

## 第76回 小樽市住宅行政審議会 議事録

日 時： 令和8年2月12日(木) 午後2時00分～午後4時00分

場 所： 小樽市建設部庁舎3階 研修室

出席委員： 大津委員(会長)、長井委員(副会長)、今井委員、浅田委員、小野委員  
木村委員、前川委員、下兼委員、高野委員、中鉢委員、平戸委員

事務局： 山岸部長、廣瀬次長、西野建築住宅課長、千葉主幹、横山係長、  
玉津主査、菅原係員

### ○事務局

それでは定刻になりましたので、ただいまより第76回小樽市住宅行政審議会を開催いたします。

本日の審議会の出席状況につきまして、薄井委員、横尾委員、五十嵐委員が所用のため欠席されておりますが、委員14名のうち11名の御出席ということで、条例に定める半数以上の御出席をいただいておりますので、会議が成立していることを御報告いたします。

それでは本日の会議の公開についてですが、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。

それでは次第に従いまして、会長から御挨拶をいただき、以降の議事進行をお願いしたいと思っております。

### ○会長

本審議会の会長を仰せつかっております大津です。よろしくお願いいたします。

本日は雪の多い日でございますが、道も大分狭くなっているかと思っておりますが、お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

前回の審議会は11か月くらい前ということで、久しぶりの審議会となりますが、本日も活発な御意見、御審議に御協力いただければと存じます。

本日は事前に皆様に御案内差し上げておりますとおり、議題は諮問事項が1件、報告事項が2件となっております。

この諮問につきましては、市長から当審議会宛に届いております。

まず、諮問事項「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」から審議して参りたいと思っております。

それでは、事務局の方から御説明をお願いいたします。

### ○事務局

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」<資料1>に基づき、御説明させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

資料の1ページをご覧ください。

「1 小樽市既存借上住宅制度の概要」についてです。

この制度は、子育て世帯が、より少ない負担で利便性の高い「まちなか」に住むことができるよう、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り上げ、住宅に困窮する子育て世帯へ、市営住宅として転貸するものです。

右側のイメージ図において制度の流れを示していますが、市が事業者と賃貸借契約を締結し、契約期間中は市が借上料を支払い、事業者は賃貸住宅の維持管理や修繕を行い、入居者は市に対し、家賃に相当する住宅使用料を支払う仕組みとなっております。

次に、中段に記載しております本制度の経緯についてですが、「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られ、平成 29 年度から運用を開始しました。また、「第 7 次小樽市総合計画」(令和 2 年 2 月策定)では、子育て世帯向け市営住宅の供給戸数を、令和 10 年度までに 30 戸とする目標値を定めております。しかしながら、令和 8 年 1 月現在の実績は、既存借上住宅が 6 戸、直接建設による公営住宅が 9 戸で合わせて 15 戸にとどまっており、目標値の半数という現状であります。

次に、資料の2ページをご覧ください。

「2 現状の入居及び借上げ条件」についてです。

まず、入居者の条件ですが、市営住宅の申込み要件を満たす世帯であって、中学校卒業前の子どもがいる子育て世帯を対象としています。

次に、借上住宅の条件についてですが、募集エリアは、まちなかである小樽駅周辺、南小樽駅周辺、小樽築港駅周辺及び山手バス路線沿線、新光・朝里地区(新光 1~4 丁目、朝里 2~3 丁目)としています。

借上住宅の単位については、1 棟又はフロア単位とし、同一フロア内において一般入居者と制度利用者が混在することは認めていません。

中段右側には、片廊下型と階段室型の住宅例について、同一フロア内での混在の有無によって、借上げが認められる場合と認められない場合の状況を記載しております。

最小借上げ戸数については、1 棟当たり 2 戸以上とし、借上期間は、原則として 20 年間、木造住宅は 15 年を前提としています。この借上期間と公営住宅の法定耐用年数との関係から、建築年の基準を設けており、令和 7 年度の場合、木造は「2025 年 - 30 年 + 15 年 = 2010 年(平成 22 年)」以降、鉄骨造等の準耐火構造は「2025 年 - 45 年 + 20 年 = 2000 年(平成 12 年)」以降、鉄筋コンクリート造等の耐火構造は「2025 年 - 70 年 + 20 年 = 1975 年(昭和 50 年)」以降に建築された建物を基準としています。住戸の型別は、2LDK 又は 2DK、床面積は 45 m<sup>2</sup>以上 80 m<sup>2</sup>以下としています。

次に、資料の 3 ページをご覧ください。

「3 入居及び借上げ条件緩和の変遷」についてです。

平成 29 年度の制度開始から、令和 7 年度までの間における、入居者の条件、借上げ条件等の変遷について記載しています。なお、変更のあった項目には、下線を付しています。

「入居者の条件」については、令和 5 年度に緩和を行っており、借上げ条件については、令和 2 年度に募集エリアの拡大や床面積要件等の見直しを実施しております。

また、借上契約の状況については、平成 29 年度にリージェンス入船で 1 棟 4 戸【入船 1 丁目 5 番、7 階建ての 2 階部分、全 24 戸、平成 5 年度建設、平成 24 年度改善工事】、令和 2 年度に西田ビルで 1 棟 2 戸【稲穂 3 丁目 18 番、4 階建ての 3 階部分、全 5 戸、平成 8 年度建設、平成 25 年度改善工事】の契約がありましたが、令和 3 年度以降、新規の借上契約はない状況が続いています。

次に、資料の 4 ページをご覧ください。

「4 借上げ条件の見直し」についてですが、こちらが今回の諮問事項となります。

現在、既存借上住宅の戸数は 6 戸にとどまっており、令和 3 年度以降、事業者からの借上住宅の応募がない状況が続いています。

このため、募集エリアの見直しと借上単位の変更を行うことにより、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促進を図ろうとするものです。

まず 1 点目として、募集エリアの変更についてです。現状の募集エリアは、「まちなか」及び「新光・朝里地区」としてはいますが、変更後の募集エリアについては、令和 7 年 3 月に策定した「小樽市立地適正化計画」に定める「都市型居住推奨区域」にしたいと考えております。

その理由としましては、現行の「まちなか」などの募集エリアについては、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、利便性の高い区域であることが求められており、一方、「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おります。

両者はいずれも、日常生活における利便性が高く、移動の負担が少ない区域であるという点で共通しており、都市型居住推奨区域は、本制度における「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、当該区域を新たな募集エリアとするものです。

次に、2 つ目は借上単位の変更についてです。（こちらは、既存借上住宅募集要領の一部改正を伴うものとなります。）現行の借上単位は、1 棟又はフロア単位とし、同一フロア内において制度利用者と一般入居者が混在することを認めていませんが、変更後は、同一フロア内での混在を認めることとするものです。

その理由としましては、本制度の開始当初は、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がありましたが、近年においては、事業者から同一フロア内での混在について支障はないとの意見が確認されている状況にあります。このことから、フロア単位とする要件を廃止し、同一フロア内において一般入居者との混在を認めることで、民間事業者が参入しやすい環境を整備し、借上住宅の確保につなげようとするものです。

次に、資料の 5 ページをご覧ください。

左側には募集エリアの変更について、上段には「小樽市立地適正化計画」における区域全体のイメージ図を掲載しています。

ピンク色で着色している部分が「都市型居住推奨区域」を、赤枠で囲っている部分が、新たに追加される地区を示しています。下側には、地区名及び地域名を記載しており、※印のとおり、新たに追加された地区等については赤字で表示しており、追加された地区は、銭函地区、桜地区、新小樽駅周辺地区、手宮地区、長橋地区となります。なお、「港町」の除外については、従前は「まちなか」に含まれていた地域ですが、臨港地区に該当し、住宅の建設等困難な地域のため、今回、募集エリアから除外するものです。

右側には、借上単位の変更について、先ほどの資料の 2 ページの図面とほぼ同様であります。片廊下型と階段室型の住宅を例に図示しており、これまで、同一フロア内で、一般入居者との混在があるため、借上げは認められていなかったものが、今回の見直しにより、混在を認めることで借上げが可能となるものです。

次に、資料の 6 ページをご覧ください。

「5 今後のスケジュール」についてです。

まず、令和 8 年の 2 月中旬に、本日開催の小樽市住宅行政審議会への諮問を行い、審議会からの答申を想定しています。

次に、小樽市営住宅条例施行規則の一部改正についてですが、同規則の別表第 1 に「既存借上住宅の整備基準」として「住宅の位置」が規定されています。

現行規定では、「小樽市住宅マスタープラン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」とされていますが、改正案では、本日の住宅行政審議会に審議結果を踏まえ、「小樽市立地適正化計画による都市型居住推奨区域内にあることとし」と規定を変更する予定であります。

その後、3 月下旬には、関係団体等への周知を行い、4 月以降に事業者募集を行います。

事業者から申請があった場合には、6 月以降に審査、選定事業者の決定を行い、6 月中旬には、新規借上住宅の追加に伴う規則改正を行います。8 月には既存借上住宅の入居者募集を行い、10 月 1 日から、子育て世帯の既存借上住宅への入居開始を予定しています。

以上で説明を終わります。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○会長

ありがとうございます。

ただいま既存借上住宅制度の改定について御説明をいただきました。

この子育て世帯向けの既存借上住宅の要件について、対象エリアをより拡大し、また、同一フロア内での混在を認めない取扱いだったものを、混在を認めることで対象を広げて、この制度の目的を達成しようという趣旨の改定ということでございます。

この件につきまして、御質問御意見、幅広く賜りたいと思います。

○A 委員

子育て世帯の方にとって家の問題は結構大きいものと考えておりますのでこういう制度はとても重要だと思っております。

今回、フロアの借上げ条件が変わるということですが、条件が変わる前は民間事業者等が所有する賃貸共同住宅の空き住戸を小樽市が借り上げることについて、どのような点が難しかったのかをお聞きしたいです。

次に募集エリアの変更ということで、赤字で書かれたところが増えるのですが、かなり募集エリアが広がったということで間違いないのかの二点についてお聞きしたいと思います。

#### ○事務局

まず一点目の借上住宅の事業者からの申し込みについてですが、かなり前から交渉しておりますが、応募がない状況となっております。これについては原因を分析いたしましたが、同じフロアに2戸以上あるという条件が厳しいのかと考えております。今回、制度変更により、同一フロアに借上住宅と一般の賃貸部分が混在することが可能となったため、応募は増えていくようになって考えております。

もう一点の募集エリアの拡大については新たに銭函地区、桜地区、手宮地区、長橋地区が増えることによって、募集エリアが拡大するものと認識しているところでございます。

#### ○会長

少し補足をしますと、当初この制度を作ったときは、最低戸数が4戸でしかも同一フロア内の混在を認めないということで、実質的には新規に賃貸住宅を大家さんが建てるという状況を除いては、なかなか既存の住宅で応募することのハードルが高かったのかなと思います。

そういう中で最低戸数を3戸、2戸と徐々に下げてきて、今回のこの同一フロア内の混在禁止の縛りを外すことで、既存の賃貸住宅からの供給が期待されると考えております。

地区につきましても、立地適正化計画に合わせる形となっておりますが、この既存借上住宅制度の趣旨は、まちなか居住推進というのが市の上位計画にある中で、子育て世帯向けに低廉な家賃で質の高い住宅を供給するという趣旨であります。銭函辺りは一定の需要が想定される場所かと思っておりますので、供給側もお住まいになる方も制度をより広く活用されていくといいなと考えております。

また、現在は市外にお住まいの方も、市内への転入を前提として応募できるようになっておりまして、子育て政策の推進や移住政策にも資すると思っております。

#### ○OB 委員

より少ない負担でというのが目標になっているのですが、「より少ない負担」というのはどの程度なのか。一般の公営住宅、市営住宅に入っている方とどのぐらい違うのかということと、もう一つ、私の住んでいる朝里地区にも市営住宅があります。利便性の高いまちなかに住めるとなると、現在市営住宅に入っている方と同じ条件になるわけです。

子育て世帯がより少ない負担でということを考えてみると、市営住宅の家賃を下げればこ

の目的は達成されるのではないかと思うのですが、何か子育て世帯住宅特有の条件などがあるのでしょうか。

#### ○事務局

借上住宅も市営住宅でありますので、市営住宅としての低廉な家賃ということになります。民間住宅を借りると5万円とか6万円かかるものが、市営住宅相当の家賃になりますので、低廉な家賃で提供するということになります。

また、市営住宅が代わりになるのではないかというお話ですが、新光・朝里地区は市営住宅が多いのですが、その中でエレベーターがついた新しい住宅もいくつかあります。そういった住宅は入居率が高くてなかなか入居できないという状況もございますので、そういったところを補完する意味で、民間の住宅を借り上げて市営住宅の代わりにして行きたいというのがこの制度の趣旨でもありますので、御理解いただければと思います。

#### ○B 委員

この記載が「より少ない負担」と書いてあるので、市営住宅にしているのであれば市営住宅の家賃と同じですね。

一般の民間住宅に比べて少ないという意味だということは分かりましたが、この表現だと市営住宅よりも少ない家賃と誤解されると思うのですが。

#### ○事務局

比較対象が記載されていなかったため、分かりにくい表現だったと思います。失礼しました。

#### ○会長

より誤解を与えないような表現に訂正するのは可能でしょうか。

あくまでも市営住宅の運用の中での基準が適用されるという前提だと思っておりますので、可能であればそういった誤解がないような表現にしたいと思います。

特定目的住宅という枠組みの中で、子育て世代の方に別枠で供給することで、利便性が高い人気のある住宅に入居できるよう運用しているという制度でございます。

#### ○C 委員

事業者からの応募が少ないと記載がありますが、なぜ応募が少ないかシミュレーションしたことはありますか。そして、公募の仕方はどういう形をとっているのか。

我々業者は、賃貸に出したい空き家もしくは住宅を保有してはいるけど、この制度に応じられない理由があると思います。

どういう利益があるのか、よく掴めてないために応募しかねていると思います。

市内の宅建業者は物件を持っていて、借りてくれるお客さんを探しています。

私は市に貸したら空き室も埋まるし家賃が確保できると思っているので総会などでそのように説明しているけど業者は市に貸したがない。

これについて市としてどのような認識を持っているのか教えてもらいたい。

#### ○事務局

まず、フロア内の混在禁止という条件が厳しいのではないかと考えておりますので、そういうところを緩和していく必要があると思っています。

もう一つ、市役所が関わると、色々と手続きが増えるのではないかと懸念があるかと思えます。

事業者の方と借りる方の二者しかいなかったものが、市が入るために三者となるわけですから、業務的に増える部分はあるかと思えますので、そういったところについて説明していき、そこまで過大な負担にならないということを理解していただければと思っています。

事業者の方が手を挙げていただかないと、入居希望者に御紹介できる物件がなくなってしまうので、宅建協会として関係各所に御説明をしていただくなど御尽力いただいていることに大変感謝しております。我々としても丁寧な周知や説明が必要なのかなと考えているところです。

#### ○OC 委員

それでは駄目。これは空き家対策とどう連携しているのか、空き部屋は相当あるけどそれを利活用しようとしたときにこの制度はどう利益を生み出すのかってこと。我々はボランティアではないから利益がないとやらないですよ。私どもは事業者に市のこういう制度があるから関心のある方は相談しなさいと言っているけど誰も行かない。市が介入すると面倒事が増えるから敬遠されているのだと思う。事業者が仕事をしやすいように考えてもらいたいと思います。

また、最近市営住宅に外国人が入居していると思います。民間の業者は外国人に賃貸することはなるべく控えていますが、市に貸すとすると外国人に転貸されるという懸念があります。その辺はどのように考えているのか聞かせて欲しいと思います。

#### ○事務局

一点目は市役所が関わることで、色々業務が発生して事業者の負担が増えるというようなお話かと思えます。市が転貸する以上、全く業務が変わらないという話にはならないのですが、関わる方々がなるべく仕事をしやすい、負担にならないように考えていくことが、どの業務でも必要だと考えております

次に外国人の入居関係ですが、今日の報告事項に住宅セーフティネット法のこともありますが、外国人だからといって排除するという話にはなりません。特定の人を排除するようなことはできませんが、入居にあたっての条件などを整理して対応していきたいと考え

ております。

#### OC 委員

最後にもう一言だけいいですか。外国人の方についてですが、町内会に入らない人がたくさんいるんですよ。そして部屋にゴミや荷物を残したままいなくなることも我々は何度も経験している。だから我々が直接賃貸するときは色々条件を付けたりするわけだけど、市が転貸する場合、我々はそれに関われないわけですよ。色々なトラブルが想定されるので、その辺を市民に説明してほしいと思います。

#### ○会長

ありがとうございました。

とても貴重な御指摘だと思います。これまで入居者の退去要件を小学校卒業から中学校卒業に伸ばすとか、入居する側の要件を広げてきたところですが、供給する側の手を挙げることへの不安があったら、ここを取り除くことが大事だという御指摘かと思えますので、この制度がアリバイ的に子育て施策をやっているのではなく実効性を持つためにも、ぜひ現場からの聞き取りをより丁寧にしていただいて、できる限り良い制度にしてほしいと思いますので、よろしくお願いいたします。

#### OD 委員

一点目は市営住宅の要件を満たす世帯ということで中学校卒業前の子どもがいる子育て世帯とあるのですが、これは中学校が終わったら強制的に退去させられるものでしょうか。今は高校までが義務教育みたいなものですので、やはりこの中学校卒業までというのは厳しいのではないかと思います。

二点目は以前に市営住宅の建築の場合は身体障害者のことを考えた設計を行っているとお聞きしましたが、今回のこの既存借上住宅の場合には身体障害者も対象になるのかなのかという、この二点をお聞きしたいと思います。

#### ○事務局

一つ目が現在は中学校卒業までの入居なのですが、それを18歳まで引き上げできないかといった御意見かと思えます。

これについては令和5年度に入居要件の見直しを行いまして、もともと対象年齢が小学校卒業までであったのを、中学校卒業までに延長した経緯がございます。見直しから経過年数が短いことに加え、子育て世代の入居需要を考慮したところ、子育て世帯向け住宅の流動性を確保した方が良く考えております。

現在の公営住宅は供給されるストック戸数が限られるため、特定の世帯が長期間入居を続けると、新たに支援を必要とする子育て世帯が入居できない状況が想定されますので、今のところ現行の制度での運用を考えております。

ただし、今後、子育て世帯向け住宅への入居希望が少ない状況が継続した場合については、児童福祉法やこども基本法で児童の定義は18歳未満までとなっておりますので、子どもの年齢要件の見直しを検討していく必要があると考えております。

二つ目については、既存借上住宅については身体障害者について配慮する規定はございません。

#### OD 委員

一点目についてなのですが、要するに中学校を卒業したら駄目だったことですね。高校卒業までに変更することを検討する余地はないのでしょうか。

#### ○事務局

今後、子育て世帯の入居希望者が少ない状況が続くようでしたら、検討する余地があると考えております。

#### ○会長

これは中学校卒業までへの変更のときも議論があったと思います。さすがに義務教育までは必要ではないかということで、年齢要件を引き上げたという記憶がございます。先ほど事務局からも回答がありましたが、公平性の問題、どうしても公営住宅は幅広く色々な方を対象とするバランスが必要かと思えます。また、応募が少ない場合は、実際の需要に耳を傾けて制度設計を検討するということになるのではないかと考えます。

それから障害者向け住宅も建替え、新築又は大規模な改修を行った場合はいわゆるバリアフリー対策として様々な対策ができる一方、民間住宅の借上げでそこまでの仕様を求めるのは現実的に困難だろうという議論があったように記憶しております。

公営住宅としての目的を一番高いところに掲げながら、現実のニーズに対応して運用していくという中で、なかなか難しいところもありますが、この審議会はそういった考え方を整理いただく場でもありますので、今日の御意見をぜひ反映させて、より良い制度にして行きたいと考えているところでございます。

#### OE 委員

桂岡町は元々薬科大学がありまして、そのための学生向けの賃貸アパートが多くあったのですが、大学が移転したために、かなり空きアパートがあります。そういったものを、例えば建物の基準として木造が耐用年数30年なので平成22年以降に建築した住宅と記載がありますが、リノベーションのような形で、新たに補強したり断熱を入れたり新しくして2LDKや2DKという形に変更したものを借上げするということもあるのですか。

#### ○事務局

リノベーションの関係はあまり想定してなかったのが正直なところですね。耐用年数の半

分程度を経過していない、例えば木造であれば、耐用年数 30 年のところを 15 年間借り上げるということで、そういう比較的新しい物件を想定しておりました。

ただ、耐震性がある物件でのリノベーションなど、そういったところは住宅として使える部分はあるかと思っておりますので、今後検討は必要かと思っておりますが、現時点では想定しておりませんでした。

#### ○E 委員

桂岡町は本当に空き家が多く、その対策をしなければならないというところで、何かうまく活用できてないと感じております。空き家の対策が上手くいってないところがあるので、空き家の対策と借上住宅はちょっと違うのですが、冬場歩いているとどうしても雪投げがされてない住宅が本当に多いです。空き家だということがすぐに分かります。

小樽に長く住みたいとなったときに、例えば古家の解体費が援助されるとか、リノベーションの援助があると良いと思います。今の建築費がとても高騰しているのに、小樽ならではの補助金というか、今の国の制度に基づくと、とてもハイレベルな仕様のを求められてしまいますので、小樽ならではの利用しやすい対策というのをしていかなければならないのかなという気はしています。

#### ○事務局

今のお話は借上住宅や空き家問題を総括したような部分もありましたので、私の方からお話しさせていただきます。最近市長も住宅の建築費高騰の煽りを受けて、若者が一軒家を建てるのが非常に難しい状況になっているから、中古住宅をリフォームするなどして、ニーズに合った住宅を供給していくべきではないと言われておりまして、これからの検討課題にはなっていくのですが、今後は市の内部でも検討していきたいと考えているところです。

#### ○会長

私自身も空家等対策会議の議長もやっておりますし、今日の審議会では公営住宅の議論だけをしておりますけれども、住宅マスタープランにある市の住宅全体の水準を高めていくという考え方、また、長寿命化計画など大きな方針に係る審議の場でもございますので、こういったことについても御意見を賜りたいと存じます。

最初の諮問事項でございますので少し時間をかけましたが、幅広い観点での御意見を賜りました。

それでは今回の諮問を改めて確認いたしますけれども、現在の既存借上住宅制度の借上げ条件を見直すということでございます。一つは募集エリアを立地適正化計画に定める都市型居住推奨区域に変更する。まちなか居住推進の考え方を揃えるという変更でございます。

もう一つが、借上げ単位を同一フロア内の混在禁止の条件を廃止するというところで

ざいます。

今日の御意見では、当審議会としては特に条件を付けず同意するという形で回答したいと存じます。よろしいでしょうか。

○委員一同

はい。

○会長

ありがとうございます。御了承いただいたものと認めます。

続いては報告事項でございます。

まず一件目が、「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画の進捗について」ですが、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局

小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画の進捗等について説明いたします。

本報告につきましては、昨年度末の審議会において、計画期間の半分を経過したため、令和7年度に見直しの必要性について検討を行い、その結果を報告する旨を説明させていただいたところであり、今年度、庁内協議を行いましたので、その結果について、報告をさせていただきます。

市営住宅の各事業については、令和2年3月に策定した長寿命化計画に基づき進めておりますが、整備事業の進捗状況や社会情勢の変化などを踏まえて、概ね5年を目処に見直しを検討することとしており、令和6年度末で10年計画のうち5年を経過したことから、庁内において見直しの必要性について検討を実施いたしました。検討に当たっては「整備事業の進捗状況」と「社会情勢の変化」について検証を行いました。

3ページでは、検証①として整備事業の進捗状況について、計画期間内の建替え・用途廃止・個別改善の予定時期を示したスケジュール表に、計画どおり実施したものは赤の実線で、変更したものを赤の点線で示したものを掲載しております。これまでの審議会でも報告したとおり、稲穂改良住宅の建替えの取りやめや若竹住宅(2号棟)の個別改善にかかる変更を行いました。計画前半はほぼ計画どおりに進捗しております。

左に記載しておりますが、計画後半の搭載事業については、財政状況などにより実施時期の調整は必要ですが、基本的に事業手法の変更については想定しておりません。

4ページでは、検証②として社会情勢の変化との関係について、記載しています。社会情勢の変化として、本計画や公営住宅の整備に影響のある、上位計画の改定、立地適正化計画の策定、住宅セーフティネット法の改正、市の財政状況の変化の4つを挙げ、これらの

変化による事業への影響を検証しました。内容は記載のとおりですが、いずれも計画の事業方針には影響がないものと判断しております。

5 ページには検証結果とまとめについて記載しています。上段に検証結果を記載しておりますが、前半の整備事業は概ね計画どおり進捗しており、上位計画や住宅関連の法律改正などの情勢の変化を踏まえても現計画との整合は取れており、計画後半の事業の必要性に影響を及ぼすものではないと考えております。市としては、この検証結果を踏まえて下段のとおり市の財政状況や市営住宅の入居状況により、事業の実施時期や整備規模の調整は必要であるが、事業プログラムの部分的な修正を行い、現計画を継続するという結論といたしました。長寿命化計画の見直しの検討についての説明はここまでですので、いったんここで区切りたいと思います。

#### ○会長

ありがとうございます。

5 ページのところまで御説明をいただきました。長寿命化計画は 10 年計画ですが、一度中間で見直しの必要性を検討することとなっております。現状では先ほどの4つの観点、上位計画、立地適正化計画、住宅セーフティネット、市の財政状況という観点から検討した結果、計画の見直しの必要性は低いという判断でございますが、これについて御意見御質問いただきたいと存じます。

ここは御質問等ないようですので、6 ページ以降の御説明をお願いいたします。

#### ○事務局

6 ページからは、実際に変更手続きを行う事業プログラムと、今後実施時期が遅れる可能性がある事業について、説明させていただきます。変更する事業プログラムとして5つの事業と、今後実施が遅れる可能性がある事業として 2 項目の事業を挙げています。

7、8 ページに、変更する事業の1つ目、塩谷B、C住宅の建替え事業について記載しています。これまでの審議会においても、塩谷B住宅 1 号棟の整備戸数及び令和 6 年度に造成工事を行うことによる 1 年間の後ろ倒しについて報告しておりましたが、塩谷地区の住宅は、塩谷B住宅の建替えを皮切りに、C、Eの建替えに続いていく計画となっておりますが、建替え→移転→解体ののち、次の建替えを行うため、Bの建替えが1年ずれたことで、そのあとのCも1年後ろ倒しになるため、これを変更するものです。

9、10 ページに変更する事業の2つ目、新光F住宅の建替え事業について記載しています。新光 F 住宅の建替事業は、計画上は、令和 8 年度から遊休地への 1 号棟建設を開始し、その後は移転→解体→建替を繰り返して、新光Fを 4 棟、新光Bを 3 棟順次建設を進めていくこととしていますが、近年の建設費の高騰を受け、市全体として事業費を調整す

る必要が生じたことから、着手時期を後ろ倒しに修正変更するものです。現状、1年後ろ倒しを想定していますが、見通しは不透明な状況です。

11、12 ページに変更する事業の3つ目、稲穂改良住宅の用途廃止事業について記載しています。稲穂改良住宅については、これまでの審議会において、道営住宅の建設に伴い、建替としていた計画を令和7年度の用途廃止に変更することについて御報告させていただいていたところであり、予定どおり、道営住宅は令和6年度末に完成を迎え、稲穂改良住宅の入居者の移転も令和7年5月末までに完了したところです。

一方、稲穂改良住宅が入る第1ビルは民間施設との複合建築物であり、現在、再々開発に向けた検討が行われている最中であるため、建替え等の事業時期が未定となっており、解体時期も見通せない状況となっております。北海道と調整したところ、用途廃止時期と、実際の解体時期は基本的には一致させるものであるとの見解であり、時期が未定であれば計画期間の最終年度に変更するのがよいとの見解があったことから、助言に従い最終年度に変更するものです。

13、14 ページに変更する事業の4つ目、松ヶ枝A住宅、緑A住宅の改善事業について記載しています。計画では、松ヶ枝A住宅が1年早く整備されていることから、松ヶ枝A住宅は令和7～9年度に、緑A住宅は令和8～10年度に、外部・内部の改善を行う予定でしたが、緑A住宅の外壁の劣化が進んでいる状況が見られたことから、緑A住宅を優先し、令和7年度に前倒しで1号棟の外部改修を行いました。来年度以降も、緑Aの改善を優先して進めていく予定で考えております。

15、16 ページに変更事業の5つ目、各市営住宅の共用部 LED 化改善事業について記載しています。この事業については、共用部分のない簡平、簡二住宅を除く、市内のほぼ全施設に対する新規事業の追加変更となります。各市営住宅に設置されている照明について、平成30年竣工の若竹住宅3号棟を除く住宅では蛍光灯が使われていますが、令和9年までに蛍光灯が生産終了となることから、共用部について順次 LED 化を行う必要が生じており、これに対応すべく、市内27団地87棟を対象に、共用部の LED 化を実施していきます。なお、長寿命化計画に組み入れることで国の交付金の活用が可能となるため、計画の個別改善事業に組み入れ、業務量及び事業費の平準化を図り、表に記載のスケジュールで7か年での実施を想定しています。

17 ページに、今後実施時期が遅れる可能性がある事業について記載しています。大きく2つの項目を挙げていますが、どちらも、現時点で事業プログラムを変更するものではありませんが、いずれも対外的な交渉や検討が必要であり、ある程度時間を要することが避けられない状況であることから、皆様に共有させていただくものです。1つめの真栄改良住宅建替事業についてですが、現計画では令和10～11年度に建替えとなっております

が、建替えに当たっては、区分所有として併設されている市場の整備方法や、現地建替えとした場合の仮住まいや仮店舗の確保、移転建替えとした場合の敷地の確保などの課題について、関係者や庁内での十分な検討や調整が必要であり、今後も一定程度の時間を要するものと考えています。そのため、次期計画での対応も視野に入れ、事業実施時期や事業手法を検討する必要があるものと考えております。2つめの建替を伴わない用途廃止事業についてですが、桂岡住宅、オタモイC住宅、花園共同住宅、梅ヶ枝住宅は、現計画において、令和9～10年度にかけて建替を伴わない用途廃止を行う計画となっています。これらの住宅は、建設から54～64年程経過し、老朽化による不具合等があることから、計画どおりの事業年度での用途廃止を目指しておりますが、移転により家賃が高くなることへの不安や、住み慣れた住宅や地域に居続けたいと考える入居者もいることから、移転交渉が難航することが予想され、また同一時期に居住性の高い移転の確保が困難であることから、用途廃止時期がずれ込む可能性があるものと考えております。

最後に18ページですが、これまで説明した①から⑤までの事業プログラムの変更内容を、長寿命化計画に記載の事業プログラムに反映したものを、変更前と変更後で対比する形で記載しております。赤枠で表示したものがスケジュールを変更したものの、黄色枠で表示したものがLED化改善として追加したものを示していますので、詳細については後ほど御確認をお願いします。

長寿命化計画の進捗等についての報告は以上です。

#### ○会長

ありがとうございます。

後半は個別のプログラムそれぞれの色々な事情、特に建設費の高騰を踏まえて調整を行うといった御説明がございました。

こちら報告事項でございますが、もし御質問等あればお願いいたします。

#### ○A 委員

一刻も早く建替えできるところは建替えして欲しいと思うのですが、建設費の高騰とかで、建替えをするのはそれなりに費用もかかりますので、すぐできないということは分かりますが、それであれば住んでいる方の生活が困らないように修繕等をしっかりしていただきたいなと思います。

#### ○事務局

建替え計画が遅れることにより、入居者の生活に影響が生じる状況はありますので、管理担当と連携を図り、負担の少ない低層階への誘導や必要な修繕を行って参りたいと思います。

## ○F 委員

一点目が駅前の再々開発の関係もありましたが、稲穂改良住宅にまだ入居されている方がいらっしゃるのかということと、もう一点、建替えを伴わない用途廃止事業の中で4か所の市営住宅が挙げられていて戸数が示されておりますが、入居している方が何世帯いらっしゃるのか。桂岡住宅などを見ておられます、住んでおられる方がそれほどいないのではないかと思いますのですが、建設から60年ぐらい経っている建物もある中で、入居される方が予定より早くこの住宅を退去された場合は早めに解体をしていただくのが治安上もいいのではないかと思います、その辺りの考えについてお聞かせいただければと思います。

## ○事務局

稲穂改良住宅に関しては、令和7年5月末までに全世帯が移転を完了しており、現在入居されている方はいらっしゃらないという状況です。

また、現在の入居状況についてですが、桂岡住宅については118戸の内11戸が入居中です。オタモイC住宅については6戸の内1世帯が入居中です。花園共同住宅については18戸の内8世帯が入居中です。梅ヶ枝住宅については16戸の内5世帯が入居中という状況です。

長寿命計画は令和9年から令和10年に用途廃止・解体をしていくという計画になっておりますが、現在の入居者に対して移転等の意向調査も行いつつ、建物として安心できる住宅に早めの移転をしていただいて、移転が完了したものについては解体を進めていきたいと考えております。また、財政的な話もさせていただきますと、管理費等もかかる場所なので、我々としては早めに移転・解体を進めていきたいと考えております。

## ○G 委員

真栄改良住宅の建替事業について、南樽市場の方と色々調整が必要になると思うのですが、現時点で南樽市場の方の御意見としてはどういうことを言われているのか把握していれば教えていただきたいのと、南樽市場として考えがまとまっているのか。向こうで合意形成がどんな感じでされているのかということもお聞かせいただきたいと思っております。

## ○事務局

真栄住宅に関しては、今年度は市場の関係者とまだ直接お話ができないう状況ではあるのですが、前任者からの引き継ぎでは、前から意向確認等をしているところであり、市場の部分についてはお貸ししているということではなく区分所有となっておりますので、建替えとなった場合は金銭的な負担も発生することから、どう対応していくのかというのは本当に悩ましい部分でありまして、大変に難しい問題だと考えているところです。

市としても南樽市場というのが観光客向けというよりは市民の台所のような位置づけになっておりますので、そのような役割の建物に対してどう対応していくのかは非常にデ

リケートな部分があるかなと思っております。引き続き市場の方と協議をしつつ、庁内でも今後の方針について検討していきたいと考えている状況です。

なので、合意形成というところまで至っていない状況であり、まだまだ検討しなければならないという段階でございます。

#### ○会長

本件については御質問等よろしいでしょうか。

それでは報告事項の二つ目でございます。

住宅セーフティネット法改正ということで、情報提供ということでございますが、御説明をお願いいたします。

#### ○事務局

住宅セーフティネット法の改正について説明いたします。

住宅セーフティネット法は、住まいの確保に困っている人を支援するための法律で、そのような人が主に民間の賃貸住宅を確保できる仕組みについて定めておりますが、住宅行政を進める上で関係する法律と言えますので、情報提供させていただきます。

これまでの住宅セーフティネット法は、住まい確保に困っている住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的に、平成 19 年に制定されました。その後、住宅確保要配慮者の増加、公営住宅の管理戸数の減少、空き家・空き室の増加等を背景に、平成 29 年に「セーフティネット登録住宅」制度等が創設されています。その後、単身高齢者等の賃貸住宅への入居ニーズの増加、単身高齢者等に対する大家の拒否感の増大、居住支援法人の増加等を背景に、「居住サポート住宅」認定制度の新設など、支援制度を拡充する改正を行い、令和 7 年 10 月 1 日に施行されました。この改正により、本市においても「居住サポート住宅」の審査・認定事務を行うこととなりました。

お手元の資料の中段以降に、セーフティネット制度全体を簡単に表す図を掲載しています。赤枠が改正後の制度全体を示しており、その中の黒点線で囲まれた範囲が改正前の制度を示しています。改正前の制度はそのまま存続しており、拡充する形で新たな制度が設けられています。改正前は、図中央にあります、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を都道府県等が登録する「セーフティネット登録住宅」による住宅供給制度と、図右側にあります、マッチングや居住支援について複数の団体が連携して協議する協議体である「居住支援協議会」、図の中央下にあります、直接要配慮者に対して入居支援等を行う法人である「居住支援法人」を都道府県が指定する制度を大きな柱としており、これらの制度を実施する者に対して国が直接又は間接補助を行う経済的支援をスキームとしておりました。ですが、これまでの制度では、特に単身高齢者の孤独死などによる大家の負担が大きく、要配慮者に対する大家の拒否感が払拭されない状況があったことから、法改正

により、これらの制度に加えて、「居住サポート住宅」の認定制度が新設されました。

「セーフティネット登録住宅」との大きな違いは、見守り・安否確認・福祉サービスへのつながりといった居住サポートがつく点であり、このことにより要配慮者の孤独死が未然に防がれるなど、大家にとっても拒否感の軽減に繋がるものと考えます。

この「居住サポート住宅」は、地域ごとに福祉体制の状況が異なることから、認定事務は福祉事務所を置く市区町村が行うよう定められており、本市の場合は建築住宅課が申請窓口となり、関係する福祉部局と連携して事務を行います。

「居住サポート住宅」のスキームは、賃貸住宅の大家と入居中のサポートを行う居住支援法人などが連携して事業者となり、市区町村に対して居住サポート住宅の認定申請を行い、居住サポート住宅に認定されることで、要配慮者は入居を拒まれることなく低廉家賃で認定住宅に入居することが可能となり、かつ、日々の安否確認などの居住サポートも受けることができる仕組みとなっています。

現在、市内では認定0件、道内では認定2件となっています。

セーフティネット登録住宅は、北海道が登録を行うことから、市としては業務的な関わりは比較的少ない状況でしたが、居住サポート住宅は市が認定事務を行うこととなるとともに、入居が想定される要配慮者は高齢者であり、本市は高齢者の割合が多いことから、居住サポートを提供する本制度のニーズが、今後高まってくることも想定されるため、市としてしっかりと取組みを検討していく必要があると考えています。そのため、今後の取組みについては、福祉部局との連携をより強化しながら進めたいと考えております。

住宅セーフティネット法の改正についての説明は以上です。

#### ○会長

新しい仕組みということで、御案内がございました。  
こちらについて御質問はありますでしょうか。

#### ○B 委員

孤独死防止のための見守りというのは、誰がやることを想定している制度なのかをお聞きしたいと思います。

例えば町内会の役員が、自分の町内会に住んでいる方のところを見守るとすると、毎日となればとても大変だと思います。ボランティアとするとかなりの負担になると思っていますので、例えばたるさぼとか福祉総合相談室とかそういうところの方がやるのか。その辺りの考え方をお聞かせいただきたいと思います。

#### ○事務局

この見守り等の居住サポートを誰がやるのかというところですが、要配慮者である入居

者が家賃にプラスして居住サポートにかかる対価を支払うことになっておりまして、国は居住支援法人をメインで考えております。居住支援法人でなければならないというわけではないのですが、都道府県が指定した居住支援法人が見守り、安否確認、福祉サービスへの接続を行うことを想定しております。ボランティアでどこかの団体にお願いするとか、市の福祉部署がやるということではなくて、大家さんと居住支援法人が連携をして、対価をもらいながらやるということです。

残念ながら現時点では小樽市に拠点を置く居住支援法人がない状態ですので、今後、市として働きかけをしていくのかを検討しなければならないと考えております。

○会長

この住宅セーフティネットという制度は、これから需要が増えてくるのかなと思います。

それでは、本日御用意いたしました議題につきましては、以上でございます。その他何かあればと思いますが、事務局から何かございますか。

○事務局

特にありません。

○会長

それでは本日の議事を終了したいと思います。

本審議会の任期が3月24日までとなっており、おそらく来月審議会開催の予定はないと思いますので、本日の第76回住宅行政審議会が現委員での最後の審議ということになるかと思っております。

皆様2年間お務めいただきまして大変ありがとうございました。

○事務局

それでは以上をもちまして、第76回小樽市住宅行政審議会を閉会いたします。皆様大変お疲れさまでした。