

# 第74回 小樽市住宅行政審議会

〈報告2〉

小樽市住宅マスタープランの策定について

# 1. 住宅マスタープランの概要

## ▶ 計画策定の必要性

- ・ 現「**小樽市住宅マスタープラン**」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）

社会情勢の変化や、現在の国・北海道の方向性などを踏まえ、本市の目指すべき姿とその実現に向けた取組を示し、引き続き住生活関連施策を総合的に推進していくために現計画を見直すもの。

# 1. 住宅マスタープランの概要

## ▶ 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する

- ◆ 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

## 2.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を踏まえて

- ① 数値目標により、**達成度合いを明確に**
- ② 進捗管理により、**事業効果を明確に**
- ③ 施策や事業の所管課を示し、**実施状況を明確に**
- ④ 住環境にかかる施策を厳選し、**事業の優先順位を明確に**

## 2.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 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

## 2.現 住宅マスタープランの検証③

### 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

#### 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

## 2. 現 住宅マスタープランの検証④

### 3 既存ストックの有効活用

#### 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)

- ◆利活用の進んでいない空き家の利用促進策の充実が必要
- ◆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

## 3. 市民意向調査 令和6年6~7月実施

### ▶ 市民意向調査の実施目的

- 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

※市民意向調査の結果については、計画原案の提示と合わせ、後日お示しします。

# 4. 住宅を取り巻く現状と課題①

住マズ策定にかかる市民意向調査結果や各種統計調査等の結果を踏まえ、住宅を取り巻く現状と課題を整理し、必要な施策や事業を位置づける。

**外部委員による策定委員会で現在検討中**



## 1. 更なる人口減少進行への対応

①人口減少、②人口移動、③周辺地価

## 2. 居住ニーズの変化への対応

①世帯属性の推移、②年齢層別転出入状況、③現住宅への居留意向、④高齢者向け住宅

## 3. 住宅確保要配慮者への対応

①要配慮者への住宅供給状況、②公営住宅の供給状況、③公営住宅の募集・申込状況

## 4. 地域特性を活かした住環境への対応

①地域別人口動向、②市外への就業状況と従業者数、③周辺地域の満足度

# 4. 住宅を取り巻く現状・課題②

## 5. 自然災害への対応

- ①自然災害の想定、②周辺環境における防災

## 6. 住宅における脱炭素化への対応

- ①気象状況、②温室効果ガス排出量、③省エネ関心度

## 7. 老朽化した住宅への対応

- ①持ち家の建築年数、②住宅のバリアフリー対応

## 8. 空き家増加への対応

- ①空家数と空き家率、②高齢者世帯の持ち家所有状況と今後の意向
- ③空き家となっている理由、④住み替え時の住宅種別

## 9. 民間賃貸住宅市場へ対応

- ①民間借家の建築時期、②民間借家の平均家賃、③地域別民営借家率

## 10. 分譲マンション管理の適正化への対応

- ①分譲マンションの建築時期、②マンションの管理方法
- ③管理組合への活動参加、④マンション管理の問題点

# 5. 計画の構成（事務局案）

策定委員会等で協議

## 1 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

## 2 現状と課題

市の概況、市民の意識、住宅施策の主な課題

## 3 基本理念と基本目標

基本理念、基本目標、基本フレーム（将来人口）

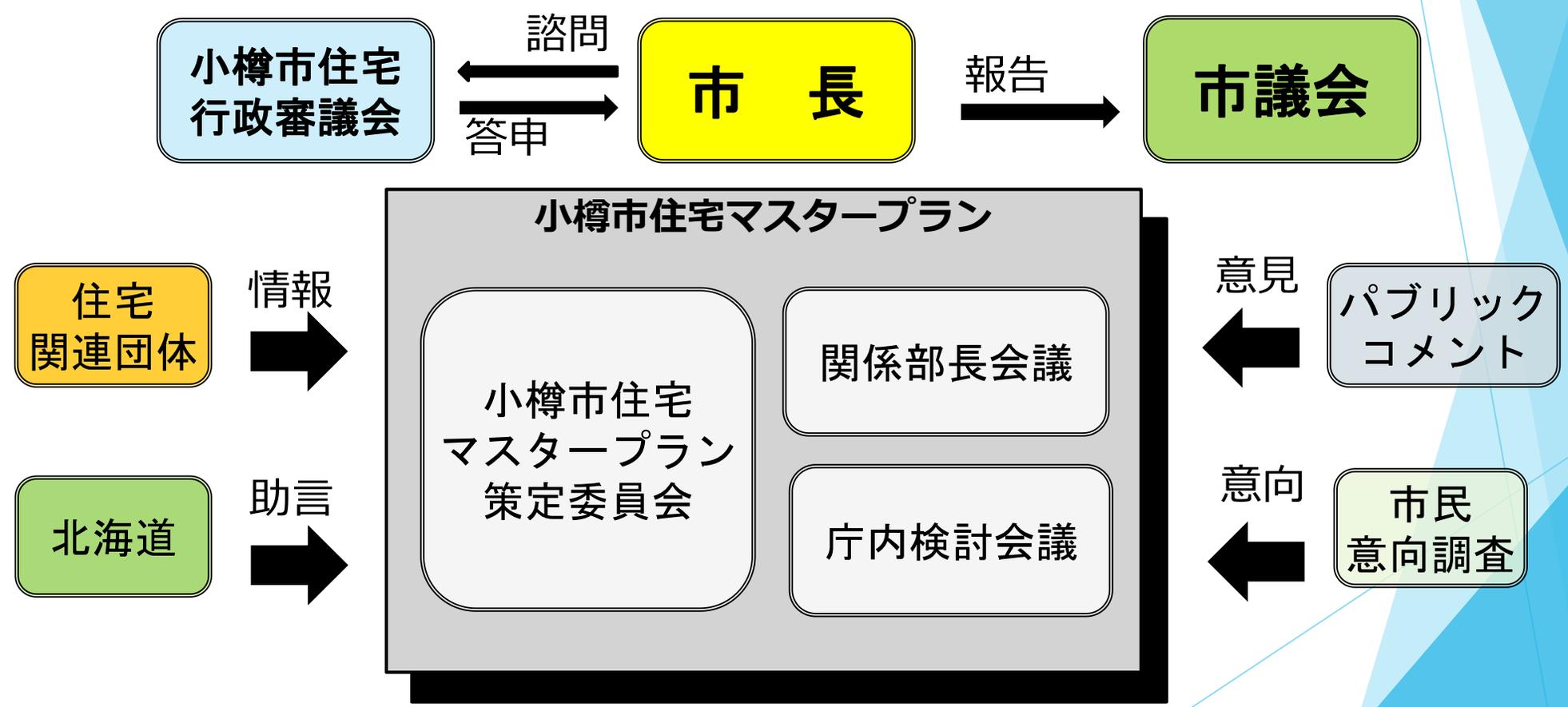
## 4 施策の展開方向

施策の柱と取り組み、新たな課題への対応

## 5 計画の実現に向けて

それぞれの役割と連携、成果指標、計画の進捗管理と見直し

# 6. 策定体制



## 7. スケジュール（案）

|        |      |                     |
|--------|------|---------------------|
| 令和 6 年 | 12月  | 計画原案提示              |
| 7 年    | 1～2月 | パブリック・コメント          |
|        | 2月   | <u>本審議会へ諮問</u> → 答申 |
|        | 3月   | 市議会へ報告 → 計画公表       |