

6章 課題の整理

小樽市の現状や公営住宅等の特性、上位計画や関連計画の方針、入居者意向の特性を踏まえ、課題を整理します。

1 小樽市の現状から見た課題

(1) 将来動向に対応した市営住宅管理戸数の設定

小樽市の人口・世帯数は共に減少しており、今後も引き続き減少が見込まれることから、人口・世帯数の将来動向を踏まえた市営住宅管理戸数を設定する必要があります。

(2) 空家対策の必要性

世帯数の減少に伴い、市内の空家数は増加傾向となっています。市営住宅では、既存民間賃貸住宅であるリージェンス入船において借上事業を行っておりますが、今後も、まちづくり方針や市営住宅需要等を踏まえながら、民間賃貸住宅の空家を市営住宅として活用する等を検討する必要があります。

また、将来の市営住宅管理戸数を検討する際には、民間賃貸住宅の空家等の動向も踏まえながら適正な戸数を設定する必要があります。

2 公営住宅等の特性から見た課題

(1) 耐用年数超過住戸の解消

昭和40年代に建てられた簡平・簡二の238戸（全戸数の7.8%）は、令和2年3月末時点で全て耐用年数を超過します。

市では、耐用年数を超過した住戸の除却を進めてきましたが、今後も計画的に耐用年数超過住戸の解消を図る必要があります。

(2) 住宅性能が著しく低い住宅への対応

耐火構造で昭和30～40年代に建設された住宅については、単身者の都市居住型誘導居住面積水準である42㎡を下回る狭小な住戸面積、浴室無し等現在の住宅性能に比べ著しく低い状況です。

これらについては既に耐用年数の1/2を経過している一方で、改善する場合においても費用が膨らむ懸念があることから、改善・建替え・用途廃止を検討しながら適切な事業手法を定める必要があります。

(3) 長期的に活用する住宅の適切な維持管理

平成11年度以降に建設された住宅は、住宅性能が一定程度確保されていますが、劣化状況を見ると外壁の大規模修繕等が必要なDランクの住棟がある等劣化が進み始めている状況です。

これらの住宅については今後も長期的な活用が見込まれることから、予防保全的な改善・修繕による適切な維持管理を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めると共に、計画的・効率的な事業の推進に努める必要があります。

(4) 少子高齢化・世帯の小規模化への対応

市営住宅入居世帯 2,479 世帯のうち、65 歳以上の高齢者のいる世帯が約 67%、75 歳以上の高齢者のいる世帯は約 40%を占めている、一方で 11 歳以下の子どもがいる世帯は約 9%にとどまっています。また、入居世帯の世帯人数は 2 人以下世帯が約 72%を占めており、世帯の少子高齢化・小規模化が進んでいます。

市では、これまで建替えや全面的改善においてユニバーサルデザインの整備に取り組みましたが、今後も引き続き、高齢者等が安心して暮らせるユニバーサルデザイン等の住宅性能を確保すると共に、世帯構成に即した住宅の供給に努める必要があります。

(5) 長期的な見通しに基づく効果的・効率的な事業計画

前計画に基づく建替え等各事業の進捗を見ると、特に個別改善において先送りが多く見られました。

市営住宅の整備や改善事業等の実施に当たっては、長期的な見通しを立て事業の平準化を図り効果的・効率的に事業を進めると共に、国の交付金の積極的な活用などの財政負担の軽減に努め、事業を着実に推進するよう努めることが重要です。

3 関連既定計画の取組方針から見た課題

(1) まちづくり方針や地区ニーズと連携した市営住宅の供給

市の上位計画・関連計画では、中心拠点と複数の地域拠点に都市機能が集約され、それらが交通ネットワークで結ばれた効率的なまちづくり、まちなか居住の推進、子育て世帯向け公営住宅の供給、既存民間賃貸住宅の借上げ制度の検討について示されています。

また、国・道では、公営住宅の建替えに合わせた高齢者・子育て世帯等の支援施設の整備、小樽市公共施設等総合管理計画では、新たに整備する施設における複合化の検討等が示されています。

市営住宅の整備に当たっては、上位計画や関連計画におけるまちづくり方針や、地区ニーズを踏まえて進める必要があります。

(2) 民間事業者の活用

小樽市公共施設等総合管理計画では、施設管理における民間事業者との連携、小樽市住宅マスタープラン（住生活基本計画）では、公営住宅整備における民間活力導入検討等が示されています。

市営住宅の管理においては既に指定管理者制度による民間活力を導入していますが、今後は建替え等の整備においても PPP/PFI の可能性等を研究する必要があります。

4 入居者意向の特性から見た課題

(1) 居住性能の向上

入居者アンケートでは、部屋の暖かさや浴室・給湯などの設備類、結露やカビ対策といった居住性能の向上に対する施策期待度の高さがうかがえました。

今後の市営住宅整備に係わる施策意向においても「老朽化した市営住宅でも修繕しながら長く使用する」が約 24%で最も高かったことから、長寿命化を図るべき住宅については、居住性能の向上に資する改善について検討する必要があります。

(2) 地域コミュニティによる住環境の維持

団地内活動の参加状況は、「参加している」が約 72%で H17 調査から約 9ポイント減少、隣近所の知り合い状況においても H17 調査に比べ「全員が顔見知りである」及び「だいたい分かる」が減少し、「少し分かる」及び「ほとんど知らない」が増加していることから、コミュニティの希薄化がうかがえます。

高齢化が進み、「団地の除雪活動」に対して約 47%が負担に思っている中で、地域コミュニティを形成し互いに協力しながら、住環境を維持することが必要であると共に、コミュニティ形成を図り入居者負担を軽減する住宅づくり等が求められます。