

第74回 小樽市住宅行政審議会 議事録

日 時 : 令和6年11月18日(月) 午後1時30分～午後3時20分
場 所 : 小樽市役所別館3階 第2委員会室
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、前川委員、下兼委員、高野委員、中鉢委員、
平戸委員、横尾委員

事務局 : 松浦建設部長、山岸次長、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

○住宅係長

定刻より少し早いですが、皆様お揃いになりましたので、ただいまより第74回小樽市住宅行政審議会を開催いたします。

それでは初めに建設部長の松浦より御挨拶申し上げます。

○建設部長

部長の松浦と申します。

第74回小樽市住宅行政審議会の開催に当たりまして、一言御挨拶させていただきたいと思えます。

各委員の皆様におかれましては、何かとお忙しい中、また、本日とてもお足元が悪い中、御出席を賜りまして誠にありがとうございます。また日頃より市政全般に渡りまして、御理解と御協力を賜り、厚く御礼を申し上げたいと思えます。

今回の審議会におきましては、皆様へ委員の御就任をお願いいたしましてから、初めての開催ということになりますけれども、この度、新たに3名の方が委員に就任され、また、11名の方が再任されているところでございます。皆様におかれましては、快く委員をお引き受けいただき、心より感謝を申し上げたいと思えます。

さて、本日の委員会におきましては、報告事項が3件ございます。

簡単に御説明申し上げますが、1件目は道営高島団地の事業主体変更についてです。

将来、小樽市では、祝津、高島地区の市営住宅の集約、そして建替えを行うに当たりまして、市営住宅と隣接している道営高島団地も含めて一体的に集約建替えを行うため、団地の事業主体を北海道から小樽市へ変更する事務手続きを進めてございますので、この状況につきまして御説明したいと思えます。

2件目につきましては、小樽市住宅マスタープランの策定状況についてです。

当審議会に先立ちまして、6月13日に学識経験者、関係団体並びに市民の代表から成る「小樽市住宅マスタープラン策定委員会」を開催しておりますので、各委員、皆様方

の御意見をいただいたところでありますので、現在の策定状況につきまして御報告させていただきます。

3件目は、塩谷地区の建替事業の進捗状況についてです。

現在、小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画に基づきまして、塩谷地区の建替事業を進めておりますので、その進捗状況について御報告させていただきたいと思います。

本市の住宅行政につきましては、今後も市民や関係者の皆様の御理解と御協力をいただきながら、各施策を進めて参りたいと考えておりますので、委員の皆様におかれましては、幅広い見地からの御意見、そして御指導を賜りますようお願い申し上げ、開会の挨拶とさせていただきますと思います。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

○住宅係長

次に、委員の皆様を御紹介させていただきます。

今回、北海道職業能力開発大学校の大石委員、公募による委員の高橋委員、北海道宅地建物取引業協会の木村委員が、退任されまして、新たに北海道職業能力開発大学校の永井委員、公募による委員の五十嵐委員、北海道宅地建物取引業協会の兵藤委員が新たに本審議会の委員に御就任いただいておりますので御紹介させていただきます。なお、兵藤委員につきましては、本日所要のため欠席されております。

○長井委員

(長井委員挨拶)

○五十嵐委員

(五十嵐委員挨拶)

○住宅係長

引き続き御就任いただいている委員の方を御紹介させていただきます。

窓側の座席から、今井委員、浅田委員、小野委員、下兼委員、中鉢委員、横尾委員です。続きまして、通路側の座席から大津委員、山崎委員、前川委員、高野委員、平戸委員です。

次に、事務局職員を御紹介させていただきます。建設部長の松浦です。建設部次長の山岸です。建築住宅課長の真鍋です。建設部主幹の千葉です。建設部主幹の佐藤です。建築住宅課主査の高橋です。建築住宅課の菅原です。

私は住宅係長の横山と申します。よろしくお願いいたします。

本日の審議会の出席状況ですが、14名の委員のうち、1名の委員の方が欠席されておりますが、条例で定める半数以上の御出席をいただいております、会議が成立していること

を御報告いたします。

続きまして、改選に伴う会長と副会長の選出になります。

小樽市住宅行政審議会条例第5条第1項の規定によりますと、委員の互選により会長1名及び副会長1名を選出することとなっております。

このことについて、いかが取り扱ったらよろしいでしょうか、御意見がありましたら、お願いいたします。

○A委員

事務局にお考えがあれば、それで皆さんにお諮りして決めていただければどうでしょうか。

○住宅係長

今、事務局案ということで御発言がございましたが、事務局案を提案させていただいてもよろしいでしょうか。

異議なしの声あり

○住宅係長

異議なしということですので、事務局案をお願いいたします。

○千葉主幹

事務局案を提案させていただきます。

会長には本審議会の委員、また、会長として長く歴任し、住宅行政の推進、市営住宅の整備、運営等に関して豊富な知識や経験を有してしております大津委員を、副会長には、北海道職業能力開発大学校建築施工システム技術科教授であり、建築関係の専門的な知識を有する長井委員を提案させていただきます。

○住宅係長

ただいま事務局から提案がありましたが、皆様いかがでございましょうか。

異議なしの声あり

○住宅係長

異議なしということですので、そのように決定させていただきます。

大津委員におかれましては、正面の会長席にお着き願いたいと存じます。

(大津会長が会長席に移動)

それでは、大津会長より一言御挨拶をお願いいたします。

○大津会長

改めまして、小樽商科大学の大津でございます。

先ほどの御指名の際に、長く歴任というお話がありましたが、あまりこういうものを長くやるのは果たしてどうかというところもございますが、皆様に御承認賜りましたので、大変僭越でございますが、審議会の進行・取りまとめ役ということで、引き続き会長職を拝命いたしました。

2年間の任期ということでございますが、この間、重要な審議や議題も予定されておりますので、ぜひ皆様には、積極的に御意見を賜りまして、良い審議を進めて参りたいと思いますので、どうぞお力添えのほどよろしくお願いいたします。

○住宅係長

本日の会議の公開についてですが、本日は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。

それではこの後の会議の進行につきまして、会長よろしくをお願いいたします。

○大津会長

それでは、早速審議に入っていきたいと思います。

今日は報告事項が3つありますが、まず、住宅行政審議会は市民の住宅環境に関すること全般を取り扱うことになっており、特に市営住宅の運営管理の考え方はこの審議会が主に所掌しているということでございまして、市民の生活に関する文化的で健康的な生活を送るための環境を条例の中で推進していくということがこの審議会に課せられているものと考えております。重要な審議事項については、市長からの諮問に対して審議会として答申をしていくと、そういう位置付けになってございますので、皆様それぞれの立場から、大所高所から御意見を賜りたいと思っていますところでございます。

少し挨拶が長くなりましたが、早速本日の議題に入って参りたいと思います。

先ほどあったように、本日は報告事項のみで3件です。

それでは報告事項1「道営高島団地の事業主体変更について」事務局より御説明をいたしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○千葉主幹

道営高島団地の事業主体変更の説明を行います。資料の1ページ 住宅地図により、道営住宅高島団地の場所の方を示しております。

赤色で表示しているのが、道営住宅高島団地2棟の建物及び駐車場の位置になります。右側が昭和52年6月新築の51-1棟。左側が昭和52年11月新築の52-1棟に

なります。

道営住宅のすぐ左側に小樽市立高島小学校があり、また、下側と右側には市営高島住宅4棟が隣接して建っております。

なお、道営高島団地、市営高島住宅の右側に市営祝津住宅の13棟が建設されております。

続きまして、資料2ページ。これにつきましては、道営住宅高島団地2棟の外観写真と駐車場の写真、写真の左側が51-1棟で、鉄筋コンクリート造4階建て、右側が52-1棟で、鉄筋コンクリート造5階建ての建物で、52-1棟が延床面積も広く、住宅の管理戸数も多い状況となっております。

下側の写真は、建物付近に設置の駐車場の写真であり、先ほどの資料1ページの図のとおり、駐車場の一部は建物より少し外れた場所にあり、管理戸数分はほぼ確保されている状況になります。

続きまして、資料の3ページ。これは道営高島住宅に係る現況及び経過になります。現況としましては、先ほどの資料1ページの図1で確認しましたとおり、現在、高島地区の団地については道営住宅2棟と市営住宅4棟が混在している状況であります。

また、令和2年3月に策定の、小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画におきまして、高島地区市営住宅の集約建替えを位置付けているものであります。

次に経過になりますが、令和3年8月に小樽市が北海道に対し、旧小樽市立色内小学校跡地への道営住宅建設に係る要望書を提出しております。

その内容については資料の四角で囲った部分の④になりますが、要望の一つとして④道営住宅高島団地64戸の事業主体移行についての協議も含まれております。

④の協議内容につきましては、高島地区の市営住宅の集約建替えについては道営住宅と市営住宅が混在していることから北海道との連携が重要であり、集約建替えの手法を検討した結果、道営高島団地を小樽市へ事業主体変更することにより、高島地区公営住宅の集約を図られ、効率的な住宅行政の推進に繋がることから、高島団地の事業主体変更の協議をお願いするということでもあります。

なお、その要望を受けて、令和3年10月に北海道から小樽市へ道営住宅整備についての事業決定の通知があり、市で要望した①から④の道営住宅建設を初めとする要望に対する事業決定の通知を受けたものであります。

以上の経過につきましては、新型コロナウイルス蔓延防止重点措置により、令和4年2月に書面開催にて行われました第71回小樽市住宅行政審議会の旧色内小学校跡地の利用についての報告案件で説明したものであります。

次に資料の4ページになりますけれども、今年に入り北海道と小樽市で、事業主体変更についての今後のスケジュールの協議を行い7月に小樽市から北海道に道営住宅高島団地の事業主体変更に係る要望書を提出。これを受けまして9月に北海道から、事業主体変更の承諾書を受領しており、現在、令和7年4月1日付けで道営高島団地の新しい

事業主体変更に向けて、北海道と事務処理等の協議を行っているところであります。次の４ページの中段に記載の米印であります。現在の小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画では高島団地は祝津団地と一体的な整備を行い、令和１２年度以降、祝津団地を用途廃止し、高島団地への集約建替えを図ったとしており、次期計画策定の際に検討を行う予定であります。

続きまして、資料の５ページを御覧ください。これは道営高島団地と市営高島住宅の状況になります。

道営高島団地の敷地については、高島５丁目１０９番５２ほか９筆で、土地面積は７，６７９．２５平方メートル。市営高島住宅の土地を合わせると、２万６，８７１．８６平方メートルになります。建物等については、５１－１棟が延床面積１，５３１．２６平方メートル、管理戸数が２４戸。うち入居戸数は１２戸、駐車場が２２区画であります。

５２－１棟が延床面積２，６３９．９５平方メートル。管理戸数が４０戸。うち入居戸数は１９戸。駐車場は３７区画です。

２棟合わせると、管理戸数は６４戸で入居戸数は３１戸。入居率は４８％の状況であります。また、道営住宅２棟と市営住宅との合計は、現在、管理戸数２１４戸に対し、入居戸数は１２２戸のため、入居率は５７％という状況であります。

次に資料の６ページを御覧ください。

今年度の実施状況及び今後のスケジュール予定を記載しております。

先ほどの現状及び経過の中で説明した通り、７月に小樽市から北海道に対し、事業主体変更に係る要望書を提出し、９月に北海道から事業主体変更に係る承諾書を受理したものであります。

そして、本日の小樽市住宅行政審議会において、道営高島団地の事業主体変更について報告させていただきます。

明後日の１１月２０日に、道営住宅入居者への事業主体変更における説明会を予定しております。説明会では令和７年度からの小樽市の事業主体変更に係る管理上の変更点、手続等について説明を行う予定です。

その後、令和７年３月に北海道と小樽市の間で、無償の不動産譲渡契約を締結し、令和７年４月１日付けで、道営高島団地を小樽市へ事業主体変更し、同日から小樽市の管理となる予定であります。

説明は以上となります。

○大津会長

ありがとうございます。

今御説明いただいたとおり、道営高島住宅の事業主体変更による小樽市への移管ということで、その経緯について御説明いただきました。こちらについて御質問あるいは御意

見あれば頂戴したいと思います。いかがでございましょうか。

それでは私から意見質問いいですか。

まず、お住まいの方について、事業主体の変更、つまり北海道から小樽市へ変更されることによる生活への具体的な影響はないという理解でよろしいでしょうか。

家賃の納付先が変わるだとかそういったことはあるでしょうけれども、生活環境そのものが大きく変わるということはないということでしょうか。

○千葉主幹

入居者の方の生活への大きな影響はございません。

○大津会長

小樽市として高島から祝津までのエリアの公営住宅を市で管理しておく、よりスムーズで円滑に、市民への影響も少ない形で集約建替えが進められるという見通しを持って今回移管したという考え方だろうと私は理解をしているところです。

皆様いかがでしょうか。御質問御意見があればどうぞ。

○B委員

今後のスケジュールを見ると、来年4月から北海道から小樽市に管理が変更になり、北海道の2棟分が増えるという状況があると思います。その際に住んでいる方からここが壊れたとか修繕して欲しいといった場合は、すぐ対応していただけるものなのでしょうか。高島の市営住宅に住んでいる方も老朽化があつて大変だと話していたものですから。管理戸数が増えることで、すぐに対応できなくなってしまうと心配だなというところがあるのですが大丈夫なのでしょうか。

○千葉主幹

修繕については、入居者から要望があつたら随時状況確認の上、修繕するという形でやっておりますので、2棟増えましても同様に随時状況を見て行いたいと考えております。

○大津会長

住民への影響はごく軽微といいますか、実質的にはないという事務局としての運営方針ということを確認いただきました。

その他いかがでしょうか。

○C委員

事業主体変更説明会で具体的に説明する内容について、また、入居者への周知は住んでいる方全員にしなければならないと思うのですが、全員に周知するために計画している

ものがあれば、それをお聞かせいただきたいと思います。

○大津会長

説明会について、少し具体的な内容であるとか、どういう形で実施するかについて、事務局から御説明いただきましょうか。

○千葉主幹

当日説明する内容としましては、事業主体変更後の管理形態についてということで、まず、一つ目に家賃と減免についての話をする予定であります。基本的に北海道の家賃算定方法は同じなのですが、多少係数が違うので、現行の家賃と全く同じにはならない可能性があります。また、駐車場使用料、敷金、指定管理者の変更について案内を行います。

そのほか、事業主体変更によって書類手続きが必要になってくるので、必要書類の提出について説明する予定であります。

皆さん出席いただければいいのですが、欠席される方もいると思いますので、その場合については戸別訪問して説明をするつもりです。

○大津会長

大家が変わるので、色々な手続きが必要というのは致し方ないかなと思うのですが、家賃と駐車場の件については、ここであまり詳細を問いただすのもよくないのかもしれませんが、不利益変更的なものがあるとすると、審議会としては一応確認をしておかなければならないと思っているのですが、管理が変わったときのお住まいの方に対する影響はどういったものがあるのでしょうか。

○千葉主幹

家賃については、今現在の試算では100円程度安くなるということになります。

ただ、駐車場使用料につきましては、小樽市営住宅条例で決まっている金額になりますので、450円高くなるということになります。

○大津会長

金銭的に家賃ないし駐車場使用料が安くなるのであれば、安くなって反対という方はいらっしゃると思いますが、仮に多少高くなったとしても、それは公平性という観点で見れば他の市営住宅と同じ取扱いということになりますから、そういう意味では妥当かと思います。

○建設部長

家賃と駐車場使用料がどのくらい変動するかということにつきましては、居住者の方には、それぞれどのような理由で変動するのか、説明会及び戸別訪問という形できちんと説明していきたいと考えております。

入居者の方には不安を与えないような形で、丁寧に説明していきたいと思っておりますので、その辺は安心していただければと思います。

○大津会長

事務局から回答をいただきましたが、委員の皆様よろしいですか。

まず、この審議会が所掌しておりますのは小樽市の管理する市営住宅の様々な家賃の規定、減免の考え方あるいは入居の収入所得の基準といったものを定めてこれが適正かどうかといったことを定めているわけですね。

従って、従来、道営住宅であった高島団地については市の所掌外ということになっていたわけですから、これが市の管理になったときに、市の他の市営住宅の仕組みと同じく公平に取り扱うことになる。これは妥当なことだと思うのですが、結果としてお住まいの方にあまり大きな影響がないように御理解いただきながら進めないと良くないなと思いますので、この辺りは丁寧に御説明いただいて、該当する方に御理解を得て進めていただきたいという、そういう要望になりましょうかね。

○A委員

基本的には、北海道と今まで契約していた皆さんが、北海道と市が高島団地の無償譲渡をやることによって状況が変わったときには、北海道の責任が出てくるのですよね。

北海道と契約を結んでいるわけですから。

だから、一般的に不利益を被る場合には、協議も当然必要だし、例えば家賃が高くなるのだけど何年間かは旧来の家賃のままでという話になるかと思います。

ただ、今聞く話だと、家賃についてはそう大きな変更ではないだろうと思うのですよね。

だから、家賃の部分と駐車場の部分をちゃんと分けて考えないと、駐車場は全員が使っているわけじゃないし家賃は全員が支払う必要があります。

その辺を少し整理してきっちり話してあげないと誤解を生むかと思います。

北海道も小樽市も困ることになるから、丁寧に報告していただければなと思います。

○大津会長

私もそういうことだと思います。

そういう意味ではその辺りがすっきり説明されていれば、大きな反対の方はいないのではないのかと思いますけれども、内容がわからないとそういった不信感みたいなものに繋がり、結果としてスムーズに事が進まないということになるかもしれませんので、お住まいの方への丁寧な説明が必要だと思います。

○D委員

お伺いいたしますが、この説明会は何回目の説明会なのでしょうか。
北海道との話が進んでから初めての説明会なのでしょうか。その辺をお伺いしたいと思います。

○千葉主幹

初めての説明会となります。

○D委員

皆さん、そんなことを知らなかった、聞いてなかったという方が結構いらっしゃる状況での説明会になるのでしょうか。

最初にこういう計画を立てられたときに説明会というのは開かなくてもよろしいものなのでしょうか。

先ほど反対意見が出るかもとおっしゃいましたが、現在になって反対意見が出たところで覆りはしませんよね。

ですから、住民説明会というのはもっと前に一度は開いておいて、皆さんに周知していただいて進めていただけたらと思います。

○A委員

北海道に市が無償譲渡の要望書を出して、その回答があってお互いに合意をしたということですね。

○千葉主幹

はい。そうです。

○A委員

本来であれば北海道が契約者である入居者に説明すべきことだと思います。

大家さんの方が説明して、小樽市の方に移行させていただきますからというのを説明しなければならないのを、小樽市が要望を出してやっているから、それは北海道でやっていないのですよ。

小樽市が要望を出したことだから、小樽市さんで対応してくださいということなのですよ。

○建設部長

スケジュールにありますとおり、11月20日に事業主体変更の説明会を開催しますの

で、ここで色々な意見が出てくるかと思います。

その中で、先ほどの家賃ですとか駐車場使用料について丁寧に御説明して、合意を得た上で、3月に北海道から小樽市へ譲渡契約するという流れですので、当然そこで紛糾した場合や話の折り合いがつかなければ先送りになる。そういったイメージでいます。ただ、あくまでも我々は4月1日の事業主体変更を目指して、居住者の方に丁寧に御説明し合意を得ていくという流れで進めて参りたいと思っております。

○大津会長

部長から住民への説明と合意を得てという御発言がありました。

この住宅行政審議会でございますが、例えば小樽市がいきなり家賃を倍にするような横暴なことをした場合に審議会としてそれはけしからんと、こういう役割が我々審議会に課せられていると思っています。

そういう意味では金額的には軽微な変更とのことですので、その進め方について、我々としては、審議会としてそれを適正と見なすのかどうかということだと思いますが、部長が言ったようにまずはちゃんと説明をすると。その上でお住まいの方の合意を得るということで御説明いただきましたので、結果としてそこで示される家賃水準というのは、この審議会が監督している市営住宅全てと同等のものが適用されるということになりますから、先ほど申し上げたようなひどいことにはならないということを前提に整理をしたいなと考えるところですが、委員の皆様よろしいでしょうか。

○E委員

この道営住宅ですけれども、一般的な道営住宅なのか、市営住宅で言うところのひとり親世帯用の道営住宅であるとか、車椅子用の住宅であるとか特定目的住宅としての位置付けの道営住宅なのか一般的な道営住宅なのか。

また、道営住宅と市営住宅でルールの違いがあるのかなと思うのですが、例えば、今道営住宅には入れているけれども、市営住宅のルールでは住むことができないというような事例が起きないのかなという心配もあるのでその辺りについて確認します。

○大津会長

世帯構成であるとか収入基準みたいなもので、市営住宅になることで条件を満たさなくなってしまうということが起きるのか、起きたときに追い出されてしまうのか。ここを教えていただきましょうか。

○千葉主幹

高島団地は一般世帯向け住宅となります。また、事業主体変更を理由に継続して住むことができなくなることはございません。

○大津会長

小樽市に移管しても、基本的に今お住まいの方がそのまま住み続けられるということを保障するというのが基本的な考え方です。

御意見の趣旨としては、住んでいる方が突然居住の条件が変わってしまい困ったということにならないかどうかということかと思いますので、これにつきましては丁寧に進めていただきたいと思います。

それではこの報告事項１につきましてはこの形で進めていただきたいと思います。もし何か変更があった場合には、また別の形でこの審議会に報告を頂こうと思います。

では、次に報告事項２「小樽市住宅マスタープランの策定状況について」事務局から御説明をお願いいたします。

○佐藤主幹

住宅マスタープラン担当の佐藤と申します。よろしくお願いいたします。

まず資料の方を御覧いただきたいと思います。

報告事項の２ 小樽市住宅マスタープランの策定についてということで、前回の住宅行政審議会でも計画の目的や必要性について報告をさせていただいております。ただ、今回は審議会委員の入替えもございましたので、再度簡単な説明だけさせていただきます。資料の下段の方２コマ目です。

小樽市住宅マスタープランの概要ということで、一つ目は計画策定の必要性、なぜ計画を策定するのかという部分ですけれども、今の住宅マスタープランは計画期間が令和６年度末、来年の３月で終了という形になっており、次の計画を作成する必要があるということで作業を進めているところでございます。

二つ目でございますけれども、国や北海道は既に住生活基本計画の見直しの方を令和３～４年に行っております。こういった部分との整合性を保つためにも、新しい小樽市の計画を策定していく必要があるのではないかということで策定を行っているところでございます。

次のコマになります。２ページ目の上段でございますけれども、同じく住宅マスタープランの概要ということで、計画の目的、何をを目指すのかという部分でございますけど、こちらは記載のとおり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としております。理念や目標などを定めまして、各施策に取り組んでいくということで考えてございます。囲みで書きましたけれども、次の住宅マスタープランでは、今の計画よりも具体的な目的を掲げ、計画の必要性を明確にしたいと考えてございます。小樽市の最重要課題であります人口減少、少子高齢化、これに対応する住宅施策を明らかにして、実効性のある計画として、施策していきたいということで取り組んでいるところでございます。

次に計画策定にあたって現計画の検証について実施しておりますのでその検証結果について簡単に説明させていただきます。

まず、住宅マスタープランの進捗状況調査ということで、昨年、全52事業について、調査を行っているのですが重要な部分だけ説明させていただきます。

その検証を行った中で反省点が①から④までございます。次の計画にはこの反省点を踏まえて取り組んでいきたいと考えております。

まず一つ目が数値目標により達成度合いを明確にしたいこと。

二つ目が進捗管理により事業効果を明らかにしたいということ。

三つ目が政府や事業の所管課を明らかにして実施状況を明確にしたいこと。

四つ目が住環境にかかる施策を厳選して事業の優先順位を明らかにしたいと考えてございます。

先ほど申し上げた検証の方を行っておりまして、今の計画の中で重点施策を3点掲げてございますが、今日はその重点施策の検証結果だけ簡単にお話しさせていただきます。まず一つ目ですけれども、小樽の風土に根差した良質な住環境づくりというところで、まちなか居住の推進というのを施策として実施しております。

ここで書きましたけれども、その10年間でどういうことに取り組んできたのかというのを書いておりますけれども、まず既存借上住宅、民間の住宅を借り上げて公営住宅という形で整理している制度でございまして、平成29年度から実施を行いまして、現在のところ6戸借り上げで全戸入居している状況でございまして、

それからまちなか居住の誘導策については、取り組みが未実施ということでできてない部分がございました。課題囲みの中で書きましたけれども、既存借上住宅が近年ではちょっと増えてきてないと、色々条件の見直しは行っているのですが成果がない部分がございまして、

それから二つ目ですけれども、まちなか居住は具体的な検討がなされず進んでいない状況がございまして、

検証の③でございまして、安心して子育てできる住まいづくりということで掲げております。

子育て支援の部分でございまして、子育て世帯の公営住宅への入居促進の検討ということで、これにつきましては入居条件の緩和ですとか、先ほど申し上げた既存借上住宅、こういった部分での実施の方を行っております。

それから子育て支援住宅の整備検討ということで、実際にこの計画、現在の住宅マスタープランの計画期間中に若竹3号棟に6戸の新設を行っております。

また、オタモイ住宅の車椅子用の住宅を子育て支援住宅に変更するということを行っておりますので、そういった形で増加することもございます。

それから現在道営住宅、色内小学校跡で整備しておりますけれども、そこで整備を行われておりますので、北海道との連携を図っていきたいと考えております。

課題として、総合計画上の目標値が30戸ですけれども、実際には15戸ということで、半分しか確保ができてない状況でございます。これがまず課題の一つ目。

二つ目につきましては道営住宅、先ほど申し上げた住宅が色内で整備しておりますのでそことの連携を引き続き図っていくということで掲げております。

続きまして、検証の④ということで、既存ストックの有効活用、具体的には空き家対策という部分での重点施策となっております。

具体的に取り組んだ内容として空き家バンクの活用ですとか、空き家活用支援策ということで取り組んだ部分は記載の通りでございますけれども、それから適正管理に向けた方策ということで、相談体制ですとか解体費の助成等を行っている現状がございます。課題として2点ほど書いてございますけれども、まず一つ目が空き家が増加している状況もございますので、こういった利活用が進んでない空き家の利用促進策の充実が引き続き必要ではないかというのが1点。

それから二つ目ですけれども、空き家に対する法的な制度の変更や改正が進んできているのですが、そういった部分をいかに市民の皆さんに情報提供し周知徹底を図っていくか。加えて相談体制の充実といったものも引き続き必要ではないかということで掲載してございます。

以上が、今の計画の重点施策の現状と課題についてお話をさせていただきました。この部分を踏まえまして、次の今策定している計画の方には生かして参りたいと考えてございます。

次が8コマ目3市民意向調査ということで、今年の6～7月に実施したアンケート調査です。先ほどの検証に加えまして、この市民意向調査、アンケート調査の結果を踏まえて計画策定の方を行っているところです。

目的の方3点書きましたけれども、前回の計画のときにもアンケートを行っておりますので、そういった部分での意識の変化ですとか、市民の皆さんが住宅に対しての持てる力ですとかニーズ、こういったものを把握したいというのを、今回の調査で行っております。

それから三つ目ですけれども、災害対策や省エネ、それから分譲マンションの管理などが新たな課題として出てきている部分もございますので、これらアンケート結果を踏まえて、施策の中で位置付けていくのかを考えているところでございます。

アンケート結果につきましては分析の方も行っておりますけれども、かなりボリュームがありますので、本日はちょっとお示ししてございませぬけれども、後日、計画の原案と合わせて御覧いただけるような段取りを作りたいと思っております。

次に住宅を取り巻く現状と課題ということで、今申し上げた市民意向調査アンケートですが、アンケート結果、各種統計調査、国勢調査ですとか住宅の統計等々ございますので、そういった結果を踏まえまして、小樽市を取り巻く住宅の現状と課題を整理いたしまして、次の計画に必要な施策ですとか事業を位置付ける方向で進めているところです。

策定に当たりましては、外部委員による策定委員会を設置して検討を進めているところです。

来月に次の会議の開催を予定してございますけれども、今回のこの課題の洗い出しを行いまして、どう対応していくかというのを何点か並べてございます。

説明していくと長くなりますのでタイトルだけ少し話をしていきますけれども、1番目がまず人口減少進行への対応ということで、小樽市の最大の課題でございます人口減少に対してどう住宅の施策を取り込んで進めていくかというのを位置付ける内容になってございます。

それから居住ニーズの変化への対応ということで、年齢等々でニーズが変わって来ますので、そういった部分にどう対応していくか、これを2番目ということで位置付けております。

3番目が住宅確保要配慮者、お住まいに困窮されている方への対応ということで、市営住宅が我々の行っている事業ですけれども、こういった対応ができるのかというのをここで位置付けるということで考えてございます。

4番目が地域特性を生かした住環境の対応ということで、地域ごとにやはり課題が違う部分もございます。銭函と塩谷・蘭島とでは、やはり地域によつての課題が違いますので、そういった部分を踏まえてどのような住環境対応ができるのかというのをここで整理していきたいと考えてございます。

5番目が自然災害への対応ということで、こちらも日本全国の課題かもしれないですけれども、地震や台風など大きな災害がございますので、そういったものにどう対応していけるのかというのを整理していく予定でございます。

6番目が住宅における脱炭素化への対応ということで、昨今、脱炭素というエネルギーの問題が出てきておりますのでそこを位置付ける予定です。

7番目が老朽化した住宅への対応ということで、小樽市の場合、やはり札幌等と比べますと古い住宅が多いですので、そういったものをどのように対応できるのかということ位置付ける予定です。

8番目が先ほど申した空き家増加への対応。

9番目が民間賃貸住宅市場への対応ということで、今回の計画は行政だけの計画ではなく民間住宅を含めた計画になっておりますので、その部分でどのような対応ができるのかというのを整理していく部分になります。

最後10番目が分譲マンション管理の適正化への対応ということで、小樽市は結構マンション数が多いと思うのですけれども、老朽化の部分が出てきておりますので、そこをどうフォローしていくかというのをここで整理していく予定でございます。

次にこれが次期計画の事務局案でございますけれども、どういう構成にするかということで検討している部分です。

1番目が計画の概要ということで、目的、背景、こういったものを位置付けます。

2番目が現状と課題ということで、それぞれ課題がございますのでそれを位置付けていきます。

3番目が基本理念と基本目標ということで、目指すべき姿ですとか、大きな方向性をここで置付けていくということで考えております。

4番目が施策の展開方法ということで、その基本理念、基本目標に対してどういったことに取り組んでいくことで実現できるのか、これを具体的に記していく部分になります。施策の柱と取り組みですとか、新たな課題への対応ということで整理してございます。最後5番目が計画の実現に向けてということで、作った計画をどう運用していくかという部分になります。役割と連携、成果指標、それから進捗管理、こういった部分を位置付ける予定です。

次に策定体制ということで、これにつきましては今現在進めている状況でございますけれども、市長が住宅行政審議会に諮問をいたしまして審議会から答申をいただく。策定体制の中で住宅行政審議会はそういう役割となつてございますので、よろしくお願いいたします。

次にスケジュール案でございますけれども、年内で概ね原案の整備の方を行いまして、提示できるような方向で進めていきたいと考えております。

年明け1月から2月にパブリックコメントを予定してございます。

その前に審議会の皆さんには原案を提示したいと思っておりますので、スケジュールには記載できていないのですが、よろしくお願いいたします。

その提示後、2月ぐらいになると思うのですが、再度この審議会で開催させていただいて諮問をさせていただき答申をいただきたいと考えております。その後、3月に審議会で検証報告をさせていただきまして、計画案の公表ということで予定してございます。

以上住宅マスタープランの策定状況ということでお話しさせていただきました。

先ほど申し上げました通り、まだ会議の方が進行している最中でございますので、お示しできる案が出せればよかったのですが、作業中ということで御了承いただければと思います。

○大津会長

ありがとうございます。

小樽市住宅マスタープランの策定、その進捗状況について御説明をいただきました。

こちらにつきましても委員の皆様から御質問あるいは御意見があれば伺いたしたいと思いますがいかがでしょうか。

○F委員

既存住宅の借上制度があると思うのですが、条件が厳しくてそれに合う住宅をお持ちの

方がいらっしゃるのかということがあるので、新たに新築しようと思っている民間の方にそういう情報を公表して、その条件に合うものを建てれば、市が何年か借りますよという条件で民間に建ててもらおうというやり方もあるのではないかと考えています。要は民間も巻き込んで、それを周知して良い住宅を提供していくというのを民間と一緒にやっていくという形がいいのではないかと考えていたのですが、官民連携で進めていくのはどうでしょうか。

○大津会長

そういう考え方が現行計画の元々の趣旨ですよ。

条件を満たしている物件を大家さんが建ててそれを丸ごと市が10年間ぐらい借り上げるというのが当初計画だったと思います。

○山岸次長

新築借上げと既存借上げの2種類があるのですが、他都市を見ますと新築借上げの場合、建設費についても補助して、そしてさらに借り上げるという制度なのですが、本市については建設費の補助というところが、なかなかハードルが高いということもありまして、他都市と同じような新築借上げの補助制度は定めておりません。

ただ、自分で建てた建物の入居者がまだゼロなのですが、市で借り上げてくれないかというものに対しては、市は今の制度で借り上げることができます。

○F委員

その条件を元々建てる場合に御存じであれば、平米数だとかの要件を満たした設計をしていけば借りていただけたら空室のリスクがなくなるわけなので、建てる方はいらっしゃるのではないかと思います。

○山岸次長

今現在、地元業界、各種業界団体には周知しておりまして、過去に1棟そういう形でやりたいとお話はあったのですが、コロナの時期とか物価高騰も重なってその話はなくなってしまったのですが、条件が整えばできるので、もう少し周知を工夫してやっていきたいと思います。

○F委員

業界よりもやはり建主さんに周知が必要だと思うのですが。

○山岸次長

その周知が難しいものがありまして、本市のそういうオーナーさんがいらっしゃれば

と思うのですが、ホームページを見ていただかないと駄目とか、やはりプッシュ型の周知というのは難しい部分がございますので、業界との意見交換も含めてその辺の情報収集をしていきたいと考えます。

○大津会長

趣旨や考え方としては御理解いただけたと思います。大家さんや土地を持ってらっしゃる方が、賃貸住宅を建設する際の動機と言いますかインセンティブと言いますか、そこに働きかける設計になっているのですが、なぜそれがこう知られてないのかというのが御指摘だと思います。多分これは金融機関なんかも巻き込んでやらなきゃいけない話なのでしょうね。今日の報告の中で計画を作ったけれども実効性が足りてないという反省、検証がなされていますので、次期計画にはそういった工夫が盛り込まれるのではないかと、あるいは盛り込んでくださいという意見があったということをぜひ策定委員会の方にも協議いただきたいと思います。

○G委員

現住宅マスタープランの検証②というところで、まちなか居住の推進というのが出てきていますが、その中で今日の議題3の中にある塩谷地区に新しく住宅を造るということで、まちなかを推進しているのになぜ塩谷にというのが頭の中でよぎったのですが、それは何か目的があって塩谷になったのでしょうか。もし作るのであれば市街地の空き家、空き地の活用や統廃合された学校であるとか、そういうところに作るという考え方はなかったのでしょうか。

○佐藤主幹

私の所管から外れる部分はあるのですけれども、まず、理想を言うとまちなかに一定の敷地があって、そこに、まちなか居住の推進ということで新しい市営住宅を建てて誘導するというのが一番理想かと思うのですけれども、今回、後程出てくる塩谷の住宅でございまして、市全体の住宅の建て直しというのでしょうか。維持していくという部分で考えていくと、塩谷について、このまちなか居住の推進から外れるので切り捨てるということではなく、市営住宅の老朽化の部分もございまして、それに対して新しい住宅に建替えて住替えてもらうというのが大きな目的になっております。まちなか居住を進めるために、他の郊外の市営住宅をどんどん切り捨てようといった話とイコールにはならない部分もありますので、そこは御了承いただきたいと思います。

合わせて立地適正化計画という部分もございまして。その中で塩谷という位置付けも出て参りますので、そういった全体市全体のバランスを見て市営住宅の建替えを進めていく必要もありますので、今の形としては塩谷については建替えという形で進んでいるところでございます。

○G委員

実はその立地適正化の方の委員にもなっておりまして、会長と一緒に話を聞いております。その会議の中で緩やかな誘導という話をしているのです。

そこで緩やかな誘導をする一つの手段として、まちなかにそういう建物を少しずつ増やしていくという方に考えるべきじゃないのかな、緩やかな誘導というのはそこで成り立つのかなということで、郊外に住宅を増やすのはどうなのかなという感じがしました。

○大津会長

まさに立地適正化計画と一緒に作っている関係なので、他の委員の皆様にもぜひ御理解をいただければと思います。

立地適正化委員会の策定委員長として、まちなか居住というのを小樽市の中心部、駅前だけに集約していくという方向ではなく、東西に長い小樽市の市街地の中で拠点をいくつか設けたと思います。

そこで居住誘導区域を設けておりますので、基本的には人口が3万人になっても、40年先でも、少なくとも計画が変わっていなければ、塩谷も居住誘導区域の一つであることは間違いないので、この受け皿として公営住宅が必要だというのは、塩谷忍路エリアの誘導先の一つとして塩谷の公営住宅が機能するという意味では、論理的にはあまり破綻をしていないのではないかと考えています。

○山岸次長

公営住宅の建替え全体のお話をさせていただきますと、先ほど出てきました長寿命化計画というのを作っておりまして、その中で老朽化した建物をどういう形で集約建替えをしていくのか、長寿命化工事をして使っていくのかという形で、将来的な必要管理戸数を確保していくわけです。

その後に立地適正化の話が出てきておりますので、居住誘導区域から外れている団地が出てくることから、次期長寿命化計画の策定の際には、改めて建替え方針を示す必要があると思います。

建替えをしたら、70年も持つような住宅ができますので、まちなかではないとしても居住誘導区域の中に集約していくという計画の変更が必要と考えております。

○大津会長

御質問いただくことで委員の皆様にも立地適正化の考え方について補足できたかと思っております。

この住宅マスタープランは、空き家対策、コンパクトシティの政策であるとか脱炭素みたいな話まで、非常に幅広く関わって参りますので、市内の様々な関連する施策ときち

んと連携をとりながら、足並みを揃えて進めていくということになると思います。
スケジュール上は12月以降に住宅マスタープランの原案が出て参りますので、そこで
しっかり御意見を頂戴して、パブリックコメントも踏まえ、その後、正式な諮問・答申
とこういう順番で進んで参りますので、また、御意見を賜りたいと思います。

○C委員

次の期間というのは、令和7年度から何年間の計画なのか改めて確認をお願いします。

○佐藤主幹

最終的にその策定委員会の中での判断の部分もございますが、案として出ている部分で
考えますと今の計画を踏襲する形で10年間の計画で予定してございます。

○C委員

そうすると2025年から10年後の姿を想定しながらの計画かと思うのですが、次の
マスタープランで具体的な目的を掲げて計画の必要性を明確にすると書いてあったの
ですが、1の計画概要が変わるというイメージなのかというのがまず一つ。

2点目が人口減少・少子高齢化に対応すると、施策を明確に位置付け実効性のある計画
とするというのは、どこの部分が今までと違ってくるのか。

最終的には目的となる人口減少・少子高齢化対策というのがあると思うのですが、ここ
の各施策の成果目標が出てくると思うのですが、ここに人口減少・少子高齢化がどう
なった、この施策でどうなったかというような指標みたいなものを作る予定なのかとい
うのが3点目です。

○佐藤主幹

現住宅マスタープランの反省点を踏まえて、4点ほど掲げた部分がどういう形でこの計
画の構成案に組み込まれていく、1の計画概要が変わるのではないかなというようなお話
だったのですが、今の計画でやっぱり足りない部分があったという反省点がありまして、
それを踏まえると、数値目標であれば先ほど言いましたとおり、この計画の構成でいく
と5番目ということで成果指標の位置付けが出て参りますので、そこではっきり掲げて
いきたいと考えております。

2番目も同じく計画の実現に向けて、進捗管理をしっかりやっていくというところでご
ざいます。

それから所管課については具体的な4番の施策の展開方向で、取り組みをどう進めてい
くかを整理して参りますのでそこでしっかりと誰が責任を持ってやるかということをも
整理していきたいと考えております。

事業の優先順位、前回の計画でいくと重点施策という形でしっかり色塗りがされていた

部分があるのですが、今回、事業の優先順位という部分では、前回の計画が何もかも細やかな部分すべてを取り入れフォローしようという計画になっておりましたので、そこを本当にやらなければいけないことが何なのかということを計画の中において示していきたいと考えている部分がございます。

それから少子高齢化の対応ということで、今の計画とどう変わっていくのかと今の住宅マスタープランの中でこの少子高齢化人口減に対するという意識は持っているのですが、どういう施策を進めていくのかというのはあまり計画の中に出てきてない部分です。ですから先ほど１０点ほど並べましたけれども、課題の部分で人口減少を最初に持ってきておりまして、この中で具体的に何ができるのか、ここで今話じづらい部分もありますのであえて具体的な話はいたしませんけれども、例えば小樽市内のどこかの地域にスポットを当てるみたいな話もあり得ると思いますので、それを施策の中でしっかりと分かるような形で位置付けていきたいなと思っています。

最後は、人口減少と少子高齢化がどうなるのか、どんな全体的なマスタープランでどうなったかというお話で１０年後どうなっているかという部分かと思います。

結果がどうなっているかというのをある程度計画の中でということだと思うのですが、さっき言いましたように、なかなか他の町の住宅マスタープランでも人口減少というのはスポット当てている計画が少ないのが現状です。これがどういう形で計画の中でしっかりと見えるような形で置けるかというのは今回の計画のツボではあるのですが、次の策定委員会の中でもその部分を具体的に見せていきたいなと思っておりまして、策定委員会の中での協議を踏まえた形で整理してお示しできればと思いますので、少しお待ちいただければと思います。

○大津会長

最後の質問は非常に重要だと思っています。例えば立派な公営住宅が立ち並んでいるけど人口は減っちゃってとなると、本末転倒というか趣旨が違いますので、最近で言いますとアウトカム評価ですかね。最終的に人口減少に対してどのようなインパクトを与えられたのかという観点を持って計画を作りましょうという御指摘だと思います。

他方、小樽市で言いますと総合計画という最も上位の計画がございまして、その下には都市計画マスタープランもございまして、そういうものと連携をして全体として人口減少に係る住宅の政策についてしっかり取組んでいく。もし現行の計画が理念中心だとするならば、より実効的なものにしたい。

こういう意図でまとめていただいているということだと思いますので、ぜひ委員の皆様もその案件が出たときに、こういった観点で計画全体を御確認いただきたいということだと思います。

○Ｄ委員

市営住宅には小樽市民しか住めないのでしょうか。

○大津会長

私の理解では、従前では市外にお住まいの方はまず住民票に移してからでないと申請できなかったのですが、現行ルールでは市外にお住まいの方でも、まずは申請をして入居が認められたら住民票を移していただくという形で、要は移住対策という観点に変更されているはずです。

○D委員

例えば観光に来られた方で、すごく小樽を気に入ってくださり何度も訪問されている方がいらっしゃいます。

そうすると、いっそ住んでしまえばと思うのですがけれども、そのときに本州の人にとっては、冬の雪かきとか道路事情とかそういうことを体験しないと、住むにはすごくハードルが高いと思います。

それで居住率が低い市営住宅もありますから、そこにお試し移住で半年とか1年とか、小樽市が安く住まわせてあげますよということでお試し移住をしてもらって、小樽が好きで本格的に住みたいとなったら、今度は住民票を移してしっかり住んでもらうという感じで、3か月とか半年とか1年とか、そういう形で空室を有効利用することはできませんか。

そのためには、やっぱりWi-Fiは絶対に必要ですから、Wi-Fiを整備して、そういう人口を増やすためのツールとして、市営住宅を使っていけたらいいのではないかなと思っています。

○佐藤主幹

市営住宅ではないですけども、一般の宿泊施設でお試し移住をやっている状況でございます。

ただ、今おっしゃられたのは市営住宅を活用してということだと思いますが、空いている部屋は確かにあるのですが、ネット環境どころか家具家電も何もありませんので、上手くそのニーズに応えられる設備なのかという疑問があるということ、また、市営住宅の場合、大前提として住宅困窮者のための住宅という部分がありますので、部屋が空いているからといって困っていない人も入居させるということは難しい部分もあります。

課題として解決できるかどうかはわかりませんが、参考ということで機会があれば今回の策定の中でもお話はしていきたいと思います。

○大津会長

公営住宅の趣旨とは確かに違うのですが、一つのアイディアとして移住対策、人口減少対策を目的として限定的に活用できないかということはもう少し議論があってもいいかも知れないと思いますので、策定委員会の方へお持ちいただければと思います。

実は1～2年ぐらい前の議会でも小樽商大の学生を市営住宅に住ませようという話がありまして、まだ具体的な検討は進んでいないのですが、そういう場合どういうことが起きるかということは意見交換レベルでは少しだけ進めていました。全国での事例もあって、大学生が御高齢の方が多い公営住宅と一緒に住んでコミュニティを形成していくという事例もありますので、こういったことを幅広くやっていくことも公営住宅のあり方というものと合わせて検討していくことも必要かなと考えます。

○H委員

計画の中で分譲マンションが載っていますので質問いたします。

小樽市内で大小合わせて100棟ぐらいのアパートマンションがあると言われてます。結構な人数が住んでいると思うのですが、老朽化と高齢化がすべてのマンションで進行しています。その中で大規模改修の金額がどんどん上がってきています。

国の方は12年から15年、15年から18年の間にやってくださいとなっています。現実的にはどのような対応を考えているのか聞きたいと思います。

一次の改修でもう借入を起こしているとか、貯金が全くないというマンションの話も聞いています。そうすると、この高齢化で年金生活者が多くなってくると、なかなか大規模改修の積立金を満足に貯めていくというのが非常に難しい状況が起こってくるのではないのかなと危惧しています。そういうことを含めて、例えば消火器なんかは10年たったら変えることになっていますが、これが100本とか150本となるとすごい金額になります。マンションにとっては非常に厳しい責任ではないかと感じております。そういったことを含めて、市としてどのような対応を考えているか、具体的にお答えしていただきたいと思います。

○佐藤主幹

今、分譲マンションの問題ということでお話いただいたのですが、おっしゃる通り小樽市内に100棟ぐらい分譲マンションがございまして、昭和50年代前半に建ったマンションもありますが、ピークはやはり平成に入ってからマンションが多いです。平成に入ってからですから、まだ築30年ぐらいということで、これから本格的にマンションの老朽化があって、積立ての修繕費がどんどん上がっていくというのは他の町でも出てきている事例です。

それに対して国の方も何かできないのかということで制度が進めておりまして、具体的に言うところの住宅マスタープランの中でマンションの修理、修繕保全の関係の計画、位置付けをこの中で行って、その修繕に対する助成はないのですが、固定資産税の減免制

度があると思いますので、その第一歩になるような形にしていきたいと考えております。

今回の計画の策定の中にも、小樽市内のマンション管理組合の方にも入っていただいて、どうということが具体的に位置付けられるのか、それから、今後やっていかなきゃいけないものが100棟あると言いましたが、細かい調査がまだ進んでおりませんので、そこを含めてどういうことをやってその問題に対応していけばいいのかというのを今後詰めていく予定で考えております。

住宅マスタープランの中で一步駆け出しの部分を計画の中で盛り込んでいきたいと思っております。マスタープランなので、包括的な内容になりますけれども、これについては一つの課題ということで掲げて取り組んでいけるような形をここで一回整理したいなと思っています。

それから、消火器については確かに住宅の部分ではあるのですが、消防法の中で定期的な更新が定められていると思います。マスタープランの中ではまだ話題にできていない部分ですが、マンションの管理組合の方も入ってもらっていますので、その方にも伺いながら何ができるかというのは後々の課題として整理していければなと考えてございます。

○H委員

一件の空き家の解体でも大変な金額が掛かります。

それがマンションとなりますと、解体費用がなくてそのまま誰もいなくなったということがもしあった場合、市でそれを解体することになったら大変な負担になると思います。今後そういうことはありえないとも言い切れないと思います。

そういった意味においても、やはりこのマンションの対策というのは適切なアドバイスを全部にするというのは難しいかもしれませんが、こういう形でやるべきということである程度整理した方がいいのかなという気がしています。

○佐藤主幹

今おっしゃられたマンションを空き家のように取り壊しという話もありましたけれども、その取り壊しのお金という部分も一つあるのですが、そのマンションに住んでいらっしゃる方の世帯分の所有権がございますので、一人の人が壊したいとしても、一方で別の方が残したいという話になるとなかなか簡単に話が進まない。

8割ぐらいの方の合意がないとマンションを取り壊しできないというルールがあると思いますので、そういった大きなルールを含めて、将来的にはそういう話が出てくると思いますので、先ほど言いましたようにそれを計画に位置付けるのは、おそらく今回が初めてになると思います。

ですからその第一歩となるような形で、うまく課題として掲げているような計画にし

ていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

○大津会長

全国でも話題になっておりますね。

昨今、取壊費用を積み立てているようなマンションの事例も出ていると聞いていますので、国の方策を注視して、市の事業の中で取り組めることというのを先回りして考えていくということになると思いますし、そういう意見が策定委員会の方へ行くと思います。

○E委員

資料の5ページ目と6ページ目に関わる部分ですけども、5ページ目のまちなか居住の推進、民間賃貸住宅2棟を借り上げて全戸入居中というような表現があって、その下の子育て支援住宅の方ですが、7次総合計画の目標値30戸に対して今現在15戸を確保しているということになっておりますけれども、この15戸の入居状況というのはいかがなのでしょうか。

○佐藤主幹

15戸確保している中で14戸が埋まっている状況でございます。

○E委員

まちなかの住宅というのはまちなかにその物件があれば要件を満たすと思うのですが、子育て支援住宅というのは何か機能面で子育て支援住宅として特化している部分があって子育て支援住宅となっているのか、それとも制度的にここは子育て支援住宅ですよということで位置付けているのかその辺りはいかがでしょうか。

○大津会長

確か記憶では入居条件が別枠になっていたかなと思います。それと一番下のお子さんが中学校卒業の15歳で退去が必要となります。以前は小学校卒業までだったのを中学校卒業まで延ばして緩和をしているかと思います。

○佐藤主幹

おっしゃる通りです。

子育て支援住宅について、機能としては他の住宅と同様ですが、面積について少し広い部屋を使用している場合があります。

○E委員

子育て支援住宅ということであれば、機能的な部分についても少し充実させなきゃいけ

ないのかなと思いますし、仮にこの部屋が子育て支援住宅ですよと言っても、お隣とか上とか下に子育てに関係のない方がお住まいであれば騒音の問題も危惧されると思いました。1棟全部というわけにはいかないと思いますが、例えばワンフロア全部を子育て支援の住宅にしていくであるとか、防音というのはなかなか費用的に難しいと思いますがクッション性の高いフローリングにするとか、あと小さいお子さんがいるのであれば、建物が2階3階であれば転落防止の柵をつけてあげるとか、引き戸であれば指を挟まないように何か処置をするとか、開き戸であればその戸袋に指を挟まないガードをするとか、保育園や幼稚園で対応されているところがありますけれども、そういう部分をもって子育て支援住宅となると小樽市は子育てについてしっかり考えているなと感じていただけたと思います。人口減少対策という部分において、制度的な部分として優遇していただいているのはわかるのですが、機能的な部分においても取り組んでいただきたいなと思います。

○佐藤主幹

アドバイスありがとうございます。

なかなか次の子育て支援住宅ですが、進捗の中では数年前に若竹住宅で6戸をようやく新設いたしましたというぐらい新しい住宅が建っていない状況もあります。

次の子育て支援住宅が適用されるような住宅の建築の際にはどこまでプラスアルファの部分を入れられるかというのは、色々要件等もございますので、そこを調整しながら、できることはもちろん考えていきたいですし、どうしてもできない部分もございますので、そこについては御理解いただきたいと思いますけれども、引き続き、市営住宅建設の際にはそういった部分も含めて検討していきたいと思います。

○大津会長

様々な観点で御意見賜りました。

この住宅マスタープランは本日頭出しということですので、具体的な原案が出て参りましたら、皆様に再度御意見賜りたいと思います。

三つ目の報告事項へ移りたいと思います。報告事項3「塩谷地区の建替事業の進捗状況について」事務局から御説明をお願いいたします。

○真鍋課長

報告事項の3 塩谷地区の建替事業の進捗状況についてでございます。

まず1の経営概要ですけれども、塩谷地区の建替事業につきましては、小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画に基づき実施しておりまして、耐用年数45年を超過した塩谷住宅からスタートしています。写真にあります建物はもう解体しているのですが、ブロック造2階建ての建物がありまして、これはもう耐用年数を越えたということもございまし

て、ここから解体をして事業がスタートしているところです。

令和３年度には住替え世帯への説明ですとか意向確認、４年度に解体、建物入居者の移転、アスベスト含有調査、令和５年度には解体工事、新築建物の設計、地質調査などを行っています。令和６年度につきましては、元々段々の土地でしたので敷地の造成工事を行っているところでございます。

次に２の住替え世帯についてでございます。塩谷Ｂ住宅に入居する世帯につきましては、右側の青枠、これまで住んでいた塩谷Ｂの入居世帯、そして左側の方に青枠で囲ってあります塩谷Ｃ住宅に入居されている一部入居世帯が対象となります。

塩谷Ｂに住んでいた１３世帯のうち、新塩谷Ｂを希望した世帯が８世帯、また、左の青枠の塩谷Ｃに住む２６世帯は、すべてが新塩谷Ｂを希望されておりまして、合わせて３４世帯が新塩谷Ｂ入居を希望している状況にございます。

次に３ 新塩谷Ｂ住宅の建築計画についての概要です。建物のデータや整備内容について記載しまして、建物本体延べ面積としましては、約３，２００平米。鉄筋コンクリート造の地上５階建て、高さが１６．７４メートルです。整備する住戸数としましては、合計で３９戸プラス住民が集まる集会数を設置いたします。住戸タイプですけれども、１ＬＤＫが２５戸、約５０平米ぐらいの大きさです。２ＬＤＫの６０平米を１０戸、６５平米を４戸、合わせて１４戸。そして集会室６５平米を整備します。

その他整備としましてはエレベーター、また、屋内に駐輪場、屋外には駐車場２０台分、そしてごみ庫、プロパン庫を設置します。また太陽光発電設備というのを屋上に設置します。国のゼロカーボンの推進もありまして、公営住宅の方の整備基準が原則太陽光発電を設けることとなってございまして設置するものでございます。

この太陽光発電の電力につきましては基本的には廊下の照明ですとかトランクルームの照明ですとか共用部分で使用するようになります。

右側の図面ですけれども、建物の配置を示しています。図面の右側が国道５号線です、赤い矢印のところが建物出入口部分で、水色の部分が駐車場でございます。

次のスライドですけれども、１階平面図と住戸配置図を載せています。

１階の中央付近には、集会室を配置しまして、国道５号線側にはトランクルームと駐輪場を整備します。住戸配置図としまして、同一の住戸タイプが、５層分積み上がっていく、そういったようなイメージでの計画です。

以降の３つのスライドですけれども、住戸タイプ１ＬＤＫと２ＬＤＫの間取り、そして建物の立面図を４面、そしてイメージ図を載せていますので、御覧いただければと思います。

最後のページを御覧ください。敷地の造成工事の状況写真を載せています。

約１か月前の状況ですが、現場の工事自体はもう冬で雪も積もりますので、もうすぐ現場としては終わる予定でございます。この写真の重機や土山、盛土が一部ありますけれども、ここが平らになるのですが、この部分に建物が建つ計画でございます。

最後に５番目、今後のスケジュール予定ということで、令和７年度から建物本体を着工し始めまして、完工は令和８年の秋頃、大体１０月末ぐらいを予定しています。そして、完工後、令和８年度内に入居者の移転予定ということで考えてございます。

○大津会長

このような形で現在工事が進行中であります。

建設費高騰ということで悩ましいところですが、予定どおり進めていただきたいと思いますが、こちらについても御質問御意見あればいかがでしょうか。

先ほど市営住宅の考え方についてＧ委員から御指摘あったところですが、塩谷ではより集約をして、戸数、建物棟数もなるべく増やさないようにという考え方で今回の整備計画ができていますので、長寿命化計画の中で現在塩谷地区の市営住宅にお住まいの方の移転先を確保しながら、他方で塩谷への長期的な人口についても想定をした計画になっているところだと思います。

○Ｂ委員

確認だったのですが、この公共住宅長寿命化計画の中では、２棟で３階建てだったのかなと思うのですが、今回のイメージ図を見ると、それを一つにして階数を３階じゃなくて５階にして集約したということでしょうか。あと面積的には空いている敷地があると思うので、そういう部分で例えば小公園を作ること考えてはいないのでしょうか。あと駐車場が２０台ということですが、今後例えば介護サービスを使う方が出た場合とかに台数として間に合うかなというところが心配だったので、御配慮いただきたいと思います。

○真鍋課長

長寿命化計画では確かに２棟ということで書いてございまして、ただ対象となる入居世帯に意向確認を取ったところ、３４世帯だったということで、確か２棟だと５０数戸だったかと思いますが、２棟を整備するまでではなく、１棟にしたということでございます。

これにつきましては第７２回の住宅行政審議会の方で報告させていただきまして、当初の計画は２棟だったのですが、１棟ということでの報告をさせていただいていたところでございます。

小公園等の整備についてですが、塩谷Ｂの中での小公園は現状考えてはいないところです。

入居される世帯が高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が多いことや、また、国道の反対側の方が塩谷Ｂよりも戸数はたくさんありますので、反対側の方での公園整備は今後考えられるかなとは思っております。

また、駐車場が20台で足りるのかということにつきましては、入居世帯が高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が多いので、ほぼ車をお持ちではないのではということで、20台整備すれば転居される方については、問題はないかなとは考えております。

御意見のとおり奥の方には空き地がありますので、将来的にはそういったところでの駐車場の確保というのもあり得るかと考えております。

○長井副会長

最後の方で、令和7年度から着工して、完工が令和8年度秋頃を予定となっていますが、こちらに関しては大体目途が立っているのでしょうか。これからの部分もあるかと思うのですが、昨今、様々な建設工事が予定よりも遅れるのではないかと遅れが指摘されているところですので教えてください。

○真鍋課長

その辺りにつきましては、昨年度設計をしたところですが、設計者との意見交換や建設業界の方の話も聞きまして、スケジュール感としてはこれで行けるだろうということで見込んでいるところです。

○大津会長

本日、皆様からは大変幅広い観点で御意見をいただきました。

この報告事項の3つ目については大丈夫かと思えます。

議事の進行ではその他が掲げてありますが、こちらはございますか。

特になしとの声あり。

○大津会長

特になしということでございます。

今日は私が知る限りで最もたくさん意見が出た審議会だったかと思えます。外は大変寒くなって参りましたが、大変熱い審議会でした。

それでは進行を事務局にお返ししたいと思います。

○住宅係長

ありがとうございます。

以上を持ちまして、第74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。