

## 第75回 小樽市住宅行政審議会 議事録

日 時 : 令和7年3月25日(火) 午後2時00分～午後4時00分  
場 所 : 小樽市建設部庁舎3階 研修室  
出席委員 : 大津委員(会長)、長井委員(副会長)、今井委員、山崎委員、浅田委員、  
五十嵐委員、小野委員、木村委員、下兼委員、高野委員、中鉢委員、  
平戸委員、横尾委員  
事務局 : 山岸建設部次長、真鍋建築住宅課長、千葉主幹、佐藤主幹  
横山係長、高橋主査、菅原係員

### ○事務局

定刻になりましたので、ただいまより第75回住宅行政審議会を開催いたします。

本日の審議会の出席状況につきまして、前川委員が所用のため御欠席となっておりますが、委員14名のうち13名の御出席ということで、条例で定める半数以上の御出席をいただいておりますので、会議が成立していることを御報告いたします。

次に、今期の委員委嘱後、最初の御出席となる委員の方を御紹介させていただきます。  
北海道宅地建物取引業協会の木村委員です。

(木村委員挨拶)

本日の会議の公開についてですが、非公開とする案件はございませんので、公開とさせていただきます。

それでは次第に従いまして、大津会長から御挨拶をいただき、以降の議事進行をお願いしたいと思います。

### ○会長

皆様こんにちは。本日は年度末のお忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

それでは早速議事に入りたいと思います。

本日の議題は諮問事項1件、報告事項が2件です。

諮問事項の住宅マスタープランの説明のところでは時間が掛かることと思いますが、こちらは諮問事項となりますので、皆様の御意見を踏まえて、この審議会として市長へ答申するという流れになっておりますので、活発な御意見、御協力をお願いしたいと存じます。

それでは、諮問事項の住宅マスタープランの策定について、事務局の方から資料の御

説明をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

#### ○事務局

諮問事項であります小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画）について御説明させていただきます。

パブリックコメントを先日まで行っておりまして、その前段で1か月ほど前に一度皆様に計画書の案を配布させていただきました。

その後、パブリックコメントを経まして、今日机上配付させていただいたのが、修正を加えた最終案になっております。

本日はお配りしました計画案で説明を行いたいと思います。

併せて、パブリックコメントで意見がございましたので、それに対する質問、御意見の内容と、市の考え方を何点か説明させていただきたいと思っております。

まず第1章 計画の概要ということで記載をしております。

2ページ目より計画の本編に入ります。1「計画の目的と策定の背景」ということで、これまでの住宅行政審議会の中でも御説明をしてきたところですが、今の住宅マスタープランは平成27年3月に策定いたしまして、10年間の計画ということで、今年度いっぱい計画期間となっております。

この間に国の住生活基本計画、北海道の住生活基本計画などの改定が行われております。

加えまして、小樽市の最上位計画、第7次小樽市総合計画の改定も行われております。

その他に今年3月に小樽市立地適正化計画の策定も完了しておりますので、市民、市のまちづくりに関わる大きな方針が動いてきております。

住宅の分野でいきますと、空き家問題というのは、引き続き問題になっている部分でございまして、脱炭素社会ということでCO<sub>2</sub>を減らそうという動きなども変化してきてきております。

小樽市の最重要課題である人口減少、少子高齢化、これに対する実効性のある住生活関連施策を推進していくため、この住宅マスタープランを策定するというので、今回整理させていただきました。

2「計画の位置付け」ということで、これも従来からお話しているところです。

今申し上げた市の最上位計画である総合計画ですとか、国の計画、それから関連計画、何点か代表的なものを横に書いておりますけれども、こういったものと連携して進めていくことで整理しております。

2「計画の位置付け」になお書きで記載しておりますが、本計画は小樽市マンション管理適正化推進計画を包含するものとしますということで、後程マンションの部分が出て参りますが、後程説明したいと思います。

3「計画の期間」は、令和7年度から16年度までの10年間であります。

4「計画の対象」は、小樽市全域ということで整理しております。

次に、第2章「現状と課題」という部分に入って参ります。

小樽市を取り巻く現状と課題を整理するに当たりまして、2,000人の方を抽出して、市民の方に住宅のアンケート調査を実施し、各種統計調査を踏まえまして、現状と課題を整理してきたところです。

まず、課題1「さらなる人口減少進行への対応」で、1-1「人口減少」ということで記載しておりますが、おそらく皆さん目にしたことがあるかと思えます。

毎年、人口減少の方が進んでおりまして、国立社会保障・人口問題研究所の推計でいくと、令和17年で81,000人、さらに10年後の令和27年で63,000人ぐらいになるのではないかと推計になっております。

それとは別に小樽市人口ビジョンというのも市独自で策定しており、令和27年の人口67,000人ぐらいで見込んでいます。

それから、1-2「人口移動」ということで、令和2年の国勢調査の結果をもとに分析した部分になります。

図2-2「他都市との人口移動の状況」では、小樽市を中心に近隣の自治体とどう人口の動きが出ているかという分析になります。

小樽市を中心に見た場合、後志管内からは転入の方が若干多くなっている転入超過の状態になっております。

逆に石狩管内、札幌市、近郊の都市は転出超過がほとんどになってきております。

図2-3「札幌市と周辺市の人口移動状況」では、札幌市を中心に、他の自治体とどう人口の動きしているかを分析しておりますが、小樽市と札幌市の関係でいくと2,000人を超えるマイナスになっております。

それ以外の自治体でいくと、石狩市、江別市、北広島市、この辺りは札幌市からの方の流入の方が多いという分析になっております。また、恵庭市と千歳市については、小樽市と同じようにマイナスになっているのですが、先ほど申し上げた通り、令和2年の国勢調査結果ですので、今年の国勢調査ではおそらくこの部分が大きく変わってくるのかなという想像がつくところだと思います。

次に、1-3「周辺の地価」は、小樽市近郊の自治体との地価の動きを分析したものになります。直近10年間の地価公示の金額になります。

札幌市は別格なのですが、それ以外の自治体、江別市や北広島市で、令和2年ぐらいを境に周辺の自治体は地価が少しずつ上がってきている状態です。

小樽市はほぼ横ばい、余市町についてもほぼ横ばいのような状況になっております。本文に記載しておりますけれども、大体小樽市の地価はすぐ隣接する札幌市の6分の1以下という地価になっております。

1-4「地域別の人口動態等」ということで、整理した部分です。

この色分けで見えていきますと、市内中心部も一部転入の方が多くなってきております

が、やはり銭函地区が転入の割合が高くなっている傾向になっております。

併せて地価の状況もここで把握しておりますが、手稲の星置と星野町と近い場所での公示価格ですが、札幌市手稲区の星置でいくと1㎡当たり62,300円、すぐ向かいの小樽市星野町は23,800円ということで半分以下ぐらいの地価になっている傾向であります。

次に、こういった状況を踏まえて、1「住生活を取り巻く現状と課題」に係る課題について何点か整理しております。

1つ目の課題は、小樽市の人口減少の要因というのが、他市町村への人口流出、特に札幌市への人口流出が顕著になっているということです。

2つ目の課題は、周辺都市に比べて安価な地価であることを生かした移住・定住対策が必要ではないかということで整理しております。

3つ目の課題は、利便性の高い良質な住環境を提供するためには、市内交通インフラの維持と充実が必要ではないかということで、整理しております。

次に、課題2「居住ニーズの変化への対応」で、2-1「世帯属性の推移」ということで、高齢者の世帯の割合が増えて、子育て世帯の割合が年々減ってきている状況を表した表になっております。

2-2「年齢層別転出入状況」ということで、図2-7で、小樽市、札幌市、江別市、千歳市、恵庭市の状況を表しております。

小樽市と他市の違いについては、小樽市は、やはり20歳以降の転出が転出超過の数値が続いていて、40歳代ぐらいから若干落ち着いてはくるのですが、また、年齢が高くなるにつれて転出が増えているという状況になっています。

それ以外の都市を見ると札幌市、江別市、恵庭市を見ると20歳代ぐらいまで人口がぐっと増えます。20歳代前半ぐらいから30歳代にかけて、一度3市とも減るのですが、再びそれ以降人口が増えているという動きを示しています。

おそらく一度学校を卒業して、就職で転出し、その後帰ってきていると思われ、それ以降の年代が逆に増えている状況になっております。

千歳市は少し動きがまた違っており、全体的に増えており、20歳代ぐらいで一気に就職が増えて、そこからあまり動きがないというような傾向になっております。

2-3「現住宅への居住意向」で、「住まいに関するアンケート調査」を行った結果について、図2-8「現在居住する住宅の居住意向」のグラフでは、小樽市に住み続けたくないという方の割合が3分の1ぐらいあります。住み続けたくない方に対して、どこに住みたいのかという質問をしたところ、図2-9「年代別の住替え希望先」のとおり、若い方、39歳以下についてはほとんどが小樽市外を希望としており、40歳ぐらいから少し均衡してきて、60歳代以上になると、小樽市内を希望するというような傾向になっております。

2-4「高齢者向け住宅」の戸数ですが、表2-2「市内の高齢者向け住宅」は、小樽市の別の計画での数字の記載を抜粋したものになっております。

次に、こうした状況を踏まえて、課題2「居住ニーズの変化への対応」に係る課題について、1つ目は、本市の転出入の状況や居住の意向を踏まえて、子育て世代をはじめ各世代に対応した定住施策の展開が必要ではないかということ、2つ目は、高齢者向け住宅の確保が必要ではないかということで整理しております。

次に、課題3「住宅確保要配慮者への対応」ということで、住宅確保要配慮者の定義を13ページの下段欄外に記載しております。低所得者や被災者、高齢者、障害者など住宅の確保に苦労を要するのではないかとの方々を指すものになっております。

3-1「住宅困窮世帯への住宅供給状況」ということで、表2-3「著しい困窮年収未満世帯への対応総括表」にて数字を掲載しておりますが、これは公共賃貸住宅長寿寿命化計画からの抜粋になります。

推計上の数字でいくと、入居希望者の人数に対して、その対応できる公営住宅や一部民間の住宅を含めて賄えているという状況になっております。

3-2「公共住宅の管理戸数と建設年度」は、公営住宅の管理戸数と建設年度ということで、年々公営住宅の戸数については減ってきている、それから、築40年を超えた住宅が公営住宅の6割ぐらいを占めているという結果になっております。

3-3「市営住宅の募集・申込状況」は、顕著な部分でありますので説明させていただきます。表が2つ出ておまして、表2-4「年度別市営住宅募集実績推移」は市営住宅の募集戸数に対して、申込件数がどれぐらいあったのか、その倍率どうなっているかを一般住宅と特定目的住宅に分けて表したのになります。

特に高齢者、ひとり親世帯や限定された方向けの住宅である特定目的住宅において令和4年度から5年度に募集した戸数に対して、申し込みが大体4割を切るなど申し込みが少ない状況が続いております。

その表2-5「市営住宅募集実績間取り別推移」で、市営住宅の実績、間取りの推移を表しており、皆さんがどんな住宅を望んでいるのかという部分になるのですが、これを見ていきますと1LDK、2DK、2LDKと割とコンパクトな住宅については、倍率がそれぞれ10倍、4倍、2倍となっております。

それ以降少し大きめの住宅になると、一気に倍率が下がり、0.26など1倍を切るような状態となっております。これは傾向としては顕著に出てきております。

次に、こうした状況を踏まえて、課題3「住宅確保要配慮者への対応」に係る課題について、1つ目は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を選択できるセーフティネット住宅制度、これについては登録がまだ進んでない状況にあるというのが課題としてあります。2つ目は、市営住宅の部分ですが、老朽化の状況、将来人口、推移の部分、こういったものを踏まえますと、市営住宅の管理戸数の縮減というのも必要ではないかという

ことで掲げております。3つ目は、ニーズに合った市営住宅の整備、先ほど住宅の広さで、倍率が違うという部分がありました。そういう状況を踏まえての課題ということで整理しております。

次に、課題4「地域特性を生かした住環境への対応」ということで、4-1「地域別人口動向」ということで、人口の動き、どの地域にどう入ってきているかになります。新光、銭函地域の他、市内の中心部の一部を除き地域で減少傾向になっており、特に塩谷、高島地域では30%ぐらい減少している地域もあります。

また、以下で記載しておりますが、立地適正化計画を本市で策定しております。

立地適正化計画からの抜粋になりますが、人口密度の分布の現在の状況と令和22年の推計、それから居住誘導区域の色分けの資料を添付させていただいております。

4-2「市外従業率」ということで、市内でお仕事にされている方の割合がどのような状況になっているかですが、銭函地域は40%以上ですが、南小樽よりも西側の地域については20%未満となっております。

4-3「周辺環境の満足度」は、これもアンケート調査からの結果になります。

傾向としては、買い物や交通の利便性ということで、顕著な部分があり、中央地区、南小樽地区、朝里地区では5割超と比較的満足度が高い状況となっております。一方で塩谷、高島などの地域については買い物、交通、それから遊び場、公園、病院、福祉施設、こういった利便性で不満傾向が高くなっております。

冬期間の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状況にあります。

こうした状況を踏まえて、課題4「地域特性を生かした住環境への対応」に係る課題について、1つ目は、先ほど申し上げた立地適正化計画で定める居住誘導区域、これを踏まえた住環境づくりが必要ではないかということで1つ整理しております。

2つ目は、市営住宅、こちらも立地適正化計画を踏まえた集約・建替えの検討が必要ではないかということで整理しております。

3つ目は、地域の特性ニーズ、こういったものを踏まえた移住・定住の施策の展開が必要ではないかということで整理しております。

次に、課題5「自然災害などへの対応」で、5-1「自然災害の想定・住宅耐震化率」では、図2-19「小樽市の自然災害想定区域」で掲載しておりますが、それぞれ津波、洪水の想定区域の地図となっております。

それから表2-6「住宅の耐震化の現状推計」で小樽市の耐震化の現状を整理しております。令和2年度末の小樽市内の住宅の耐震化率は85.6%で推計されております。

5-2「周辺環境における防災」で、ここもアンケート調査の結果になります。

防災面の不安という質問に対しましては、一番多かったのが大雪などによる交通障害、

次に住宅の耐震性、大雪強風による損壊、倒壊、こういった順になっております。

住宅の耐震性ですとか大雪や強風での損壊、倒壊を選んだ方々の回答を調べますと、昭和55年以前、耐震基準の古い住宅に住んでいる方が3分の1ぐらい、それから昭和56年から平成3年の築3～40年経った住宅に住んでいる方が24%ですので、大体こういった方々で6割ぐらい古い住宅にお住まいの方々の割合と一緒にしているのかなと思います。

次に、こうした状況を踏まえて、課題5「自然災害などへの対応」に係る課題について、1つ目は、各種土砂災害ですとか大規模盛土造成地、これら災害区域についての情報の提供、発信が必要ではないかということ、2つ目は、既存住宅の耐震化や老朽住宅の解体を踏まえた災害の備えた取組が必要ではないかと整理し、3つ目は、やはり雪の部分でございますので、適切に安心して暮らせる住環境づくり、これが必要ではないかということで整理しております。

次に、課題6「住宅における脱炭素化への対応」で、6-1「気象状況」は気象状況ですので説明は省きます。

6-2「温室効果ガス排出量」について、小樽市では、図2-24「部門・分野別二酸化炭素排出量の推移」によると、家庭部門のCO2の排出量は年々減ってはきているという傾向になっております。

6-3「住まいの省エネ化への関心度」は、こちらも「住まいに関するアンケート調査」の結果になります。6割ぐらいの方が省エネに対して関心があるという答えをいただいています。その方々の回答を突き詰めていくと、どういう部分改修をしたいですかという問いに対しまして、一番多かったのが窓やドアなどの開口部の断熱の工事をやりたいという傾向になっています。

実際にどのような工事を行ったかという問いに対しまして、「窓、壁などの断熱・結露防止工事」は22.8%にとどまっているという状況になっております。

次に、こうした状況を踏まえて、課題6「住宅における脱炭素化への対応」に係る課題について、1つ目は、脱炭素社会実現のために、再生可能エネルギー設備の設置、それから既存住宅の省エネ化に向けた住宅の高気密と断熱化に資するリフォームの促進が必要ではないかということ、2つ目は、住宅断熱改修に向けた相談体制や支援体制の充実が必要ではないかというように整理しております。

次に、課題7「老朽化した住宅への対応」ということで、7-1「持ち家の建築年」で、持ち家の方に対する住宅・土地統計調査の結果によると、大体8割ぐらいの方が築25年以上の住宅に住んでいるとの状況であり、リフォームの必要性が生じてきている状況かと思われれます。また、昭和55年以前に建築された旧耐震基準の住宅が全体の3割ぐらいあるのではないかと結果になっております。

7-2「居留意向と住宅の老朽化」について、アンケート調査を行っております。

小樽に住み続けたくない理由として、やはり除雪等が辛いとの割合が高く、次に住宅の老朽化という部分で懸念されている方が、増えてきている状況にあります。

7-3「住宅のバリアフリー対応」について、これもアンケート調査の結果ですが、65歳以上の方の世帯で、バリアフリーの対応、どういことをされていますかという問いに対しまして、なんらかやっているという方が7割ぐらいおりました。内訳を見いきますと、一番多かったのが手すりの設置、次に段差の解消、そういったものをされているという結果になっております。

次に、こうした状況を踏まえて、課題7「老朽化した住宅への対応」に係る課題について、1つ目は、住宅のバリアフリー対応についてということで、一定程度進んでいる部分もあるけれども、やはり築年数が古い住宅が多いということありますので、適切な時期に適切な改修これを選択できるような情報提供、相談体制の充実が必要ではないかということで整理しております。2つ目は、これも皆さん耳にしていると思うのですが、家を新築するにしても最近値段がかなり上がってきているという状況があります。今回、課題として位置付けたのは、既存住宅の良質化、長寿命化を促進することが必要ではないかということで、課題として掲げております。

次に、課題の8「空き家の適正管理に向けた対応」で、8-1「空き家数と空き家率」ではそれらの率について整理しております。

8-2「高齢世帯の持ち家所有状況と今後の意向」で、今回アンケート調査の中で質問させていただいたのですが、図2-33「高齢者のみ世帯別戸建て住宅の将来状況」ですが、高齢世帯の方に、現在居住している持ち家を将来的にどうしたいかという質問をしたところ、「売却したい」、「子ども等に贈与又は相続したい」というのが、割合として26%ありますが、やはりまだ考えてないという方が4割ぐらいいる状況です。このまだ考えていないという部分で少し心配なところは、将来の空き家になる可能性があることが心配になってくるのかなと思います。

8-3「空き家となっている理由」ということで、「第2次小樽市空家等対策計画」からの抜粋になります。これも予想どおりといえますが、居住者が亡くなって相続により取得したけれども、利用していないという家が3割ぐらいあり、圧倒的に多くなっている状況です。

8-4「住み替え時における住宅種別」については、これもアンケート調査の結果なのですが、家を住み替えるときにどういう住宅を希望しますかという調査ですが、8割ぐらいの方が新築にはこだわらないとの結果です。先ほど新築の値段が上がっているという話をしましたが、傾向としては、新築にこだわっている方は2割ぐらい、中古も含めて検討している方が8割ぐらいという傾向になっております。

次に、こうした状況を踏まえて、課題8「空き家の適正管理に向けた対応」に係る課

題について、1つ目は、空き家の部分ですが、管理が行き届いていない空き家の増加を防ぐために、所有者等に対する適正な管理の促しや意識の醸成など、多角的な対策の実施が必要ではないかということで整理しております。2つ目は、中古住宅の需要が一定程度考えられるということでありますので、これを空き家と結びつけて、空き家の所有者やその家族等がその物件を円滑に譲渡できるような支援体制の構築が必要ではないかということで整理しております。

課題9「民間賃貸住宅市場への対応」については、公営住宅ではない普通の民間のアパートの話になります。

9-1「民間賃貸住宅の建築時期」は、小樽市と札幌市との比較を掲載しております。傾向としては、小樽市の物件は古い建物が多く、新しい建物は少ない状況、逆に札幌市は新しい物件の方が割合的に多くなってきているという状況であります。

9-2「民間賃貸住宅の平均家賃」で、家賃の比較を掲載しております。住宅・土地統計調査の札幌市、札幌市手稲区と小樽市の家賃の比較になりますが、小樽市は札幌市と比べ7,000円弱ぐらい安い状況との結果になっております。一方、今回の住まいに関するアンケート調査の結果では、小樽市の賃貸住宅家賃は5万円以上という方が半分以上いた結果になっております。

9-3「地域別の民間賃貸住宅借家率」は、図2-38「小地域別民間賃貸住宅借家率」のとおり傾向としては市内中心部、これも想像のつくところと思うのですが、中央地区及び周辺はアパートの借家率が高くなってきていること、また、市外からの転入率も高い状況にあるという結果になっております。

次に、こうした状況を踏まえて、課題9「民間賃貸住宅市場への対応」に係る課題について、1つ目は、まず民間賃貸住宅の部分です。小樽市は札幌市よりも家賃は若干安いけれども古い物件の割合が高く、かつ住戸も戸数も少ないという状況になっていること、2つ目は、移住・定住促進のために、アパートの建替えやリフォームなど良質な民間賃貸住宅のストックの増加策が必要ではないかということで整理しております。

最後の課題10「分譲マンション管理の適正化への対応」です。

マンションの部分については推計値でしかまだ出てないのですが、10-1「分譲マンションの建築時期」で、小樽市内には、大体4,000戸を超える分譲マンションがあり、そのうち昭和55年以前に建築されたものは推計ですが20戸ぐらいあるという状況です。

ただこの約20戸という数は少ないですが、今後10年間で推移を見ていくと、4割以上のマンションが築40年を超える高経年マンションと言われていますが、そういうものに該当していくというのが予想されております。

10-2「マンションの管理方法」で、アンケート調査の結果ですが、マンションの

管理方法の問いに対して、半分以上のマンションが、すべての業務を管理会社に委託しているという状況になっています。

10-3「マンション管理組合への活動参加」で、6割ぐらいの方が、何らかの活動に参加しているということになっています。

10-4「マンション管理の問題点」では、一番目に住んでいる方の高齢化が心配、次に、今後の管理費、修繕の費用などの金銭面での不安というのを心配されている方が多くなっている状況です。

次に、こうした状況を踏まえて、課題10「分譲マンション管理の適正化への対応」に係る課題について、1つ目は、今後10年間で築40年を超えるマンションが増え、なおかつ、住んでいる方の高齢化を考慮し、マンション管理の適正化に向けた取り組みが必要ではないかということ、また、マンション管理組合の運営を維持するための情報提供を充実させていくことが必要ではないかということを整理しております。

ここまでが課題として整理させていただいた部分です。

続けて34ページ以降に、本計画の基本理念を掲載しております。

基本理念については、今の住宅マスタープランを踏襲する形で、同じ基本理念を掲げております。

「小樽に住もう 安心、安全、快適な住環境づくり」ということで、こちらを理念とさせていただきます。

34ページの下段に基本目標ということで、その基本理念に向けてどういう目標を立てていくかということで整理していますが、それぞれ視点ということで、「すべての居住者からの視点」、「防災・環境など、まちづくりからの視点」、「住宅ストックや住宅性能からの視点」ということで、3つの目標を掲げております。

それが35ページで、それぞれ整理した内容になっています。

基本目標1は、「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」、基本目標2は「小樽の風土を根ざした住環境づくり」、基本目標3は「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」ということで整理しております。

先ほど申し上げた10個の課題がそれぞれの基本目標に繋がっていく、ぶら下がっていくような体系にさせていただきます。

次に、第4章「施策の展開方向」になります。

今申し上げた3つの基本目標について施策の方針、展開を39ページ以降に整理しております。

基本目標1の①「さらなる人口減少進行への対応」の部分ですが、これに対する方針としては、人口減少の続く本市において、市内中心部、JR駅周辺地域、こういった部分で転入者の割合が比較的高いという傾向がありましたので、この地域の交通利便性を

生かした移住・定住の促進に取り組んでいくということを1つ挙げております。2つ目としては、比較的地価が安いということがありましたので、子育て世代、若い世代をはじめとした転入を促すための取り組みを進めていくという方針を立てております。

具体的な取り組みについて、何点か提示しているような内容で準備しております。

②「居住ニーズの変化への対応」ということで、ここも子育て世代がなるべく負担が少なく利便性の高いまちなかに住めるよう、既存借上住宅制度の継続実施や市営住宅の子育て世帯向け住宅の充実を図っていくということを掲げております。2つ目の方針としては、子育て中の子世帯と親世帯の同居・近居を促す事業として、移住・定住促進住宅取得費等補助金制度を引き続き実施していく。3つ目は、市内の居住を希望する高齢者に向けた高齢者向け住宅の確保に努めるとしてしております。

③「住宅確保要配慮者への対応」ということで、こちらについては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、これはまだ周知されていない点がありますので、普及促進に取り組むという方針にしております。2つ目は、市営住宅については、今後の人口動態、入居需要を踏まえた適切な管理戸数を維持していく、あわせて、入居需要やニーズに応じた住宅の整備や配置を努めていくという内容にしております。

次に、基本目標2ということで、課題の④「地域特性を生かした住環境への対応」について、「小樽市立地適正化計画」と連携した取り組みを進めていくというのが1つ、また、様々な居住ニーズに応えられる住宅の選択ができるよう、市内外に向けた移住・定住の情報提供に努めていくという方針であります。

⑤「自然災害などへの対応」ということで、自然災害に対するリスクの意識啓発に努めていくというのが1つ、住宅の耐震化に対する普及啓発及び支援、加えて、大雪等に関する懸念が多い傾向がありましたので、「小樽市雪対策基本計画」、これに基づいた取り組みを進めていくという方針にしております。

⑥「住宅における脱炭素化への対応」ということで、新築住宅のZEH化の推進、既存住宅については住宅エコリフォーム助成制度の普及促進に取り組むということの方針としております。2つ目として、住宅の省エネ化など住まいに関する相談等に対して、長期優良住宅制度などの情報発信に努めるということの他、住宅の省エネ化の推進ということで、環境負荷の低減に取り組んでいくという方針にしております。

次に、基本目標3ですが、⑦「老朽化した住宅への対応」ということで、バリアフリー性能の向上のために、快適で長く使える住環境、これに関する情報の提供、それから、これによる住環境の向上に取り組んでいくというのが1つ、2つ目は、中古住宅のリフォームニーズに対応して、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ストックの形成に取り組むという方針にしております。

⑧「空き家の適正管理に向けた対応」については、第2次小樽市空家等対策計画を着実に実施していこうというのが1つ、さらに、不動産団体と連携した取組の引き続きの

実施、さらに北海道で開設した空き家情報バンクの周知と活用の促進を方針として掲げております。また、特定空家、少し危ない空き家になっているものの解体助成などの経済的な支援を引き続き実施ということで整理しております。

⑨「民間賃貸住宅市場への対応」ということで、アパートの部分ですが、良質な民間賃貸住宅を増やして、長く活用できる住宅スタッフの形成を図っていくというのが1つ、それから市内中心部の民間賃貸住宅の借家率や転入率が高いという現状を踏まえて、既存借上住宅制度の普及に取り組んでいくというのが、2つ目の方針になっております。

最後42ページ目、⑩「分譲マンション管理の適正化への対応」ということで、今までマンションについて取り上げることはなかったのですが、先程の現状分析を踏まえて、ここで取り組むべき内容を整理しております。まだマンションの管理状況を調査し切れていない部分がありますので、まずその調査を行いまして、適正管理に向けた周知徹底を図っていくというのが1つ、また、マンション管理計画認定制度がありますので、これを適切に運用するために、その管理水準の向上、目指す取り組みを進めていくということで整理しております。下段の方に囲みで新しい「小樽市マンション管理適正化推進計画」というのを今回初めて位置付けいたしました。今後の方針としてマンションの現状把握を整理し、それを踏まえて今後さらに肉付けしていかなければならない部分があるとは思いますが、現時点では、このマンション計画は初めてですので、入口ということで、このような形で整理いたしました。

次に第5章「計画実現に向けて」ということで、1「役割と連携」として、「市民の役割」、「事業者の役割」、「行政の役割」ということで、整理を行っております。

2「成果指標」ということで、あくまで参考ということで掲載したものになります。ここに掲げた成果指標については、それぞれの基本目標に関係するものを他の計画から持ってきており、小樽市総合計画、耐震改修促進計画などの指標を掲載しております。今後の進捗管理の参考ということで、整理したのものになります。

3「計画の進行管理」ということで、概ね5年を目途に実施状況の把握を行い、点検・分析・評価を行い、住宅行政審議会に報告したいと考えております。

次のページ以降は関係資料ということで会議、この計画づくりに当たっての参考資料を何点かまとめたものを整理しております。

加えて、本日「資料編」ということで、各種基礎データ、計画の評価分析を別冊でまとめたものを配布しております。

本計画内容と重複する部分はありますが、それを基に計画書を作成しているということで御理解いただければと思います。

最後に、パブリックコメントに提出された意見だけ何点か説明させていただきます。資料はA4の5ページものになります。

『「小樽市住宅マスタープラン（案）」に対して提出された意見等の概要及び市の考え方等』ということで、提出人数は3人、意見等の件数は37件、案を修正したものが3件であります。

それについて、何点か説明いたします。

1番目、連絡先としてメールアドレスを追記すべきではとの指摘があり、担当課のメールアドレスを追記するというので、整理しております。

2番目、御意見としては、計画名称に「第2次」というような記述をしたほうが良いのではないかと、それから「住生活基本計画」という表記を国や北海道は使っているの、そういう名称の方がいいのではないかと意見もありました。それに対する考え方ですが、改定回次の表記については国の計画等でも明記をしてないため、これに合わせております。ただ、名称については「住宅マスタープラン」としてありますが、国や北海道は御指摘のとおり、「住生活基本計画」としてありますので、これについては括弧書きで整理しております。修正する方法もありましたが、現在「住宅マスタープラン」ということで、本市において定着している部分でありますので、「住生活基本計画」については、括弧書きということで整理いたしました。

次に、修正事項ではありませんが、3番目の意見として、前計画に対する実績と評価が記載されていないのはいかがかという意見です。これについては、先ほどの机上配付した資料編の方で整理しております。それを踏まえて作成したものということで、検証結果については基礎資料ということで考えておりますということでお答えしております。資料編の48～52ページで、現計画の検証結果ということで整理しております。

次に、9番目、第2章 現状と課題において、現状分析に相当する部分が内容と課題がいきなり来ているのはどうなのだろうかという御意見です。色々計画の手法として、担当者も色々な自治体の計画を見て、どういう計画が良いかということを検討してきたのですが、手法として、現状分析をどんどん載せるやり方はもちろん、確認はしております。実際に今の住宅マスタープランは、そういう体系になっております。今回の策定に当たっては、アンケート調査、各種統計調査の結果を踏まえて、課題を細分化し、体系が明確になるように整理しました。よって、案のとおりとしますということで、お答えさせていただく内容になっております。

次に、16番目、先ほど市営住宅で募集しても空きがあるという分析を説明しましたが、その空いた市営住宅を利用して、移住希望者のためのお試し移住に使いえないだろうかという意見をいただいております。

市の考え方としては、参考とさせていただきますということで記載しておりますが、調査したところ、他都市で公営住宅を活用したお試し移住を実施しているものがありましたので、今後、課題を整理し、研究していく必要があるのではないかと認識しております。

次に、19番目、「市営住宅の整備についても、立地適正化の考え方を踏まえた集約・

建替えの検討を行う必要があります。」とあるが、立地適正化計画の居住誘導を進めるために、市営住宅の増設が必要、一般市民も入居できるような市営住宅を建てていくべきではないかという意見です。これに対する答えですが、公営住宅は住宅に困窮する低所得の方々に対しての住宅供給と考えており、法律で決定している内容であり、案のとおりとしたいと思います。市営住宅の考え方については、公共賃貸住宅長寿命化計画に沿って進めていくというふうに整理をしました。

次に、23番目、脱炭素化への対応として、リフォームへの促進を示しているが、耐震性のない住宅にリフォームしても意味はないのではないか、立地適正化計画の居住誘導策であれば、中心部に公営住宅を建て、そこに誘導した方が脱炭素に繋がるのではないのかという意見がありました。これに対する答えとしては、建築住宅課で行っている住宅エコリフォーム制度、これについては耐震基準を満たさないものは適用されなくなっております。また、今回この計画で位置付けた部分ですが、省エネに対する関心度が高いという部分がありましたので、あくまで個別の住宅に係る脱炭素化への対応策というのを位置付けております。これを今後推進していくということで、案のとおりとしたいということを答えにしております。

次に、26番目、居住者が亡くなって空き家になると、相続したが、利用していない住宅が多いという分析が出ていたが、それを移住の受け皿として活用できないのかという意見がありました。市の回答としては、参考とさせていただきますということで記載しておりますが、これについて、相続で取得した住宅、お試し移住の場になり得るのではないのかとの意見は、空き家担当と移住担当で引き続き研究していく必要があるということを確認しておりますので、これも課題ということで整理していきたいと思っております。

次に、27番目、家賃の話、民間アパートの家賃の話がありましたが、小樽の家賃が高いのではないかと、現状分析が必要ではないかとの意見をいただいています。今回の住宅マスタープランの中での分析ですが、民間賃貸住宅に住んでいる方を限定にした調査しているものではないため、詳細の確認までは至っていない状況であります。今回の記載でわかりづらい部分について、一部修正し、変更案ということで記載しております。

次に33番目、家屋の所有者の比率（個人、公営、民間などの比率）の制御に関する施策はないのかというのが1つ、それから、市の住宅の総合相談窓口がないのであれば、集中したほうが良いのではとの意見がありました。1つ目の意見ですが、個人、民間の部分に対する比率、これを行政として関与していくという考えは今時点では持っていないですが、公営住宅は戸数の部分があるので、公共賃貸住宅長寿命化計画等々含めて整理していく必要があるとしております。それから総合窓口の話ですけれども、現在総合的な住宅の窓口はありませんので、個別のハード面、ソフト面の対応をバラバラでやっている状況ですが、これについては関係部署で連携を密にして進めていくということで整理しております。

以上、パブリックコメントの説明になりますが、これを踏まえて本日お配りした案ということで反映させていただいております。

本日、この内容について諮問させていただき、答申をいただきましたら、令和7年度開始ということで考えております。説明が長くなり申し訳ありませんが、説明は以上ですので、よろしくお願いいたします。

○会長

ありがとうございます。

住宅マスタープランの最終案とパブリックコメントの対応について御説明いただきました。

説明は多分に省かれましたが、机上に資料編というものが配布されております。

それなりのボリュームがございますが、諮問事項ということですので、皆様から御質問、御意見を承ってまとめて参りたいと考えます。

委員の皆様から御質問、御意見等あれば承りたいと存じますがいかがですか。

○A委員

「居住ニーズの変化への対応」で、子育て中の世帯と親世帯の同居・近居を促す移住・定住促進住宅取得費等補助金制度を引き続き実施しますということで、39ページに記載されておりますが、もっと今より拡充するという状況で考えているのかを聞きたいのと、高齢者に向け官民双方で高齢者向け住宅の確保に努めますというのは、具体的にその住宅確保についてどのような考えを持っているのかというのを聞きたいと思います。

あとは、意見になりますが、新しい立地適正化計画に基づいて行っているということもありますが、立地適正化計画は広く住民の声を聞いて行っているという状況にはないと思いますので、大変申し訳ありませんが、この住宅マスタープランについては反対したいと思います。以上です。

○会長

39ページの「居住ニーズの変化への対応」について、より考え方を明確にお聞きしたいと思います。

○事務局

まず、1つ目でお話のありました移住・定住促進住宅取得費等の補助金制度についてですが、実際には（総合政策部）企画政策室が所管しており、同室の担当者と話をしている中で、条件が確かに厳しくクリアできないため実現しないというケースがあると聞いております。この制度は始まって2年ぐらいのため、広く周知されていないこともあり、今後の利用状況により見直しも必要との話を聞いております。すぐに内容を改正す

るのではなく、経過を見て実績を積み上げてからの話になると聞いておりますので、今すぐに拡充するという形は考えていないというところだと思います。それから高齢者住宅の確保という部分について、高齢者の保健福祉計画で、高齢者の住宅の定員、割合を計画から抜粋して持ってきています。高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は、国の目標値4%に対して、小樽市では3.6%しかない状態ですので、引き続き取り組む必要があることを担当から聞いておりますが、具体的に何ができるのか、例えば、市では市営住宅の中に高齢者向けの住宅を作るということであればできると思いますが、現在そのような状況になっていないため、民間施設に対する働きかけ、制度の周知を強化していきたいと聞いておりますので、実際に個数を増やすというのは、市の力だけではできない部分もありますので、今後その周知等を含めて展開していきたいというお話を聞いております。

次に、立地適正化計画の話が出ていましたが、立地適正化計画の計画期間というのはもう少し長いスパンになっており、住宅マスタープランはこれから10年の部分がありまして、立地適正化計画の中での住宅の考え方と今回の住宅マスタープランでの住宅の考え方は、当然整合性を図っていかなければならない部分ですので、先ほど市民の周知の部分、立地適正化計画は市民の声を踏まえていないという御意見もありましたが、住宅マスタープランについては、その立地適正化計画とうまく連携して事業展開することで、それぞれの目標が達成できるよう同じ方向性を向いて進めていきたいというのが今回の計画の位置付けの目的の1つとしております。

#### ○会長

ありがとうございました。

私からもそういう意味では、この住宅マスタープランと立地適正化計画の関係については明瞭に記載されていない気がします。住宅マスタープランは、本市の住宅全体に関わる考え方だと思いますけども、例えば公営住宅に関して言えば、立地適正化計画が定めた居住誘導区域との整合性は現時点では図られているのか、居住誘導区域以外にも公営住宅があるのか、この点はどういう状況なのでしょう。

#### ○事務局

今、立地適正化計画の中で居住誘導区域を定めましたが、その中にすべての市営住宅、道営住宅が収まっているわけではありません。この住宅マスタープランの実行計画である小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画があり、その計画は令和11年度までの計画で、その中の事業については居住誘導区域のものばかりですが、その後にある構想期間が前期後期の長いスパンで色々考えており、その中の建替え計画は居住誘導と整合がとれていない部分があります。よって、先ほど連携という話がありましたが、その中では次期長寿命化計画を見直すときに、構想期間の部分、これが大きく見直しになってくるのでは

ないかと考えております。

○会長

ありがとうございます。

そこまでのことを今回のこの計画に書き込むのは、やや早すぎるかなとは思いますが、そういう状況の認識はあるということですね。

先ほどのA委員の御意見としては、そもそも立地適正化計画そのものが、市民の考えが反映されていないものなので、これを住宅マスタープランの中で、立地適正化計画を前提として謳うのは、賛成できないという御発言の趣旨でよろしいですか。

○A委員

はい。

○会長

わかりました。これについては、幅広く皆様の御意見をいただいた上で最終的に取りまとめたいと思います。

その他、委員の皆様から御意見ございますか。

○B委員

26ページの「空き家の適正管理に向けた対応」の実情についてですが、8-2「高齢世帯の持ち家所有状況と今後の意向」で、持ち家所有が合計14,105世帯、市内全世帯の約4分の1というのは、小樽市の空き家予備軍と言われるこの高齢者の方が持ち家を持っているというのが、全国トップクラスという表現をされており、結構危機感を感じながら空き家についてというのは問題にしているのですけれども、重要なのかなと思っていたので、そういう認識があるのか、全国的にもそう見られている小樽市としての対策というところも踏まえた上での記載なのかどうなのかというのがまず1点です。

あと、45ページの「計画の進行管理」ですが、5年ごとに、計画に対する施策・事業の実施状況について点検・分析・評価を行い、住宅行政審議会で報告して、見直しに当たっては施策事業の評価、施策事業の評価結果を踏まえて、施策・事業の検討を行うというのは、見直しの検討なのか、新たなものなのか、何か足りないからこういうことをやるのかというのを、この住宅行政審議会の中で行うという話なのか。こういった計画は結果が出てそれをどう検証するのかが大事だと思うので、それについて確認したいです。最後、48ページと49ページの関係資料の名称に脱字がありますので、指摘いたします。

誤 1 小樽市住宅マスタープラン策委員会の設置及び運営に関する要綱

正 1 小樽市住宅マスタープラン策定委員会の設置及び運営に関する要綱

誤 2 小樽市住宅マスタープラン策定委員会名簿

正 1 小樽市住宅マスタープラン策定委員会名簿

最初の2点だけ確認させてください。

#### ○事務局

B委員がおっしゃられた空き家予備軍というキーワードは、実は最初この計画のたたき台に入れて、その表現を使っていたところですが、少し生々しいということで整理したところがあります。

この空き家の部分の具体的な進め方は、その空き家の計画の中で進めていく形にはなるのですが、当然その空き家計画を踏まえた今回のマスタープランということで、その重要性を踏まえているのかという御質問と思うのですが、先ほどの高齢者世帯の増加、それからアンケートで住宅の意向調査を行ったというお話をさせていただきました。

その中で、説明の補足を行いました。将来について考えていないという方が大変多く、我々の空き家計画の中でも、空き家に対する周知徹底を図っていくということになっているのですが、なかなかやはり浸透していない部分もありますので、その空き家計画の取り組みの中で少し強めに今後進めていくことを考えているところです。

それから、2つ目が成果指標の件ですが、表現がわかりにくい記載になっているところを少し改めたところなのですが、資料として今回、施策、事業の実施状況について、この生活資料を参考にしながら、点検・分析して、この審議会に諮るという書き方になっているのですが、その施策、事業というのも、中身は39ページから42ページにかけて10個の課題に対しての施策の方針と具体的な取り組みということで、先ほど説明を省いてしまったのですが、具体的にその実現のためにどういう事業を進めていくかというのを何点か列記させていただきました。その進捗、状況把握は5年を目途に行い、その実情を分析して住宅行政審議会に報告したいと思っております。その事業について見直すのか、さらに追加するのかというお話もあったと思うのですが、今回ここで計画した事業については、具体的な取り組みも主なものしか出していないので、それ以外の部分についても、検証の中では入れていかなければいけないというのがあります。

合わせて10年の長い計画なので、おそらく足りなくなってくる事業というのも出てくると思います。それをこの5年の中で見極めて、この会議に諮り、計画の中で事業の管理という部分で追加するものであれば、この場で説明していきたいと考えております。

#### ○会長

よろしいですか。

#### ○B委員

大量の空き家が出るのではないかと危惧しています。

○会長

そうですね。空き家について、この空き家対策会議の座長、委員長をしておりますので、ごもっともな話と思いながら伺っておりました。逆に言えば、空き家はかなり多面的な課題、例えば管理不全という意味での空き家なのか、遊休資産の活用、未活用というのか、あるいは景観の維持、除雪など、かなり多面的な要素がありますので、空き家の部分をここに書き始めると相当なバランスになっていくのかなということかと思えますので、その空き家対策計画との連携をしっかりとここには明示をして、そこと協調して進めていく。おそらく趣旨は、空き家への危機感と先ほどおっしゃいましたけど、問題認識、課題認識として十分認識できているということが、ここには示されるべきだという趣旨かと拝聴しました。そのあたり、もし修正すべき点があればと思いますが、事務局としてはいかがですか。

○事務局

今お話があった空き家の部分について、現状分析の中でも、課題として、空き家対策計画の着実な実施という部分を掲げつつ、41ページの中でも、着実に実施していくということで、本来であればもう少し細かく、具体的にどうということを行うというのを記載すれば良いのですが、他のバランスも考えて、ここだけ詳しく記載することもできないため、空き家の個別計画に委ねられる部分は委ねて、あくまでここは方針、方向性だけを整理し、具体的な部分は、実施計画の中でしっかり行うという考えのもとで作成したものであるということで御理解いただければと思います。

○会長

この41ページの基本目標3のもとにある⑧の「空き家の適正管理に向けた対応」に、「第2次小樽市空家等対策計画の推進」という記載があり、ここである程度対応するというのでよろしいでしょうか。

○B委員

はい。

○会長

その他御質問、御意見を頂戴したいと思います。

○C委員

耐震化の部分についてお聞きしたいのですが、小樽は地域性や高齢化などで耐震化率

は他の自治体に比べると低いと思うのですが、耐震化については昭和56年6月以前のものは耐震化されていないものと考えてよろしいのでしょうか。

○事務局

耐震化のお話ですけど、昭和56年6月以降という1つの区切りがありますが、これにつきましては建築基準法で耐震規定があり、昭和56年6月以降に建築確認したものは、新耐震基準という耐震基準が変わったものに適合しているということになります。

それ以前のものが、旧耐震基準といい、新耐震基準であれば、基本的には今の新耐震基準のため、耐震性はあるというのが国の方の整理です。なお、昭和56年6月以前の建築でも、20ページの表2-6のとおり、昭和56年以前の建築で「耐震性を有する」、「耐震性が不十分」の2つがあります。旧耐震基準でも、耐震診断をすれば、耐震性があると評価される建物もあります。例えば、市営住宅は壁式という壁で荷重を支えて耐震するという壁が多い建物については、基本的に耐震性があるという評価がなされます。

○C委員

そうすると、一般の住居であっても昭和56年6月以前に確認申請を行ったものの一部は、その耐震診断をしていれば、耐震基準を満たしているという解釈になりますか。

○事務局

そうですね。

耐震診断で耐震性があるという評価をされれば、耐震基準を満たすことになります。

ただ、市でも耐震の無料診断を実施しておりますが、私の経験した中では、耐震性がないという評価が多かった記憶をしています。

○C委員

成果指標の中で、住宅の耐震化率の目標値が令和7年で95%とありますが、これは自然更新で95%までいくものなのか、それとも何か取り組みをしなければならぬとこの数字が達成できないと考えているのかその辺りはいかがでしょうか。

○事務局

耐震化率の95%の目標は現計画の第2次耐震計画から引用しておりますが、これについては、何か対策をしなければいけない、自然更新では95%まではいかないものです。

○C委員

それで何をするかという部分において、多分耐震基準を満たしていない家に住んでい

る人は高齢者の方が多いのかなと思います。昭和56年以前となると、高齢化率の高い小樽市においては耐震基準を満たしていない家に住んでいる方が多いと思うのですが、そういう方々が、家を全部耐震化しようというのは、考えとして浮かばないのかなと思います。保険を扱っている方から聞くと、いつも居住しているリビングだけであるとか、そういう部分だけ耐震基準を満たすことによって、高齢者の方で耐震基準を満たしていないお宅に住んでいる方も安心して暮らせるので、そういう施策を小樽市では考えられないかなと。家全部を耐震化すると多額な金額がかかってしまい、高齢者の方については、家全体の耐震化や新しく家を建てるというのは難しいことと思います。リビングだけでも耐震化するというような補助があればそういう方が喜ばれるのかなと思います。建物全体の耐震化にはならないので、耐震化率のアップにはならないのですが、耐震化に向けての補助事業が本市にあるのか、そういう考え方があるのかをお聞きしたいと思いません。

○会長

耐震改修促進計画の中身になりますが、いかがでしょうか。

○事務局

耐震改修促進計画の95%については、先ほど課長から説明があったとおり、自然更新だけでは到達できない、空き家がいくら壊れて新しい住宅が建ったとしても、母数が減って、率は少しずつ上がるが、95%までは届かない。では、本市では何か政策を行っているのかというところなのですが、実際は、無料耐震診断と耐震化についての周知・啓発しかできていないのが現状です。今、御指摘がありました、これまでも周知等してきたのですが、小樽市民は耐震に対する関心について、これまで大きな地震で大きな被害を受けたということがないこともあってか、同等の自治体と比べて意識がそれほど高くない状況です。また、以前、有料の詳しい耐震診断の補助制度を約10年設けたことがありますが、一度もその補助制度は使われなかったものです。今後、第3次、第4次という耐震改修促進計画を作っていかなければならないのですが、どういうところが効果があるのかは見えていないのが今の状況です。補助メニューを作っても、多くは水回りの改修、窓の断熱改修の希望はあるのですが、なかなかその骨組みの方には関心がなく、御指摘のように多くの高齢者の方が住宅を持っていますが、もう崩れたらそれでいいよとか、それだったら設備に投資した方がいいよとかそういう話が多いです。

当市も苦慮しているところではあるのですが、国と北海道は100%を掲げているものですから、我々もそれになるべく近くなるようにということで、来年、見直し時期が来ているので考えていきたいと思いません。

○会長

ありがとうございます。

先程のB委員との発言とも関連しますが、この耐震化率の計算の分母の方には、空き家は除外されているのでしょうか、あるいは空き家も入っているのでしょうか。

趣旨としては、耐震性能が不十分というのは、古い建物が多く該当するだろうと。現状使われていない空き家であるのか使われているのかによって、考え方が変わってくるのではないのかという思いはあるのですが、現状の計算としては、いかがかと思いますが、お手元に資料はございませんか。

#### ○事務局

すみません、手元に資料はございません。

#### ○会長

今日は住宅マスタープランで、そこまではないかと思いますが、今次長からあったように、この耐震改修促進計画そのものが見直しということであれば、考え方の整理といえますか、この100%というのを、その空き家でもう管理不全に近づいている、管理状態がよろしくないものまで含めて、耐震化するというのはナンセンスという考え方も出てくると思いますので、優先順位をつけるなどの考え方が次から盛り込まれるのかと、これはあくまでも私からの個人的な意見になりますが。

戻りまして、この耐震に関する部分というのは、目標値として95%を掲げているということについて、この住宅マスタープランとしては位置付けておきたいと考えております。

その他いかがでしょうか。

#### ○D委員

一市民と身体障害者の立場で質問させていただきます。

的外れなことはあるかもしれませんが、それは注意をしていただきたいと思います。

まず前々回だったと思うのですが、いわゆる市営住宅等に身体障害者用の1戸を設けたいという考えがあったと思うのですが、私ども新聞等でしか情報は得られてないのですが、今年、市営住宅建設の予算を計上しています。

その際、市営住宅の中にその身体障害者用の1戸を設けられるのかどうか。色内小学校の跡地には道営住宅がほぼ完成しているようですが、行政が違うからといえども、いわゆる市として身体障害者用の戸数を設けてほしいという要請をしていただいたのかということをお聞きしたい。

それと、市営住宅を中心とした建物の中を考えているのですが、総体的に言いますと、住宅に入る階段の問題があると思っております。市庁舎建設予算に60万円の調査費用が掲載されているのですが、本庁舎に入るときに、階段が4段あります。その

後、7段上がり市庁舎に入り、1階内部で約8、9段、さらに、市長の控え室に行くのにまた階段が8、9段ありますが、これは身体障害者にとってすごい苦痛なのですね。

1月に市長賞を受けた視覚障害者がいらっしやったのですが、この階段を上るのはものすごく大変だった。やはりスロープをつくるべきだったとつくづく思ったのですが、そういった住宅を全体的にとらえることが必要だろうと。また、小樽駅前4つの階段を女性の旅行者がバッグを持ってようやく上がっている。これは小樽駅のことですので、市とは関係ないかもしれませんが、小樽市全体として見た場合、小樽駅長に相談し、スロープをつけるべきではないかとの考えもあるのではないかと。私は頻繁に見ていますが大変な思いをしながらやっている。例えば、選挙の投票所は46か所あるのですが、29か所についてはスロープを設置している。これは一時的ですが、やはり助かっております。ただ身体障害者だけではなく、高齢化が進んでおり相当の人たちが杖をついて歩いております。選挙の投票所でさえも利用されていると考えますと、住宅の中だけではなく、外の階段についても考慮すべきことだと思います。特に、静屋通りの長崎屋の裏玄関に13階段あり、結構な人が利用しております。民間だから合理的配慮という言葉でいきますと、民間にもアドバイスできるわけです。今までは官庁だけの義務でしたが、今は民間も去年の4月1日からそれを義務づけられているわけですので、安心安全なまちづくりという観点から言うと、そういったアドバイスも必要ではないかというふうに思います。

それと、もう1つはマンションの管理なのですが、これを見ますと、全面的に管理会社というのは49%、一部が29%、合わせて80%近い人がほとんど管理会社委託、令和7年から10年間かけて、調査し検討していくということなのですが、1平米10円値上げすると、月1,000円、年間12,000円の増となります。このままいきますと、8割以上のマンションが管理会社に委託となると、大変な問題だと思います。委託料が払えず、居住者があふれると、私は思います。

実際には2倍3倍に管理費がはね上がっているマンションはたくさんあります。あと10年、20年後になりますと、ますます年金受給者が多くなり支払いが大変になると思います。そういうことを考えると、マンションも早く手を打たないと、本当に空きマンションが続々出てきて、空き家のところの騒ぎではない、空きマンションをどうするかという問題は、各自治体の深刻な問題となると私は思います。

#### ○会長

まずは、バリアフリー関連の考え方について、住宅マスタープランの中で、どのような方針をまず立てているのかをお願いします。

#### ○事務局

住宅マスタープランの中の位置付けという意味では明確な記載はなく、41ページの

一番上の⑦の「老朽化した住宅への対応」でバリアフリー性の向上のためということくらいしか住宅マスタープランには記載がないかと思います。新たに建てられる建物は当然そういったバリアフリー化はなされていくものだろうということもあります。一方で、市役所もそうですが、古い建物、既存の建物というのはなかなかバリアフリーはなされにくい、当時はその概念が薄かったということがあると思います。そういう面では、このマスタープランの中では、老朽化した住宅への対応という既存住宅についてのバリアフリー化という記載でとどまっているところでもあります。

市営住宅については、今塩谷B住宅は令和7年度から本体の建物を着工しますが、当然バリアフリー仕様、ユニバーサルデザイン仕様と言いますが、市営住宅を建てる際には、住戸内には段差はなく、住戸に行くまでも段差がなく、玄関にはスロープが設けられている仕様としています。塩谷B住宅はスロープを設けて玄関から入り、エレベーターで各住戸に行ってもらおうことになります。

そういう意味では、新築する建物についてはユニバーサルデザインに配慮したもので、バリアフリー化がされているものであります。

色内に建てている道営住宅もですが、北海道でユニバーサルデザインの基準がありますので、それは小樽市も北海道も同じはずです。そういう意味では、段差もないし、ユニバーサルデザインに配慮された形で建っていると思います。

身体障害者用の住戸について御指摘、御意見がありました。色内の道営住宅につきましても、何戸か子育て世帯用住宅は設けられておりますが、身体障害者用があるかどうかの情報は持ち合わせておりません。塩谷B住宅につきましても、基本的には以前塩谷B住宅に住んでいた方々の移転先ということで、既存の入居者の方々の移転をまず優先して入居してもらいます。残った住戸について、一般住宅にするか特定目的住宅にするかというところまで、まだ具体的な調整はしていないので、今後検討していきたいと思っております。

ただ、車椅子使用者の住戸は普通の一般の住戸より広くとる必要がありますので、車椅子用の住戸は今のところ計画していないところでございます。

## ○事務局

後、御質問いただいていたのが本庁舎や民間の建物のバリアフリー化が今一つというお話だったかと思うのですが、今回の住宅マスタープランの趣旨からいきますと、あくまで個人のお宅を主体とした計画なので、御指摘のあった部分というのは、計画の外にあるお話なのかなと思って聞いておりましたが、おっしゃっている部分は十分わかります。ただ、本庁舎の建物を今すぐどうにかするというのがなかなか難しいと思いますので、本庁舎の建替えの際には、当然今おっしゃられたような対応は考えていかなければいけないと思うのですが、今ある他の民間の建物等々のバリアフリー化はどちらかというと福祉施策に近い部分があると思いますので、福祉部署とも情報を共有して

いきたいと思います。

○D委員

いや、それはわかりましたが、新しく住宅を建てる場合に建築指導課から指導が入るわけです。

色々な店舗については、そういうバリアフリー化を義務的にしなければならないという立場にあるわけです。そういう意味から、関係ないとかそういうものではなくて、やっぱり安全で安心なまちづくりとなると、これは福祉だから関係ないと、そういう問題ではないと思います。つまり、例えば、新築の場合は指導性があるが、古い建物は指導性がないということではないのではないかと、まず共有してやっていく必要があると思います。合理的配慮は全く進んでいないと思います。そういうことは良いわけがないと思います。

○事務局

今のお話を踏まえて、市の福祉部局と今の御意見について、情報共有の方を進めていきたいと思います。

それからあとマンションの管理の話が1点出ておまして、マンションについては、今年度から詳細な調査に入る予定で考えております。アンケート等々を含めて、それぞれのマンション管理組合がどんな課題を抱えているのかということも整理できればと思います。ただマンションの管理組合の方と話をしていると結構勉強しており、いかにお金を抑えつつ、しっかりとした修繕を進めていくかというのを自分たちで勉強しているようです。会議も行ったことあるのですけれども、そういう意識も持たれています。行政として、色々な情報を提供して、円滑な工事、大規模改修に向けた手続きがスムーズにいくように共同でやっていきたいと考えております。

○会長

よろしいでしょうか。

○D委員

はい。

○会長

その他、御意見はよろしいでしょうか。

改めて、本来、冒頭で確認をすべきだったかもしれませんが、この住宅マスタープラン、住生活基本計画という計画は、個別具体の予算がついて、その予算を執行していく

という意味の計画ではなくて、市の住生活全般にわたる考え方の方針を示そうという位置付けの計画と私は理解しております。

そういう意味では、各委員の皆様から御意見いただき、それぞれ大変有意義な御指摘かなと存じますが、それぞれ具体の施策の方針、基本目標から、具体の取組の中で、皆様やパブコメで出てきた御指摘をきちんと反映をすること、こういうことを議事録に残していただきまして、整理をしたいと考えているところでございます。

バリアフリーについて、この計画の中での記載が十分とは言えないかもしれませんが、もっと言えば、先ほどあったまちづくり全般のお話で、これは都市計画マスタープランの中で入ってくるかと思っておりますので、そういった関連計画との連携をしっかりと進めていくのだということを前提にこのマスタープランを、今回この委員会としましては是とするということにしたいと考えているところでございます。

それから冒頭の立地適正化計画の関連ですけれども、これは私が担当したからということもあって、なかなか申し上げづらいところがございますが、この立地適正化計画そのものも、単独の計画ではなくて、都市計画マスタープランの一部として、よりそこを詳細に取り込んだと、大きな方針を出したという考え方がおそらく正しいかと思っております。これは都市計画審議会においても承認をされている計画だと私は考えております。

そういう意味では、都市計画マスタープランと住宅マスタープランとが全く相容れない状況というのはなかなか考えがたいですので、私としましては、この委員会として今回の住宅マスタープランについては、この最終案を認めるということを取りまとめたいと考えているところでございますが、皆様御異存はございませんでしょうか。

これは挙手で判断してよろしいでしょうか。

○委員一同

はい。

○会長

それでは概ね御意見が出たかなと考えますので、挙手でこの住宅マスタープラン最終案を認めるのかということについて、お諮りをしたいと思います。

認めてよいという方につきましては、挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

【賛成の挙手多数】

○会長

それでは、賛成多数ということで、事務局の最終案を了承するという事で答申したいと思っております。御協力ありがとうございました。

それでは、1番目の審議事項が終了いたしましたので、次に報告事項2件に移りたいと思います。

報告事項の1つ目ですが、令和6年度小樽市住宅エコリフォーム助成事業の実績についてになります。事務局から説明願います。

#### ○事務局

報告事項の1件目、令和6年度小樽市住宅エコリフォーム助成事業の実績について説明いたします。

住宅エコリフォーム助成事業というのは環境負荷の低減を図るため、平成28年度から実施していますが、さらなるゼロカーボン取り組みを進めるために、令和6年度に内容を拡充して運用をスタートしたところです。

この改正内容については、第73回の本審議会でも報告したものであります。

簡単に説明しますと、概要については表にまとめてあります。

下線部分が令和6年度に設けた内容で、網かけした部分が拡充内容となっています。

対象住宅ですが、今回のエコリフォームの助成というのは、昭和56年6月以降の着工のものを基本的に助成の対象としております。対象工事の拡充部分は網かけしている部分で、⑦から⑬まで、これは省エネ設備機器ですが、これらの幅を広げています。

また、今回から変更となったのが、窓が必須工事、開口部の断熱改修が必須工事となりました。複数箇所をやることを前提として、他の(b)外壁等の断熱改修、(c)省エネ設備機器の設置も対象になるというようなことが大きく変わったところです。

助成率、助成限度額ですが、今回新たに(口)が設けられ、省エネ基準よりさらに上のZEH水準という新たな基準が設けられました。

さらに断熱性能が高くなるので、補助率限度額も、省エネ基準よりは高額になっております。これについては、省エネ基準は助成率40%の限度額40万円、ZEH水準は助成率80%、限度額70万円にアップしています。また、若者夫婦世帯、子育て世帯には、さらに限度額をプラス15万円上乘せし支援を図っており、限度額はそれぞれ55万円、85万にアップしたのとなっております。

資料の一番下段に、令和6年度の実績を記載しています。令和6年度予算は8,550,000円、助成件数9件、助成額4,463,000円で、執行率は約半分であります。

参考までに令和5年度の実績は、予算が1,200,000円、助成件数1件、助成額214,000円でした。

#### ○会長

令和5年度に比べ令和6年度は色々な工夫をした結果、それなりの反応はあったが、

まだ予算全体には満たしていないという報告の趣旨と思います。

これは今年はこの工夫、拡充によりそれなりに効果があったという解釈でよいでしょうか。

○事務局

効果は一定程度あったと思います。助成に結びつかなかったものもありますが、電話や窓口に来て、問い合わせされた方々がたくさんおりました。

○会長

燃料費等の高騰もありますので、市民等の関心が高いものであると思います。

一般市民への周知も当然だと思いますけども、事業者や工務店等に対する資料の周知を図っているという認識で良いですか。

○事務局

今回大幅に助成制度が変わりましたので、案内をして説明会を行っています。

○会長

はい。委員の皆様からは、御質問等ありませんか。

この事業は、令和7年度もほぼ同様の規模で内容を継続する予定ですか。

○事務局

そのとおりです。

○会長

わかりました。

それでは報告事項の2つ目、「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画の進捗状況について」を事務局から説明願います。

○事務局

小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画ですが、この計画は令和2年度から11年度までの10年間の計画で、令和6年度が前半期間になっておりますので、その進捗状況2ついで報告いたします。

まず、長寿命化計画では、事業プログラムの中に建替えと個別改善という維持管理があり、建替えについては、計画前半では、稲穂駅前の第1ビルの建替え計画がありましたが、この中の稲穂改良住宅については、旧色内小学校の跡地に道営住宅を建築されることでその建築後に優先的に入居できるような状況になったため、稲穂改良住宅の建替

えは取り止めたものであります。

そして、(イ)の塩谷B住宅は、建替え工事を進めており、計画の中では2棟54戸の整備予定でしたが、住み替える対象世帯の意向調査を踏まえ、1棟39戸で足りることが判明したので、令和6年度までは敷地造成を行っており、令和7年度には本体工事に着手する予定であります。計画どおりには進んでおりますが、若干造成工事が大きかったということで1年少し余分にかかった状況であります。

個別改善は、既存の建物の長寿命化を図る改修工事で、主に屋根の屋上防水、外壁のひび割れの防止の改修工事を行っていくものであります。

これはほぼ計画どおりに実施していますが、一部変更がありました。

変更の一部は、(ウ)、(エ)ですが、若竹2号棟の外壁破損がひどく落下の恐れがあったため、これを急遽実施したものであります。

また桜Aの外壁等改善というのは、これを最終的には全部行いましたが、若竹2号棟を行ったことにより、少し事業時期がずれたということであります。

個別改善についてはほぼ計画どおりに実施されています。

先程、維持管理の中で、これは西田ビルという民間の共同住宅ですが、これを既存住宅借上制度として2戸借り上げたということで、これは計画には記載がなかったところです。

これらについては、これまでの住宅行政審議会で報告しているところであります。

そして今後の予定について、下段に記載しておりますが、長寿命化計画の中では、整備事業の進捗状況や社会情勢の変化などを踏まえて、概ね5年を目処に見直しを検討するとしております。本年度は5年目でしたが、今日答申いただきました住宅マスタープランというのがこの長寿命化計画の上位計画に当たるもののため、まずこの住宅マスタープランの策定を踏まえて、この見直しの必要性ということについて、新年度の検討を行ってまた報告をさせていただきたいと思っております。

#### ○会長

ありがとうございます。

最後に話がありましたが、令和7年度が折り返しで見直しするということかと思えます。これは計画の内容が審議会に報告された場合は意見を付すこともできると、そういう組み立てになっているという理解でよろしいでしょうか。

#### ○事務局

計画については内部で検討し、また報告する場面を作りたいと考えております。

#### ○会長

今日、皆さんからたくさんの御意見をいただいておりますように、例えばバリアフリ

一、あるいは移住促進、子育て支援など、社会情勢の変化によるものが、この長期計画で大分謳われてきたものと思います。また、先程のバリアフリーの趣旨も活かされなければならないと思いますので是非この上位計画であるこの住宅マスタープランの理念が反映する形でこの長寿命化計画にも盛り込まれていくという形で進めていただきたいと思います。

委員の皆様からこの長寿命化計画についての御質問、御意見はありませんか。

【意見等なし】

○会長

それでは予定の時刻が迫ってきておりますが、今日予定されている議題は以上でございます。

その他という項目が掲げられておりますが、こちらは事務局からございませんか。

○事務局

特にございません。

○会長

今日全体につきまして、委員の皆さんから、御意見ございませんでしょうか。

【意見等なし】

本日が今年度最後ということになりますが、次年度の実施予定はありますか。

○事務局

今のところ予定はございません。

○会長

それでは本日の議事はこれで終了したいと思います。

○事務局

ありがとうございました。

これをもちまして、第75回小樽市住宅行政審議会を閉会いたします。

皆様ありがとうございました。