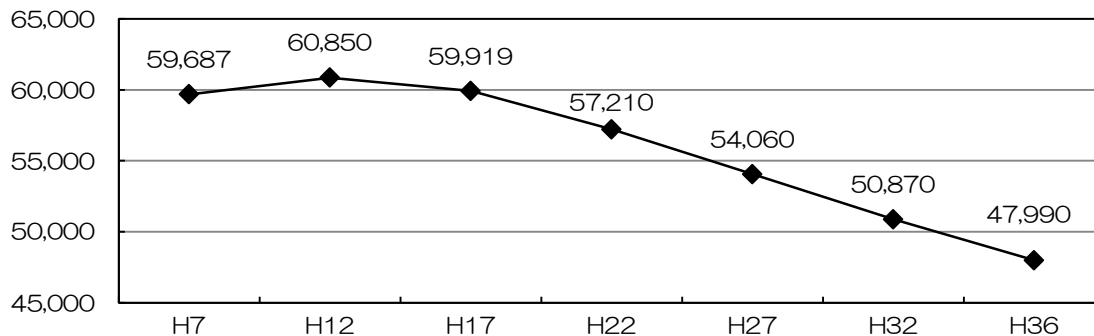
急速に進行する少子高齢化に対応し、子どもから高齢者まで誰もが安心して暮らせる住まいの環境づくりを目指します。

目標3 既存ストックの有効活用

住宅数が減少し空き家が増加する中、新規に供給される住宅の性能向上はもちろんのこと、空き家を含む既存ストックを大切に使い、住宅全体の質の向上を目指します。

将来世帯数の設定

(単位：世帯)



平成7～22年度国勢調査による世帯人員をもとに推計

住宅所有関係別世帯数の設定

将来の住宅所有関係別世帯数は、過去の趨勢を考慮して各区分割合を想定し、持ち家63%、借家34%と設定します。その結果、各区分別の世帯数は下表のようになります。

	国勢調査				推計値		
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H36
住宅に住む一般世帯	59,687 100.0%	60,850 100.0%	59,919 100.0%	57,210 100.0%	54,060 100%	50,870 100%	47,990 100%
持ち家	36,831 61.7%	37,977 62.4%	37,791 63.1%	37,295 65.2%	34,060 63.0%	32,050 63.0%	30,240 63.0%
借家	21,636 36.2%	21,391 35.2%	19,909 33.2%	18,574 32.5%	18,370 34.0%	17,290 34.0%	16,320 34.0%
間借り	1,220 2.0%	1,482 2.4%	2,219 3.7%	1,341 2.3%	1,630 3.0%	1,530 3.0%	1,440 3.0%

(単位：世帯、%)

4 章

施策の展開方向

課題	基本理念	基本目標	展開方向
①周辺環境と調和しまちの魅力を創出する住環境づくり ②気候風土に対応した省エネ住宅対策 ③冬期間の雪処理対策 ④利便性の高いまちなか居住対策	小樽に住まう安心、安全、快適な住環境づくり	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 (2) 良好な住宅市街地づくり (3) 住まいの情報の充実・強化
⑤高齢者等の自立を支援する住宅・住環境対策 ⑥子育て支援につながる住宅・住環境対策 ⑦世帯の変化に対応する住宅・住環境対策		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 (2) 高齢者、障がい者にやさしい住まいづくり (3) 住宅セーフティネットの形成
⑧空き家対策 ⑨民間活力の活用 ⑩既存住宅の性能向上 ⑪中古流通、リフォーム市場等の環境整備 ⑫公共賃貸住宅の整備活用 ⑬既存公共賃貸住宅の長寿命化対策		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 (2) マンションの適正な維持管理 (3) 公共賃貸住宅の供給及びストックの維持改善 (4) 空き家等の対策

主な施策	事業の内容
まちなか居住の支援	事業者との連携及び支援／既存借上公営住宅制度の検討／まちなか居住誘導施策の検討／助成制度等のまちなか優遇策の検討
雪と寒さに強い住宅地づくり	新しい北方型住宅「きた住まいる」の普及啓発／長期優良住宅の普及啓発／雪処理に配慮した住宅の普及啓発／福祉除雪サービス事業の活用／貸し出しダンプ制度の活用／ロードヒーティング整備助成制度の活用／省エネルギー住宅の普及啓発／シックハウスに関する相談、簡易測定への対応
周囲の環境と調和した住環境づくり	小樽市都市計画マスタープランとの連携／小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例に基づく良好な景観への誘導／地区計画制度などの活用による街並みに配慮した景観形成の誘導／花いっぱいコンクールへの支援
災害に強い住宅地づくり	急傾斜地崩壊防止事業の推進／土砂災害防止法に基づく区域指定・周知の推進／被災宅地危険度判定士の活用／建て替えや共同化などの誘導
相談体制の充実	各相談機関の連携強化／市ホームページでの住まいに関する情報提供／移住に関する情報提供
子育て支援	子育て世帯の公営住宅への入居促進の検討／子育て支援住宅の整備検討
高齢者、障がい者にやさしい住宅供給	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
公共賃貸住宅の高齢化対応	新規整備におけるユニバーサルデザインの導入／車いす専用住宅の供給／シルバーハウジング住宅の活用／高齢化に対応した住宅への改善
収入超過者への対応強化	公営住宅法に基づく明け渡しの請求
特定目的住宅の供給	特定目的住宅の必要戸数の確保
住宅リフォーム支援	住宅リフォームガイドブック及び診断マニュアルの提供、普及／小樽市水洗便所等改造資金貸付制度の活用／小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度の活用／住宅エコリフォーム助成の検討
耐震性能の向上	小樽市耐震改修促進計画の普及啓発／木造戸建て住宅の無料耐震診断及び詳細耐震診断助成制度の活用
中古住宅の流通促進	北海道R住宅制度の普及啓発／北海道住宅検査人の活用／中古住宅相談会の開催
マンション維持管理に対する市民への情報提供	マンション相談の受付、対応
関係団体との協力連携、人材育成	関係団体との勉強会の開催／マンション管理士の活用
市営住宅の供給及びストックの維持管理	老朽住宅の建替え、改善の推進
民間活力の活用	新築借上公営住宅制度の検討／買取公営住宅制度の活用
道営住宅の供給	道営住宅の建替え、建設の促進
空き家等の利活用	空き家・空き地バンク制度の活用／空き家活用支援策の検討／空き家の適正管理に向けた方策等の検討

5章

重点施策の展開方向

まちなか居住の推進

人口減少社会の到来に伴い、利便性の高い居住環境や環境負荷の少ないコンパクトなまちづくりが求められています。本市ではこれまで、第6次小樽市総合計画（平成20年度策定）などの中で「まちなか居住の推進」を掲げ、各種施策に取り組んできました。

今後も引き続き、まちなか居住の推進を図るために、以下の施策を展開します。

中心となる事業	関連する事業
事業者との連携及び支援 既存借上公営住宅制度の検討 まちなか居住誘導施策の検討 助成制度等のまちなか優遇策の検討	子育て世帯の公営住宅への入居促進の検討／子育て支援住宅の整備検討／サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発／公営住宅の新規整備におけるユニバーサルデザインの導入／市営住宅の老朽住宅の建替え、改善の推進

安心して子育てできる住まいづくり

少子化が進行していることから、子育てを担う世代が安心して快適に暮らすことができるよう、子育てに適した住宅の確保などが急務となっており、加えて定住や移住の観点からも、住宅分野における子育て支援策が求められています。

広くゆとりのある子育て支援用の公営住宅整備などを促すために以下の事業を展開します。

中心となる事業	関連する事業
子育て世帯の公営住宅への入居促進の検討 子育て支援住宅の整備検討	既存借上公営住宅制度の検討／住宅リフォームガイドブック及び診断マニュアルの提供、普及／住宅エコリフォーム助成の検討／北海道R住宅制度の普及啓発／北海道住宅検査人の活用／中古住宅相談会の開催／空き家・空き地バンク制度の活用

空き家等の対策

市内の住宅数減少に対し空き家は増加傾向にあり、住宅数全体の15%が空き家となっています。空き家は防火、防犯、落雪や景観などの問題が懸念されることから、有効活用の支援策や所有者に対する適正管理の要請等が求められているため、以下の施策を展開します。

中心となる事業	関連する事業
空き家・空き地バンク制度の活用 空き家活用支援策の検討 空き家の適正管理に向けた方策等の検討	既存借上公営住宅制度の検討／各種相談機関の連携強化／市ホームページでの住まいに関する情報提供／移住に関する情報提供／住宅エコリフォーム助成の検討／木造戸建て住宅の無料耐震診断及び詳細耐震診断助成制度の活用／北海道R住宅制度の普及啓発／北海道住宅検査人の活用／中古住宅相談会の開催

6 章

計画の実現に向けて

市民、事業者、行政の役割

市民の役割	事業者の役割	行政の役割
<ul style="list-style-type: none"> 本プラン対象住宅の9割は持ち家などの民間住宅 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 本プランの理念や目標を理解し、各種施策を積極的に活用 新築やリフォームなどの際には積極的に住宅の「質」の向上、維持に取り組む 	<ul style="list-style-type: none"> 設計者、建築施工業者、宅地建物取引業者、不動産経営者、福祉関連事業者などの関わりによる住宅整備 日常の事業活動、団体活動を通じて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宅を提供 行政の住宅政策について情報収集や理解を深め、各種施策の展開に協力 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の住宅事情に応じたきめ細やかな住宅政策の推進 市民に対して：公営住宅の供給や支援制度の実施、情報提供による、快適な住環境づくりへの意識啓発と知識の向上 事業者に対して：住宅に関する専門的な情報を適切に提供することによる、事業者の意識啓発と技術の向上 国、北海道、関係機関などに対して：地域の実情に即した住宅関連制度の拡充や情報の提供を働きかけによる、各種支援策の充実

計画の進捗管理

「小樽市住宅マスタープラン」は住宅施策の方針を示す基本計画であることから、事業ごとの目標値は定めませんが、市営住宅の整備は実施計画である「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」に基づき事業の進捗を把握するとともに、住宅リフォームなどの民間支援事業についてもそれぞれの実施状況を把握しながら、計画全体の進捗管理を行います。また、本プランの計画期間中に見直しが予定される他の計画策定時には、本プランの進捗状況も踏まえて整合性を図ります。

なお、「第6次小樽市総合計画」や他の分野計画で既に定めている目標値のうち、住宅に関わる指標を以下に掲載し、進捗管理の参考とします。

他の計画で設定している住宅に関わる目標値

項目	現状値 (基準年)	目標値	計画名
市営住宅の建替・改善事業の実施戸数（改善は大規模改善のみ）	280戸 (H10～19年度計)	200戸 (H21～30年度計)	第6次 小樽市総合計画
住宅や暮らしの情報提供件数	20,461件/年 (H19年度)	48,000件/年 (H30年度)	第6次 小樽市総合計画
中心市街地の居住人口	14,455人 (H19年度)	15,000人 (H30年度)	第6次 小樽市総合計画
市営住宅の建替・改善の実施棟数 (改善は大規模と屋根・外壁等改善を含む)	0棟 (H21年度)	48棟 (H31年度)	小樽市公共賃貸 住宅長寿命化計画
新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	64.7% (H15年)	95%* (H32年*)	小樽市耐震改修促進計画 (告示*に基づき見直し予定の数値)

* 告示：建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（H18国交省告示第184号をH25第1055号により改正）