

# 小樽市 住宅マスタープラン (住生活基本計画)



小樽市  
令和7年3月



# 目 次

<b>第1章 計画の概要</b> .....	<b>1</b>
1 計画の目的と策定の背景 .....	2
2 計画の位置づけ .....	2
3 計画期間 .....	3
4 計画の対象 .....	3
<b>第2章 現状と課題</b> .....	<b>5</b>
1 住生活を取り巻く現状と課題 .....	6
課題1：さらなる人口減少進行への対応 .....	6
課題2：居住ニーズの変化への対応 .....	10
課題3：住宅確保要配慮者への対応 .....	13
課題4：地域特性を生かした住環境への対応 .....	15
課題5：自然災害などへの対応 .....	20
課題6：住宅における脱炭素化への対応 .....	22
課題7：老朽化した住宅への対応 .....	24
課題8：空き家の適正管理に向けた対応 .....	26
課題9：民間賃貸住宅市場への対応 .....	28
課題10：分譲マンション管理の適正化への対応 .....	30
<b>第3章 理念と目標</b> .....	<b>33</b>
1 基本理念 .....	34
2 基本目標 .....	34
<b>第4章 施策の展開方向</b> .....	<b>37</b>
1 施策体系 .....	38
2 施策の方針 .....	39
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 .....	39
基本目標2：小樽の風土に根ざした住環境づくり .....	40
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 .....	41
<b>第5章 計画実現に向けて</b> .....	<b>43</b>
1 役割と連携 .....	44
市民の役割 .....	44
事業者の役割 .....	44
行政の役割 .....	44
2 成果指標 .....	45
3 計画の進行管理 .....	45

<b>関係資料</b> .....	<b>47</b>
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.....	48
2 小樽市住宅マスタープラン策定委員会 委員名簿.....	49
3 小樽市住宅マスタープラン策定に係る委員会等の開催状況.....	50
策定委員会 .....	50
関係部長会議 .....	50
庁内検討会議 .....	50
住宅・建築等関連団体との意見交換.....	51
パブリック・コメント .....	51

※ 図表中における単位未満の数値は原則として四捨五入をしているため、合計と各項目の和が一致しない場合があります。

# 第1章 計画の概要

- 1 計画の目的と策定の背景
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画期間
- 4 計画の対象



## 1 計画の目的と策定の背景

本市では、平成27年3月に『小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画「計画期間：平成27年度～平成36（令和6）年度」）（以下「前計画」という。）』を策定し、住生活関連施策を総合的に推進してきました。

この間、住生活を取り巻く社会情勢の変化に伴い、国は、『住生活基本計画（全国計画）』を令和3年3月に、北海道は、『北海道住生活基本計画』を令和4年3月に見直しています。

一方、本市においては、令和2年2月に、本市の最上位計画である『第7次小樽市総合計画』を策定し、人口減少・少子高齢化への対応として、「人口減少への挑戦 ～住みたい、訪れたいまちづくり～」及び「将来人口への適応 ～時代に合ったまちづくり～」の2つの方向性に沿った施策を重点的に取り組むこととし、また、令和7年3月に『小樽市立地適正化計画』を策定し、「将来人口への適応」を進める一つ的手段として、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもとに、居住に関する方針や居住エリア等を示しています。

こうした本市のまちづくりに対する大きな方針のもと、深刻化する空き家の問題や脱炭素社会への対応など、住生活を取り巻く環境が変化する中で、人口減少・少子高齢化に対応する実行性のある住生活関連施策を推進していくことが求められています。

前計画は、令和6年度末で計画期間が満了することから、新たな『小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画）（以下「本計画」という。）』は、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ことを目的に策定します。

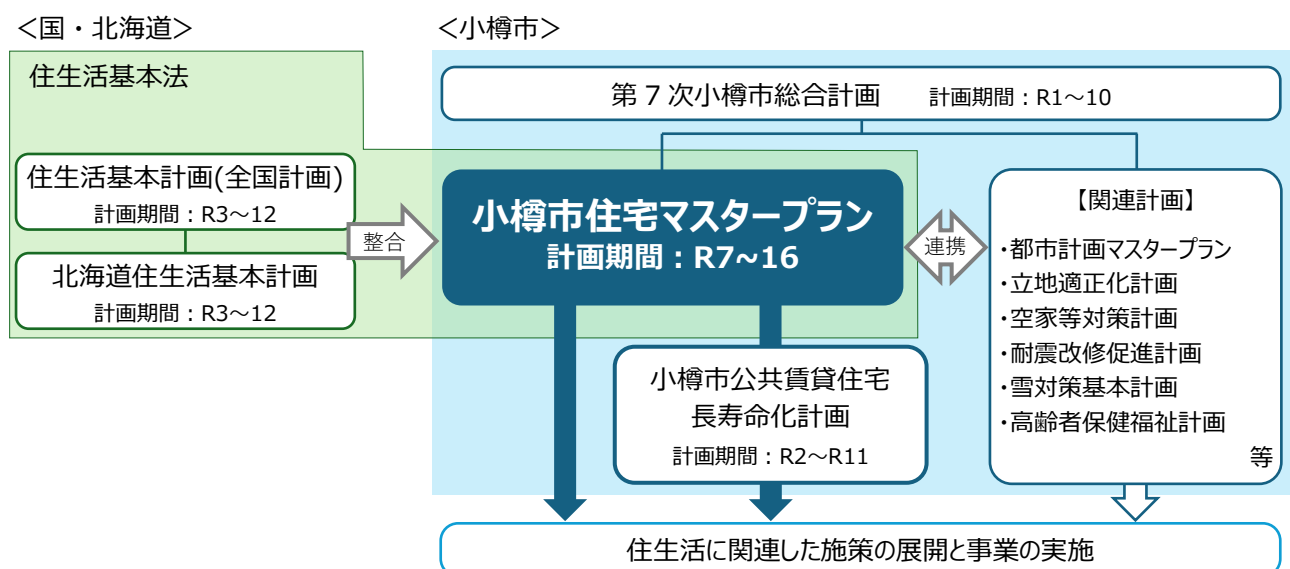
## 2 計画の位置づけ

本計画は、『第7次小樽市総合計画』を上位計画とする、住宅施策の基本計画であり、本市の住宅施策、市営住宅施策は、この計画に基づき展開します。

『住生活基本計画（全国計画）』及び『北海道住生活基本計画』との整合を図りつつ、都市計画、福祉部門などの関連計画と連携を図ります。

なお、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。

図 1-1 計画の位置づけ



### 3 計画期間

計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

### 4 計画の対象

この計画は、本市全域を対象とします。

なお、本計画で示す地域区分は下図のとおりです。

図 1-2 地域区分



地域区分	小地域名
塩谷地域	蘭島、忍路、桃内、塩谷
長橋・オタモイ地域	オタモイ、幸、長橋、旭町
高島地域	祝津、赤岩、高島
手宮地域	手宮、末広町、梅ヶ枝町、錦町、清水町、豊川町、石山町、色内3丁目
中央地域	稲穂、花園、入船1・2丁目、港町、堺町、東雲町、山田町、相生町、色内1・2丁目
山手地域	富岡、緑、最上、松ヶ枝、入船3～5丁目、天狗山
南小樽地域	住ノ江、住吉町、有幌町、信香町、若松、奥沢、天神、真栄、潮見台、新富町、勝納町、若竹町、築港
朝里地域	桜、船浜町、朝里、新光、望洋台、新光町、朝里川温泉
銭函地域	張碓町、春香町、桂岡町、銭函、見晴町、星野町



## 第2章 現状と課題

### 1 住生活を取り巻く現状と課題



## 1 住生活を取り巻く現状と課題

本計画の策定にあたり実施した、『住まいに関する市民アンケート調査（令和6年6月実施）（以下「住まいに関するアンケート調査」という。）』と各種統計調査等の結果から、本市における住生活を取り巻く現状と課題を抽出します。

### 課題1：さらなる人口減少進行への対応

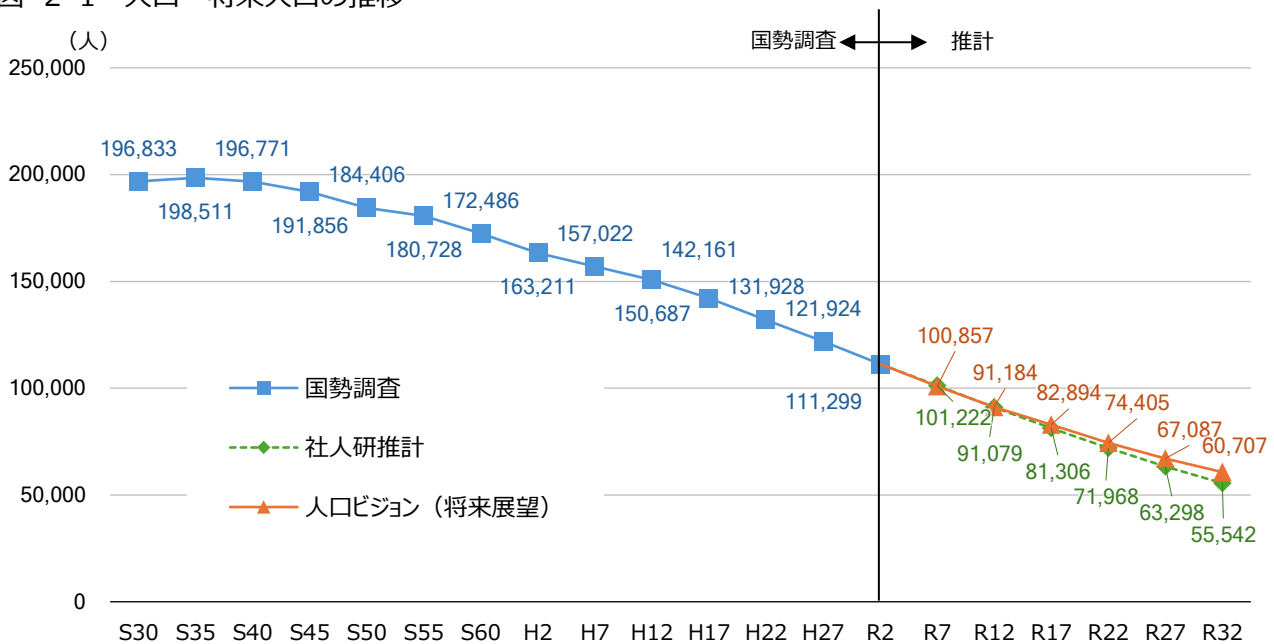
#### 1-1. 人口減少

総人口は、昭和35年の198,511人を境に一貫して減少しており、令和2年は111,299人、この10年では20,629人減少しています。

国立社会保障・人口問題研究所では、令和17年で81,306人、令和27年で63,298人まで減少すると推計しています。

一方で、小樽市人口ビジョンでは、合計特殊出生率と転出超過が改善されることを見込んだ将来展望として、令和27年で67,087人としています。

図 2-1 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）

#### 1-2. 人口移動

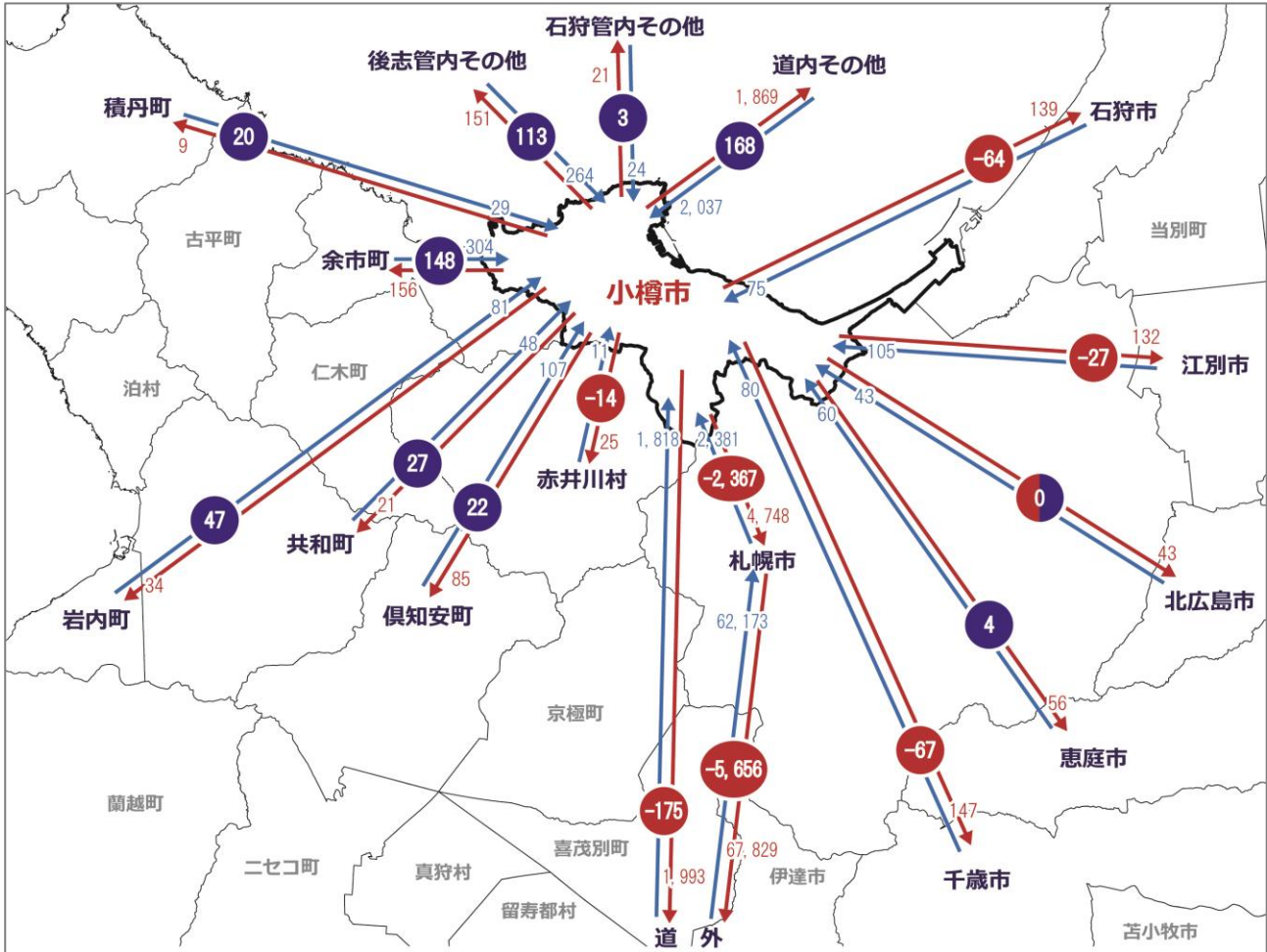
他都市との人口移動（平成27～令和2年）をみると、転出超過は札幌市が2,367人で最も多く、以下、千歳市が67人、石狩市が64人、また道外が175人となっています。

札幌市から小樽市への転入者のうち、20～40歳代の若年・子育て世代の割合が高くなっていますが、それ以上に転出者が多くなっています。

札幌市との人口移動を周辺6市で比べると、石狩市、江別市、北広島市が転入超過である一方で、小樽市、恵庭市、千歳市は転出超過となっています。転出超過の3市の中でも小樽市は際立って多く、千歳市は、建設中の次世代半導体工場が立地することから、隣接する恵庭市を含めて、今後、転入超過になることが想定されます。



図 2-2 他都市との人口移動の状況 (H27-R2) (人)



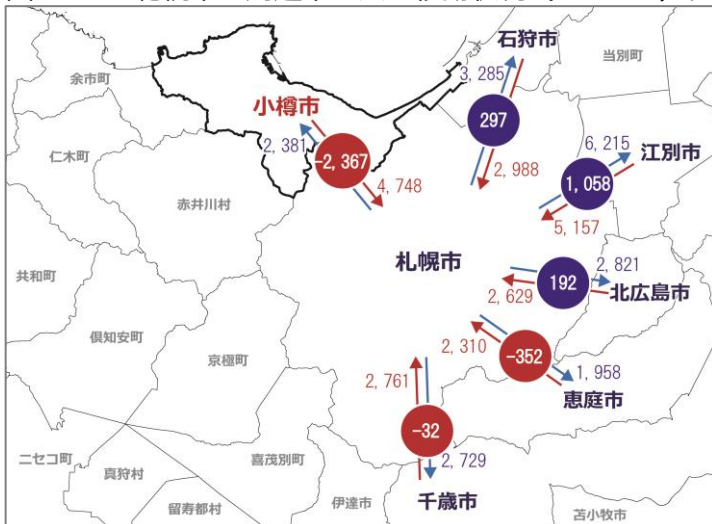
資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

表 2-1 小樽市と札幌市の年齢別転入転出状況 (H27-R2) (人)

	総数	~4歳	5~9歳	10~14歳	15~19歳	20~24歳	25~29歳	30~34歳	35~39歳	40~44歳	45~49歳	50~54歳	55~59歳	60~64歳	65~69歳	70~74歳	75~79歳	80~84歳	85歳~
札幌市から小樽市への転入	2,381	108	116	45	102	206	291	259	250	210	181	131	122	105	80	60	36	32	47
小樽市から札幌市への転出	4,748	110	188	96	139	552	767	512	391	314	254	219	183	141	144	141	128	143	326
転入-転出	-2,367	-2	-72	-51	-37	-346	-476	-253	-141	-104	-73	-88	-61	-36	-64	-81	-92	-111	-279

資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-3 札幌市と周辺市の人口移動状況 (H27-R2) (人)



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

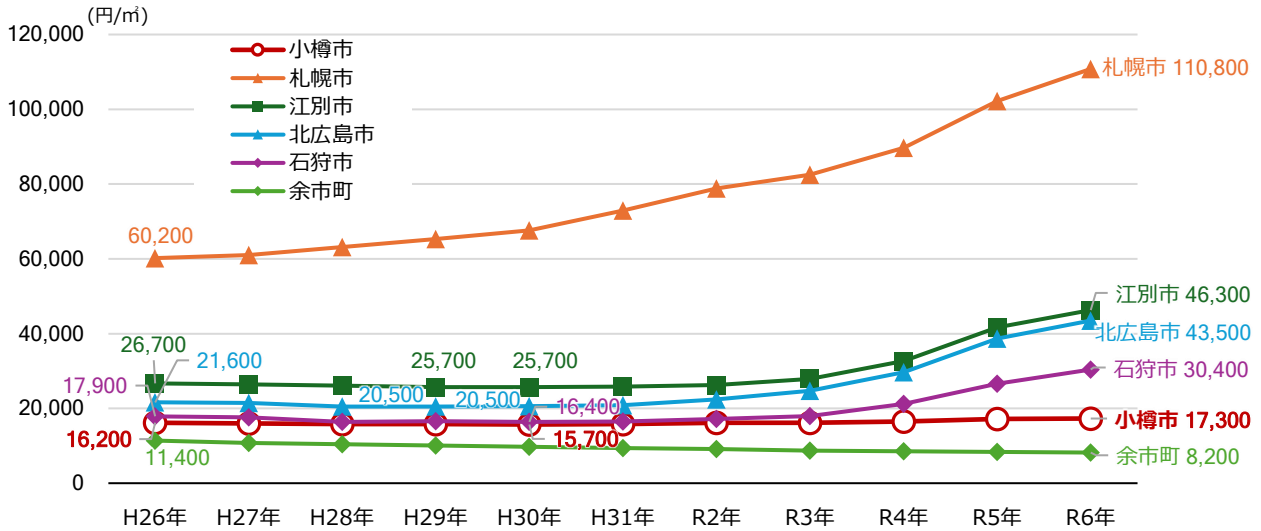


### 1-3. 周辺地価

直近10年間（平成26～令和6年）の住宅地平均公示地価では、平成30年の15,700円/㎡を境に増加へ転じています。

周辺4市1町における令和6年の平均地価を比較すると、小樽市は札幌市の1/6以下、北広島市の半分以下になっており、小樽市と余市町を除き、大幅な上昇傾向となっています。

図 2-4 近隣市町村公示地価の推移（平均価格）



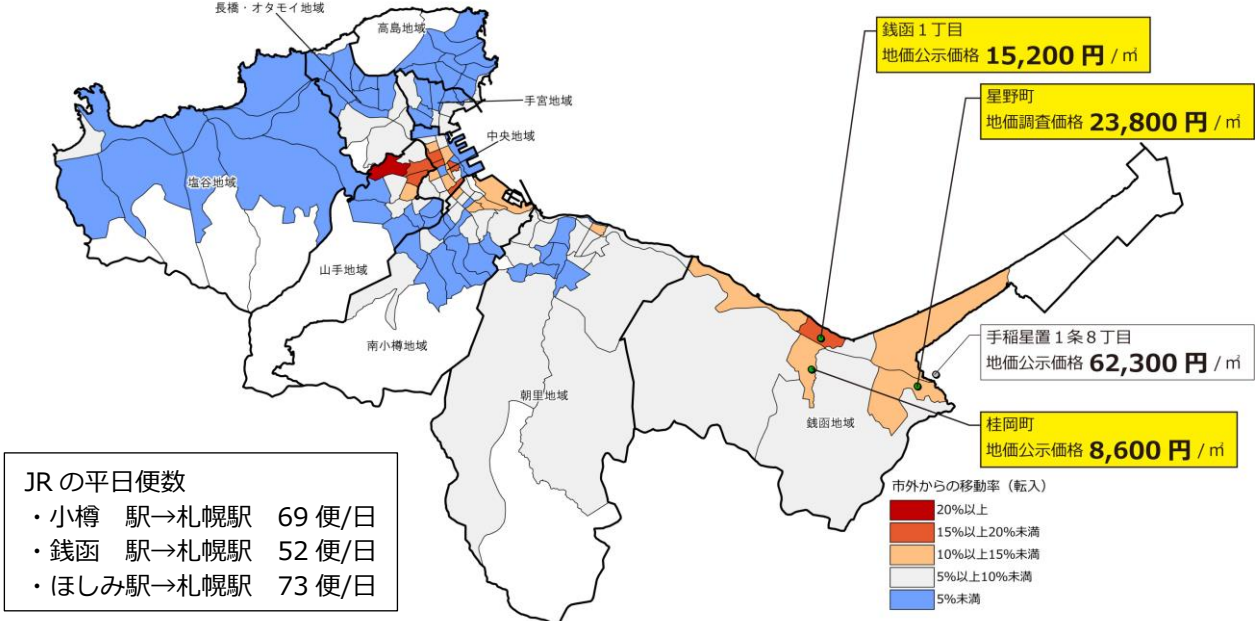
資料：変動率及び平均価格の時系列推移表（令和6年地価公示）（国土交通省ホームページ）

### 1-4. 地域別の人口動態等

市外からの移動率（転入）をみると、市内中心部のほか、銭函地域において市外からの転入者の割合が高くなっています。

銭函地域は、隣接する札幌市手稲区と比べて、地価が安価であり、第7次総合計画アンケート調査結果では、子育てのしやすさや公園・緑地の満足度は比較的高く、買い物環境や公共交通の満足度が低くなっています。

図 2-5 常住人口に対する市外からの転入者割合（H27-R2比）と銭函地域周辺令和6年地価公示価格等



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）、令和6年地価公示、令和6年都道府県地価調査



### <課題>

- 本市の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数が平成27年から令和2年で2,000人超と多くなっており、札幌市周辺の他市の人口移動とは異なった傾向を示しています。
- 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・定住対策が必要です。とりわけ、札幌市に近接する地域においては、今後も社会増が見込まれることから、宅地などの安定的な供給が必要です。
- 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す。

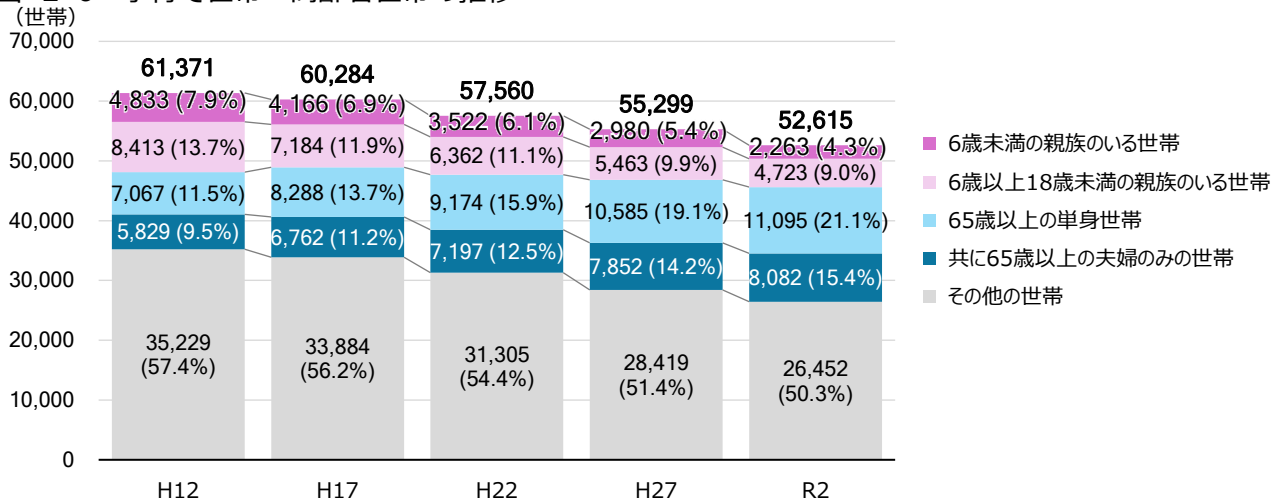


## 課題2：居住ニーズの変化への対応

### 2-1. 世帯属性の推移

18歳未満の子育て世帯は、令和2年で6,986世帯(13.3%)、平成12年からの20年間で6,260世帯(8.3ポイント)減少しています。一方で65歳以上の高齢者単身・夫婦のみ世帯は、令和2年で19,177世帯(36.5%)、平成12年からの20年間で6,281世帯(15.5ポイント)増加しているなど、少子高齢化が進み、世帯属性が変化しています。

図 2-6 子育て世帯・高齢者世帯の推移



資料：各年国勢調査（総務省統計局）

### 2-2. 年齢層別転出入状況

平成27年から令和2年の5年間における5歳階級別転出入状況では、10歳代まで転出入の差は大きくありませんが、その後、高校・大学卒業後の20歳代で転出のピークを迎え、以降も戻りが少ないなど子育て世代が増加していないことがうかがえます。

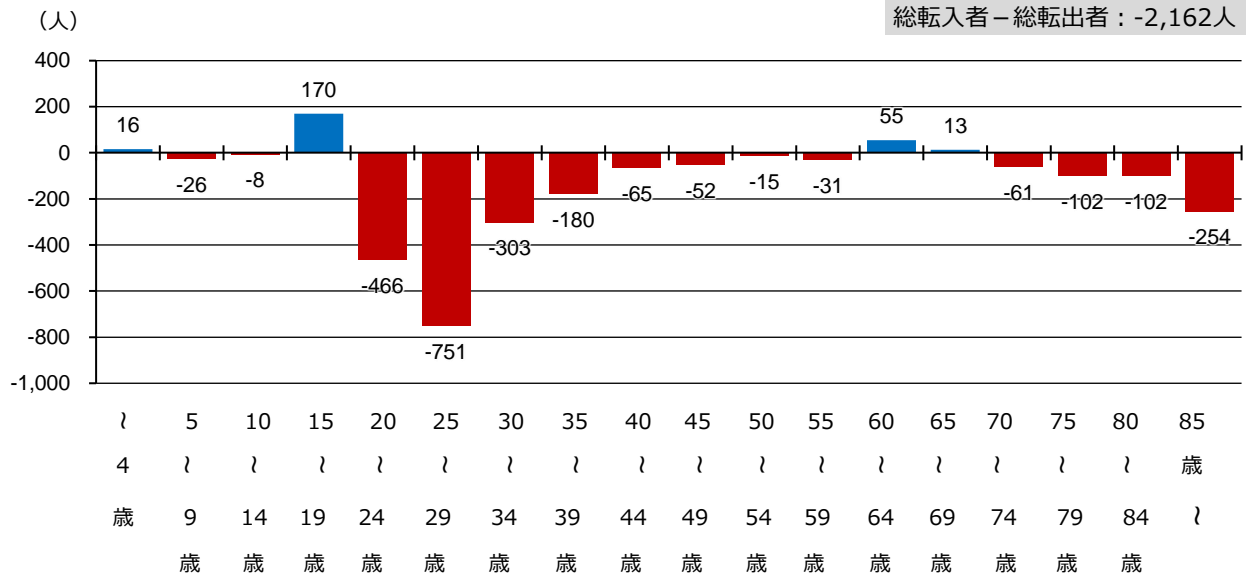
また、70歳代以降で再び転出超過となりますが、「住まいに関するアンケート調査」では、『居住住宅に住み続けたくない理由（P21 図 2-22 参照）』として、「除雪等がづらい」「住宅が老朽化してきている」が多く挙げられており、転出理由の一つとして推察されます。

近隣市と比較すると、札幌市、江別市、恵庭市は、高校・大学等卒業後の20歳代で一度転出超過となるものの、30歳代以降から再び転入超過となり、特に江別市と恵庭市は子育て世代の転入が顕著になっています。また、千歳市は、10歳代後半から20歳代前半の高校・大学生の世代が多く転入し、以降大きな動きがありません。

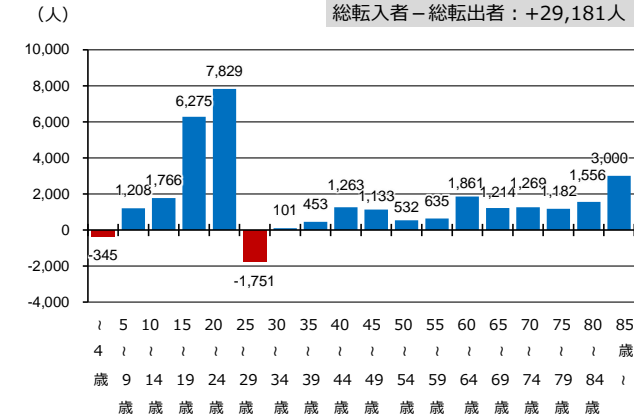


図 2-7 小樽市周辺市の5歳階級別転入転出状況（青色：転入超過、赤色：転出超過）

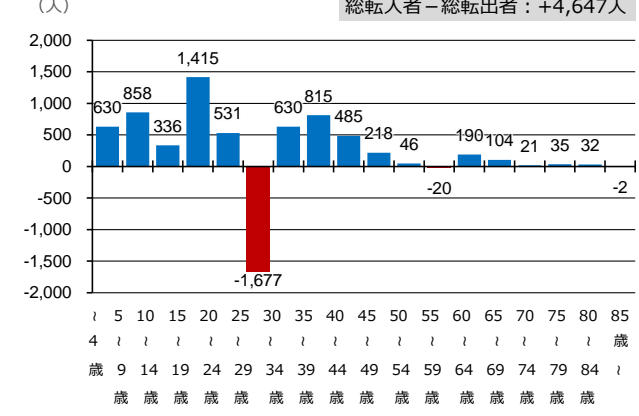
## 小樽市



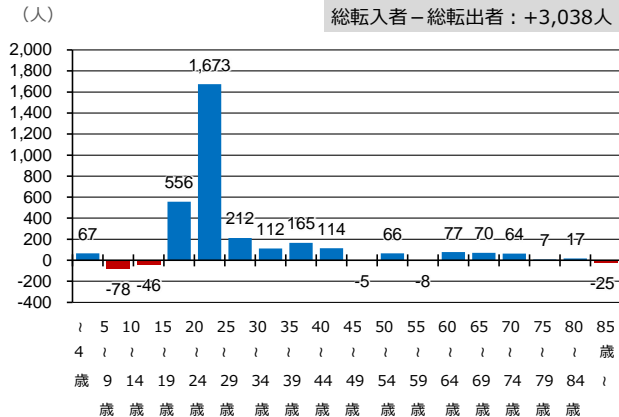
## 札幌市



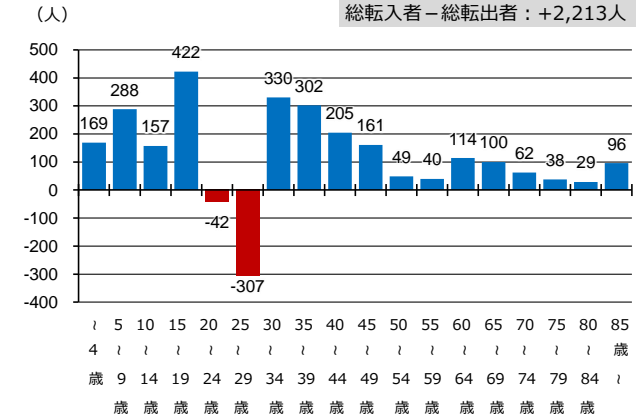
## 江別市



## 千歳市



## 恵庭市



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

## 2-3. 現住宅への居住意向

「住まいに関するアンケート調査」では、現在居住する住宅の居住意向に対して「住み続けたくない」が1/3（33.6%）を占めています。

「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以外を希望していますが、40～50歳代では市内と市外の割合が拮抗しており、60歳以上の過半が小樽市内を希望しています。



図 2-8 現在居住する住宅の居住意向

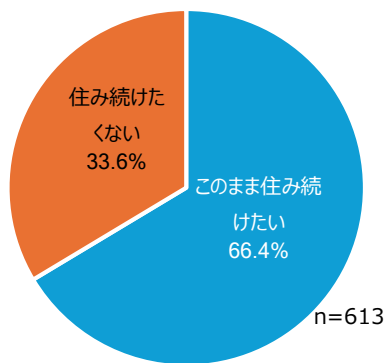
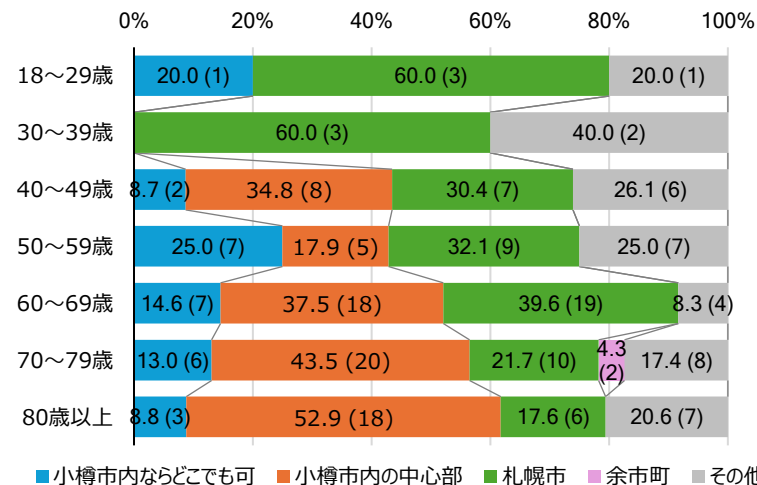


図 2-9 年代別の住み替え希望先



資料：住まいに関するアンケート調査 nは回答件数 資料：住まいに関するアンケート調査 ( )内は回答件数

### 2-4. 高齢者向け住宅

市内の高齢者向け住宅は、33 施設 1,660 人で高齢者人口（令和 2 年）の 3.6%となっています。住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年策定）では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を令和 12 年までに 4 %とすることを成果指標として示しています。

表 2-2 市内の高齢者向け住宅

種別	概要	施設数 (施設)	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	110
住宅型有料老人ホーム	高齢者のための住居。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。	13	539
介護付き有料老人ホーム (特定施設入居者生活介護)		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。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。	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)		4	309
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		33	1,660
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）

### <課題>

- 本市への転出入の状況や居住の意向を踏まえ、子育て世代をはじめ、各世代に対応した定住策の展開が必要です。
- 高齢者については、それぞれのニーズに合った住み替えが行えるよう、高齢者向け住宅の確保が必要です。

## 課題3：住宅確保要配慮者への対応

### 3-1. 住宅困窮世帯への住宅供給状況

小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画では、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計し、これらの世帯に対して、公営住宅（市営住宅・道営住宅）や低廉な家賃で一定の質が確保された民間賃貸住宅で対応することが示されています。これらに対応するための住宅の合計は、各年度とも「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計値を上回っています。

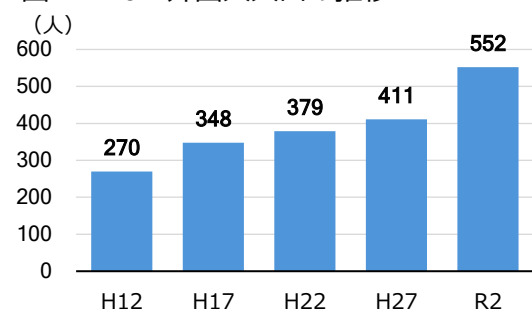
また、「著しい困窮年収未満の世帯数」は減少していく推計となっていますが、近年は外国人人口も増加しており、住宅確保要配慮者<sup>1</sup>を受け入れる小樽市内のセーフティネット住宅登録<sup>2</sup>数は、33棟183戸（セーフティネット住宅情報提供システム 令和7年2月現在）にとどまっています。

表 2-3 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

時期（単位・年）	現状値	推計値						
		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（令和2年3月）一部編集

図 2-10 外国人人口の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

### 3-2. 公営住宅の管理戸数と建設年度

公営住宅（市営住宅・道営住宅）は、平成19年度の5,027戸を境に減少しており、令和5年度末で4,192戸であり、市営住宅は3,008戸、道営住宅が1,184戸となっています。

市営住宅は、昭和59年以前に建築したおおむね40年以上の住宅が約6割を占め、これらの住宅は、老朽化が進んでいるとともに、エレベーターが無いなどバリアフリー性や居住性能も劣っています。

<sup>1</sup>民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することが困難な者や緊急性を有する者として、住宅セーフティネット法や北海道住宅確保要配慮者賃貸住宅供給計画により対象範囲が定められている。

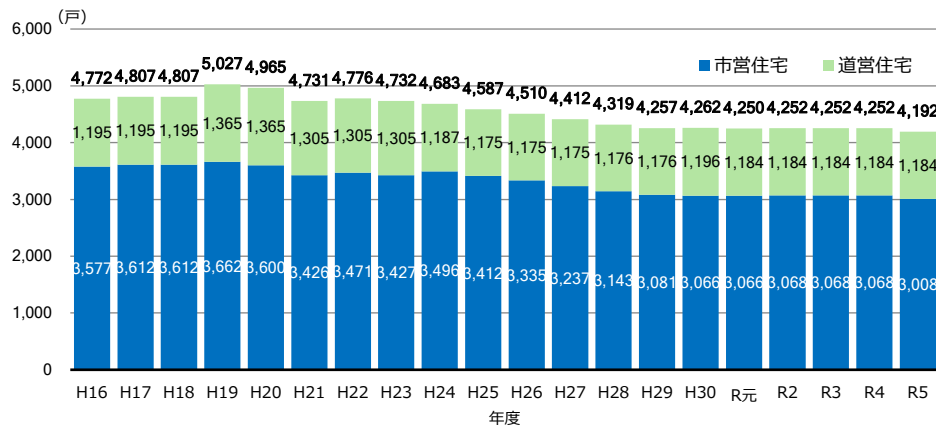
住宅確保要配慮者の範囲：

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UJIターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者

<sup>2</sup>平成29年に改正された住宅セーフティネット法に基づき制度化された住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度。

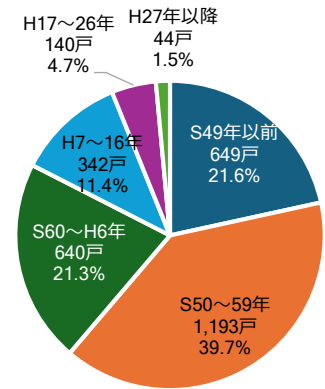


図 2-11 公営住宅管理戸数の推移



資料：小樽市調べ

図 2-12 市営住宅の建設年度



資料：小樽市調べ

### 3-3. 市営住宅の募集・申込状況

市営住宅の募集・申込状況は、近年、申込件数が募集戸数を下回ってきています。特に、特定目的住宅は、令和4年度以降、募集戸数の4割程度しか申込みがない状況です。

間取り別の平均応募倍率では、1LDKが10.29倍、2DKが4.49倍、2LDKが2.17倍であり、少人数世帯向けの住宅の人気が高く、供給が不足している状況です。一方で、3DK以上は、申込件数が募集戸数を下回っています。

表 2-4 年度別市営住宅募集実績推移

(戸・件・倍)

		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	

・一般住宅：住宅に困窮し、世帯の収入が基準以下であり、暴力団員でないこと。

・特定目的住宅：一般住宅の要件を満たし、小樽市に住民登録がある高齢者・ひとり親・低所得・障がい者世帯用の住宅。

資料：小樽市調べ（令和6年3月31日現在）

表 2-5 市営住宅募集実績間取り別推移（H30～R5年度計：一般住宅）

(戸・件・倍)

	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（令和6年3月31日現在）

### <課題>

- 住宅確保要配慮者が容易に民間賃貸住宅を選択することができるセーフティネット住宅については、その登録が進んでいない状況です。
- 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の管理戸数の縮減が必要です。
- 特定目的住宅の現状や少人数向けの住戸に対する需要の高まりなど、ニーズに合った市営住宅を整備するなどの対応が必要です。

## 課題4：地域特性を生かした住環境への対応

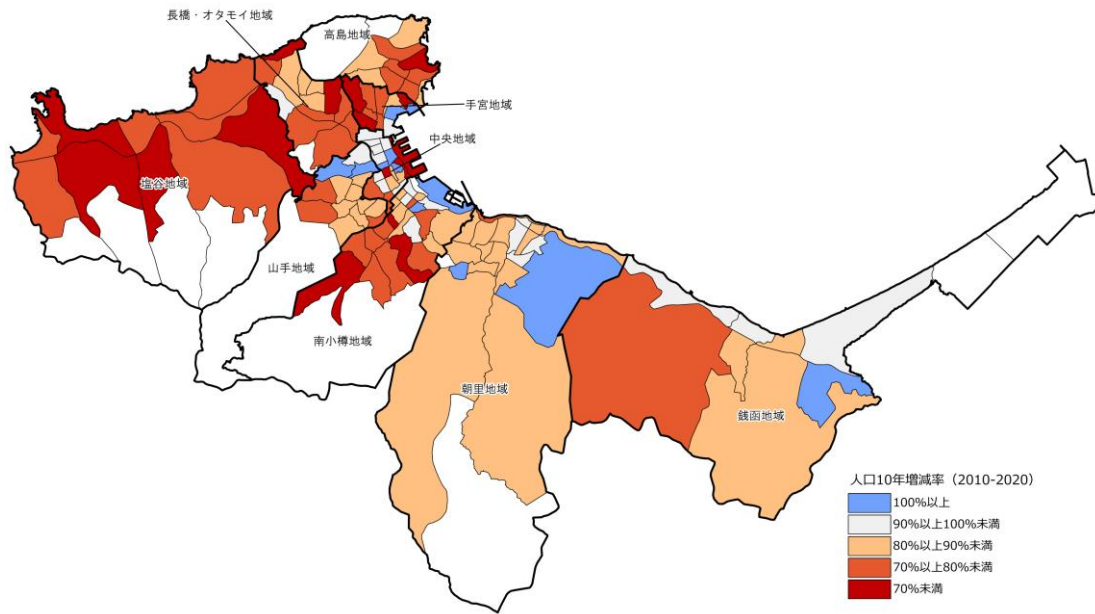
### 4-1. 地域別人口動向

この10年間（平成22～令和2年）における小地域別の人口動向をみると、新光、銭函のほか、市内中心部の一部を除き、大半の地域で減少傾向となっています。

特に、塩谷地域や高島地域などの北西部では、10年間で30%以上減少している地域がみられます。

また、立地適正化計画では、令和2年から令和22年までの20年間で人口の低密度化の進行が想定されるため、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住誘導区域を定めました。

図 2-13 小地域別 10年間の人口増減

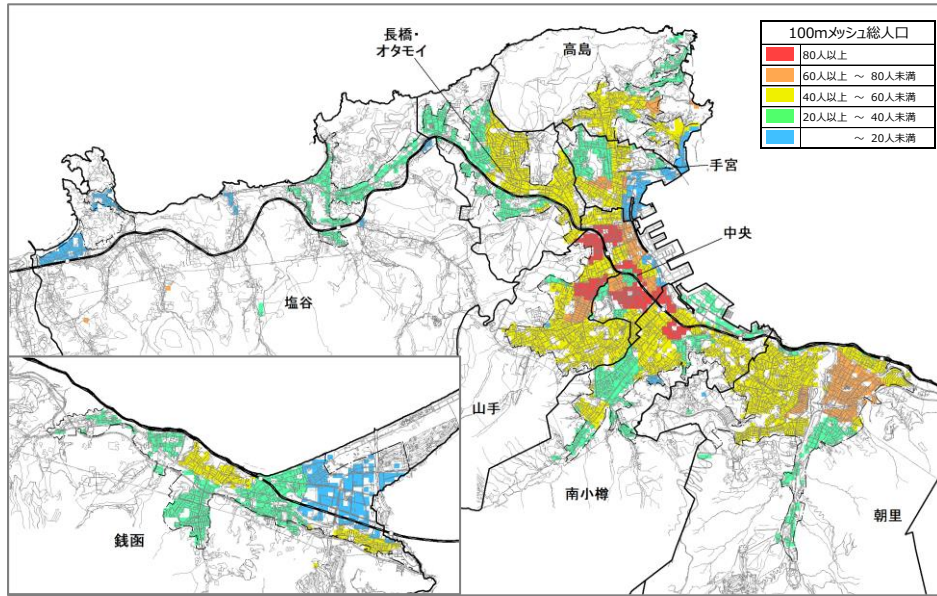


資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）



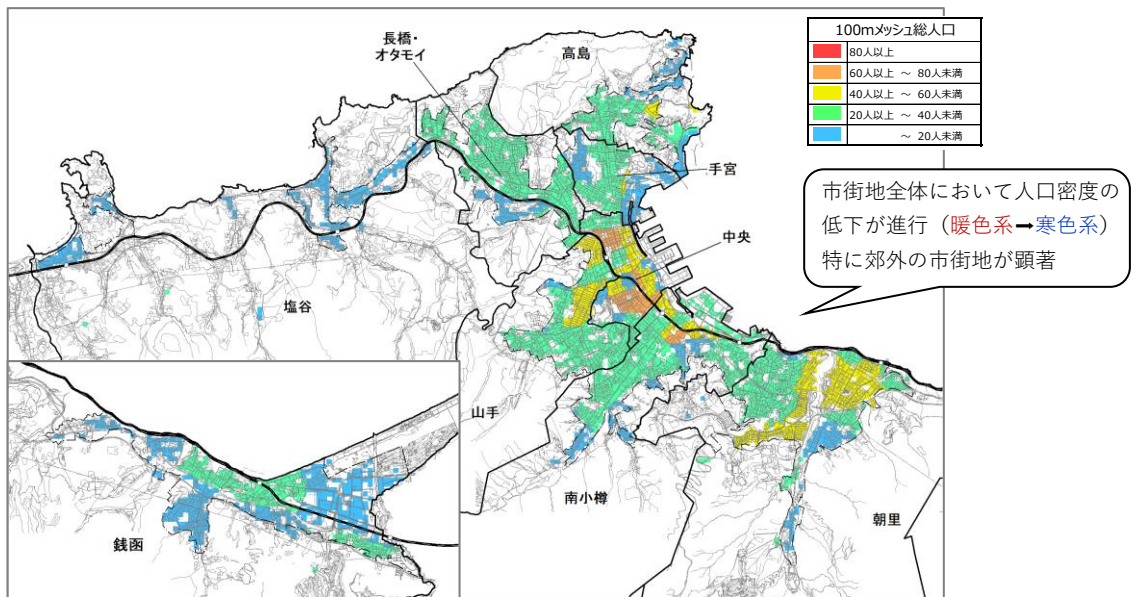
図 2-14 令和2年人口密度分布

※「100mメッシュ総人口」とは、例えば100mメッシュ総人口が「80人以上」ということは、100mメッシュ(100m×100m=10,000㎡=1ha)の中に80人以上の人が居住していることを示しています。



出典：小樽市立地適正化計画

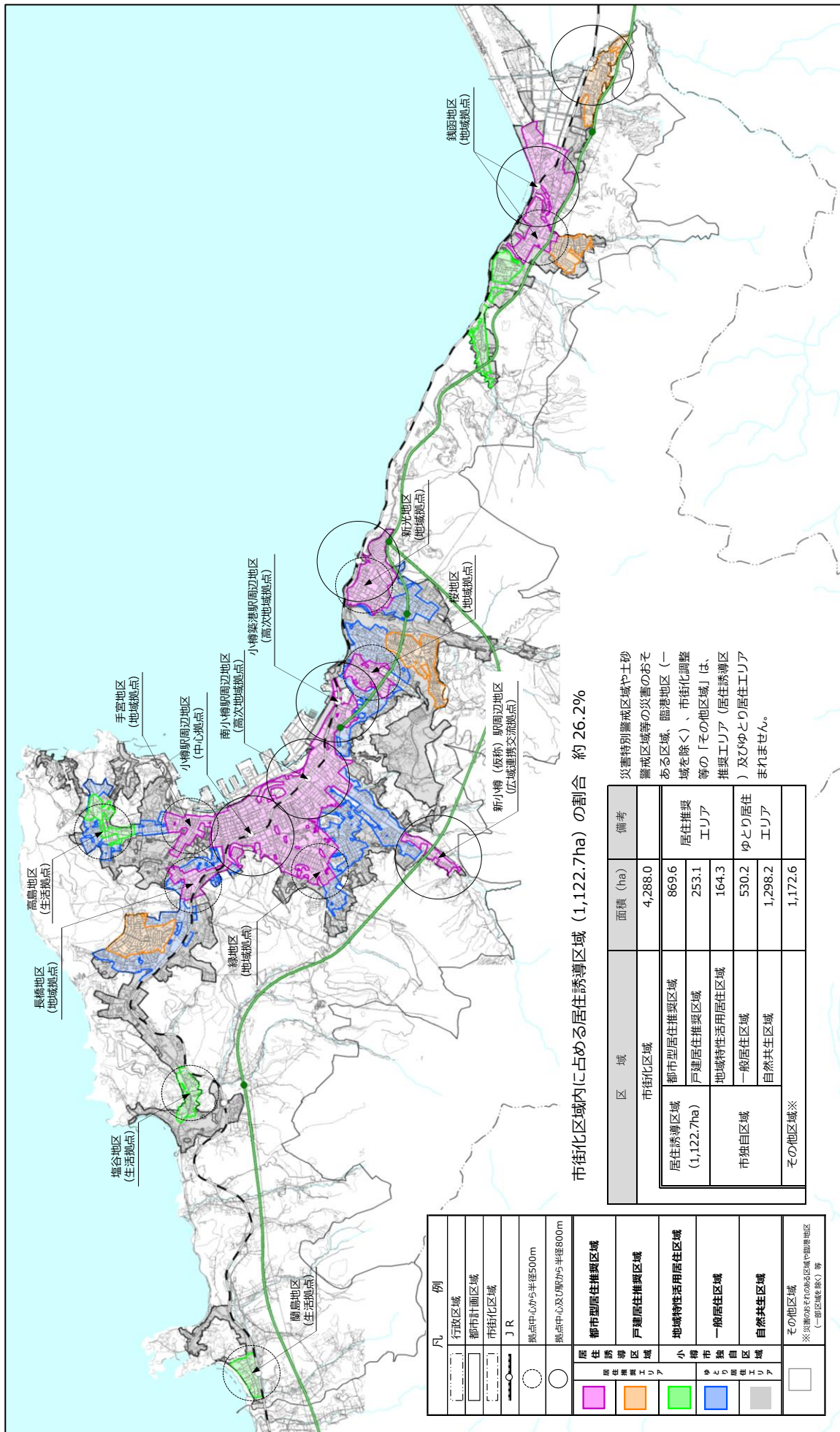
図 2-15 令和22年人口密度分布（推計）



資料:国土交通省 国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」に収録されている令和2年国勢調査の100メートルメッシュ総人口をもとに作成

出典：小樽市立地適正化計画

図 2-16 居住誘導区域等 (全体)



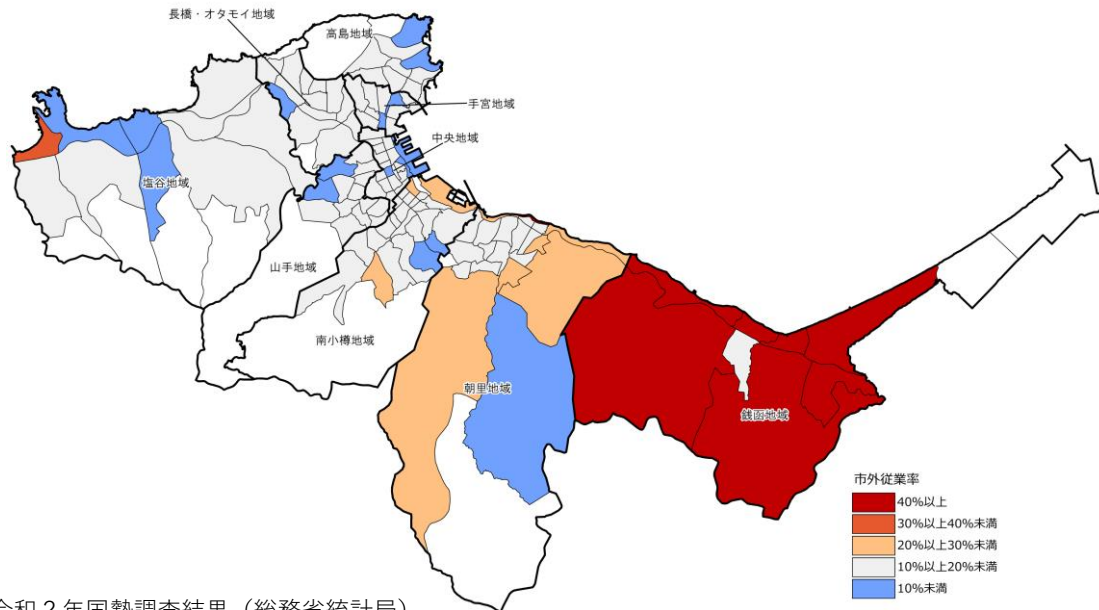
出典：小樽市立地適正化計画



### 4-2. 市外従業率

市外への従業率は、銭函地域が40%以上、南小樽地域以西は20%未満の地域が多くなっています。

図 2-17 小地域別市外従業率



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

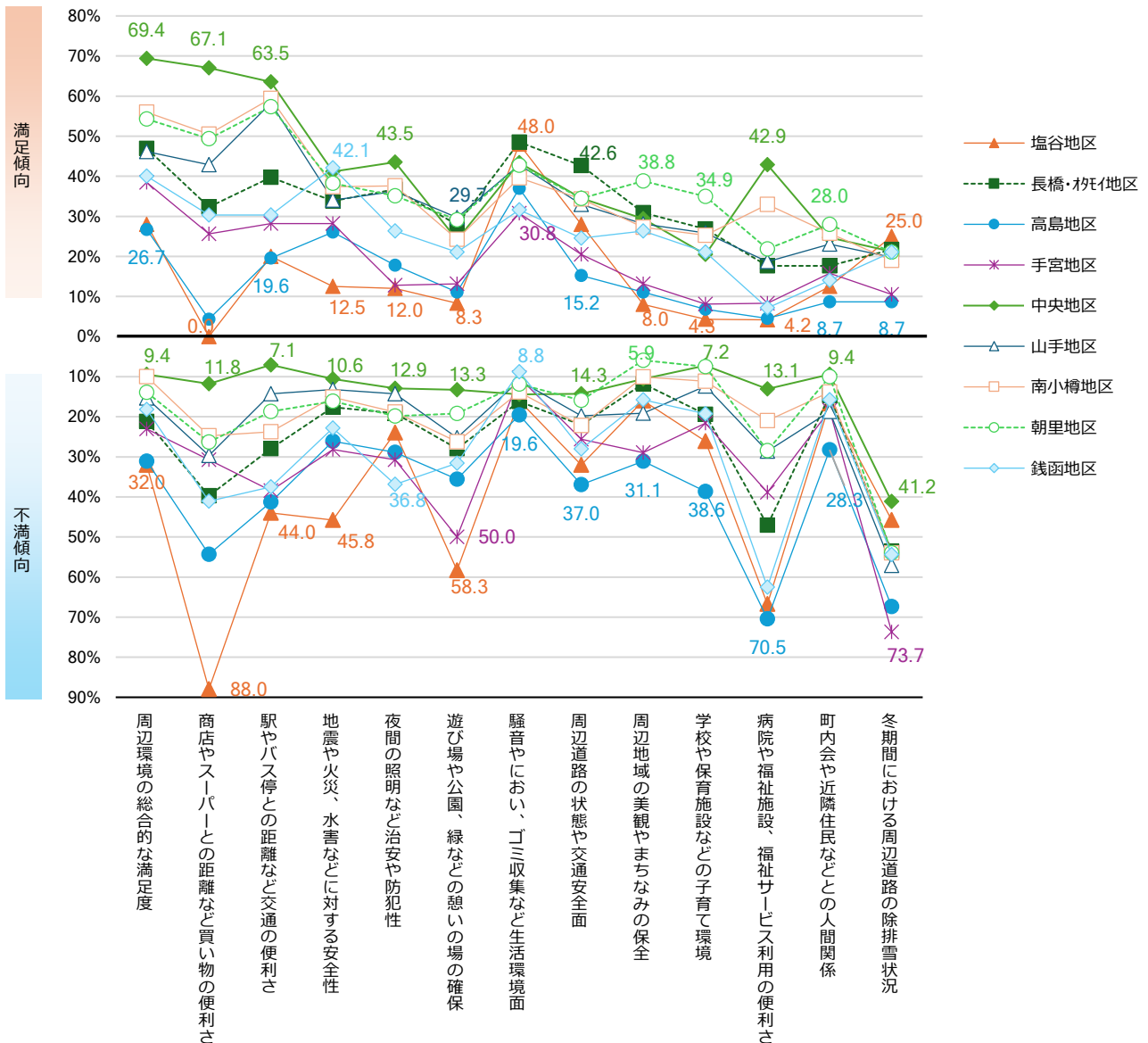
### 4-3. 周辺環境の満足度

住まいに関するアンケート調査における地区別の周辺環境の満足傾向（「満足」「まあ満足」の合計）をみると、買い物や交通の利便性については、中央地区、南小樽地区及び朝里地区の満足傾向がおおむね5割超であり、比較的満足度が高くなっています。

塩谷地区及び高島地区では、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（「不満」「やや不満」の合計）が高くなっています。

なお、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高くなっています。

図 2-18 地区別周辺環境の満足度



資料：住まいに関するアンケート調査

### <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ことから、持続可能なまちづくりに向けて、立地適正化計画で定める居住誘導区域などを踏まえた住環境づくりが必要です。
- 市営住宅の整備についても、立地適正化計画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。
- 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です。



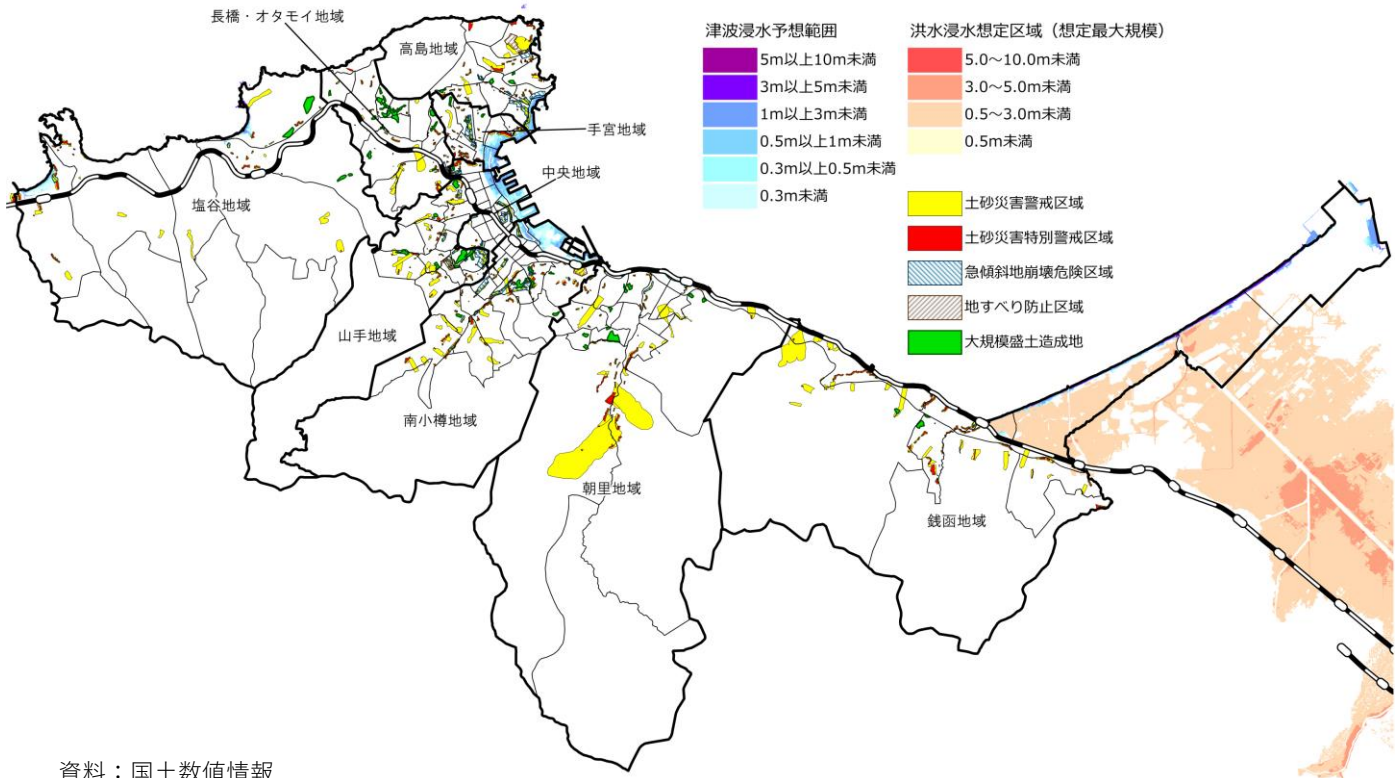
## 課題5：自然災害などへの対応

### 5-1. 自然災害の想定・住宅耐震化率

市内には、自然災害の想定として、土砂災害、急傾斜地崩壊、地すべりのほか、洪水浸水及び津波浸水について想定区域を設定しています。また、国が作成した大規模盛土造成地マップも公表されています。

第3次小樽市耐震改修促進計画における令和2年度末現在の住宅耐震化率は、85.6%と推計しています。

図 2-19 小樽市の自然災害想定区域



資料：国土数値情報

表 2-6 住宅の耐震化の現状推計（令和2年度末）

(戸)

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		耐震性を有する住宅計	耐震化率	
				耐震性を有する	耐震性が不十分			
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

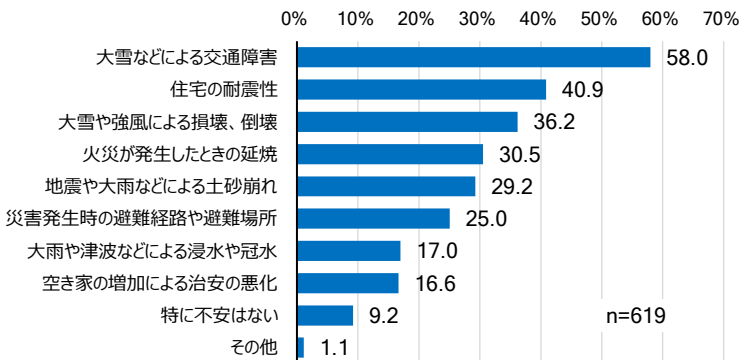
## 5-2. 周辺環境における防災

住まいに関するアンケート調査では、住宅や周辺環境における防災面での不安（複数回答）として、「大雪などによる交通障害」が58.0%で最も高く、以下、「住宅の耐震性」が40.9%、「大雪や強風による損壊、倒壊」が36.2%などとなっています。

「住宅の耐震性」もしくは「大雪や強風による損壊、倒壊」のいずれか、または両方に回答した回答者の住宅の建築時期は、「昭和55年以前（旧耐震基準<sup>3</sup>）」が35.3%で最も高く、次いで「昭和56～平成3年（築30～40年超）」が24.7%と、古い住宅の割合が高くなっています。

また、居住住宅に住み続けたくない理由（複数回答）は、「除雪等が辛い」が60.3%で最も高くなっています。

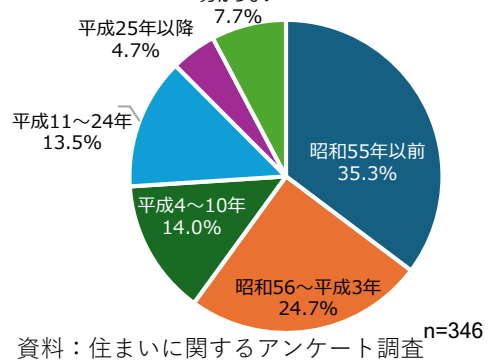
図 2-20 住宅や周辺環境における防災面での不安（複数回答）



資料：住まいに関するアンケート調査

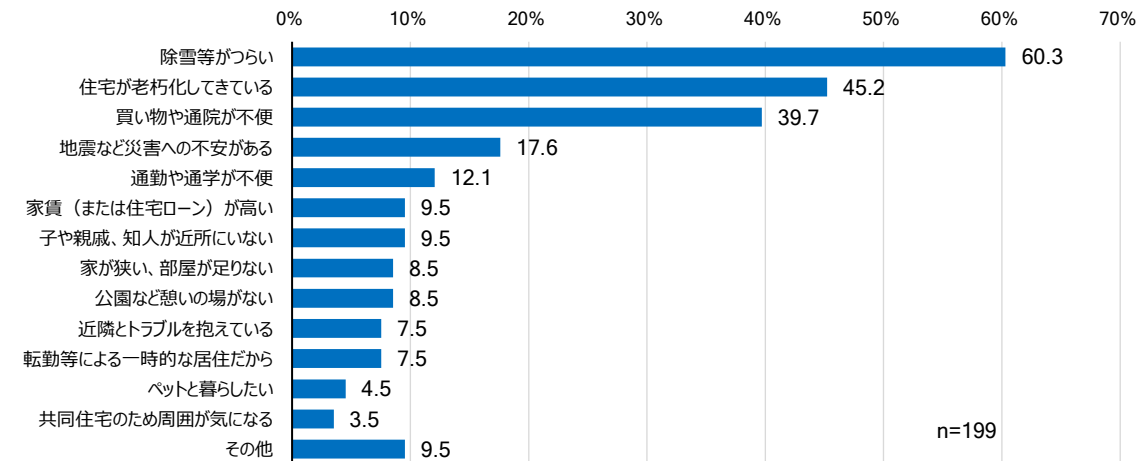
図 2-21 住宅の建築時期

（防災面での不安「住宅の耐震性」もしくは「大雪や強風による損壊、倒壊」の回答者のみ）



資料：住まいに関するアンケート調査

図 2-22 居住住宅に住み続けたくない理由（複数回答）



資料：住まいに関するアンケート調査

### <課題>

- 土砂災害警戒区域や大規模盛土造成地など災害想定区域についての情報を市内外へ向けて発信していくことが必要です。
- 既存住宅の耐震化や老朽住宅の解体など、災害に備えた取組の継続が必要です。
- 除雪負担等を軽減する取組など、積雪期に安心して暮らせる住環境づくりが必要です。

<sup>3</sup> 昭和56年以前の建築基準法の耐震基準。



## 課題6：住宅における脱炭素化への対応

### 6-1. 気象状況

本市の気候は、寒暖の差が小さい海洋性ですが、近年は、夏期の気温が高く、直近5年の最高気温の平均は34℃となっています。積雪は1mを超え、冬の季節風は北海道西方では比較的穏やかとなっています。

令和5年の年間日照時間は約1,792時間であり、道内では中位となっています。

表 2-7 年次別気象概要

	気温 (°C)			平均風速 (m/s)	年降水量 (mm)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)	年間日照時間 (時間)
	平均気温	最高気温	最低気温					
令和元年	9.3	33.2	-13.6	2.6	874.5	394	92	1,805.1
令和2年	9.5	33.4	-13.9	2.5	1,131.5	451	69	1,628.0
令和3年	9.6	36.2	-12.5	2.6	1,248.5	406	104	1,857.7
令和4年	9.6	32.3	-10.9	2.6	1,337.5	524	132	1,717.6
令和5年	10.4	34.9	-13.5	2.7	1,317.5	532	124	1,792.4
平均	9.7	34.0	-12.9	2.6	1,181.9	461	104	1,760.2

※年次別降雪量は年をまたいで観測する必要があるため、ある年の降雪量には前年末のものも含まれる。このように観測期間の定義が異なる年次別降雪量は「月別気象概要」の全年降雪量とは一致しない。

資料：気象庁ホームページ

表 2-8 年間日照時間の気象官署別比較 (令和5年)

(時間)

官署名	稚内	北見枝幸	羽幌	雄武	留萌	旭川	網走	小樽	札幌	岩見沢	帯広
日照時間	1,505.2	1,642.1	1,615.1	1,770.3	1,644.5	1,614.3	2,066.1	<b>1,792.4</b>	1,889.6	1,812.1	2,165.3
官署名	釧路	根室	寿都	室蘭	苫小牧	浦河	江差	函館	倶知安	紋別	広尾
日照時間	2,145.9	2,068.4	1,561.4	1,875.3	1,804.0	2,004.8	1,595.4	1,884.7	1,537.3	1,864.4	2,027.8

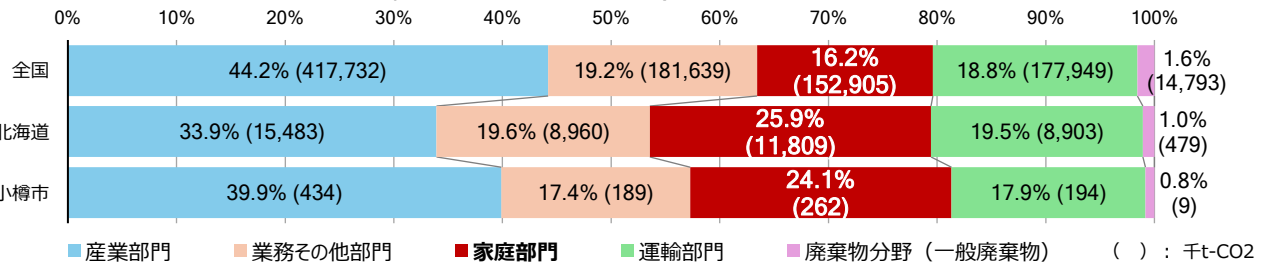
資料：2023年(令和5年)の日本の天候 別紙(気象庁)

### 6-2. 温室効果ガス排出量

温室効果ガス排出量は、全国に比べて家庭部門の割合が高く、令和3年度は24.1%です。

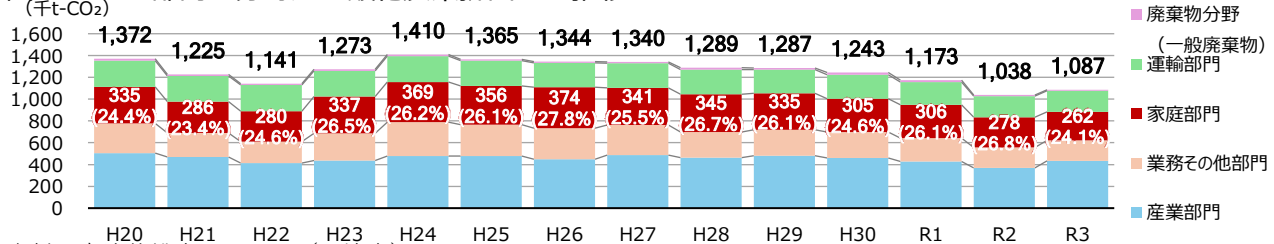
家庭部門の排出量は平成29年度以降、減少傾向にあり、令和3年度の排出量は、平成20年度以降で最少となっています。

図 2-23 部門・分野別二酸化炭素排出量 (令和3年度)



資料：自治体排出量カルテ (環境省)

図 2-24 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)

### 6-3. 住まいの省エネ化への関心度

住まいに関するアンケート調査では、持ち家（戸建て）居住者の約6割が住宅の省エネルギー化に関心があるとの結果になっています。

省エネルギーの改修をする場合の改修希望箇所（複数回答）は、「窓やドアなどの開口部の断熱改修」が45.7%で最も高く、次いで「外壁や屋根、天井、床の断熱改修」が42.4%となっています。

しかしながら、ここ10年でリフォーム工事を行った回答者の工事内容では、「外壁や屋根などの改修工事」が72.2%である一方で、「窓、壁などの断熱・結露防止工事」が22.8%にとどまっています。

図 2-25 住宅の省エネルギーへの関心（戸建て持ち家居住者）

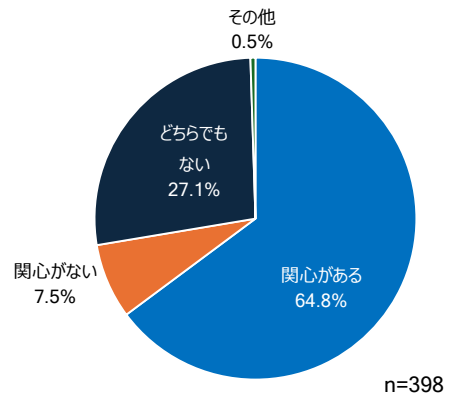
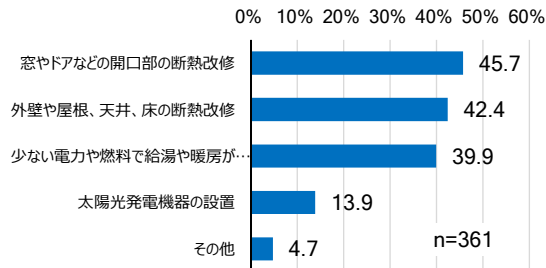
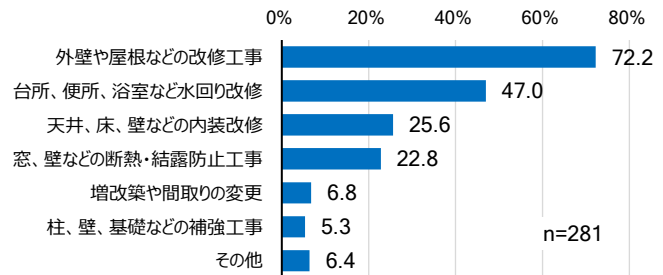


図 2-26 省エネルギー改修希望箇所（戸建て持ち家居住者・複数回答）



資料：住まいに関するアンケート調査

図 2-27 ここ10年で行ったリフォーム工事の内容（戸建て持ち家居住者・複数回答）



資料：住まいに関するアンケート調査

## <課題>

- 脱炭素社会の実現のため、再生可能エネルギー設備の設置のほか、既存住宅の省エネ化に向けた住宅の高気密・高断熱化に資するリフォームの促進が必要です。
- 断熱改修等の促進に向けた、相談体制や支援体制の充実が必要です。



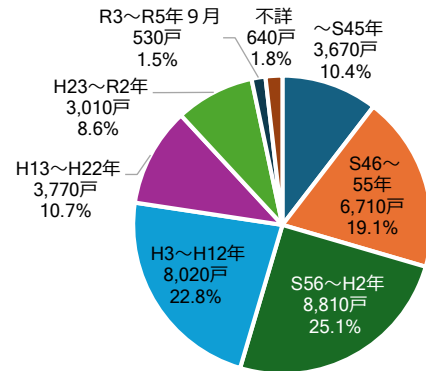
## 課題7：老朽化した住宅への対応

### 7-1. 持ち家の建築年

小樽市内の持ち家は、約8割が建築後25年以上を経過している状況であり、リフォーム等の対応が求められる時期を迎えています。

また、昭和55年以前に建築された旧耐震基準の住宅は全体の約3割となっています。

図 2-28 持ち家の建築年



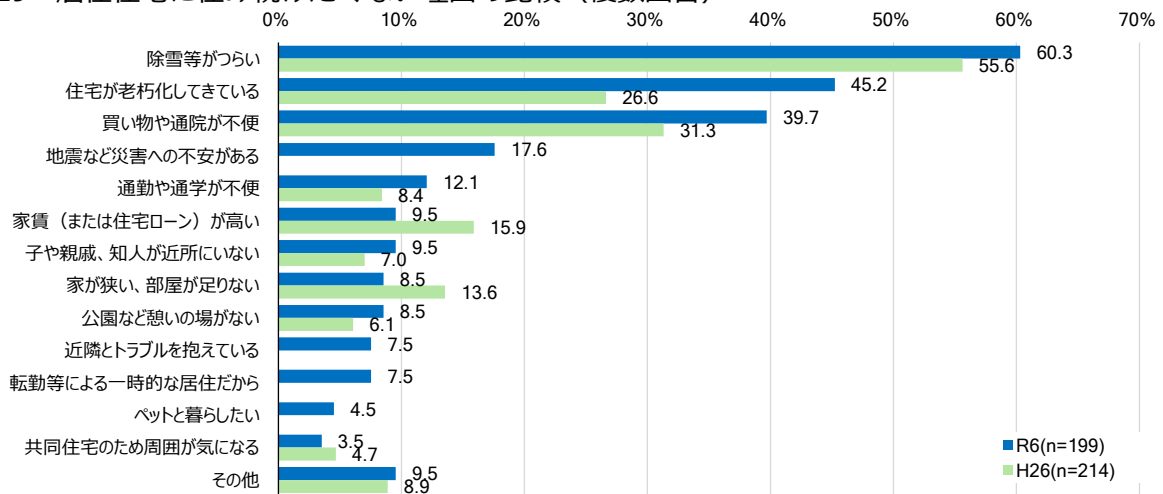
資料：令和5年住宅・土地統計調査結果  
(総務省統計局)

### 7-2. 居住意向と住宅老朽化

住まいに関するアンケート調査では、住み続けたくない理由（複数回答）として、「除雪等がつらい」が最も高く、平成26年度に実施した前回調査結果（以下、H26調査）と同様となっています。

次いで「住宅が老朽化してきている」が45.2%で、H26調査の26.6%から急増（18.6ポイントの増加）しています。

図 2-29 居住住宅に住み続けたくない理由の比較（複数回答）



※「地震など災害への不安がある」「近隣とトラブルを抱えている」「転勤等による一時的な居住だから」「ペットと暮らしたい」はH26調査の回答選択肢に無し

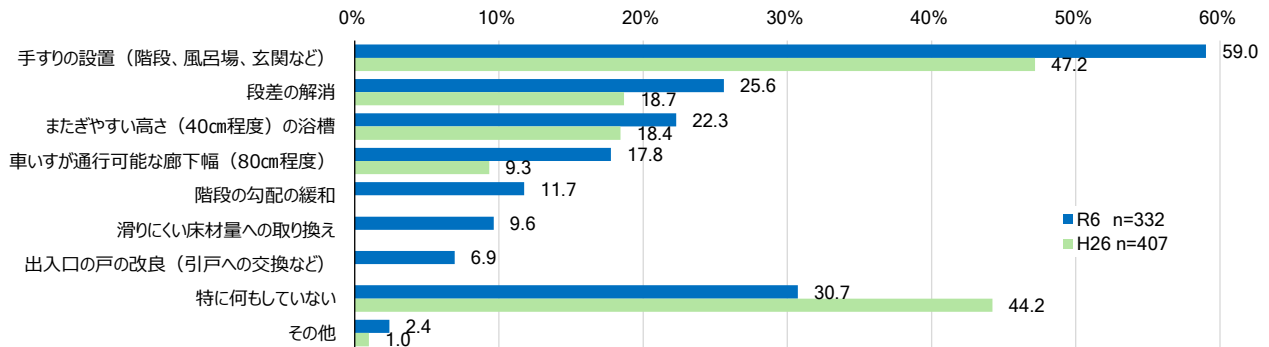
資料：住まいに関するアンケート調査

### 7-3. 住宅のバリアフリー対応

住まいに関するアンケート調査では、65歳以上の方がいる世帯の約7割で居住住宅に対し何らかのバリアフリー対応がされています。

また、H26調査と比較して、「特に何もしていない」が13.5ポイント減少しています。

図 2-30 居住住宅のバリアフリー対応状況（65歳以上がいる世帯抜粋、複数回答）



※「階段の勾配の緩和」「滑りにくい床材料への取り換え」「出入口の戸の改良」は H26 調査の回答選択肢に無し  
資料：住まいに関するアンケート調査

#### <課題>

- 住宅のバリアフリー対応については、一定程度対応は進んできていますが、築年数の古い住宅が多いことから、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よう、情報提供や相談体制の充実が必要です。
- 近年、資材高騰などにより、新築の購入が難しくなっていることから、質の高い中古住宅ストックを確保する上でも、既存住宅の良質化・長寿命化を促進することが必要です。



## 課題8：空き家の適正管理に向けた対応

### 8-1. 空き家数と空き家率

空き家数は、令和5年で11,140戸あり、空き家率は17.4%と微増しています。

空き家のうち、市場に流通していない「その他の住宅」が5,060戸（空き家の約45%）となっています。

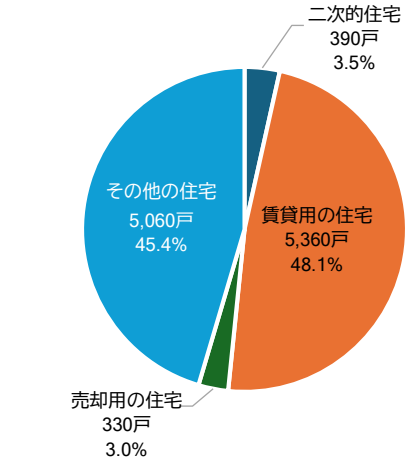
表 2-9 住宅数・空き家率の推移

	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	<b>11,140</b>	17.4

資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

二次的住宅	：別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅
賃貸・売却用の住宅	：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

図 2-31 空き家の内訳（令和5年）



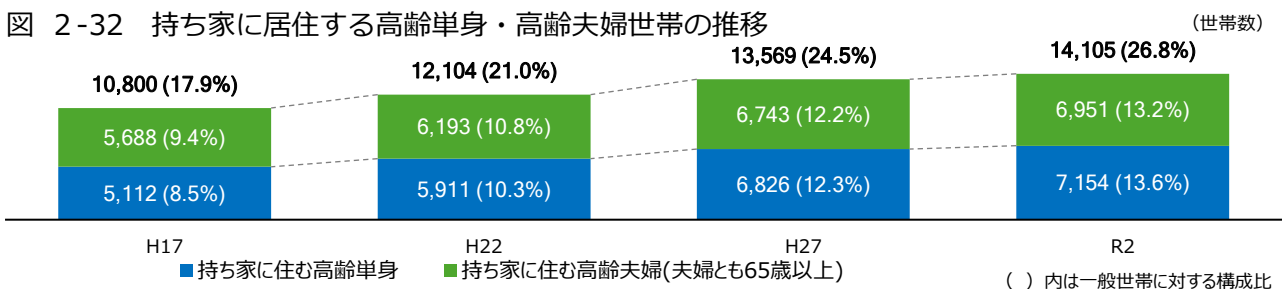
資料：令和5住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

### 8-2. 高齢世帯の持ち家所有状況と今後の意向

令和2年における持ち家に居住する65歳以上の高齢世帯は、単身世帯が7,154世帯、夫婦世帯が6,951世帯、合計14,105世帯で、市内全世帯（一般世帯）の約1/4を占めており、これらの住宅は、将来的に空き家となる可能性があります。

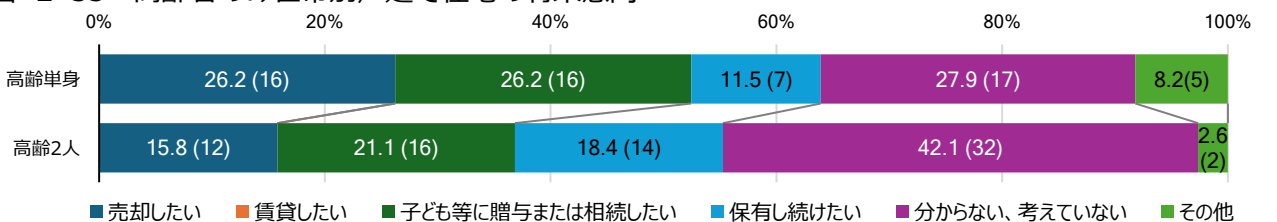
住まいに関するアンケート調査における持ち家（戸建て）の将来的な考えについては、高齢単身世帯で「売却したい」「子ども等に贈与または相続したい」がともに26.2%、一方で、高齢2人世帯の約4割が「分からない、考えていない」となっています。

図 2-32 持ち家に居住する高齢単身・高齢夫婦世帯の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-33 高齢者のみ世帯別戸建て住宅の将来意向

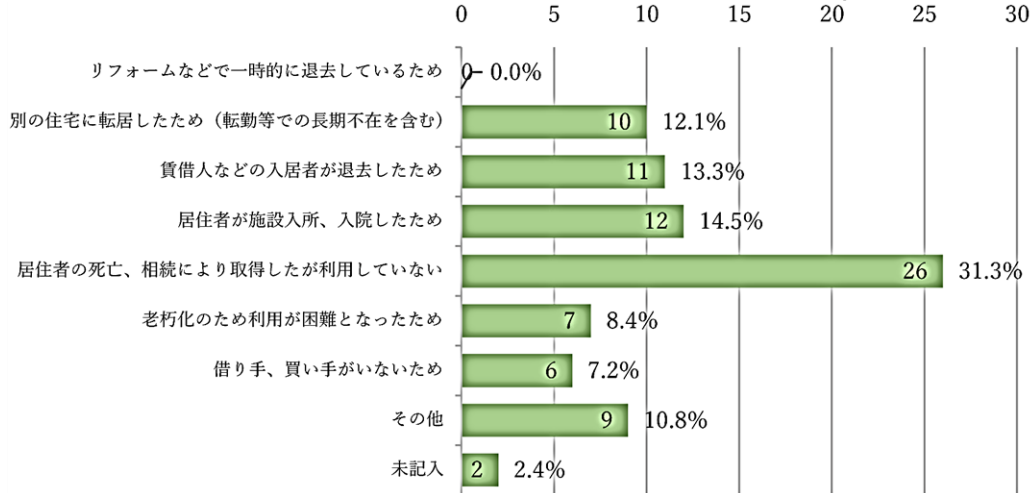


資料：住まいに関するアンケート調査

### 8-3. 空き家となっている理由

第2次小樽市空き家等対策計画における空き家に関するアンケート調査では、建物を利用していない理由として、「居住者の死亡、相続により取得したが利用していない」が31.3%で最も多く、次いで「居住者が施設入所、入院したため」が14.5%となっています。

図 2-34 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）



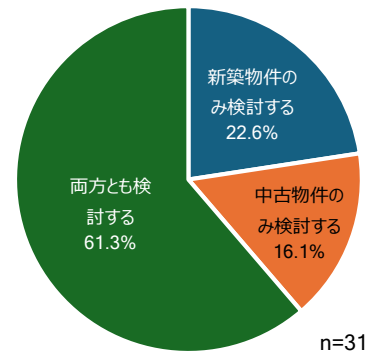
出典：第2次小樽市空き家等対策計画

（【単数回答】回答数計/回答者数=83/83）

### 8-4. 住み替え時における住宅種別

住まいに関するアンケート調査では、持ち家以外の居住者が住み替え時に希望する住宅として、約8割が新築住宅にこだわらないとしています。

図 2-35 住み替える時に希望する住宅（持ち家以外の居住者）



資料：住まいに関するアンケート調査

## <課題>

- 人口減少や世帯減少により、空き家や空き地が発生し、管理の行き届いていない空き家の増加を防ぐため、所有者等には適正な管理を促し、意識の醸成を図るなど、多角的な対策の実施が必要です。
- 中古住宅の需要は一定程度あることから、空き家の所有者やその家族等が所有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す。

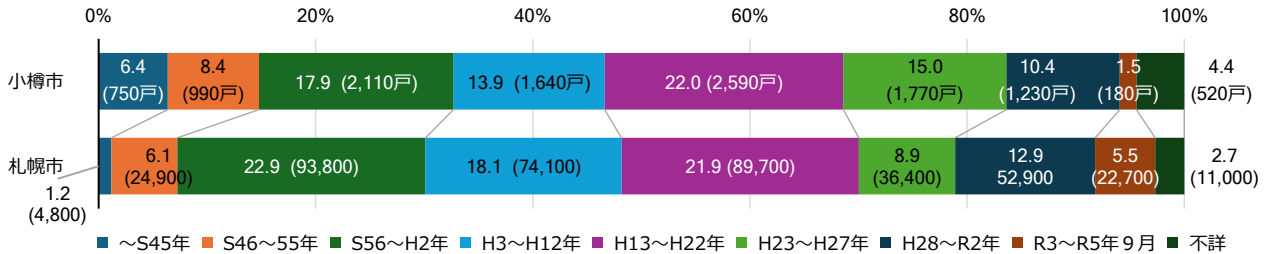


## 課題9：民間賃貸住宅市場への対応

### 9-1. 民間賃貸住宅の建築時期

民間賃貸住宅の建築時期は、昭和55年以前に建築された旧耐震基準の住宅が14.8%を占めており、札幌市と比較して7.5ポイント上回っています。一方、平成28年以降に建築された築浅の住宅は11.9%であり、札幌市と比較して6.5ポイント下回っています。

図 2-36 民間賃貸住宅の建築年の比較 ( )内は戸数



資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

### 9-2. 民間賃貸住宅の平均家賃

民間賃貸住宅の平均家賃（共益費・管理費含まず）は、令和5年住宅・土地統計調査によると47,790円で、札幌市に比べて6,888円安くなっています。

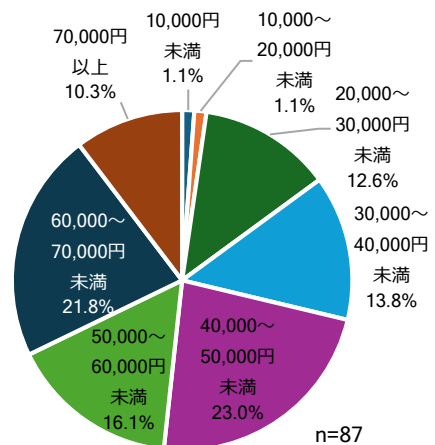
一方、住まいに関するアンケート調査（借家、アパート居住者）では、家賃は「50,000円以上」（管理費や駐車場代など付帯費用を除く）が約半数を占めています。

表 2-10 民間賃貸住宅の平均家賃 (円)

	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
札幌市手稲区	54,578	5,457
<b>小樽市</b>	<b>47,790</b>	<b>7,486</b>

資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図 2-37 1ヶ月当たりの家賃

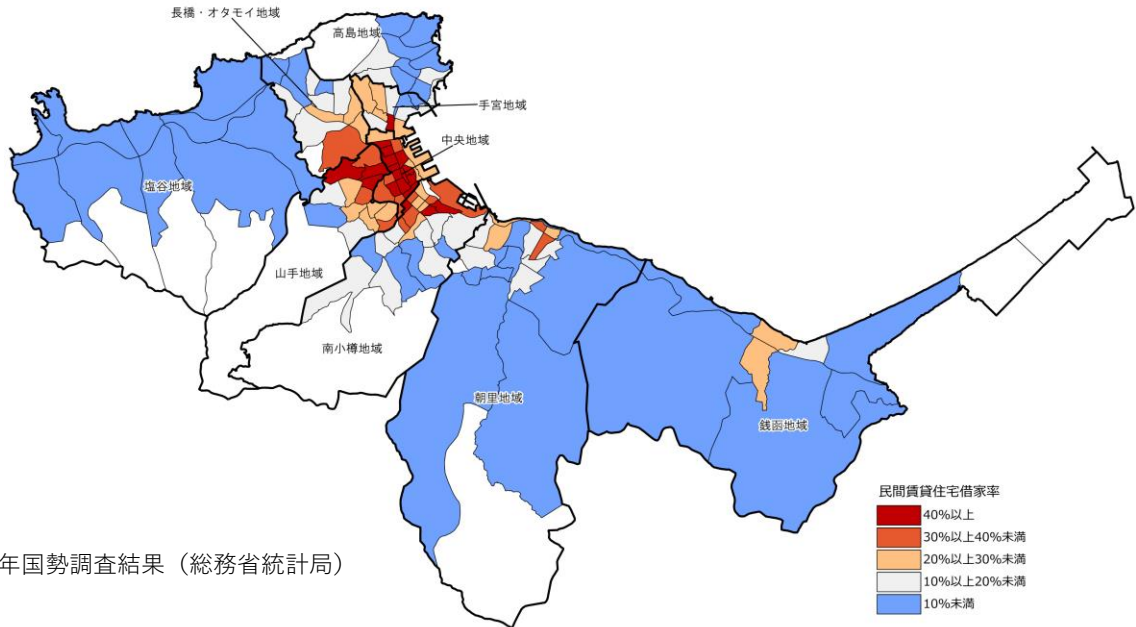


資料：住まいに関するアンケート調査

### 9-3. 地域別の民間賃貸住宅借家率

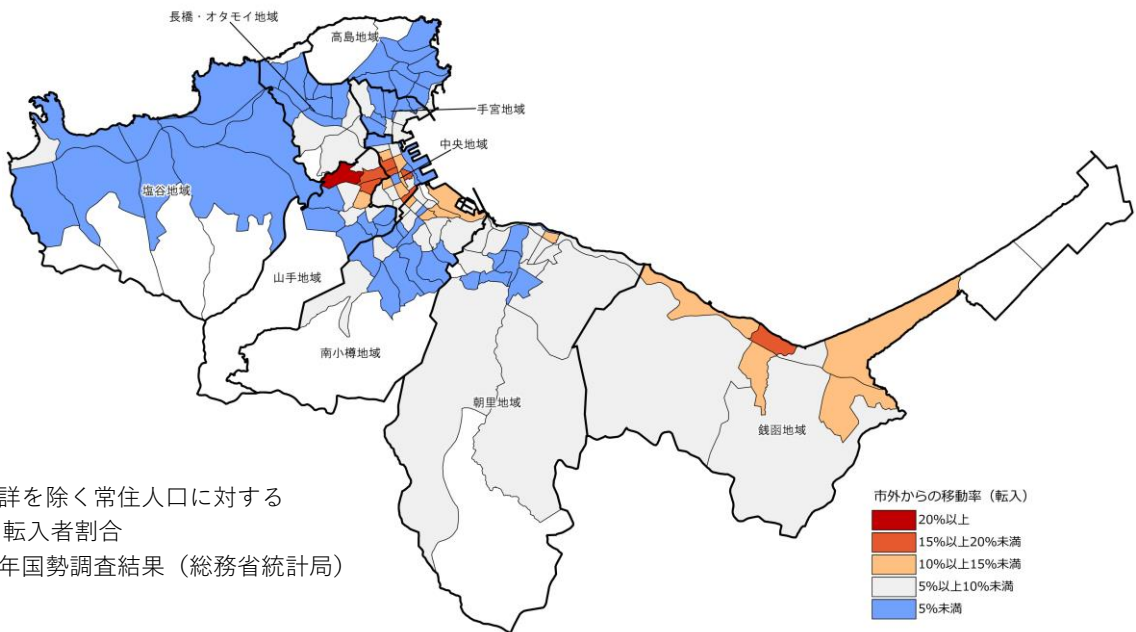
小地域別の民間賃貸住宅の借家率をみると、中央地域及びその周辺が高くなっています。これらの地域は、市外からの転入率も高く、民間賃貸住宅が移住者の大きな受け皿になっていることがうかがえます。

図 2-38 小地域別民間賃貸住宅借家率



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-39 小地域別市外からの移動率（転入）（H27-R2）



※人口移動不詳を除く常住人口に対する市外からの転入者割合

資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

### <課題>

- 市内の民間賃貸住宅については、札幌市よりも平均家賃は若干低くなっていますが、築年数の古い物件の割合が高く、かつ戸数も少ない状況です。
- 移住・定住の促進のためにも、建替えやリフォームなどによる良質な民間賃貸住宅ストックの増加策が必要です。



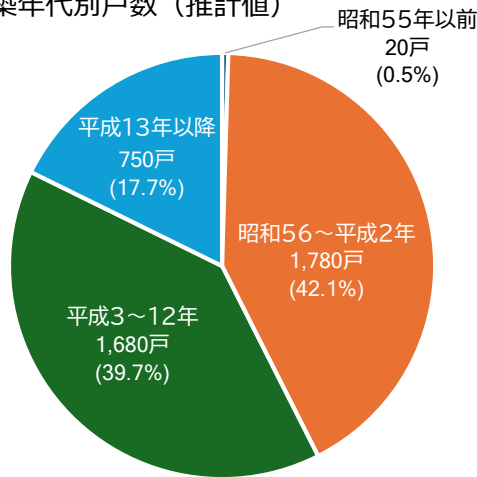
## 課題 10 : 分譲マンション管理の適正化への対応

### 10-1. 分譲マンションの建築時期

令和5年住宅・土地統計調査結果からの推計値によると、市内には約4,230戸の分譲マンションがあり、このうち昭和55年以前に建築されたものは約20戸にとどまっています。しかし、今後10年間で市内分譲マンションの4割以上が築40年を超える高経年マンションに該当するものと予想されます。

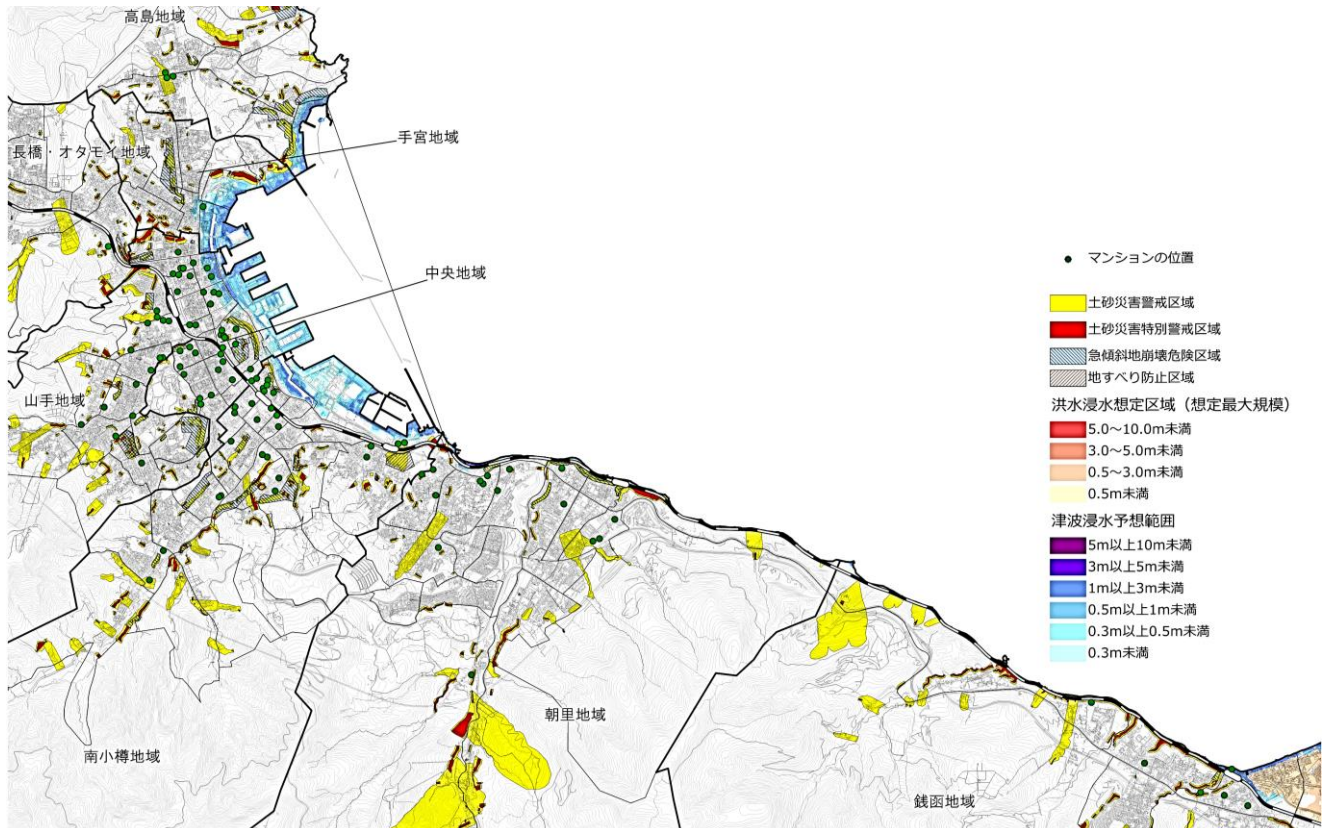
また、分譲マンションの多くは、中央地区とその周辺に立地しており、その一部は津波浸水想定区域等の災害想定区域内に立地しています。

図 2-40 市内マンション建築年代別戸数（推計値）



資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）、令和5年度マンション総合調査

図 2-41 市内のマンション位置図

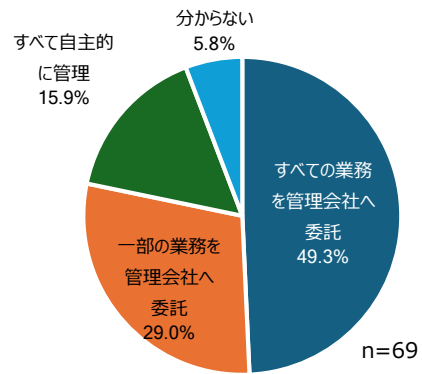


資料：小樽市調べ、国土数値情報

### 10-2. マンションの管理方法

住まいに関するアンケート調査におけるマンションの管理方法は、「すべての業務を管理会社へ委託」が49.3%で最も高く、以下、「一部の業務を管理会社へ委託」が29.0%、「すべて自主的に管理」が15.9%となっています。

図 2-42 マンションの管理方法



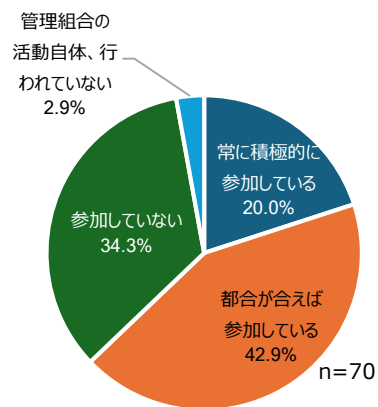
資料：住まいに関するアンケート調査

### 10-3. マンション管理組合への活動参加

マンション管理組合の活動参加は、約6割がマンション管理組合の活動に参加しています。

一方で、「参加していない」は34.3%、また、「管理組合の活動自体、行われていない」は2.9%です。

図 2-43 管理組合への活動参加

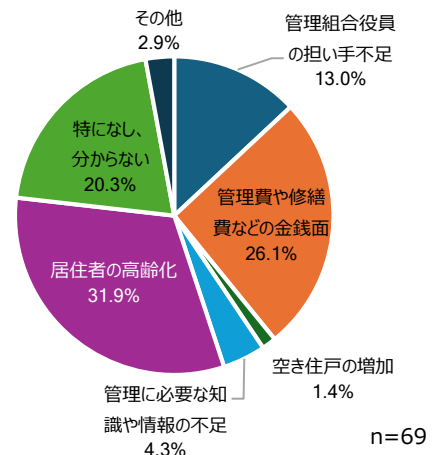


資料：住まいに関するアンケート調査

### 10-4. マンション管理の問題点

マンション管理で深刻な問題と考えることは、「居住者の高齢化」が31.9%で最も高く、次いで「管理費や修繕費などの金銭面」が26.1%となっています。

図 2-44 マンション管理の問題点



資料：住まいに関するアンケート調査

## <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、マンション維持管理の適正化に向けた取組が必要です。
- マンション管理組合等の運営を維持するための情報提供を充実させることが必要です。



## 第3章 理念と目標

- 1 基本理念
- 2 基本目標



## 1 基本理念

平成 26 年度に策定した前計画の基本理念は、人口・世帯数が減少し、少子高齢化が進む中、本市の持つ自然環境や歴史、特徴ある街並みと調和し、子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすく賑わいのある住環境が求められていることを踏まえ、「小樽に住まう 安心、安全、快適な住環境づくり」と定めて、住宅施策を展開してきました。

上位計画である、『第7次小樽市総合計画』においては、まちづくりの基本的な考え方として、小樽が住みよい、魅力的なまちとなるよう、多彩な地域資源を効果的に活用して、誰もが快適で安心して心豊かに暮らせる、活力あふれる地域社会の実現を目指すこととしています。また、人口減少などの社会経済情勢の変化にしなやかに適応して、次の世代へ責任をもって引き継げるよう、持続可能な発展を図ることとしています。

また、これらの基本的な考え方を踏まえた、実現を目指す将来の都市像は「自然と人が紡ぐ笑顔あふれるまち 小樽 ～あらたなる 100 年の歴史へ～」と掲げています。

『小樽市住宅マスタープラン』の基本理念は、これまでの住宅施策の基本理念を踏襲し、人口減少・少子高齢化に対応しながら、安心、安全、快適な住環境の形成によって、総合計画の将来都市像である、自然と人が紡ぐ笑顔あふれるまちの実現を目指し、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

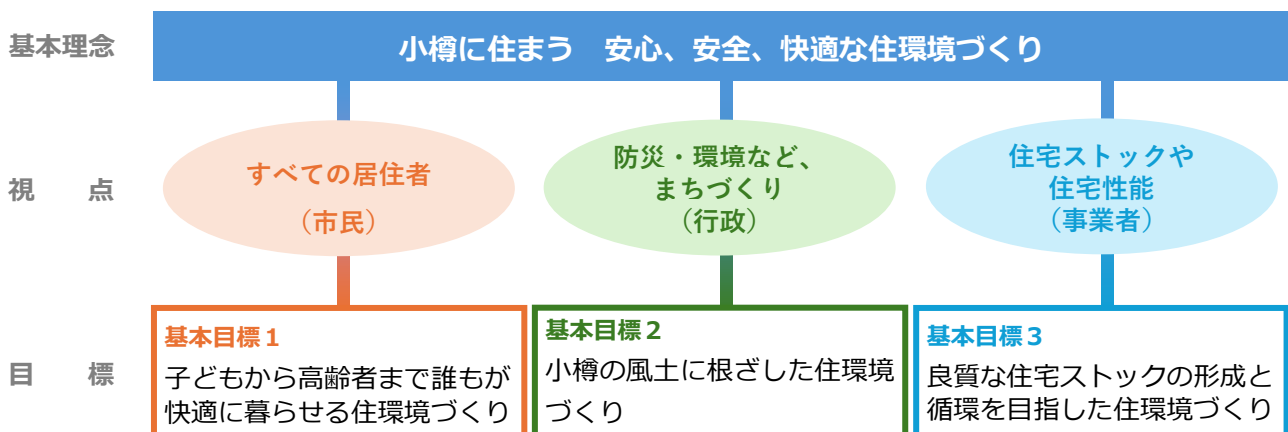
\* 「住まう」とは、「住んでいる」「住み続ける」という意味です。

## 2 基本目標

基本理念の実現に向けては、幅広い視点で多角的な施策の展開が求められます。

これまでの課題を踏まえて、「すべての居住者（市民）」、「防災・環境など、まちづくり（行政）」、「住宅ストックや住宅性能（事業者）」の3つの視点で、基本目標を設定します。

図 3-1 基本理念・視点・基本目標





### <すべての居住者（市民）からの視点>

## 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

人口減少と少子高齢化に対応し、子育て世代の移住促進や高齢者等が住み続けられる環境を整備するとともに、住宅セーフティネットの確保や様々な居住ニーズに対応する相談体制の充実を図り、子どもから高齢者まで誰もが安心・快適に暮らせる住まいの環境づくりを目指します。

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

### <防災・環境など、まちづくり（行政）からの視点>

## 基本目標2 小樽の風土に根ざした住環境づくり

人口減少に伴う市街地の低密度化が懸念される中で、これまでの歴史・風土を繋ぎ、ゆるやかに居住を誘導・集約する、“小樽ならではの住みよさ”が備わった、住宅市街地づくりを目指します。

また、積雪寒冷地である本市の気候特性や、想定される自然災害を踏まえるとともに、脱炭素化の実現に向けた住宅・住環境づくりを進めることにより、安全で持続可能な住環境の形成を目指します。

課題4 地域特性を生かした住環境への対応 ・ 課題5 自然災害などへの対応 ・ 課題6 住宅における脱炭素化への対応

### <住宅ストックや住宅性能（事業者）からの視点>

## 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

住宅の老朽化や深刻化する空き家の問題を踏まえて、新規に供給される住宅の性能向上はもちろんのこと、既存戸建住宅や分譲マンションの適正な維持管理を促進するとともに、既存住宅の性能向上や更新など、良質な住宅ストックの形成とそれらが適正に流通する住環境づくりを目指します。

課題7 老朽化した住宅への対応 ・ 課題8 空き家の適正管理に向けた対応  
課題9 民間賃貸住宅市場への対応 ・ 課題10 分譲マンション管理の適正化への対応



## 第4章 施策の展開方向

- 1 施策体系
- 2 施策の方針



## 1 施策体系

<すべての居住者（市民）からの視点>

### 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 さら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

<防災・環境など、まちづくり（行政）からの視点>

### 基本目標2 小樽の風土に根ざした住環境づくり

- ④ 地域特性を生かした住環境への対応
- ⑤ 自然災害などへの対応
- ⑥ 住宅における脱炭素化への対応

<住宅ストックや住宅性能（事業者）からの視点>

### 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 空き家の適正管理に向けた対応
- 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

## 2 施策の方針

### 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 さらなる人口減少進行への対応

人口減少の続く本市において、市内中心部や JR 駅周辺地域では転入者の割合が比較的高いことから、これら地域の交通利便性を生かした移住・定住の促進に取り組みます。

周辺都市よりも比較的安価な地価である現状を生かし、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組を進めます。

##### 【具体的な取組】

[担当課]

- ◇子育て世帯向け市営住宅の供給
- ◇移住促進事業の実施
- ◇人口戦略推進にかかる関連事業の実施

[建設部建築住宅課]  
[総合政策部企画政策室]  
[総合政策部企画政策室]

#### ② 居住ニーズの変化への対応

子育て世代が、より少ない負担で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ります。

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。

市内の居住を希望する高齢者に向け、官民双方で高齢者向け住宅の確保に努めます。

##### 【具体的な取組】

[担当課]

- ◇小樽市既存借上住宅制度の実施
- ◇子育て世帯向け市営住宅の供給【再掲】
- ◇小樽市移住・定住促進住宅取得費等補助金制度の実施
- ◇各種高齢者向け住宅の情報提供

[建設部建築住宅課]  
[建設部建築住宅課]  
[総合政策部企画政策室]  
[福祉保険部福祉総合相談室]

#### ③ 住宅確保要配慮者への対応

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みます。

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適正な管理戸数の維持を図るとともに、入居需要やニーズに応じた住宅の整備や配置に努めます。

##### 【具体的な取組】

[担当課]

- ◇セーフティネット住宅等の普及促進
- ◇居住支援協議会の設置の検討
- ◇小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画の推進

[建設部建築住宅課・福祉保険部福祉総合相談室]  
[建設部建築住宅課・福祉保険部福祉総合相談室]  
[建設部建築住宅課]



## 基本目標2：小樽の風土に根ざした住環境づくり

### ④ 地域特性を生かした住環境への対応

居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実などについて包括的な計画となる「小樽市立地適正化計画」と連携した取組を進めます。

多様化する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・定住にかかわる情報提供に努めます。

#### 【具体的な取組】

[担当課]

◇小樽市立地適正化計画の推進

[建設部都市計画課]

◇小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画の推進【再掲】

[建設部建築住宅課]

◇移住促進事業の実施【再掲】

[総合政策部企画政策室]

### ⑤ 自然災害などへの対応

自然災害に対する住環境づくりを促進するため、防災意識の向上や今後想定される自然災害などに対する災害リスクについての意識啓発に努めます。

住宅の耐震化について、普及啓発及びその支援に継続して取り組みます。

冬期間における良好な住環境づくりに向け、「小樽市雪対策基本計画」に基づいた取組を進めます。

#### 【具体的な取組】

[担当課]

◇「小樽市防災マップ」などによる情報発信

[総務部災害対策室]

◇小樽市耐震改修促進計画の推進

[建設部建築指導課]

◇小樽市雪対策基本計画の推進

[建設部建設事業室維持課]

### ⑥ 住宅における脱炭素化への対応

2050年までに二酸化炭素排出量の実質ゼロを目指す、「ゼロカーボンシティ小樽市」の実現に向け、新築住宅のZEH化などを推し進めるとともに、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に取り組みます。

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、住宅の省エネ化を推進し、住まいに関する環境負荷の低減に取り組みます。

#### 【具体的な取組】

[担当課]

◇小樽市住宅エコリフォーム助成事業の実施

[建設部建築住宅課]

◇長期優良住宅制度、低炭素建築物の認定等

[建設部建築指導課]

◇国が実施する住宅の省エネに関する補助制度の情報提供

[建設部建築住宅課]

## 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

バリアフリー性能の向上のため、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みます。

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みます。

#### 【具体的な取組】

[担当課]

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| ◇小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度の実施 | [建設部建築住宅課]   |
| ◇介護保険 居宅介護住宅改修費の支給       | [福祉保険部介護保険課] |
| ◇小樽市住宅エコリフォーム助成事業の実施【再掲】 | [建設部建築住宅課]   |

### ⑧ 空き家の適正管理に向けた対応

空き家の増加を未然に防止するため、第2次小樽市空家等対策計画の着実な実施に取り組みます。

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、不動産団体と連携した取組を引き続き実施します。

より広域的な情報発信効果が図られるよう、北海道が開設した「空き家情報バンク」を広く周知し、活用を促します。

周辺の住環境に悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等に対しては、解体助成制度などの経済的支援を引き続き実施します。

#### 【具体的な取組】

[担当課]

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| ◇第2次小樽市空家等対策計画の推進      | [建設部建築指導課] |
| ◇小樽市版 空き家ガイドブックによる情報発信 | [建設部建築指導課] |
| ◇小樽市空家等流通プラットフォームの推進   | [建設部建築指導課] |
| ◇北海道空き家情報バンク制度の周知      | [建設部建築指導課] |
| ◇小樽市特定空家等住宅除却費補助制度の実施  | [建設部建築指導課] |

### ⑨ 民間賃貸住宅市場への対応

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、良質な民間賃貸住宅を増やし、長く活用できる住宅ストックの形成を図ります。

市内中心部の民間賃貸住宅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みます。

#### 【具体的な取組】

[担当課]

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| ◇国が実施する住宅の省エネに関する補助制度の情報提供【再掲】 | [建設部建築住宅課] |
| ◇小樽市既存借上住宅制度の実施【再掲】            | [建設部建築住宅課] |



## ⑩ 分譲マンション管理の適正化への対応

市内分譲マンションの管理状況等の調査を行い、適切なマンション管理に向けた周知啓発に取り組めます。

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ます。

### 【具体的な取組】

[担当課]

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| ◇管理組合へのアンケート調査の実施         | [建設部建築指導課] |
| ◇マンションの管理の適正化に向けた知識の普及・啓発 | [建設部建築指導課] |

以下に示す「小樽市マンション管理適正化推進計画」は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下、「基本方針」という。）」（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）に定める、「六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項」により策定するものです。

### 小樽市マンション管理適正化推進計画

#### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

市内には、約4,230戸（推計値）の分譲マンションがあり、このうち昭和55年以前に建築されたものは約20戸程度と推計されますが、今後、高経年マンションの増加が見込まれることから、管理不全マンションの予防に重点をおいた、マンションの管理適正化に関する取組を進めることとします。

#### 2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

市内のマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合等へのアンケート調査等を実施し、管理の適正化に役立てます。

#### 3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

必要に応じて、基本方針における「三 マンション管理適正化指針」に即し、マンションの管理の適正化を図るため、指導や助言等を行います。

なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

#### 4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（小樽市マンション管理適正化指針）に関する事項

小樽市マンション管理適正化指針については、基本方針における「三 マンション管理適正化指針」と同様の内容とします。

#### 5 マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及に関する事項

マンション管理の適正化の普及啓発に向けて、市の窓口・広報紙やホームページ等を通じて情報提供を行います。また、相談窓口において、関係団体等と連携しながら、マンション管理に関する相談に対応します。

#### 6 計画期間

令和7年度から令和16年度までの10年間とします。

## 第5章 計画実現に向けて

- 1 役割と連携
- 2 成果指標
- 3 計画の進行管理



## 1 役割と連携

基本理念の実現に向けて、本計画を策定する行政に加えて、市民・事業者が、適切な役割分担のもと協力・連携し、住生活関連施策を実施していくことが不可欠であることから、それぞれの役割を次のとおり示します。

### 市民の役割

市民は、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が必要です。

本計画の理念や目標を理解し、各種施策を積極的に活用することが望まれ、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、維持に取り組むとともに、良好な住環境の形成に資する活動や地域コミュニティの形成の主要な担い手として、積極的に参画することが期待されます。

### 事業者の役割

住宅の整備だけでなく、流通・管理等を含めた住宅関連サービスは、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り行われます。

事業者は、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生活を提供する役割が求められています。

また、行政の住宅政策についての情報収集や理解を深め、各種施策の展開に協力することが期待されます。

### 行政の役割

行政は、地域の住宅事情等に応じた、きめ細やかな住生活関連施策の推進に取り組むことが必要です。

市民に対しては、市営住宅の供給や住生活に係る支援制度の実施とともに、幅広く、分かりやすい情報提供により、快適な住環境づくりへの意識啓発と知識の向上を図ります。

また、事業者に対しては、住宅に関する専門的な情報を適切に提供することにより、事業者の意識啓発と技術の向上を図ります。

一方、国、北海道、関係機関等に対して、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て、各種支援策の充実に努めます。

## 2 成果指標

本計画では、前述の基本理念の実現に向け、基本目標の達成状況を把握・評価できるよう、各基本目標別に成果指標を設定し、定量的に把握します。

上位・関連計画と連携して取り組む施策については、各計画で設定した成果指標を進捗管理の参考としているものは、当該計画の改訂にあわせて見直しを検討します。

表 5-1 成果指標

基本目標	成果指標	基準値 (基準年)	目標値	備考
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	快適な住環境と感じている 市民の割合(総合計画)	44.0% (令和元年)	基準値より増	第7次 小樽市総合計画
	移住相談窓口を利用した移 住人数	142人 (令和1~5年)	146人 (令和1~10年度 までの累計)	第7次 小樽市総合計画
	子育て世帯向け市営住宅の 供給戸数	15戸 (令和6年)	30戸 (令和10年)	第7次 小樽市総合計画
基本目標 2 小樽の 風土に根ざした 住環境づくり	住宅の耐震化率	85.6% (令和2年)	95% (令和7年)	第3次小樽市 耐震改修促進計画
	居住誘導区域(都市型居住 推奨区域)内の人口密度	49.7人/ha (令和2年)	40人/ha以上 (令和21年)	小樽市 立地適正化計画
	小樽市住宅エコリフォーム助 成制度による助成件数	9件 (令和6年)	20件 (令和10年)	第7次 小樽市総合計画
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	(市が所管する)空き家の利 活用に関する事業などの物 件で、売買・賃貸等に繋がっ た件数	—	20件 (令和4~8年度 までの累計)	第2次小樽市 空家等対策計画
	マンションの実態把握	—	アンケート調査の実施 (令和7年度~)	小樽市マンション管理 適正化推進計画
	管理不全な空家の解体件 数	11件 (令和2年)	200件 (令和1~10年度 までの累計)	第7次 小樽市総合計画

## 3 計画の進行管理

本計画は、概ね5年ごとを目途に、計画に記載する施策・事業の実施状況等について、成果指標を参考にしながら、点検・分析・評価を行い、「小樽市住宅行政審議会」へ報告します。

また、本計画の見直しにあたっては、施策・事業の評価結果を踏まえて、施策・事業の検討を行います。



## 関係資料

- 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
- 2 小樽市住宅マスタープラン策定委員会 委員名簿
- 3 小樽市住宅マスタープラン策定に係る委員会等の開催状況



## 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

### (目的及び設置)

第1条 この要綱は、本市の中長期的な住宅政策の目標及び各種施策の方針を示す小樽市住宅マスタープラン（以下「住マス」という。）を策定するに当たり、広く市民の意見を聴くため、小樽市住宅マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、その運営について必要な事項を定めることを目的とする。

### (組織及び任期)

第2条 委員会の委員は、11名以内で組織し、次に掲げるもののうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有するもの
- (2) 関係団体等が推薦するもの
- (3) 市民
- (4) 関係行政機関の職員

2 委員としての委嘱期間は、住マスの策定が完了するときまでとする。

### (委員長及び副委員長)

第3条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は、委嘱された委員のうちから委員の互選によってこれを定める。
- 3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 副委員長は、委員長が指名する。
- 5 委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、副委員長がその職務を代理する。

### (会議)

第4条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。

- 2 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。
- 3 委員長は、会議の運営上必要があるときは、委員以外の者の意見又は説明を求めることができる。

### (庶務)

第5条 委員会の庶務は、建設部において行う。

### (委任)

第6条 この要綱に定めるもののほか、委員会の議事その他運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

### 附則

この要綱は、令和6年3月1日から施行する。

## 2 小樽市住宅マスタープラン策定委員会 委員名簿

(令和6年6月～7年3月) (敬称略)

	分類・所属		氏名	備考
1	学識経験者	北海道科学大学工学部建築学科学科長・教授	谷口 尚弘	委員長
2	学識経験者	小樽商科大学商学部准教授	宮田 賢人	
3	関係団体	小樽商工会議所事務局長	山崎 久	副委員長
4	関係団体	北海道建築士会小樽支部青年委員会委員長	佐々木 克幸	
5	関係団体	北海道宅建協会小樽支部副支部長	兵藤 公雄	令和7年2月 20日変更
		北海道宅建協会小樽支部支部長	木村 正夫	
6	関係団体	北海道マンション管理組合連合会小樽支部支部長	竹内 孝夫	
7	関係団体	小樽市社会福祉協議会事務局長	笹山 貴史	
8	市民	小樽市総連合町会会長	堀口 雅行	
9	市民	公募委員(まちエントリー)	森内 猛夫	
10	市民	公募委員(まちエントリー)	照井 瑞代	
11	関係行政機関	北海道後志総合振興局建設指導課長	小澤 卓	



### 3 小樽市住宅マスタープラン策定に係る委員会等の開催状況

#### 策定委員会

	開催日	議題
第1回	R 6・6・13 (水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅マスタープランの概要</li> <li>・現 住宅マスタープランの検証</li> <li>・市民意向調査の目的と内容確認</li> <li>・策定スケジュール</li> </ul>
第2回	R 6・12・2 (月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画の構成案</li> <li>・小樽市の住宅を取り巻く現状と課題、その対応</li> <li>・基本理念と基本目標 (案)</li> </ul>
第3回	R 7・2・13 (木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小樽市住宅マスタープラン (素案) について</li> <li>・小樽市住宅マスタープラン (素案) 体系確認表について</li> </ul>
第4回	R 7・3・26 (水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小樽市住宅マスタープランの決定について</li> </ul>

#### 関係部長会議

	開催日	議題
第1回	R 6・6・5 (水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅マスタープランの概要</li> <li>・現 住宅マスタープランの検証</li> <li>・市民意向調査の目的と内容確認</li> <li>・策定スケジュール</li> </ul>
第2回	R 6・11・28 (木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画の構成案</li> <li>・小樽市の住宅を取り巻く現状と課題、その対応</li> <li>・基本理念と基本目標 (案)</li> </ul>
第3回	R 7・2・10 (月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小樽市住宅マスタープラン (素案) について</li> <li>・小樽市住宅マスタープラン (素案) 体系確認表について</li> </ul>
第4回	R 7・3・19 (水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小樽市住宅マスタープラン答申案について</li> </ul>

#### 庁内検討会議

	開催日	議題
第1回	R 6・11・26 (木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画の構成案</li> <li>・小樽市の住宅を取り巻く現状と課題、その対応</li> <li>・基本理念と基本目標 (案)</li> </ul>
第2回	R 7・2・7 (金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小樽市住宅マスタープラン (素案) について</li> <li>・小樽市住宅マスタープラン (素案) 体系確認表について</li> </ul>



## 住宅・建築等関連団体との意見交換

	開催日	議題
・小樽建設事業協会 ・(一社)北海道建築士 事務所協会小樽支部 ・(一社)北海道建築士会 小樽支部 ・小樽建設工業協同組合	R7・2～3月	・小樽市住宅マスタープラン（素案）について

## パブリック・コメント

小樽市住宅マスタープラン（素案）に対して、令和7年2月17日（月）から令和7年3月18日（火）まで市民の皆様からご意見を募集しました結果については、下記のとおりです。

- 意見等の提出者数 3人
- 意見等の件数 37件
- 計画等の案を修正した件数 3件

# 小樽市住宅マスタープラン

(住生活基本計画)

令和7年3月発行

発行：小樽市

編集：小樽市 建設部 建築住宅課

住所：小樽市花園5丁目10番1号

電話：0134-32-4111 内線 7363

E-mail：kentiku-jutaku@city.otaru.lg.jp