

第76回 小樽市住宅行政審議会

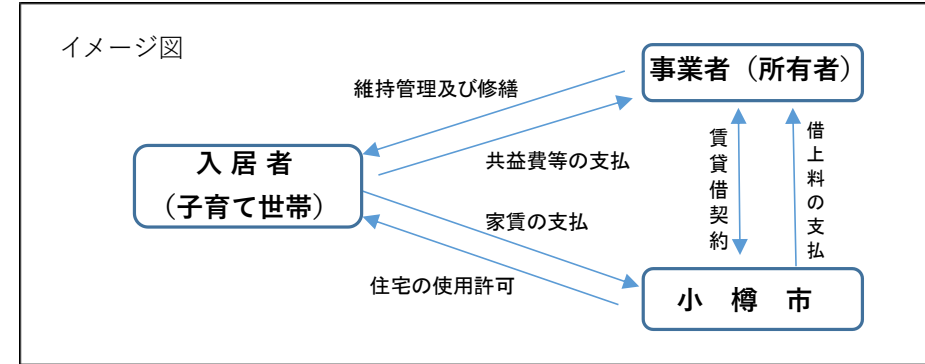
3 議題

＜諮問事項＞

- 1 小樽市既存借上住宅制度に係る借上げ条件の見直しについて

1 小樽市既存借上住宅制度の概要

子育て世帯が、より少ない負担で、利便性の高いまちなかに住めるよう民間事業者等が所有する既存の賃貸共同住宅の空き住戸を小樽市が借上げて、住宅に困窮する子育て世帯に市営住宅として転貸する。



(経緯)

- ①「小樽市住宅マスタープラン」(平成27年3月策定)において、まちなか居住推進施策の一つとして位置づけ
- ②平成29年度「小樽市既存借上住宅制度」運用開始
- ③第7次小樽市総合計画(令和2年2月策定) → **目標：令和10年度までに子育て世帯向け市営住宅を30戸供給**

(現状)

子育て世帯向け市営住宅：15戸(令和8年1月現在)

- <内訳>
- ・既存借上住宅(民間住宅) : 6戸(リージェンス入船4戸、西田ビル2戸)
 - ・直接建設住宅(公営住宅) : 9戸(若竹住宅6戸、オタモイ住宅3戸)

2 現状の入居及び借上げ条件

○ 入居者の条件 : 市営住宅の申込み要件を満たす世帯で、中学校卒業前の子どもがいる子育て世帯

○ 借上住宅の条件

・ **募集エリア** : **まちなか（小樽駅周辺、南小樽駅周辺、小樽築港駅周辺、山手バス路線沿線）
新光・朝里地区（新光1～4丁目、朝里2～3丁目）**

・ **借上住宅の単位** : **全部（1棟）又は一部（フロア単位） ※同一フロア内での一般入居者と制度利用者の混在は認めていない**

・ 最小借上げ戸数 : 1棟当たり2戸以上

・ 借上げ期間 : 20年間（木造は15年間）を前提

公営住宅の法定耐用年数

木造	: 30年
準耐火構造	: 45年
耐火構造	: 70年

・ 建築年の基準 : 木造→平成22年（2010年）以降

（令和7年度の場合） 鉄骨造等の準耐火構造→平成12年（2000年）以降

鉄筋コンクリート造等の耐火構造→昭和50年（1975年）以降

（※昭和56年(1981年)6月1日以前の工事着手は耐震基準が必要）

・ 型別、面積 : 型別 : 2LDK又は2DK、一住戸の床面積は45㎡以上80㎡以下

○片廊下型					○階段室型 (左側) (右側)						
2階	入居中	空き家	入居中	空き家	2階	入居中	階段	入居中	入居中	階段	空き家
廊下											
1階	空き家	空き家	空き家	空き家	1階	空き家	階段	空き家	入居中	階段	空き家
廊下											
2階 : 同一フロア内の混在あり→借上げ不可					左側 : 同一フロア(1階)内の混在なし→借上げ可能						
1階 : 同一フロア内の混在なし→借上げ可能					右側 : 同一フロア(1,2階)内の混在あり→借上げ不可						

3 入居及び借上げ条件緩和の変遷

年度	入居者の条件	借上げ条件					新規借上募集	借上契約戸数
		募集エリア	部屋型別	床面積	最低戸数	借上単位		
H29	①市営住宅の要件を満たす世帯 ②市内に住民登録がある世帯 ③未就学の子どもがいる世帯 ④入居期間：小学校卒業まで	まちなか ・小樽駅周辺 ・南小樽駅周辺 ・小樽築港駅周辺 ・山手バス路線沿線	2LDK 又は 2DK	50㎡ ～ 80㎡	4戸	全部（1棟） 又は 一部 （フロア単位）	10戸	リージェンス入船 4戸
H30					3戸			－
H31					3戸			－
R2		2戸		西田ビル 2戸				
R3		まちなか + 新光・朝里地区 ・新光1～4丁目 ・朝里2～3丁目		45㎡ ～ 80㎡	2戸		6戸	－
R4							6戸	－
R5							6戸	－
R6	①市営住宅の要件を満たす世帯 ②市外の住民登録世帯も可能 ③中学生以下の子どもがいる世帯 ④入居期間：中学校卒業まで					4戸	－	
R7							4戸	－

4 借上げ条件の見直し【諮問】

現在の既存借上住宅の戸数は6戸であり、令和3年度以降、事業者から借上住宅の応募がない状況が続いている。このことから、募集エリアとして扱う区域とともに、借上単位の変更により、民間賃貸共同住宅の応募を確保し、低額所得の子育て世帯の入居を促進する。

①募集エリアの変更（小樽市営住宅条例施行規則の一部改正）

現状：「まちなか」及び「新光・朝里地区」

変更：現状の「まちなか」等のエリアから「小樽市立地適正化計画」※¹（令和7年3月策定）に定める「都市型居住推奨区域」※²に変更する

理由：現状のまちなか等のエリアについては、通学・通院・日常の買い物等に係る移動の負担が過大とならないよう、利便性の高いエリアであることが求められている。また、小樽市立地適正化計画に定める都市型居住推奨区域は、徒歩を基本とした日常生活が可能であり、利便性の高い区域として設定されている。いずれも利便性が高く、日常生活における負担が少ない区域である点が共通しており、都市型居住推奨区域が本制度のまちなかエリアに求められる条件と合致しているものと考えられることから、当該区域を募集エリアとするもの。

※1 「小樽市立地適正化計画」：居住や生活サービス機能を複数の拠点に誘導・集約し、これらを公共交通で結ぶことで生活利便性の向上や地域経済の活性化などを図る計画。将来の人口減少や高齢化に対応した持続可能で効率的なまちづくりの実現を目指すもの。

※2 「都市型居住推奨区域」：小樽市立地適正化計画における「居住誘導区域」（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を誘導すべき区域）の一つで、将来においても徒歩を基本とした日常生活が可能で、集合型の居住を主体とした利便性の高い安心・快適な暮らしを享受することができる区域。

②借上単位の変更（小樽市既存借上住宅募集要領の一部改正）

現状：全部（1棟）又は一部（フロア単位）→ 同一フロア内での制度利用者と一般入居者との混在を認めない。

変更：全部（1棟）又は一部 → 同一フロア内での制度利用者と一般入居者との混在を認める。

理由：本制度開始当初には、一部の事業者から制度利用者と一般入居者との家賃の違いに起因するトラブルの発生を懸念する声はあったが、近年、事業者から同一フロア内での混在について支障ないとの意見が多数確認できたことから、フロア単位とする要件を廃止し、同一フロア内で一般入居者との混在を認めるもの。

①募集エリアの変更



- ・ 銭函地区 : 銭函、見晴町、桂岡町 ※地域の追加がある地区については赤字で記載
- ・ 新光地区 : 朝里、新光、新光町 ※左記の各地域については、区域の一部を募集
- ・ 桜地区 : 桜 エリアとしたものを含む
- ・ 新小樽（仮称）駅周辺地区 : 天神
- ・ 小樽築港駅周辺 : 若竹町、潮見台、築港、勝納町
- ・ 南小樽駅周辺地区 : 住吉町、信香町、住ノ江、若松、入船、新富町、奥沢、真栄
- ・ 小樽駅周辺地区 : 稲穂、色内、富岡、花園、堺町、相生町、東雲町、山田町 ※港町を除外
- ・ 緑地区 : 緑、最上、松ヶ枝
- ・ 手宮地区 : 錦町、豊川町、石山町、手宮、末広町、梅ヶ枝町、清水町
- ・ 長橋地区 : 長橋

②借上単位の変更

○片廊下型（例）

2階	入居中	空き家	入居中	空き家
	廊下			
1階	空き家	空き家	空き家	空き家
	廊下			

現状：2階 同一フロア内の混在あり→借上げ不可
1階 同一フロア内の混在なし→借上げ可能

変更：2階についても、同一フロア内の混在を認める

○階段室型（例）（左側）（右側）

2階	入居中	階段	入居中	入居中	階段	空き家
1階	空き家		空き家	入居中		空き家

現状：1,2階右側 同一フロア内の混在あり→借上げ不可
1階左側 同一フロア内の混在なし→借上げ可能

変更：1,2階右側について、同一フロア内の混在を認める

5 今後のスケジュール

令和8年

2月中旬

小樽市住宅行政審議会への諮問 → 同会からの答申

〃

小樽市営住宅条例施行規則の一部改正

別表第1（第1条の2の2関係） 「既存借上住宅の整備基準：住宅の位置」

・現行

「小樽市住宅マスタープラン（平成27年3月に本市が策定した住生活基本計画をいう。）によるまちなか居住エリア並びに新光地区及び朝里地区内にあることを基本とし、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地でなく、通勤、通学、日用品の購買その他入居者が日常生活を営む上で最低限必要な利便施設が周辺に整った位置に存すること。」

・改正（案）

「小樽市立地適正化計画（令和7年3月策定）に定める都市型居住推奨区域内にあることとし、（以下同文）」

3月下旬

既存借上住宅制度ホームページ更新、関係団体、事業者へ借上条件緩和の周知文書送付

4月～5月末

既存借上住宅制度の事業者募集（事業者から申請）

6月上旬

借上額の算定、不動産鑑定評価の実施（事業者の希望額と近傍同種家賃の差が大きい場合）

既存借上住宅の整備基準に基づく審査（選定基準、関係書類、現地確認等）

〃 中旬

小樽市既存借上住宅選定委員会（庁内会議）の開催

選定事業者の決定及び採用通知書等送付

小樽市営住宅条例施行規則の一部改正【新規借上住宅の追加】

〃 下旬

選定事業者と賃貸借契約締結

8月上旬

既存借上住宅の一般公募（ホームページ、広報おたる）及び抽選会

10月 1日～

既存借上住宅への入居開始

11月～4月

公共賃貸住宅家賃対策調整補助金の申請等手続き、交付決定