

「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

1 意見等の提出者数	3	人
2 意見等の件数	37	件
3 上記2のうち計画等の案を修正した件数	3	件
4 意見等の概要及び市の考え方		

No.	意見等の概要	市の考え方等
1	(計画全般) 編集元の連絡先情報としてメールアドレスを追記すべきである。	いただいた御意見を踏まえ、担当課のメールアドレスを追記します。
2	(計画全般) 計画名称について:「第2次」を追記した方が良い。マスタープランという名称は都市計画と同様その記載内容に大きな期待を持つ。しかし、今回の内容から2頁に示される住生活基本計画に名称変更した方がより良い。	計画の改定回次の表記については、国や北海道の住生活基本計画においても明記していないことから、これに合わせ、案のとおりとします。 また、名称については、これまでも住宅マスタープランとしていることから、案のとおりとしますが、国や北海道の住生活基本計画との整合性を図るため、括弧書きで「住生活基本計画」の表記を追記します。
3	(計画全般) 前計画に対する実績と評価が未記載なのは計画書として認められない。	本計画案は、前計画の取組状況を別途検証の上、作成したものでありますが、検証結果につきましては策定のための基礎資料と考えておりますことから、案のとおりとします。 なお、前計画の検証結果につきましては、「住まいに関するアンケート調査」や各種統計結果等について整理した「資料編」に登載し、公表することとしています。
4	(計画全般) 前計画との差、特に改善、修正した部位が全く読み取れない。計画書としての構成を見直すべきである。	本計画の体系については基本的に前計画を踏襲し、大きく変更した部分はありませんが、できる限り簡潔で分かりやすい構成・体系とし、より実効性の高い計画となるよう策定したものでありますことから、案のとおりとします。
5	(計画全般) 「住生活を取り巻く社会情勢の変化に伴い」とあるが具体的にどんな変化があったのか。国、道、小樽市の3者の立場で明確にして欲しい。	「社会情勢の変化」とは、一般的に国内における政治や経済など社会の動向や状態の変化を指すものであり、国や北海道、本市にとって共通するものであると考えます。 なお、本計画における社会情勢の変化として、深刻化する空き家の問題や脱炭素社会への対応について明記し、それに対する基本的な方針を示しています。
6	(計画全般) 本計画は住宅施策の指針を示すことが目的とあるが、「住宅」、「住生活」、「住環境」は具体的に何を指すのか用語の説明を追記して欲しい。	御指摘のありました用語については、広く一般的に認知されているものでありますことから、案のとおりとします。
7	(計画全般) 34頁の図3-1などから「住環境」の構成要素に住宅、人(居住者、所有者)、行政、事業者、地域特性、交通インフラなどが存在すると推察するが、さらに「土地」も含まれると考える。本計画においてはこの「土地」についてもっと踏み込んで記載すべきと考える。その代表的な理由は(1)空き家対策は空き地対策を包含している、(2)居住住宅に住み続けたくない理由の1位である除排雪がづらいへの対処のひとつとして、居住地近くに多くの雪置場(空き地相当)を確保するがある、である。	「土地(空き地)」については、住環境における重要な構成要素のひとつと考えておりますことから、御意見は、関係する部署と共有し、具体の事業等を検討する際の参考とさせていただきます。

No.	意見等の概要	市の考え方等
8	(計画全般) 図1ー1に関連計画との関連が示されるが、都市計画マスタープランと立地適正化計画は本計画の上位に位置付けられるのではないかな。	都市計画マスタープラン及び立地適正化計画において示す本計画との関係については、いずれも計画の上下関係を位置づけておりませんので、本計画におきましても、それぞれの関連計画と連携しながら施策の推進を図ることとしています。
9	(計画全般) 第2章現状と課題において、いわゆる現状分析に相当する記載がなく、いきなり課題1～10を示している論理の展開がおかしい。住宅(居住地)に焦点を当てているのだから、少なくとも以下を現状として示すべきである。 (1)住宅の分類別の個数と近年の推移:戸建、公営住宅、マンション・アパート、高齢者向け住宅など (2)(1)の分類に対応した居住者数と近年の推移 (3)(1)の分類に対応した図2ー6に相当する情報(小樽市が対象) (4)表2ー2相当の情報と過不足について(割合では不十分) (5)空き家の発生状況、解体などの解決状況の近年の推移	計画策定の手法として、最初に総合的な現状把握と分析をもとに課題抽出を行うものもありますが、本計画の策定に当たっては、「住まいに関するアンケート調査」や「各種統計調査」の結果から判明した課題を先に細分化し、計画の体系がより明確になるよう整理したものであることから、案のとおりとします。 なお、御指摘のありました現状分析の各項目につきましては、必要に応じて各個別計画で整理することとします。
10	(計画全般) 第2章において市民に対して行われたアンケート調査結果が示されている。しかしながら、つい最近行われた立地適正化計画のパブリックコメント以前にアンケートが行われたと思われ、アンケート内容やタイミングに疑問がある。特に次のようなことを調査すべきであったと認識する。 (1)誘導地域、特に中央部に公営住宅が建設されればそこに移動し、小樽に住み続けたいという高齢者が多く存在することを確認する調査 (2)市外地へ人口流出する実態から、戸建の居住環境を確保するより、公営住宅をもっと建設し市民に提供すべきという考えを持つ市民がどの程度いるかを確認する調査 (3)居住住宅に住み続けたくない理由だけに留まらず、対策案なども調査すべき	「住まいに関するアンケート調査」については、すでに実施済みでありますことから、御意見については関係する部署と共有し、具体の事業等を検討する際の参考とさせていただきます。
11	(計画案 P6) 人口・将来人口の推移に、住居数、世帯数などを併記し、相関分析し、小樽市としての特徴を示すべき。空き家の増加と単身高齢者家屋比率の急増などが示されると考える。	御意見については関係する部署と情報を共有し、次期空家等対策計画を改定する際の参考とさせていただきます。
12	(計画案 P10～12) 居住ニーズの変化への対応として(1)世帯属性の推移(2)年齢層別転出入状況(3)現住宅への居住意向(4)高齢者向け住宅の項目にて記載されている。しかしながら一般戸建及び民間提供のマンション・アパートに居住する市民が多いと想定されるなか、これらに対する現状分析とニーズ分析が深掘りされていない。なぜ戸建に居住するのか？誰が最初に建てたのか？、マンションは賃貸か？など踏み込んだ調査が必要。	「住まいに関するアンケート調査」については、すでに実施済みでありますことから、御意見については関係する部署と共有し、具体の事業等を検討する際の参考とさせていただきます。
13	(計画案 P12) 高齢者向け住宅について:国のレベルでは4%を目標にしているとあるが、少子高齢化が進む小樽市においての目標値はいくつなのか。実績値の3.6%を示すだけでは過不足含めた現状分析になっていない。	本市における高齢者向け住宅の目標値は、各種福祉関連計画を含め特に設定してはいたませんが、今後ニーズに合った住み替えが行えるよう、関係する部署と情報を共有し、具体の事業等を検討する際の参考とさせていただきます。

No.	意見等の概要	市の考え方等
14	(計画案 P12) 高齢者向け住宅についての課題に「それぞれのニーズに合った住み替えが…」と記載されるが、ニーズ調査をしたのか、あるいは小樽市はニーズを把握しているのか。主なニーズとその対応については本計画として示すべきではないのか。	高齢者における住宅のニーズについては、本編12頁「図2-9年代別の住み替え希望先」において傾向を分析しており、これに基づき施策の方針を定めていることから、案のとおりとします。
15	(計画案 P13～14) 住宅確保要配慮者への対応として(1)住宅困窮世帯への住宅供給状況(2)公営住宅の管理戸数と建設年度(3)市営住宅の募集・申込状況の項目にて記載されている。しかしながら立地適正化計画が示す誘導施策に則ると、いわゆる低所得者を対象とした公営住宅の提供の視点から脱却して、一般市民への提供が市や道に求められる。これについて課題として示すべきである。	「課題3 住宅確保要配慮者への対応」で解決すべき課題は、低所得者、被災者、高齢者、障がい者など住宅確保が困難かつ緊急性を要するものへの対応策と考えており、御意見のありました立地適正化計画における誘導策については「課題4 地域特性を生かした住環境への対応」の課題として市営住宅の整備を位置づけていますので、案のとおりとします。
16	(計画案 P14) 「市営住宅募集実績間取り別推移」から高齢化が進み単身・二世帯が多い小樽市では、「3DK・3LDK・4DK・4LDK」の需要が極端に少なくなっています。空き住戸の有効利用案として、移住希望者のお試し移住(短期間貸出:1年を限度)を実施し、実際に移住を決意した人には、そのまま定住も可能というようなシステムを構築することはできないでしょうか。	御意見については関係する部署と共有し、具体の事業等を検討する際の参考とさせていただきます。
17	(計画案 P15～19) 第2章の課題4、地域特性を生かした住環境への対応で、居住誘導を前提とした課題がまとめられていることが気になりました。人口密度変化を考えて、市民を各地域から特定地域に集約することは、各地域の特性を無視するような行動に思い、「地域特性を生かした」と言う文言に矛盾しているように思います。 4-3の周辺環境の満足度のみが、表題の筋に適合していて、それぞれの不満足度を解消することこそが課題ではないかと思います。よって、第3章の基本目標2も、「ゆるやかに居住を誘導・集約する」のではなく、「各地域固有の住みづらさを解消する」にした方が課題4の表題に合った文言だと思います。第4章も基本目標2④の具体的な取組に地域別課題の解決の取組が欲しいと思います。	「小樽市立地適正化計画」に基づく居住誘導を進めていくためには、それぞれの地域特性を踏まえて進めていくことが必要と考え、表題のとおりとしたものです。また、「地域固有の住みづらさの解消」や「地域別課題の解消」については、基本目標に記述した「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すことで解消していくとしていますので、案のとおりとします。
18	(計画案 P15～19) 地域特性を生かした住環境への対応として(1)地域別人口動向(2)市外従事率(3)周辺環境の満足度の項目にて記載されている。しかしながら都市計画マスタープランなどに示される例えば高層住居の制限などの各地域の建築物への制限事項とか、立地適正化計画で示される誘導地域とか、除排雪に関する事など住環境に直接影響のある「地域特性」が抜けていると認識する。	建築物への制限事項や除排雪に関する取組などについては、関連計画において整理していく事項であることから、案のとおりとします。
19	(計画案 P15～19) 課題として「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。」とあるが、立地適正化計画の誘導施策を加速するためには一般市民も対象とした新規公営住宅の増設が急務のはず。この記載では迫力がなく市の取組み姿勢に疑問を感じる。	公営住宅とは、住宅に困窮する低所得者などに対し、低廉な家賃で供給するために整備された住宅のことで、その条件等については公営住宅法に定められており、一般の方を広く対象にしているものではありませんので、案のとおりとします。なお、市営住宅に係る個別の整備については、「公共賃貸住宅長寿化計画」に沿って進めてまいります。
20	(計画案 P15～19) 課題として「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。」とあるが、立地適正化計画に基づくと、定住のための誘導が優先されるはず。展開が必要ですよという表現もひとつとごとのようなニュアンスであり、小樽市の気概を感じない。	御意見については関係する部署と共有し、具体の事業等を検討する際の参考とさせていただきます。

No.	意見等の概要	市の考え方等
21	(計画案 P20～21) 表2ー6に示される昭和56年以前の建築物で耐震性が不十分なものの戸数が示されてる。これらは再利用が難しく空き家になる可能性が高い。解体などの空き家発生防止と居住者の中心部への誘導を積極的に実行する必要性を課題として示すべきである。	ご指摘の点については、「課題4 地域特性を生かした住環境への対応」における立地適正化計画を踏まえた住環境づくりの必要性や「課題8 空き家の適正管理に向けた対応」における意識の醸成など、本計画内の別項目で整理していることから、案のとおりとします。
22	(計画案 P20～21) 課題に積雪期に安心して暮らせる住環境づくりの必要性を示しているが、生活道路に対しての除排雪の実態特に住民負担の現状分析を行った上での記載とは思われない。雪対策基本計画の上位計画として何らかの指針を示すべきである。	本計画は、雪対策基本計画の上位計画ではなく、関連計画の位置づけであることから、案のとおりとします。
23	(計画案 P22～23) 住宅における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。耐震性のない老朽住宅に対してのリフォームは非効率であることから、誘導施策に対応した中心部への公営住宅の増築、さらに中心部への移動がもっとも脱炭素化に貢献するはず。	本市事業である「小樽市住宅エコリフォーム助成」制度につきましては、耐震基準を満たさない建築物について、その適用を除外しているところです。また、市民の住宅に対する省エネルギー化への関心度が高いことから、本計画においては個別の住宅にかかる脱炭素化への対応策を位置づけ、今後推進していくこととしておりますので、案のとおりとします。
24	(計画案 P24～25) 老朽化した住宅への対応として、安価な解体と中心部への安価な公営住宅への移動が市民の代表的なニーズであることは自明である。この視点で踏み込んだ議論が行われ、計画として未記載なことは許されない。現在実施されている解体補助だけでは不十分である。	御意見にありました老朽化した住宅の解体につきましては、本計画の計画期間である今後10年間においては、より危険性の高い特定空家等の除却にかかる解体補助に力点を置いて引き続き進めていく予定ですので、案のとおりとします。
25	(計画案 P26～27) 課題に老朽住宅の解体への取組みが示される。当然空き家も含まれると理解する。空き家については空き家対策計画が存在するが本計画は上位計画の立場で空き家について何らかの指針を示すべきである。 27頁に示される課題内容は空き家対策計画が効果を得るような具体的な記述となっていない。空き家所有者への行政力が強力になるような活動が行政には必要である。	本計画は、「第2次小樽市空家等対策計画」の上位計画ではなく、関連計画の位置づけであることから、案のとおりとします。 なお、具体的な事業については、「第2次小樽市空家等対策計画」において位置づけし、すでに実施しています。
26	(計画案 P26～27) 市場に出回らない「居住者の死亡、相続により取得したが利用していない」空き家の持主は、私の勝手な想像ですが、「思い出の詰まった家を売却する決心がつかない」「いつか、自分が帰省して利用するかも知れない」等の理由が考えられます。しかし、思い出の家が、素敵に蘇るのなら、故郷に戻った時に立ち寄れる場所になるのなら、手放しても良いと考えるかも知れません。 そのような思いを持つ持主を登録し、市が、お試し移住者との懸け橋になるシステムを構築することは、不可能でしょうか。	御意見については関係する部署と共有し、具体の事業等を検討する際の参考とさせていただきます。
27	(計画案 P28～29) 課題に家賃について他市との比較に関する記述があるが、築年数すなわち品質を同一条件としたとき小樽市の家賃は高いのではという意見を多く聞く。このレベルでの現状分析を正確に実施して欲しい。	今回実施した住まいに関するアンケート調査や住宅・土地統計調査は全世帯を対象とするものであり、賃貸住宅の家賃の現状を詳細に把握する内容とはしていないため、案のとおりとします。ただし、課題として掲げた表現が誤解をまねくおそれもあることから、その記述を一部変更します。 【変更案】 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。

No.	意見等の概要	市の考え方等
28	(計画案 P30～31) 分譲マンションに関する記述があるが、次を現状分析として追記して欲しい。(1)分譲マンション戸数と居住者数の近年の推移(2)分譲マンション居住者数の市民数に占める割合。つまり、分譲マンションや公営住宅への居住ニーズが高まっているかどうかを示すべき。	市内分譲マンションの把握については、各管理組合へのアンケート調査を実施し、現状分析を行った上で施策の推進を図ってまいります。
29	(計画案 P34～35) 前計画との差異とその理由を示して欲しい。	本計画は、前計画から基本理念を引き継ぎつつ、特に人口減少対策を意識した施策について位置づけを行いました。人口減少・少子高齢化への対応は、「第7次小樽市総合計画」において最大の課題として位置付けており、すべての施策に共通するものであることから、住生活における対応方針を本計画の中で整理したものです。
30	(計画案 P39) 基本目標1に対する指針は子育て世帯や高齢者などを対象としており、一般市民に対する考え方が示されていない。そもそも居住ニーズを把握していないのではないかと危惧する。	基本目標1は、子どもから高齢者までのすべての人に対する住環境づくりについて、広く包含した施策内容としておりますが、人口減少対策のキーとなる子育て世代や住宅確保に配慮が必要な高齢者については、特に取り組むべき施策として強調したものでありますことから、案のとおりいたします。
31	(計画案 P39) 人口戦略推進とは一般的な用語か。人口戦略施策推進のほうに汲み取りやすい。	具体的な取組として記載した「人口戦略推進にかかる関連事業の実施」については、庁内に設置した「小樽市人口戦略推進会議」において検討し、取り組んでいく事業であることから、その名称に合わせ、本表現のままとします。
32	(計画案 P39) 市内の居住を希望するのは高齢者だけではない。	御意見については関係する部署と共有し、具体の事業等を検討する際の参考とさせていただきます。
33	(計画案 P39) (1)家屋の所有者比率(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。 (2)居住に関する市の総合相談窓口は存在するのか。未設置なら取組みとして記述すべき	(1)個人や民間などに関する所有者の比率に行政として関与する考えはありませんが、公営住宅については適正な管理戸数、配置について引き続き取り組む必要がありますことから、基本目標1の③に市営住宅にかかる方針を示し、取り組んでまいります。 (2)総合的な窓口は設置していませんが、移住や住宅にかかるハード面やソフト面における相談対応については、関係部署間で緊密な連携を図りながら進めてまいります。
34	(計画案 P41) 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とあるが、その効果は極少である。空き家については空き家適当数などの概念を作り、解体を推進すべきである。	空き家の解体には、所有者本人の意向や解体にかかる経費の負担など、個々の状況によって差異があるため、一律に整理することは困難であると考えます。本計画では、良質な住宅をストックし、その活用を活性化させることで、できるだけ空き家の発生を回避する施策方針としておりますので、案のとおりとします。
35	(計画案 P41) 第4章の基本目標3⑧ですが、相続手続きに関する支援の取組もあった方が良いでしょうと思います。第2章では検討されていませんでしたが、故人の遺族関係の複雑化で、故人の家や土地の相続・登記手続きが難しくなって、結局、登記されないまま放置されている空家・空き地が多数あるように思います。法務局の手続きも煩雑で、時間と労力を要し、高齢者の多い市民には難しいと思います。きちんと登記されれば、空家・空き地の利用も容易に行えるようになり、適正管理が進むと思いますので、相続手続きをスムーズにするような支援を充実する取組を入れた方が良いでしょうと思います。	御指摘の点につきましては、関連計画である「第2次小樽市空家等対策計画」において、適切な相続手続きの必要性の周知や所有者等の管理意識の醸成を図ることなどを位置づけておりますことから、案のとおりとします。

No.	意見等の概要	市の考え方等
36	(計画案 P42) 第4章の基本目標3⑩ですが、分譲マンション管理に関して、最近、相続親族がいない1人ぐらゐの高齢者が、お亡くなりになった場合の対応が問題になっていると聞きます。小樽市の高齢化率は相当なものなので、先ほどの空家・空き地のこともそうですが、相続人がいない場合の対応も早めに取り組に加えた方が良いでしょうと思います。	今後、分譲マンション本体の高経年化や居住者の高齢化などが顕著になっていくことが考えられますが、まずは市内分譲マンションの現状把握に努め、課題を明確にした上で取り組むこととしておりますことから、案のとおりとします。
37	(計画案 P45) 前項まで指摘した内容を踏まえ、成果指標を見直して欲しい。特に次は反映して欲しい。 ・移住だけでなく総合的な居住に関する相談件数の設定 ・空き家については適正数の設置と解体数の設定	成果指標については、本文内にも記載しましたとおり、各個別計画で設定した指標に準拠しているものであり、その改訂に合わせ見直しを検討するとしておりますことから、案のとおりとします。

* 同じ内容の意見が複数ある場合は、「意見等の概要」の最後に件数を記載してください。

* 計画等の案を修正した場合は、「市の考え方等」の欄に修正箇所を併せて記載してください。