

札幌市議会第二部予算特別委員会記録（第8号）

令和7年（2025年）3月19日（水曜日）

●議題 付託案件の審査

●出席委員 30名（欠は欠席者）

委員長	かんの太一	副委員長	松井隆文
委員	高橋克朋	委員	こんどう和雄
欠委員	細川正人	委員	よこやま峰子
委員	北村光一郎	欠委員	小竹ともこ
委員	伴良隆	委員	川田ただひさ
委員	藤田稔人	委員	小須田大拓
委員	山田一郎	委員	福士勝
委員	村上ゆうこ	委員	中村たけし
委員	あおいひろみ	委員	水上美華
委員	森基誉則	委員	篠原すみれ
委員	福田浩太郎	委員	丸山秀樹
委員	好井七海	委員	わたなべ泰行
委員	國安政典	委員	小形香織
欠委員	池田由美	委員	長屋いずみ
委員	佐藤綾	委員	坂元みちたか
委員	波田大専	委員	山口かずさ
委員	脇元繁之		

開議 午後1時

●かんの太一委員長 ただいまから、第二部予算特別委員会を開会いたします。

報告事項であります。細川委員、小竹委員からは欠席する旨、森山委員からは國安委員と、荒井委員からは坂元委員と、丸岡委員からは波田委員と交代する旨、それぞれ届出がありました。

それでは、議事に入ります。

最初に、第6款 土木費 第5項 都市開発費のうち、都市局関係分及び第7項 建築費について、一括して質疑を行います。

●篠原すみれ委員 私からは、大きく2項目、空き家対策における相続財産清算人制度の活用と、市街化調整区域の違法建築物の対応について質問いたします。

まずは1項目め、空き家対策における相続財産清算人制度の活用に関して、相続人不存在である空き家の件数についてです。

近年、空き家や所有者不明土地に関する対策は大きな社会問題の一つです。2015年に施行された、いわゆる空家法などの様々な法律の改正が行われてきました。

また、他の自治体においては、京都市で空き家税の導入が決定されるなど、国だけではなく、各自自治体でそれぞれの土地柄や考え方に合わせた様々な施策が打たれているところです。

札幌市においても空き家の除却補助制度や、民間事業者との連携などの取組を進めており、アクションプラン2023にも空き家対策事業が盛り込まれております。

空き家対策事業の柱の一つとして、危険な空

き家への対応があり、市民から通報や相談を受けた全ての空き家の所有者を調査し、所有者に対し適切な管理についての働きかけを行います。

この調査により、空き家の所有者が死亡していることが判明した場合には、法定相続人を調査し、特定できるとその方に同様の働きかけを行っております。所有者や法定相続人の調査、確定は、自治体だからといって特別に情報共有ができるわけでもなく、私たちが相続手続で行うときと同じ作業と流れであり、煩雑で時間を要します。

さて、このたびの質疑では、法定相続人が全員死亡している、または全員家庭裁判所で相続放棄をしているなどで相続人がいない、つまり相続人不存在である空き家について取り上げます。

本市が管理や処分について働きかけをする相手方のいない相続人不存在の空き家は、管理する人はおらず、当然、今後も管理人が現れる可能性は皆無です。そのため、倒壊や火災、不法侵入などの危険性が高まり、衛生や景観の問題等も発生するなど、複合的な課題を抱えております。こうした空き家にどのような対策を施すのかは、喫緊の課題であります。

そこで質問ですが、札幌市が対応している案件の中で、相続人不存在である空き家の件数を伺います。

●**東山建築安全担当部長** 相続人がいない空き家の件数についてお答えいたします。現在札幌市で対応中の空き家500件ほどありまして、そのうち相続する人が誰もいないと判断しているものは、23件ございます。この23件の内訳ですが、法定相続人がそもそもいないものが9件、全員が相続放棄しているものが14件となっております。

このほかに、現在も相続人を調査中の案件もありますことから、さらに数件増えるものと思われるます。

●**篠原すみれ委員** 本市が相続人不存在と判断している空き家は23件程度であり、実際の数はもう少し多いと思われるとのことでした。これらの空き家は、働きかけをする相手方がいないため、適

切な対応を施す必要があると考えます。

また、相続人不存在の空き家は管理がほぼ不可能といえ、相続人ではない親族や近隣住民はどうすることもできません。

とりわけ、近隣住民については、やむを得ず管理することとなってしまう、本来やる必要のない負担が強いられたり、ただただ不安に耐える現状に追い込まれたりすることもあります。

私のところには、実際に環境、衛生、治安などの問題から、致し方なく草刈りや雪かきをしている。近隣で暮らしているので不安でしようがないなどの声も届いております。

そこで、こうした相続人不存在である空き家の問題を解決するために、民法で定められている相続財産清算人制度を活用することができます。

この制度は、裁判所が選任した相続財産清算人が空き家を解体して土地を売却したり、債権者に債務を返済したりするなどして清算を行い、最終的に財産が残ったら国庫に帰属させるというものです。

ところが、裁判所への申立てには、清算人への報酬や清算、解体のための費用のほか、裁判所に納める予納金などもかかります。

加えて、申立書類の作成という手間が発生するため、近隣住民が利害関係人として申立手続をするには負担が大きく、ハードルが高いと言えます。

そのような状況も鑑みて、2023年12月の空家法の改正にて、市町村が利害関係人として申立てをすることができると明記されました。

市町村が本制度を活用することは、相続人不存在である空き家対策に大きく寄与するものと言えます。したがって、地域住民の生活環境を守り、市民が安心して暮らせるまちづくりを推し進めるために、本市が積極的に本制度を活用することが重要と考えます。

そこで質問ですが、本市の空き家対策における相続財産清算人制度の活用の考え方と、活用実績を伺います。

●**東山建築安全担当部長** 相続財産清算人制度の活用の考え方と活用実績についてお答えいたします。相続財産清算人制度は、相続人不存在の空き家の解消に有効でありますことから、札幌市としても積極的に本制度を活用する方針でございます。

一方、今、委員からご説明がありましたとおり、相続財産清算人の選任申立てには、裁判所に納める予納金などの費用が必要となります。

このため、建物の状態や周辺環境への影響とともに、申立てにかかる費用などを総合的に勘案して、案件の選定を行い、順次申立てを進めております。

こうした考え方に基きまして、札幌市では、市町村による申立てが可能であると、空家法に明記される以前の平成28年度から、空き家対策のために申立てを行っておりまして、これまでに合計19件、近年は年間3件程度の申立てを実施しているところでございます。

●**篠原すみれ委員** 相続人不存在の空き家は現状23件で、年間3件程度の申立てをしているとのこと。申し立てる案件の選定においては、費用対効果や緊急度を総合的に勘案し、検討されていると理解いたしました。

相続人不存在の空き家は、先ほどの申し述べたとおり、老朽化が進み、危険性が高まる一方であり、現在、本制度を活用して対応している件数が適当なのか検証する必要があると考えます。

また、緊急度が高い案件について適切な判断がなされているか、実際にどこまでコストをかけて対応できているのか気になります。たとえ大きなコストがかかっても、優先して申立てを行うべき事案もあると考えます。

他方、申立ての手續においては、裁判所に予納金を納めることとなりますが、清算が完了し、相続財産に余剰が生じた場合には、その余剰金が申立人に返還されます。そのため、予納金のほとんどが返還されるケースもあると聞いております。

本市は土地の売却益がある程度見込めることから、相続財産に余剰が生じることが多く、それにより、申立人が最終的に負担する額がそう大きくない範囲で済むのではないかと考えられます。

したがって、本市が申立てをした場合に、これまでどのくらいの費用がかかったのか、しっかり把握することが不可欠です。

そして、今後の空き家対策の着実な推進のために、相続財産清算人制度の活用の考え方についても見直すことが求められると考えます。

そこで質問ですが、本市でこれまでに申し立てた案件について、最終的に市が負担することとなった費用は幾らか伺います。あわせて、本制度をさらに活用していくに当たっての課題と今後の方向性について伺います。

●**東山建築安全担当部長** 相続財産清算人制度の活用にかかります費用、それから課題と今後の方向性についてお答えいたします。

これまで申し立てた19件のうち、相続財産の清算が完了している13件についてお答えいたします。申立時に裁判所に納める予納金ですが、1件当たり100万円から500万円程度でありまして、13件の合計は2,750万円余りとなっております。そこから、清算完了後に返還された額を除いた最終的な市の負担額ですが、130万円余りになります。

13件のうち2件ほど、それぞれ約60万円を市が負担したものがありましたが、残りの11件については、予納金がほぼ全額返還されております。これまで費用面については、土地の売却益などによる相続財産の余剰が見込めるものを中心に申し立ててきたため、市の負担が比較的少額となっておりますが、今後申し立てることを検討しております23件のうち、少なくとも13件は市の負担が高額になることが見込まれております。具体的には、土地の立地や形状が悪くて価格が低いもの、それから土地に抵当権が設定されていて、売却益が借金の返済にも充てられてしまうものなどでは、相続財産が大幅にマイナスになる可能性がご

ざいます。このような状況ではありますが、令和7年度予算案に、相続財産清算人等の選任申立て6件分の費用を計上しておりまして、申立て案件の選定においては、地域住民の安全性など、案件の緊急度を十分に考慮するなどして、引き続き、本制度を積極的に活用してまいりたいと考えております。

●篠原すみれ委員 案件ごとに本市が本制度を活用すべきかどうかを見極めるには、財政的な課題も大きいです。加えて、緊急性などあらゆる面から総合的に判断するのは非常に難しく、決定後も様々な困難が伴うことは想像に難くありません。

しかし、相続人不存在の空き家は、行政による法的支援が不可欠と言えます。先ほどのご答弁では、今のところ費用はかなり抑えられているとのことでしたが、たとえ負担額が大きくても、清算後の赤字が見込まれても、申立てに踏み切らなければならないものもあると考えます。

また、財政面については、市町村が負担した予納金に対する国の補助金もあるので、補助金を有効に活用することも一つの手法です。空き家は長期間放置されたままだと、いずれ特定空き家となり、行政代執行の対象となってしまいます。

ただし、それは本当に最終的な段階です。自治体の責務として、空き家が最悪な事態となるまで放置されることのないよう、適切なタイミングで本制度を確実に活用されることを求めます。

このたびは空き家の中でも、相続人不存在の空き家についての質疑を行いました。ほかにも所有者が特定できても行方不明であったり、所有者に働きかけを行っているものの、応対してもらえなかったりというケースもあり、権利義務関係も多種多様です。

引き続き、空き家対策事業を地道にかつ、積極的に取り組んでいただくよう要望し、次の質問に移ります。

続いて、大きな2項目め、市街化調整区域の違法建築物の対応について質問いたします。

現在、南区豊滝の民間施設であるノースサファリサッポロが市街化調整区域における違法建築物として、長年にわたり、札幌市から指導を受けていたことについて、連日のように報道で取り上げられているところです。

先週3月10日には、当該施設を運営する事業者から法令上の問題点を重く受け止め、本年9月末までに閉園するという告知がホームページ上でなされており、市民の注目を集めております。

私はこれまで、多くの市民の方から土地利用に関する相談をお受けしてきましたが、その中には、市街化調整区域に関するものもあり、規制に該当するために、建築や許認可申請を断念していただくほかないものもありました。

このたび、当該施設に関する都市計画法の違法について大きく取り上げられ、それにより、他の法令に基づく許認可の問題にまで波及し、市民の方々にも市街化調整区域の位置づけについて、改めて周知されることとなりました。

これほどまでに問題視され、話題になったことはないように思います。実際のところ、市街化調整区域の位置づけを正確に知らないまま、市の確認を取らずに建物を建てている、もしくは故意に建物を建てているケースが相当数あると、前々から聞いておりました。

他方、いざ建築されてしまった場合などには、費用面の問題から、本市の行政指導に対して、直ちに対応することができず、撤去の意思を示しつつも、結果的に改善まで時間を要する例があると伺っております。

そこで質問ですが、市街化調整区域において、市の把握している違法建築物の棟数はどのぐらいあるのか伺います。また、これまで行政処分である除却命令を行った件数はどのぐらいあるのかあわせて伺います。

●高田市街地整備部長 札幌市で把握している違法建築物の棟数及び過去の除却命令件数につきましてお答えいたします。

札幌市で把握している市街化調整区域の違法

建築物の棟数は、昨年度末の時点で約3,000棟であり、用途の多くが倉庫、物置、作業場、車庫等となっております。

またこれまで除却命令を出した件数につきましては、現行の監督処分制度となった平成5年、1993年以降で、事務所や共同住宅などの6件となっております。

●篠原すみれ委員 その6件にノースサファリサッポロは入っていますか。

●高田市街地整備部長 除却命令を行った6件の中にノースサファリサッポロが入っているかについてお答えいたします。当該施設には行政指導である除却勧告を行ってきておりまして、除却命令を行った6件には入っておりません。

●篠原すみれ委員 市街化調整区域の違法建築物の棟数は約3,000棟、これに対して実際に除却命令を行われた件数は、1993年以降の約30年間で6件であり、当該施設はその6件に入っていないとのことでした。

そこで危惧していることがあります。処分の相手方に与える不利益の影響を考慮する余り、除却命令の判断が抑制的になることがあれば、違法がまかり通っているようにも見え、市民の遵法精神の低下につながるのではないかということです。

そこで質問ですが、札幌市における除却命令に至るまでの手順は、どのようになっているのかを伺います。

●高田市街地整備部長 除却命令に至るまでの手順についてお答えいたします。

まず違法建築を発見した場合には、その行為を行った者に対し、当該建築行為が都市計画法上違法であることを伝え、口頭、もしくは文書により早急に是正するよう行政指導を行っているところでございます。

その後も行政指導を続けた上で、是正の可能性が著しく低いという認められた場合に、事案に応じ、個別に除却命令を検討・実施することとしております。

委員がおっしゃるとおり、除却命令は相手に

対する不利益処分でもあることから、まずは可能な限り、行政指導を繰り返し行い、違反者に法の趣旨の理解を求めながら、自主的な是正を促してきているところでございます。

●篠原すみれ委員 除却命令に至るまでの手順としては、是正指導を行いつつ、自主的な是正の可能性が著しく低いものには、個別に除却命令を検討するというご答弁でした。

加えて、違反者の不利益につながることもあるため、直ちに除却命令に踏み切るのではなく、できる限り自主的な是正を促すということです。

確かに法が行政機関に一定の裁量を認めていることから、自主的な是正を促すという対応は、ある程度必要と考えます。

しかし、自主的な是正を促すことに重きを置き過ぎると、市民からは適切な行政処分が行われていないと受け止められてしまう懸念があります。

さらには、当該施設以外にも市内の市街化調整区域の違法建築物に対して、長年指導を継続しているにもかかわらず、一向に自主的な是正が図られない事例もあると聞いております。

このたびの事案でいうと、3,000棟の違法建築物を短期間で是正させることは現実的に難しいとは思いますが、一定の目安と適切な判断をもって、より強く対応していくことが行政の信頼につながると考えます。

そこで質問ですが、市街化調整区域における違法建築物への対応について、今後何らかの目安を設けて行政処分をしていく考えがあるのか伺います。

●高田市街地整備部長 違法建築物への対応について、何らかの目安を設けて行政処分をする考えがあるかについてお答えいたします。

違法建築物への対応につきましては、除却命令などへの円滑な判断につなげるため、年度内に建物の規模や用途など、様々な要素を考慮して、処分基準の策定を予定しているところでございます。今後は策定した基準に基づき、違反指導して

いる案件を精査いたしまして、優先度の高いものから除却命令の発出を検討するなど、是正に向けてしっかりと対応してまいりたいと考えております。

●篠原すみれ委員 年度内に行政指導から除却命令などの行政処分に移行する場合の基準を策定予定とのことで、今後の行政運営に関して迅速に協議や対応がなされていることは理解いたしました。

市街化調整区域の違法建築物への対応については、様々な課題が絡み合っております。違反者に故意、または過失があるのか。また事業規模の大きさや周辺への影響はどうかなど、多くの観点で除却命令に踏み切るかの判断が迫られるため、行政の対応には非常に多くの困難が伴うと思っております。

先週13日の予算特別委員会では、経済観光局の審議において、我が会派は、当該施設を運営している法人に対する補助金の交付について質疑をいたしました。

それに対し、副市長から企業や事業者への支援事業を数多く所管している経済観光局を中心に、補助金等に係る課題に関する今後の対応について、協議を進めていくようにしたいという答弁がありました。

また翌14日の市長記者会見では、市長から違法建築に関して、行政指導だけではなく、除却命令という行政処分をする決定がもっと早くなされれば、ここまで問題が拡大するに至らなかった可能性について、言及がありました。

したがって、法秩序を保つために、行政機関としての違反行為に対応するには、一定の目安や基準を設け、公平性を担保できるような体制の構築が重要と考えます。

そのためには、当局が内部的な取り決めとして処分基準をしっかりと定め、それに基づき適切な行政手続が進められることを強く求めて、私からの全ての質問を終わります。

●丸山秀樹委員 私からは、札幌市居住支援協

議会の取組について質問をさせていただきます。

札幌市では、札幌市居住支援協議会を設立いたしまして、あわせて相談窓口であります、「みな住まいる札幌」を設けて、住まいの確保に課題を抱えている方などの相談に応じているところであります。

この相談窓口につきましては、今年の4月1日から市役所本庁舎を2階に移転するという事になっておりまして、プライバシーに配慮した相談ブースを設けるなど、安心して相談できる体制を整えるという準備を進めているというふうに向っているところであります。

一方で、この単身高齢者の増加などを背景といたしまして、改正をされました住宅セーフティーネット法がこの秋に施行されるなど、住宅確保要配慮者の支援は、全国的にも大きな取組となっており、札幌市におきましても、この居住支援に関する相談窓口の存在というのは、これまで以上に大事なものになると考えます。

そこでまず、相談窓口「みな住まいる札幌」の相談状況について確認をさせていただきたいと思っております。

昨年の決算特別委員会において、令和6年度の相談件数は4月から8月までの5か月間で558件ということでございましたが、それから半年余りが経過をしているところであります。

そこで質問ですが、「みな住まいる札幌」が令和6年度に対応した相談状況はどうであったのか、また相談者のうち、実際に賃貸住宅等への入居決定に至った件数についても、あわせてお伺いをいたします。

●砂田住宅担当部長 相談窓口「みな住まいる札幌」が令和6年度に対応した相談の状況及び入居決定件数についてお答えいたします。

まず、令和6年度の相談件数は、4月から2月末までの11か月間で1,116件ありまして、昨年度の同期間と比べまして約150件少ない件数となっております。

相談者の傾向としましては、単身高齢者や高

齢夫婦が約7割と大半を占めておまして、これは例年と同様の傾向でございました。

次に相談者のうち、実際に賃貸住宅等への入居決定に至った方の件数であります。4月から2月末までの11か月間で97件でございまして、全体の相談件数に対する割合は約1割となっております。

この入居決定の割合が少ない要因の一つですが、相談者や家主から入居決定の連絡をいただけたものに限った件数であるため、全ての件数を把握できてないことがございます。

さらに、過去の相談事例の分析をしたところ、相談者の約半分は、将来に対する不安を理由とした事前の情報収集などが目的であり、また、おおむね1か月以内に引っ越しが必要となる相談者は全体の約1割ほどでございました。

このため、相談者のうち、実際に不動産業者へと足を運ぶ方は少ないと思われるため、入居決定件数も少ないものと考えております。

なお、相談窓口の利用者に対するアンケートの結果では、相談員の対応に対してよかったと評価する声は98%に達する高い評価でございました。

したがいまして、今後も引き続き、相談者のニーズに応えられますよう、相談者に寄り添った相談窓口の運営に努めてまいりたいと考えております。

●丸山秀樹委員 「みな住まいる札幌」の相談件数については、昨年度と比較すると若干減っているようですが、それでも1,000件を超える多くの相談を受けており、さらに相談者からの満足度が非常に高いという状況で、住まいに対する相談窓口としてしっかり機能していることということを評価させていただきたいというふうに思っています。

一方で、この「みな住まいる札幌」が抱える課題について、さきの決算特別委員会の中では、住まいに限らず、生活上の課題も抱える方など相談内容が複雑・多様化しているため、このつなぎ先を探すのに大変苦労しているといった趣旨の答弁

もいただいたところでございます。

みな住まいる札幌の相談員は、主に高齢者の住まいに関する悩み事などの専門であったというふう聞いておりますが、生活上の様々な課題や障がいのある方、また仕事がない方など、高齢の方に限らず、住まいに関する内容以外の相談も多く受けられているということも伺っているところでございます。

そのため我が会派では、これまでも住宅確保要配慮者に対する住まいの確保に加えて、生活支援なども行っている居住支援法人との連携強化の必要性も訴えさせていただいておりました。

今後、単身高齢者などの増加に伴い、住宅確保要配慮者がさらに増えていくことが見込まれている状況においては、「みな住まいる札幌」への相談内容はさらに多様化、そして複雑化していくものと考えます。

そこで質問ですが、今後さらなる居住支援の充実に向けて、居住支援法人との連携強化が大変重要と考えますが、市としてどのように取り組んでいく考えなのか、お伺いをいたします。

●砂田住宅担当部長 居住支援法人との連携についてお答えいたします。今般の住宅セーフティーネット法改正に先立ち、国の検討会がまとめた今後の居住支援機能の在り方では、総合的・包括的な居住支援体制を構築するため、居住支援協議会における行政と居住支援法人、不動産団体、福祉関連団体等との連携の必要性が指摘されているところでございます。

札幌市居住支援協議会と居住支援法人の連携につきましては、これまでも勉強会で共同で開催することや、イベントにおいて、共同で住まいに関する相談窓口を設けるなどの取組を進めてきたところでございまして、こうした取組は、札幌市居住支援協議会と居住支援法人のつながりを深める機会にもなりますことから、今後も継続して取り組んでまいります。

加えまして、居住支援の取組をより一層充実させるため、来年度には相談窓口「みな住まいる

札幌」を運営しております、札幌市居住支援協議会の会員として、新たに居住支援法人にも参加していただくことについて、検討を進めてまいりたいと考えております。

●丸山秀樹委員 札幌市居住支援協議会に居住支援法人の参加を検討しているということでありました。今後の居住支援の充実に向けては、居住支援法人とより強い連携体制を築けるよう、検討を進めていただきたいというふうに思います。

住宅確保要配慮者が住まい探しに困らないようにするためには、生活支援などを行う居住支援法人の協力をいただくとともに、安心して暮らすことができる住宅をしっかりと確保していくことが大変重要であります。

そのため国においては、平成29年に住宅確保要配慮者に対する貸し渋り問題を背景といたしまして、要配慮者の入居を制限しないセーフティーネット住宅登録制度というものを創設したところであります。

これを受けまして、札幌市では、このセーフティーネット住宅の入居を支援するため、令和2年度から賃貸借契約に際し必要となる家賃債務保証料に対する補助制度を開始しており、さらに居住支援協議会では、令和3年度からセーフティーネット住宅に設置する見守り機器に対する補助制度も開始をいたしております。

これらの補助制度につきましては、これまで補助対象を広げるなどの見直しを適宜行ってきているという事は伺っておりますけれども、これまでの実績を確認いたしましたところ、家賃債務保証料などに対する補助は、制度開始からこれまでに実績がない、また見守り機器設置に対する補助については、令和3年、4年実績はあったものの、昨年度はゼロ件であったと。そして今年は6件と非常に低調だったというふうにも聞いております。

これらの補助制度の関連予算は、令和7年度予算にも計上されておりますが、要配慮者の住まい確保が円滑に進むように、制度の見直しなども必

要ではないかと考えます。

そこで質問ですが、住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援するために、今後、これらの補助制度をどのように運用するのか、お伺いをいたします。

●砂田住宅担当部長 セーフティーネット住宅に対する補助制度の運用についてお答えいたします。

ご質問にありました、家賃債務保証料等及び見守り機器設置に対する補助制度につきましては、委員ご指摘のように実績が低調なことから、補助の使い勝手などについて、賃貸住宅の大家や保証会社、不動産関係団体と意見交換を行ったところでございます。

大家の皆さんからは、いずれの補助を受けるためにも、セーフティーネット住宅への登録が必要となるが、その登録事務が煩雑であること、また、セーフティーネット住宅に登録していなくても、状況に応じて住宅確保要配慮者を受け入れていることから、登録する必要性を感じていないとの意見がございました。

これらを踏まえまして、令和7年度からいずれの補助制度についても補助対象となる住宅として、セーフティーネット住宅の登録を行っていないが、その要件を満たす住宅を新たに加えることをいたします。

また、家賃債務保証料等の補助に関しては、補助の申請をすることができる保証会社に意見を伺ったところ、補助申請の手間がかかる割りに、保証会社にとって利点が見いだせないとの意見がございました。

このため、国の補助制度に基づき、これまで保証会社に限っていた申請者について、市独自の制度として、令和7年度から新たに賃借人を追加することとし、これにより住宅を借りる方の申請によって、初期費用が低減されるメリットが発生するため、補助制度の利用が進むものと考えております。

これらの補助制度対象の拡充を通じまして、住

宅確保要配慮者が住まいを円滑に確保できるよう、引き続き、支援に取り組んでまいりたいと考えております。

●丸山秀樹委員 令和7年度の変更点、今、示していただきましたけれども、セーフティーネット住宅の登録は行っていないけれども、その要件を満たすという住宅もさらに加えていくというお話もありました。また、契約時に初期費用の低減を図るというようなお話もいただいたところでございます。

最後に要望をさせていただきますが、この補助事業の見直しにつきましては、本来、この補助メニューそのものが、例えば家賃債務の保証料であったり、孤独死や残置物に係る保険料、緊急連絡先、引受費用、そして見守りの機器設置費用などの補助、いずれにいたしましてもこの高齢者の住まい確保に対しては、非常に安心材料となるものであり、また課題解決につながるものであることは間違いないものと思われまます。

については、より利用の拡大が図られるように、先ほど団体等のお話し合いもしたというお話もされてましたけれども、やはり制度の申請手続の簡素化、さらには、その内容によりましては、制度の見直し、さらには、補助を利用するメリットというものは、しっかり理解できるような工夫と周知、こうしたことがやっぱり必要ではないかというふうに思います。

今後とも、このセーフティーネットの制度も含めまして、補助制度がしっかり活用されるよう求めて、私の質問を終わります。

●佐藤 綾委員 私からは、市営住宅とセーフティーネット住宅に関わり、質問をいたします。

本市では、札幌市住宅マスタープランを2011年に策定、2018年に改定し、基本目標の一つとして、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、暮らしを支える住宅セーフティーネットの構築を掲げてきました。

居住の安定が重要な自治体の任務であり、市営住宅と民間賃貸住宅のセーフティーネット住

宅、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度という、先ほど丸山委員のほうから指摘がありました。

この制度が住宅確保要配慮者への二つの施策としてございます。公営住宅法は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

健康で文化的な生活を営むに足りるものとして、市営住宅では公営住宅等整備基準で定められており、セーフティーネット住宅登録の基準とされる一定の質として、床面積は原則25平米以上で、耐震性を有し、トイレ・台所・洗面浴室等があるなどが同様に定められております。

そこで伺いますが、住宅政策として、住宅確保要配慮者が一定の質を備えた住宅を確保できることが重要であると考えますが、認識を伺います。

●砂田住宅担当部長 住宅確保要配慮者に対する一定の質を備えた住宅の確保についてをどう認識するかというご質問でございます。

住宅確保要配慮者を含めて、安心して暮らせる住まいの確保に向けて取り組んでいくことは大変重要であると認識しております。

そこで本市では、令和元年度居住支援協議会を立ち上げ、翌令和2年度には相談窓口である「みな住まいる札幌」を開設し、住宅確保要配慮者に対して、ご本人の希望を聞きながら、住まいに関する情報提供や生活に必要な福祉サービスにつなげるなどの取組を行っているところでございます。

●佐藤 綾委員 住宅確保要配慮者、特に高齢者や障がい者、また子育て世帯などにとって、居住環境は生活する上で大事な要素であると思っておりますけれども、市営住宅と一定の質を備える民間住宅との大きな違いは家賃です。

先ほどご答弁いただきました、「みな住まいる札幌」の相談の中でも、5万円以下の家賃を求

める方が一番多い割合で出ております。一般の賃貸住宅では、バリアフリーでエレベーターもあり、セーフティーネット住宅登録基準以上の物件も多くありますが、市営住宅並みの低廉な家賃での提供はほぼありません。

低廉な家賃で、居住環境の一定の質を備える公営住宅の需要は高く、市営住宅と、また市内の道営住宅の応募倍率も依然として高い状況が続いております。

そこで質問いたしますが、応募倍率の高さから、必要であるのに入居がかなわない市民が多いことについて、市内の公営住宅は充足しているという捉えであるのか伺います。

また、高齢化などにより、住宅確保要配慮者は増加するのではないかと考えますが、どう予想しているのか、あわせて市営住宅は建て替えによりバリアフリー化も進むことから、より市営住宅へ入りたいと望む市民、特に高齢者世帯が増えると考えられますが、見解を伺います。

●砂田住宅担当部長 市営住宅への入居を望む市民の増加についてのご質問でございます。

市営住宅の定期募集では、特定の団地に応募が偏在しており、倍率が100倍を超える住宅がある一方で、募集しても応募がなく、随時入居が可能な空き住宅も生じている状況にあり、応募倍率の高さは、必ずしも入居需要を表しているものではないと考えております。

具体的には、令和6年度については、年3回ある定期募集のうち、比較的立地条件のよい三つの団地に全応募の半数以上が集中している状況でございます。

また、65歳以上の高齢者人口は今後も増加し続け、2040年代にピークを迎えることも推計されていることなどから、高齢者が含まれる住宅確保要配慮者については、増加傾向が見込まれるものと認識しております。

なお、市営住宅の入居希望について、これまでの応募状況の推移を見ますと、20年前の平成16年度の定期募集では、542戸の募集戸数に延べ2

万5,261世帯の応募があったのに対し、令和6年度では、582戸の募集戸数に延べ9,405世帯の応募となっており、この間の応募者数はほぼ右肩下がりの減少傾向でございます。

●佐藤 綾委員 本市では、生活保護申請が年々増加しているということもお聞きしておりますし、高齢者の増加とともに、今、若年層での増加もあるということです。

そして住居確保給付金の実績では、昨年度217件とコロナ前と比べて、これもいまだ5倍です。そして年代別でも、やはりこれは若い方が多いですけれども、高齢者世帯も7%ありました。そして今年度も、2月末119人の方が住居確保給付金を受けているということです。

こうした住宅に困っている方というのは、潜在的な方も少なくないのではないかとこのように思っております。

そして、本市の市営住宅の管理戸数は、住宅マスタープラン改定の2018年度が2万7,074戸、それが2023年度は2万6,482戸まで減らし、昨年は借り上げ住宅を182戸削減しています。削減戸数の多くが借り上げ市営住宅です。本市では1,178個余りありましたが、契約期間満了として順次返還されており、2030年までに全て返還する方針です。

そこで、現在の借り上げ市住の戸数と今後の返還スケジュールについて伺います。

また、セーフティーネット住宅とその専用住宅の登録戸数について、ここ3年ほどの状況を伺います。

●砂田住宅担当部長 借り上げ市営住宅の今後のスケジュールと、セーフティーネット住宅の登録戸数についてお答えいたします。

現在の借り上げ市営住宅の管理戸数は、令和6年度末で511戸でございます。今後の返還スケジュールについては、令和7年度中に79戸返還し、その後は令和12年度までに各年度40戸から100戸を程度を返還する予定でございます。

また、市内のセーフティーネット住宅の登録

数については、令和3年度末で2,872戸だったものが、令和5年度末では3,048戸でございまして、そのうちセーフティーネット専用住宅については、令和3年度末で80戸に対して、令和5年度末は94戸となっている状況でございます。

●佐藤 綾委員 今、セーフティーネット住宅の登録戸数を答えていただきましたけれども、このうちのすぐ入居できる空き住宅というのは大変少なく、2022年の段階ではセーフティーネット住宅で82戸でした。2025年3月、先日見てみましたら、106戸でした。そして、専用住宅も2022年には空室26戸、2025年のこの間、私3月に見ましたけれども、22戸しかございません。こういう状況の中で、今、市営住宅のほうではどんどん削減していくと。それはやはり、セーフティーネット住宅のほうよりも市営住宅の削減数のほうが多いけれども、借り上げ住宅を含め、市営住宅は削減されているということが分かります。

住宅セーフティーネット法が2007年に策定されて、改正住宅セーフティーネット法が2017年10月より施行されて、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を賃貸する事業の登録制度等が創設されて以来、本市としても、ここに取り組んできたところです。

しかし、登録はなかなか進んでおりません。補助金を受けると、10年間、自治体が指定する住宅確保要配慮者を受け入れることになり、一般の入居者を受け入れられなくなるなど、市場で流通可能な物件をあえてセーフティーネット住宅として出さないということが、業界の方たちの側からも指摘をされております。セーフティーネット住宅はこの3年でもそんなに増えていない、数百戸の登録でしかなく、入居できる空き住宅はほんの僅かです。

そもそも、よい物件は空いておりません。現実的に活用できるものとなっております。セーフティーネット住宅の登録も空き戸数も少ないまま、ほぼ横ばいであるならば、住宅確保要配慮者の住居確保に実効性があるとは言えません。せめ

て借り上げ住宅は、契約期間の延長を考えるべきですが、いかがか伺います。

●砂田住宅担当部長 借り上げ市営住宅の契約期間延長についてのご質問でございます。

借り上げ市営住宅については、市営住宅全体の管理戸数の抑制方針と財政負担の軽減などから、20年の契約期間満了をもって市営住宅としての用途を廃止し、順次建物所有者に返還する方針としているところでございます。

なお、市営住宅には、募集するために修繕が必要な空き住戸が一定数あることから、これらの空き住戸の修繕を着実に進め、募集戸数を確保することで、住宅確保要配慮者も含めた入居を希望する市民のニーズに応じてまいりたいと考えております。

●佐藤 綾委員 この借り上げ住宅の制度は、より少ない負担で利便性の高い街中に住めるよう、民間事業所等が有する既存賃貸共同住宅の空き住戸を市営住宅として借り上げて転貸するもので、状況を勘案して政令市では横浜市、道内では函館市などが借り上げ市営住宅の期間延長を行っております。

やはりニーズが高いということが言われておりました。本市に現在ある借り上げ市営住宅はエレベーターが設置されており、地下鉄駅やバス停がそれぞれ350メートル以内という便利な場所にあるため、需要は高いものと考えます。住宅確保要配慮者が増加する見込みであるのに、民間セーフティーネット住宅では低廉な家賃で、一定の人の住居をほぼ確保できません。そうした中、市営住宅の削減を進めることには大きな矛盾があります。借り上げ住宅の延長をすべきですし、市営住宅の削減方針を見直す状況にあることを直視すべきだと申し上げます。

そして市営住宅の応募倍率は依然高く、特に単身世帯では面積基準を変更し、募集数も増やし努力をしていますが、今年度後期募集の結果でも、単身世帯向け62戸に1,690人が応募しており、27倍を超えております。

先ほど部長からご答弁がありましたとおり、20年前からは減っておりますけれども、ここ数年では平成30年以前を上回るという状況が続いているところです。

しかし、市営住宅と同水準の民間賃貸の家賃としては、2倍、3倍の差があります。バリアフリーや交通へのアクセスの近さなど、特に高齢者、障がい者、子育て世帯等は、要件として外せないものがありますが、市営住宅入居の収入の要件である15万8,000円までの収入分位では、民間賃貸であれば家賃で選択をせざるを得ず、居住環境の要件を諦めざるを得なく、生活に支障が出ることにもなり得ます。

本市の住宅家賃への補助として、住居確保給付金と生活保護の住宅扶助があります。生活保護の申請は増加しており、住居確保給付金は、今なおコロナ前より多い件数が続き、困っている方は増えています。

しかし、家賃補助ほかの仕組みはありません。杉並区では区営住宅に応募し、抽選で外れた1人親世帯と子どもが3人以上いる世帯が対象で、最大2年で30万円の家賃補助、転居費用も15万などの補助も新設するとのことでした。

神戸市でも公営住宅に落選した1人親への家賃補助があります。こうした家賃補助の方法もあると思っております。

市営住宅を減らす方針のもと、住宅セーフティーネットも進まない状況です。住宅政策として、住宅確保要配慮者への家賃補助は今後必要な施策となると考えますが、認識を伺います。

●砂田住宅担当部長 家賃補助導入についての考えについてお答えいたします。

民間賃貸住宅の家賃を支援する制度については、市内の家賃水準や他都市の動向等も踏まえながら、その必要性について引き続き、慎重に検討してまいりたいと考えております。

●佐藤 綾委員 不十分ではありますがけれども、セーフティーネット専用住宅への家賃補助をする国のメニューがあります。先ほど丸山委員が

おっしゃっていた国の補助メニューのうちの一つですけれども、本市では取り入れておりません。セーフティーネット住宅情報提供システムによりますと、今年度8月時点で政令市では4市あり、近隣では恵庭市も実施をしております。

低廉な家賃で、一定の質の住居確保は、民間賃貸物件では見込めない現状において、住宅確保要配慮者の増加を見据え、公営住宅を増やすことや家賃補助が必要です。

次期住宅マスタープランがこれから検討されることとなりますが、現状のセーフティーネット住宅制度では、国の政策がうまくいっていないことを捉えて、住居確保要配慮者への施策に反映させる必要があると申し上げまして、私の質問を終わります。

●波田大専委員 私からは、建築基準法に違反する建物への対応について伺いたします。

3月13日の第一部予算特別委員会において、私から都市計画法に違反している事業者に対して、食品衛生法及び旅館業法に基づく営業許可を出さざるを得なかったという対応について、法令や判例の解釈が適切であったのかどうか、札幌市としての見解をお伺いいたしました。

行政部長からのご答弁では、関係法令で定められた基準を満たしていたことから、営業許可を拒否することはできなかったものと考えているとのことでした。

しかしそうは言いましても、一部の報道では、都市計画法の違反のみならず、宿泊施設や授乳室をはじめとする、園内全156棟の建物が建築基準法に基づく耐震性などの安全確認が行われていないなどといったことも報道されているところです。

同園で飼育される動物たちはもとより、訪れる多くの市民や観光客がこれまで十分な安全確認が行われていない建物の中で危険にさらされ、今もなお全容が見えない危険にさらされているとすれば、市民感覚としては大きな不安を感じるところでございます。

例えば宿泊施設については、旅館業法を所管する厚生労働省では、平成18年2月23日に旅館業における関係法令の遵守について、各都道府県や指定都市に通知を出しております。

その通知によりますと、旅館業の営業許可に当たっては、当該営業許可申請書を受領後、速やかに建築関係部局などにも連絡し、当該建築関係部局などから、当該営業施設及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを証する検査済み証の写しの送付を受けた後に処理するものとし、検査済み証の写しの送付を受けるまでの間は、旅館業の営業許可は差し控えるものとされたいとのことであります。

この通知に従って、札幌市が事業者が旅館業の営業許可を出すとするれば、建築基準法に基づく建築確認が行われていなければ、営業許可は出ないものと認識しております。

そこで質問ですが、ノースサファリサッポロにおける全156棟の建物について、建築基準法に基づく建築確認申請が行われていたのかどうか、改めて伺いたします。

●**東山建築安全担当部長** 建築確認申請は行われていたかとのご質問にお答えいたします。建築基準法では、建築行為の前に建築確認申請を行い、耐震性を含めて、法に適合しているか、確認を受けることが基本的な流れとなりますが、ご質問の建物につきましては、建築確認申請が提出されてはおりません。

●**波田大専委員** 建築確認申請は提出されていないとのことでした。

ということは、宿泊施設についても、今回は国からの通知に従わない形で、やむを得ず営業許可を出した事例であると受け止めております。本件における宿泊施設は、インターネット上で宿泊予約を行うことができる総合旅行サイトなどにも掲載されておりますが、大手総合旅行サイトによりますと、サイトへの掲載可否の判断に当たっては、旅館業法に基づく営業許可の有無を判断基準としているとのことでした。

このことから、札幌市が営業許可を出すということは、対外的な信用を高めるなど、社会的な影響も大きいことから、営業許可には極めて慎重な判断が求められるものと受け止めております。札幌市から営業許可が出ている宿泊施設であるにもかかわらず、建築確認が行われておらず、十分な安全確認が行われていないとすれば、市民感覚としては、大変心配なところです。

違法建築物については、最悪の場合、建物の全部、または一部の倒壊などによって人身事故や物損事故にも発展することもあり得るものと想像します。

また、違法建築の場合、損害保険の保険金が支払われないこともあるなど、事故発生時に十分な賠償を受けられるのかどうかという懸念もあります。

そこで質問ですが、建築基準法に基づく耐震性などの安全性の確認が行われていない建築物について、一般的にどのような危険性が想定されるのか、ご認識をお伺いいたします。

●**東山建築安全担当部長** 安全確認されていない建築物の危険性についてお答えいたします。

建築基準法におきましては、地震や強風に対する安全性を確保するために、建物には基礎を設けて、地盤に固定することですとか、適切な強度の壁や柱を配置することなどが求められます。

これらが不十分なものにつきましては、転倒ですとか、倒壊などの可能性は考えられるところだと思います。

●**波田大専委員** ご答弁にございましたとおり、建物の転倒や倒壊の可能性があるということを知りながら、旅館業法に基づく営業許可などを出していたという札幌市の対応については、市民感覚からいたしますと、やはり疑問を感じずにはられません。

3月14日の定例市長記者会見において、秋元市長からは仮に不許可という扱いにした場合、訴訟になったときに、負けがはっきりしている状況の中で、それ以上の踏み込みができないという法律

の縦割りの状況の中で、我々も苦慮してきているとの見解が示されました。

これは言い換えますと、市民の安全確保よりも、訴訟に負けないようにするための事務事業の遂行を優先したとも捉えられるものであります。

しかし、訴訟に負けない適正な事務事業の遂行はあくまでも手段であり、本当に守らなければならない大切なことは、その先にある市民、観光客、動物たちの安全を確保することではなかったのでしょうか。

営業許可が出してしまった後においても、例えば建築基準法に基づく耐震性などの安全性を確認することや、必要に応じた改善指導を行うなど、建築関係部局として、市民の安全を確保するために何かできることがあったのではないかと考えるところです。

また、同園は今年9月末をもって閉園することを既に発表しておりますが、営業が続いている限り、当然ながら今後も来場する方がいらっしゃるものと思います。

そこで質問ですが、建築確認が行われていないことを把握しながら、なぜこれまで札幌市として対応を行うことができなかったのか、お伺いいたします。

また、今もなお十分な安全確認が行われていない建物について、今後どのように対応するのかお考えをお伺いいたします。

●**東山建築安全担当部長** 札幌市の対応につきまして、お答えいたします。

本市のこれまでの対応ということですが、まず最初に、都市計画法と建築基準法の関係について説明させていただきたいと思います。

建築基準法の中では、都市計画法というのは、関連法令として位置づけられておりまして、市街化調整区域で建築を行う際には、都市計画法に基づく許可を受けなければ建築基準法の建築確認申請ができないという関係がございます。ご質問の建物は、この都市計画法の許可を受けていないことから、除却という方向で行政指導を行って

まいりました。

今後につきましては、市民、観光客、利用者の安全確保という観点を含めまして、建物の除却に向けては、適切に事業者を指導してまいりたいと考えております。

●**波田大専委員** 建物の安全性を確認する以前の問題として、そもそも建物を建ててはいけない区域であったために、建築基準法での指導は行ってこなかったという趣旨であるものと理解をいたしました。

一方でご答弁にもございましたとおり、やはり結果として、市民の安全確保という視点が著しく欠けていたのではないかと受け止めております。

最後に少し極端なことを申し上げますが、市民の安全を確保するために、仮に今回の事業者からの営業許可申請に対して、不許可という対応を行っていた場合、仮に訴訟で負けたとしても、今回のような状況の中で、札幌市の不許可の対応を問題視する人は、少ないのではないかと思います。

むしろ、仮に札幌市が敗訴するような司法判断が出たとすれば、一体どんな法の立てつけになっているのだと、適正な法改正に向けた機運も高まったのではないかと考えるところです。

市民の安全を確保するために、時には法廷で争うくらいの気概があってもいいのではないかと思います。

いずれにいたしましても、今のままでは今後、建築基準法などに違反する事業者からの営業許可申請があった場合、今回と同様の論理で、また許可を出さざるを得ないものと認識しております。

市民の安全確保を念頭に置いた上で、国に法改正を求めることなども含めた再発防止策を検討いただくことを要望して質問を終わります。

●**山田一郎委員** 私からも、篠原委員、また波田委員からの質問に引き続き、市街化調整区域の違法建築物の対応について質問いたします。

我が会派の小竹ともこ議員が代表質問でも述べておりますが、ノースサファリサッポロの違法建築物について、これは連日数多くの報道で各法令違反について取り上げられ、事業者から令和7年9月末で閉園すると発表されているところであり、この間も様々な報道等をされておりますが、札幌市では都市局が違法建築物の除却に向けて是正を求める一方で、今、波田委員からもありましたが、保健所では旅館業などの営業許可を出しており、市民から見てちぐはぐな対応になっている印象が否めない状況であります。

そのため、本日は保健所の吉津部長にも出席要請を行っております。ありがとうございます。

早速、一つ目の質問ですが、まず保健所に対してお伺いします。ノースサファリサッポロの違法建築物のうち、旅館業法、食品衛生法、動物愛護管理法の許可等を受けている建物が何棟あるか伺います。

●吉津保健福祉局生活衛生担当部長 旅館業法などの許可等を受けている棟数についてお答えいたします。

違法建築物は全体で156棟あり、旅館業法に関連する建築物は客室用コテージのほか、トイレ、リネン庫など31棟、食品衛生法は厨房のある飲食施設2棟、動物愛護管理法は、動物の展示施設など50棟ございます。

●山田一郎委員 今回の答弁で、旅館業法31棟、食品衛生法2棟、動物愛護管理法50棟という形でございました。

やっぱりこれらの法律の許可を与えたことで、結果的に事業継続のお墨つき、こういったものを与えたような形になってしまって、また年数の経過とともに、ノースサファリサッポロの規模が大きくなってしまったという面も否定できないと考えております。

特に動物の取扱いについては、ノースサファリサッポロの営業の根幹をなすものであり、市民の感覚からすれば、違法と分かっている建物に対し、許可等が与えられることについて、やはり腑

に落ちない部分があるのではないかと思います。

そこで二つ目の質問ですが、再度保健所に対してお伺いします。

保健所において、ノースサファリサッポロの各種申請に対し、どのような考えにより許可等を与えることとしたのか伺います。

●吉津保健福祉局生活衛生担当部長 どのような考えにより許可等を与えたのかのお尋ねにお答えいたします。

都市計画法に違反していたとしても、動物愛護管理法などの各法令の基準を満たしていれば、許可、登録するものとされていることから、許可等を与えたものでございます。

その上で、それぞれの法律に基づきまして、動物の愛護や施設利用者の安全確保に関する指導を実施してきたところでございます。

●山田一郎委員 これについては、それこそ3月13日の総務局関係で波田委員が一般論としてという形で、一般的な原則として、答弁したのと大体札幌市の見解だと思います。

やっぱり法律の立てつけ上で、許可せざるを得ずに、各法の規則の枠内で監督することで、市民、動物の安全を確保していくというような答弁でありました。

この法の立てつけというのはやはり今後も課題になっていると思いますし、市長の3月14日の記者会見でもやはり、じゃあ今後同じことがあったら、結局は許可を出さざるを得ないだろうというような話もありますので、こういうことがどんどん続いていくと、やはり問題になってきますので、これは本当に先ほど波田委員も言ったのですが、国に働きかけていくということも考えていかなきゃいけないものです。保健所としても今後の対応については、しっかり考えて確認していただきたいと思います。

一方で今回の事例のように、市の中で相反する判断がなされることについては、それでもなお市民にとって理解し難い状況を生んでいると考えます。

次に都市局に伺います。先日の経済観光局関係では、私も補助金について質疑させていただきまして、市長からも補助金の交付などについては、要綱の中に、ほかの法令違反があれば交付しないというような話もあったところですが、こうした対応の不一致を解消するためには、庁内調整の仕組み、これをどう改善していくのかが必要になると考えております。

そこで釜石都市局長に伺います。今後、庁内の関係部局とどのような体制で取り組んでいくのか伺います。

●釜石都市局長 今後の庁内関係部局間の取組体制についてお答えいたします。

市街化調整区域における違法建築物に対しましては、これまでも関係部局間の密接な情報交換に努めてきたところではありますが、今後の対応に当たっては、庁内の関係部局が必要な情報を即時共有しながら、是正に向けた指導を一体的に講じることができるような体制を構築することが重要であると考えているところでございます。

そのため、今後につきましては、違反事業者に関わる指導等の履歴を関係部局間で共有する仕組みを整えるとともに、必要に応じて対策会議を開催し、庁内の対応方針を決定の上、時期を逸することなく指導を行ってまいります。

●山田一郎委員 今後は庁内の情報共有を強化するとともに事案に応じて対策会議を開催して、札幌市の対応方針を決定していくとの答弁でございました。

我が会派としても、市街化調整区域の利活用については、かねてから提案をしてきてはおりますが、無秩序な開発を進めていくということではありません。

無秩序な市街化、これを抑制するためにはこの庁内の体制を整えることが必要であります。本当に正直者がばかを見るようにないようといいますか、市街化調整区域でやりたい人はいるのですけどやっぱりできていない現状がございまして、それと一般に多くの方がその状況でございまして

で、それについては、違法建築物の体制の連携強化というのが本当に強く必要だと思いますので、それを求めて私の質問を終わります。

●森 基誉則委員 各委員からの質問の流れを切ってしまうと大変恐縮ではあるのですが、私からは、高断熱高気密住宅普及促進事業について、幾つか質問をさせていただきます。

まずは札幌版次世代住宅補助金の補助執行状況についてです。札幌市では世界に誇れる環境都市として、2050年に温室効果ガスを実質ゼロにするゼロカーボンシティを目指しています。札幌市の温室効果ガスの排出状況を見ると、住宅部門からの排出量が最も多くなっています。これは札幌市が積雪寒冷地のため、住宅における暖房エネルギー消費量が多いことなどが要因として挙げられます。

ゼロカーボンシティの実現に向けては、市内の住宅から排出される二酸化炭素の削減を図ることが重要であり、そのためには、住宅の高断熱化を進めていくことが極めて有効な手段です。

札幌版次世代住宅の取組は、積雪寒冷地である本市独自の住宅省エネ化の取組であり、国の省エネ基準を上回る断熱基準を設け、2012年度から補助制度などを活用しながら、世界でもトップレベルの断熱性能を持つ住宅の普及をリードしてきました。2022年度には、札幌版次世代住宅基準の見直しを行い、翌23年度から新たな基準として運用を開始したところ、年度実績は、最高等級であるプラチナは12件、2番目のゴールドの補助申請件数は26件と、より高性能な住宅への申請が増加しています。

しかし、多くの辞退者が出たことにより最終的な補助金の予算執行率は約73%となりました。

そこで、今年度は辞退者が出た場合には、その予算を有効に活用できるよう、年度内最後の募集回が抽せんとなり、結果、落選となった申請者を補欠として登録し、辞退者が出た場合に、補欠登録者が補助金を受けられるよう、制度の見直しを行いました。

また補助金の予定額を上回る申請があった場合の抽せん方法についても、プラチナの申請者を優先的に採択できるよう、優先枠というものを設定しました。2024年の決算特別委員会では、今年度の札幌版次世代住宅補助金の申請件数状況については、プラチナが50件、ゴールドが88件、シルバーが3件で合計141件の申請があり、抽せんなどの結果、最終的にはプラチナが24件、ゴールドが15件になったと聞いています。

そこで最初の質問です。令和6年度、2024年度の札幌版次世代住宅補助金の執行状況について、また令和7年度、2025年度の補助制度についてどのような見直しを行うか、あわせて伺います。

●砂田住宅担当部長 令和6年度の札幌版次世代住宅補助金の補助執行状況と令和7年度の補助制度の見直しについてお答えいたします。

委員のご質問にもありましたとおり、令和6年度の執行状況については、抽せんの結果、最高等級のプラチナが24件、2番目のゴールドが15件を登録としたところでございます。

その後、ゴールドの交付登録者から2件の辞退があったため、プラチナの補欠登録者から1件を繰り上げて交付登録を行いました。その結果、最終的な補助金交付件数はプラチナが25件、ゴールドが13件、補助執行額が7,840万円となり、執行率は約97%となったところであります。

なお、こうした結果を踏まえまして、令和7年度に向けた補助制度の見直しの内容については、より断熱性能が高い住宅の普及を図るため、シルバーへの補助を廃止し、プラチナとゴールドのみを補助対象とする予定でございます。

●森 基誉則委員 プラチナが25件、ゴールドが13件と、この補助金がより断熱性能が高い住宅を建設する動機づけになっているものと考えています。

また補助金を辞退する方もいらっしゃったようなのですが、予算の執行率が97%、これは非常に高い数字だと思います。この補欠登録を導入した

効果があったのではと私も捉えています。

引き続き、札幌版次世代住宅補助制度が高断熱高気密住宅の普及を牽引していくことを期待します。

次に、既存集合住宅省エネ改修コンサルタント派遣事業についてです。先ほどの答弁で、新築の戸建て住宅の高断熱化は着実に進んでいると感じています。

しかし、住宅部門における二酸化炭素排出量の削減を進めるには、市内の住居の約6割を占めるマンションなどの集合住宅の高断熱化を進めることも重要だと考え、我が会派は、度々議会で取り上げてきました。

ただ一方で、既存の集合住宅の高断熱化の事例は全国でもごく少数であり、市民や事業者には、高断熱改修の認知度はまだまだ低いものと感じています。札幌市では、2023年度から既存の集合住宅に対し、無料で省エネ改修の専門家を派遣する、既存集合住宅省エネ改修コンサルタント派遣事業を実施しています。

この事業は、省エネ改修の専門家が省エネ改修の概要やそのメリット、現在の省エネ性能を診断し、省エネ改修工事の改修案や、その改修工事を行った場合の省エネ性能などを提案するなど、改修工事の実施に向けたアドバイスや提案内容などについて資料を作成し、申請者に直接説明するものです。この事業を続けることにより、市民が既存集合住宅の高断熱化について理解することができ、将来の省エネ改修工事の実施につなげることが期待できますので、今後も事業の継続は必要と考えます。

そこで次の質問です。令和6年度、2024年度の既存集合住宅省エネ改修コンサルタント派遣事業について、事業の実施状況を伺います。

●砂田住宅担当部長 令和6年度の既存集合住宅省エネ改修コンサルタント派遣事業の実施状況についてお答えいたします。

令和6年度の実施状況ですが、昨年9月2日から10月31日に募集をしたところ、採択予定の

3件に対して、4件の応募があったため、選考基準にのっとり、3件を選定したところでございます。

選考基準の考え方は、その集合住宅が外断熱改修を行った場合に、より二酸化炭素の削減に寄与する可能性が高いものから順に選定することとしており、具体的には集合住宅の規模や築年数を考慮し、採択しております。採択した3件の概要としましては、いずれも分譲マンションであり、築年数は29年から35年、住戸数は30戸から90戸程度であり、いずれも大規模修繕工事を控えている状況でございます。

なお、コンサルタントによる診断の結果、いずれの集合住宅も高断熱改修を実施することにより、断熱性能が向上することを確認できたところであります。

●森 基誉則委員 2024年度の省エネ改修コンサルタント派遣事業は3件でちょっと聞くと少ないのかなと思ってしまいますけれども、予算計上件数を上回る応募があったということは、集合住宅の所有者も高断熱住宅に対する関心が高まってきているのだなと私も感じています。

これらの省エネコンサルの利用者が高断熱改修実施に進むことで、検討から改修までの一連の流れが出来上がってきます。これが一つの事例となって、他の集合住宅への広まりも期待できるのではないかと私も感じています。市内に多く建設されている分譲マンションや賃貸住宅の所有者が外断熱改修を考えたときに、まずは省エネ診断を行うように促すためにも、引き続き、この制度を進めていってください。

では最後は、集合住宅の高断熱改修に向けた支援についてです。集合住宅では大規模修繕工事などを定期的実施するために、修繕金を積み立てていますが、この金額は一般的な外壁改修や防水改修などの金額を基に、将来にわたり必要となる工事費を算出し、決定しています。外断熱改修をはじめとする高断熱改修は、断熱材を新たに施工することや、高性能な窓への交換などの工程が

増えるため、一般的な外壁改修や防水改修と比べるとどうしても工事費が高くなってしまいう傾向があります。

この費用の増加は外断熱改修を行う上で大きな障壁となっています。2024年度決算特別委員会では、我が会派からの外断熱改修に向けた支援策についての質問に対し、来年度に新たな補助制度を創設する予定であり、現在運用開始に向けて具体的な検討を進めているところとの答弁がありました。

そこで最後の質問です。外断熱改修に対する新たな補助制度がどのような制度となるのか伺います。

●砂田住宅担当部長 集合住宅の高断熱改修に対する新たな補助制度についてお答えいたします。

まずこの補助制度の対象となる集合住宅の主な要件としましては、延べ床面積が1,000平米以上で、原則3階建て以上のものとしております。

次に補助の対象となる工事は、窓などの開口部や外壁や屋上などに対して、本市が指定する断熱性能を満たす改修を行う工事となります。

また、補助金の額は、工事する部位や使用する断熱材などの性能に応じて金額を定めており、1住戸あたり70万円を上限として、集合住宅の住戸数に乗じた額を交付する予定でございます。

なお、令和7年度の予算案では、補助対象として、市内の分譲マンションの平均住戸数であります48戸の3棟分を想定し、おおむね144戸分となる1億80万円を計上しており、財源の一部には、国の交付金である住宅・建築物省エネ改修推進事業を充当する予定であります。

今後、ホームページや事業のチラシ、マンション広報誌のほか、事業者や、これまで省エネ改修コンサルタント派遣事業を利用した管理組合を対象とした説明会を開催し、周知を進めてまいりたいと考えております。

●森 基誉則委員 この事業は、最初の質問でも言わせてもらいましたがけれども、二酸化炭素の

削減を図るといふ大きな目的があります。

ただこれ、一般の市民の多くは、エネルギーコストが高騰している昨今、少しでも光熱費等の生活する上で必須のコストを抑えたいと、いうそういう気持ちがあり、それが事業活動の大きな動機となっていると考えています。

そういった気持ちをしっかりと酌み取って、予算が1億円以上あるわけですから、今後もしっかりと周知を進めてほしいと要望し、全ての質問を終えます。

●小形香織委員 私から、ノースサファリサッポロの都市計画法違反への本市の対応について質問したいと思います。

2月1日の全国紙で動物園に閉園命令というノースサファリサッポロの記事が載って、これが全国版に載ったということで急速に注目もされましたし、私のところにも説明がありました。その命令はまだ出していないというのが事実であります。

今のところ、この当該動物園ノースサファリサッポロは9月には閉園すると、自ら発表しているという段階であります。

市街化調整区域に建築物を建てる、建ててはいけないということを知らずに建ててしまう人から、それから知って、あえて建てる人までいろいろいると思うんですけども、このたびの有限会社サクセス観光が運営するノースサファリサッポロは、広告や看板、ホームページなど多くの不特定多数の方に宣伝をし、集客をする施設でありまして、2014年には来園者数が年間10万人、近年では15万人を超えているとの報道もあるほど大規模な施設となっております。

このような大規模施設が開園当初から都市計画法に違反し、本市の除却勧告に従わずに違法状態のまま営業を続け、500頭を超える動物を飼育し続けていたということは、異常な経営姿勢だと私は考えております。

同時に、勧告はしたものの、およそ20年にわたり、是正されずに法的措置にもいまだ至ってい

ないという本市の対応について、その時々問題があったのではないかと考えるので、質問をしたいと思います。

都市局が出しました、ノースサファリサッポロの概要及びこれまでの本市の対応についてという資料に基づいて進めていきたいと思いますが、まずこのいただきました資料によりますと、ノースサファリサッポロが開園する前の2004年10月に10棟の建築物を確認したため、2005年5月に、除却勧告を出した。これが本市と当該事業者との最初の接点だと思います。

このときに、本市とこの事業者との間では、どのようなやり取りがあったのか。先方には、確認書類、申請書類を出す意思があったことが確認できていたのかどうか。

また20年も前のことですが、そのときの事業者とのやり取りというのはどのような形で、本市の部局にファイル保管をされているのか、いないのかについて伺いたいと思います。

●高田市街地整備部長 平成16年に違反事実を確認した際のやり取りの内容及び記録の有無についてお答えいたします。

現地調査にて、違反の事実を確認した後に、事業者へ接触いたしまして、口頭で建物を除却するように、まず指導したところでございます。

事業者からは、合法的に運営する意向が示された旨、当時の指導記録書として残っているところでございます。

●小形香織委員 ファイルが残っていますか。

●かんの太一委員長 ファイルは存在するのか、どうなのか。

●高田市街地整備部長 はい。指導記録として残っております。

●小形香織委員 今も記録としては残っていて、当時は合法的にやる、つまり法律にのっとってやっていきたいという旨が、そのときは示されたということになるのだらうと思います。

そしてその後、10棟の建築物の除却勧告を出した後、半年もたたないうちに、ノースサファリ

サッポロは開園しているわけですね。

保健所からいただいている資料によりますと、ノースサファリサッポロ本体の第一種動物取扱業登録は、2006年5月16日。それで、なぜそうなったかという、動物業の許可を取っていないよさだという市民からの情報提供があつて、そして登録するように働きかけて、そしてその2006年の5月に登録をさせたということですから、まずオープンするときには動物業の許可は取っていないよ、そしてその後、市民の報情提供によつて、登録業許可を取つたということであります。

この情報提供が2005年の7月頃にあつたということですから、2005年の除却勧告を本市が1回目にやつた5月、その後の7月頃に情報提供があつたということですかね。

このあたりで、実はノースサファリサッポロを調べても、いつオープンしたかで見つけられなかつたんですが、恐らく2005年の夏から秋にかけてオープンし、営業を始めていたというわけですよ。除却勧告に従わないままオープンをしていたということであります。

しかも、第一種動物取扱業登録もしていないままだつた。こういう状況を本市は、それぞれの部局で把握していたわけですね。

そのときに、行政として、これは見過ごすことのできない開園営業のスタートだという認識はおありだったのかどうか。伺いたいと思ひます。

また、こうした経緯も先ほどの保管するファイルには、書かれていたのかどうか確認したいと思ひます。

●高田市街地整備部長 2005年の営業開始について問題視しなかつたのか、及びその記録の有無についてお答えいたします。

営業開始していることについて、事業者のほうからは、現地での営業は一時的なものとの説明があつたことから、現地調査や関係部局間での情報交換の上、その動向を引き続き監視していたところでごさいます。指導記録についても概要が残つております。

●小形香織委員 事業者から一時的なものなのだというこれを信頼して、そのまま特別な問題というよりは、この後も監視していこうというところにとどまっていたということなのだと思うんですね。

そして、その後いただいた資料では、2006年6月に3棟の新たな建築物を確認し、本市は2回目の除却勧告を出しております。1回目の除却勧告から約1年後であります。

約束を守らないというだけではなくて、さらに違法建築物や物を増やしていたという状態が発覚したわけですよ。除却するどころか増設している。こういう事態は全く不誠実な姿勢だつたと私は感じておりますが、本市は、この事業者が動物という命を預かつて飼育し、観覧させることを主とした営業を行っている事業者だということを考えれば、一刻も早く違法建築物を除却させなければ、事態が進んでしまうという危機感あるいは事態の重大性、これをどのように認識していたのか、また、建築許可を与えない建物であることを周辺の人々に周知するなどのことは考えなかつたのかを伺いたいと思ひます。

●高田市街地整備部長 2006年に事業者のほうが無許可で建築を行った際に、違反事実を周知すべきでなかつたかについてお答えいたします。

周知、工事につきましては、都市計画法上の監督処分である除却命令を行った際には、公示をすることというふうには法律上されておりますが、そのときの本事案につきましては、行政指導の段階であつたということよ、違反者の自主的な是正を促すことを目的としていたことから、その段階では、積極的な公表を行うことはしなかつたものというふうにごさいます。

●小形香織委員 委員長。今の質問の答弁がかけてますので。

私はその前に、このまま一刻も早く違法建築物を除却させなければ、重大な事態が進んでしまうという危機感や、事の重大性をどのように認識していたのかということも伺ひましたが、それに

に対する答弁がありませんでしたので、お願いします。

●高田市街地整備部長 その段階では、確かに建物は増えている状況ではありましたが、そのときの指導では、まだ行政指導という段階で、違反者の自主的な是正を促すことを目的としているところでありましたことから、その段階では、まだ公表というものを積極的には行わなかったものというふうに考えております。

●小形香織委員 明らかなコンプライアンス違反だと思うんですね。最初のときも、一時的なものにするのだというふうに言っていた。しかし、その一時的なものはずが、3棟増えていたということで、それはどうして引き続き自主的なものに促すでとどまっていたのかということと、動物という命を預かっている施設だという点では、ほかの一般的な法違反建築物とはまた違う対応が必要なのではないかと思うんですね。2回目に除却勧告を出したときには、既に保健所に特定動物飼養または保管許可というのを取っていて、虎だとかライオンなどの大型動物22種類を飼育しているということが分かっているわけですね。その違反建築物の上に、これら動物たちを観覧させる営業を行っているということは、全くほかのものとは違って、質が違うだろうというふうに捉える必要があったと思うんです。そして、そういう生き物を飼っているからこそ、その移動することが難しい。つまり、居座り続ける可能性も強いという意識が必要だったんじゃないかと思うんです。つまり、特別な指導強化をこの時点で考えるべきだったのではないかと、私は思うんですね。例えば公益上、被害が甚大なことになる、あるいは悪質だという判断というものを持つべきだったと思うんです。

この時点で、今、本市がやっているような、動物の移送先を具体的にいつやるかという計画書を出させるとか、何回も除却に向けた指導を行うなどの、こういうことをやるべきだったと思うんですが、私はこのときの対応というのが緩慢だっ

たのではないかということを指摘したいと思います。

それで、その資料に戻りますけれども、都市局の資料では、その後ですね、2024年の3月に現地で156棟の違反建築物を確認したので、3回目の除却勧告を出したということでもあります。

ここ私ね、2006年の2回目と2024年の3回目の間が18年間あることに、これまたちょっと対応が甘いのではないかとというふうに考えるのです。この間に、例えば、さらにデンジャラスの森というところでの、第一種動物取扱業登録だとか、どこでも移動動物園の同じ事業登録、あるいは飲食店業や旅館業としてのグランピング施設など、事業を拡大しております。

そのために、本市経済観光局から補助金や助成金の支給まで受けております。この資料の2007年から2022年の間というのは、書いてあることと、
「違反者に対する指導や是正に向けた協議等を継続。この間も、違反建築物は増加。」と記載されておまして、通算で17回の指導をしたというふうに私にご説明をさせていただきました。

この17回の指導なのですけれども、いつ、どのようなタイミングで、どのような形の指導だったのか、17回の指導、それぞれについて明らかにしてください。

●高田市街地整備部長 合計17回の指導方法につきましてお答えいたします。

17回の指導方法につきましては、勧告書の送付が3回、それから口頭による指導を14回行っております。

内容につきましては、いずれも違法建築物を除却するよう指導する内容となっております。それから、いつということですが、まず口頭指導につきましては平成17年、平成18年、平成26年、平成28年、平成30年、平成31年、令和元年、令和2年、令和6年と年によって複数回ちょっとかぶっているところもあります。それから勧告書につきましては平成17年、18年、それから令和6年と、こういう内訳でございます。

●小形香織委員 文書で3回、口頭では14回ということでもありますけども、それぞれの勧告、除却を求めるサインですね。いつまでに除却してくださいというような期限というのは、全て17回において、その期限を設けた勧告をしていたのかどうか伺いたいと思います。

●高田市街地整備部長 勧告3回に関する履行期限の設定につきましてお答えいたします。

平成17年、そして平成18年に行った勧告におきましては、都市計画法違反の是正指導にかかる、当時の事務処理要領に基づきまして、履行期限を60日と設定しております。

一方、その後、平成28年3月に事務処理要領が改正されまして、その中で履行期限については違反者に対して可能な限り、速やかに違反状態の解消を求めることというふうにしたことから、令和6年3月の勧告では、履行期限は設けていないというところがございます。

●かんの太一委員長 高田部長。今、小形委員が聞いたのが、勧告3回に関する履行期限の設定じゃなくて、全部17回のことを委員はおっしゃったんだと思うんですけども、それに対してお答えいただけますか。3回と言っていないと思うんだよね。17回じゃないかな。

●高田市街地整備部長 残り14回の口頭指導につきましては、除却を依頼するということで、いつまでにということにつきましては、ちょっと記録として今手元にはございません。

●小形香織委員 文章の部分は質問しますよということ事前に言うておりましたので、口頭の部分を資料が今お持ちでないということなのですけれども、やはり、行政が指導するときというのは、当然文書によって出すというのを最も重く受け止めるわけですよ。

そしてそこにはきちんと期限を書いている。口頭の場合というのは、もし仮に期日を伝えたとしてもですね、言った言わないの話になりますからやはり影響力という行政の力として働く力は弱まるだろうというふうに思うんですね。

ですから、確かに17回の指導を行ったということは分かるのですけれども、細かくやっておられるのですけども、やはり文書でやっている指導が3回しかなく、しかも18年間、間が空いていたということでもありますから、この辺の時間がかかり過ぎているというふうに私は思っております。

最後にちょっと天野副市長にも質問したいと思っておりますけども、これは疑わしいな、最初は一時的なものだと言っておいて、しかし営業を始めてしまっていることから考えるとですね、そして指導の期限を切って除却を求めても、除却がされていない。しかもその棟数が増えていくということは、相当疑わしいというふうに思うわけですよ。やっぱり不誠実な対応であるということを繰り返されているわけですよ。だからそういうときには信頼するに値しないんだという判断が必要だったのではないかとというふうに思っております。

宮城県では、開発許可制度に係る違反是正処理要領というのを持っております、本市も持っているのではないかと思いますけれども、たまたま私それが手に入ったので少しお話ししますが、この場合はですね、勧告をするときには、期限をきちんと指定する。そしてその期限が来たら、現地を調査して確認して、その期限の延長する必要があるかどうかというのは是正の意思があるかどうかということで、何回か期限を延長し、また現地を見て、期限を指定してということを繰り返すのです。

だけど、是正するという意思が認められないと、ある時期で判断するわけなのです。その判断をして、その先、立入検査をし、監督処分を検討することなのですけれども、その判断というのはどういうことかということ、悪質である場合、あるいは被害が甚大である場合など、公益上、緊急に監督処分を行う必要がある場合あるいはですね、程度ですね、それから違反するに至った事情とか、通報などがあるかどうか、苦情があるかどうか、それからほかに法令違反があるかどうか

ど、総合的に勘案して判断しますよと。宮城県では、こういうことに基づいてやっておられるわけです。

今回の事案は、市民から見て非常に不思議だと思っただけですね。なぜならですね、例えば市民の方は税金を滞納したとか、国保料の支払いを滞納したというときには非常に厳しく札幌市から督促を受けるわけです。

そして、場合によっては保険証などを取り上げられるということだってあるわけですよ。そうそういうふうには厳しい対応をする一方、違法を重ねる事業者に対しては甘い、こういうふうに見ている市民が多くいると思っただけです。

建築物というのは、いわばそのハードな部分でありまして、その建物がなければ、ソフトのサービスは成り立たないわけですよ。

それなのに、そのハードの部分が改善されないうまま、ソフトの部分の飲食店だとか宿泊業だとかってこういうことが進んでしまったというのは、極めて奇妙な出来事だと思っただけです。

天野副市長はノースサファリサッポロが開園した時点では、既に札幌市の職員であったというふうに思いますので、この件、ノースサファリサッポロが違法建築物であるということとはよくご存じだったのではないかなと思っただけです。特にこういう建築技術、土木技術の関連のところでお仕事をなさっていたと思います。

そこで、副市長に20年かかったことについてちょっとお考えを伺いたいですけども、なぜ20年もかかってしまったというふうにお考えなのか。その要因だとか本市がどこを改めていくべきかということについて副市長のお考えと、今後についてのお考えを伺いたいです。

●天野副市長 是正指導に20年かかったというこの考えについてお答えをさせていただきます。

先ほどから担当の部長から答弁をしておりますが、担当部署におきましては指導を重ねてきており、その間、事業者からは是正の意向が示され

たこともあって、行政指導を継続してきた、そういった経緯でございます。

しかしながら、行政指導を繰り返す中で、結果的に時間がかかってしまったことを考えますと、例えばその施設の規模が拡大されているような状況がある程度見えてきた段階で、より強い対応をする余地もあったのではないのかなというふうに考えております。

今後につきましては、さきの代表質問でもお答えをいたしました。事案に応じまして初期の段階から、関係部署合同で立入調査や指導を行うといった手法を効果的に取り入れるとともに、是正が見込まれない場合は速やかに監督処分も検討するなど、厳正な姿勢で臨んでいく考えでございます。

●小形香織委員 この施設は大規模な集客施設であるということ、それから大型の動物を多数飼っているという、命を預かっている施設であるということ、こういうものを鑑みると、ほかの違法建築物とは違って、やはり公益性の強い施設であり、影響力も大きいというところをやはり重く見ていかなければいけないだろうと思っております。

どういうときに、指導から命令に切り替えていくのかという判断基準というのを、このたびのことを教訓にさせていただいて、今後進めていただくことを求めまして、質問を終わりたいと思っております。

●伴 良隆委員 私は札幌市住宅マスタープランの見直しについて質問させていただきます。

この質問につきましては、私の、平成30年の当時の佐藤住宅担当部長とやり取りさせていただいて、出席要請は財政部長もお呼びして、最後佐藤都市局長にもお伺いしたといった経緯がございます。

当時は2011年の旧住宅マスタープラン、通称住マスと言いますけども、これがあって、そして2018年現在の住マス、このプランがあるということでございます。

この中にいずれも書いてあるのが、市営住宅といった部分と、それから空き家等も含めた民間の賃貸住宅の活用ということ、市営住宅の適切な建て替えや改修や今申した民間住宅の活用といったことがだんだんに書かれていて、そして2018年にも当然書かれている。

しかしながら、なかなかそれがですね、我々の目に見える形で、あるいは見えにくいというのかしら、進んでいるというふうに私はなかなか思えない部分もございましたので、当時質問をさせていただいたということです。

今現在に至るまでの部分も確認をしたくて、昨年の決算特別委員会で、こちらにいらっしゃる波田委員の質疑応答も参考にさせていただいて、私も空き家の活用に関して質問させていただきまして、その最後に、私のほうからも指摘をさせていただいたところでございます。

当時平成30年に関しましては、市営住宅の総量、つまり管理戸数の抑制やそれに伴う空き家空室活用といった目標達成していくこと、建物の保全、補修といったストックマネジメントや、空き家空室を担う各部署、また民間におきましては、いわゆる宅建協会さんや不動産協会さんなどといった関係団体や事業所、そして当然のことながら、住宅のオーナーや市営住宅の入居者など様々な機関や人々が関わっていかなければならない点。この辺のところを整理をさせていただいた上で、公共施設の整備をどのように進めていくべきかといった市民のアンケートでございますけれども、現在ある公共施設の中から取捨選択した上で、建て替え維持していくべき、あるいは公共施設の総量を削減すべきといった回答が全体の8割を超えていたといったことを申し添えた上でですね、最後にこのように指摘をさせていただきました。

入居者や住宅確保を必要とする市民に十分配慮をしながら、一方で多くの市民が望んでいるように、私たちは子どもたちの未来に過度な負担を残さない市営住宅、団地改革が着実に進むよう

に、必ず具体の目標と工程をしっかりと掲げた実行計画なるものをつくるように強く指摘をさせていただいたところでございます。

しかしながら当時の佐藤住宅担当部長は、なかなか冷たいというか、うまくいかない答弁をされていたやに記憶がございまして、財政当局としては、きちんとしたライフサイクルコストといったものを立てていくべきと言ったことは、これは公共施設マネジメントとして、非常に重要な点であるといった内容なんかが、当時の梅田岳さんのほうからお話があったところでございます。

今日は時間がたって、それから年数がたちましたので、しっかり確認をして、適正な管理戸数、そして、もう一方で民間の住宅の活用といったものが、着実に進む。この具現化をしっかりしていただきたい旨、そして先ほどのように実行計画であるものといったことについては、新たにこの住宅マスタープランというものの見直しがされることとなりますので、これを確認をしていって、この中にきちんと記載をされるためにも、検討していただきたいといったことを、一連の中で明らかにしてまいりたいというふうに思います。

それでは、質問でございますけれども、この札幌市住宅マスタープランの見直しについて、どのようなスケジュールで進めていくのか、まず確認します。

●砂田住宅担当部長 札幌市住宅マスタープランの見直しスケジュールについてお答えいたします。

来年度から国が実施しました、住宅・土地統計調査の結果などの分析のほか、市民や市内の賃貸住宅のオーナー、不動産関係団体などを対象としたアンケート調査を行うなど、住まいに関する現状や課題を把握するとともに、これらを踏まえて、今後取り組む施策の検討を進めてまいります。

また、住宅施策に関して、調査・審議を行う附属機関であります、「住まいの協議会」における議論を令和7年秋頃から開始し、協議会における

有識者等による議論や意見を踏まえまして、素案を策定したいと考えております。

その後、令和9年度に素案に対するパブリックコメント手続を行い、市民意見を反映した上で、次期住宅マスタープランを策定したいと考えてございます。

●伴 良隆委員 令和9年度に策定をしたいといったスケジュールでございました。

それでは次の質問に移りますけれども、新たなこの計画の策定に向けてのこの調査検討といったことについてでありますけれども、時間や予算に限りがある中でですね、効果的、効率的に現状分析を進めて施策の立案に持っていくといったことについて、札幌市住宅マスタープランの見直しのうち、住宅確保要配慮者に関する取組の検討に当たっては、今後どのようなデータが重要になるとお考えか伺います。

●砂田住宅担当部長 住宅確保要配慮者に関する取組の検討するに当たっては、どのようなデータが重要になるかのご質問でございます。

住宅確保要配慮者に関する取り組みの検討に当たっては、高齢化の進行に伴う、単身高齢者などの住宅確保要配慮者数の推移や、人口減少に伴い増加している空き家の数のほか、賃貸住宅の家賃などのデータも重要と認識しております。

また、今後、市営住宅の更新需要が増大していくため、今年度とその全てに対して建て替えなどを行った場合の事業費を試算したところ、将来的には、年間の事業費が300億円以上、現行予算と比較しまして4倍程度になるとの結果が出たところでございます。

このため、今後も人口減少、少子高齢化が進む中で、住宅施策の実効性を確保する観点からは、こうした財政的な視点、財政的なデータも重要になってくるものと考えております。

●伴 良隆委員 やはりお金、財源がないと何もできないわけでありませう。

なので、やはり空論ではなく、また増やせ、増やせということも、なかなかはっきりとは言い

づらい部分もございませう。

どのように住まいを確保していくかという中においては、今おっしゃっていただいた市営住宅、今後は年間の事業費300億円以上ということで、現在の現行予算の4倍程度ということで、莫大な市民の負担が増えていくといったことにもなるわけでございます。

さてそれで、空き家の話に入ってまいりたいと思います。現在の空き家の戸数を確認したいと思います。

空き家の戸数、いかほどか。またそのうち、賃貸用の住宅で借りる方がいないために、空き家となっている住宅の戸数、この内訳も伺います。

●砂田住宅担当部長 市内における空き家の戸数についてお答えいたします。

令和6年に公表されました住宅・土地統計調査によりますと、令和5年10月現在において、空き家となっている住宅は約15万6,000戸でございました。このうち、賃貸用の住宅で借りる方がいないために、空き家となっている住宅は約11万2,000戸となっております。

●伴 良隆委員 住めるポテンシャルを持つてゐる空き家というのが11万戸以上あるといった確認でございました。

公営住宅法に、第一条だっただと思ひますけれども、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、といった前文がございませう。

そういう意味では、市営住宅といったものが非常に重要な住まいのそのものであるということ、それはそうだと思いますけれども、しかし、必ずしも市営住宅だけに過度に、依拠するといったことも、やはり私はいかがなものかなというふうにも思っているところでございませう。札幌市の市営住宅、現在の管理戸数は約2万6,600戸でございませう。

そこで先ほど来、ご答弁がありましたけれども、単身高齢者などの、住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中において、今後のその市営住宅が担う住宅セーフティーネットの役割を、やはり考

えていくことが重要であります。質問であります
が、住宅セーフティーネットを構築するに当たっ
ては、市営住宅が担う役割についてどのようにお
考えか、整理したいと思います。お願いします。

●砂田住宅担当部長 住宅セーフティーネット
の構築における市営住宅の役割について、お答え
いたします。

市営住宅は、住宅セーフティーネットを構築
する上で、その中核を担う役割を持つものと認識
しているところでございます。

なお、住宅確保要配慮者に対しては、市営住
宅はもとより、他の公的賃貸住宅や民間住宅の活
用も図りながら、住宅市場全体において、住宅
セーフティーネットを構築することが重要と認識
しております。

●伴 良隆委員 公営住宅等々を、これを中核
としながら、民間の賃貸住宅、空き家等も含めて
活用していかなければならないんだと、こういっ
たお話でございました。

ただこのご答弁は、当初から住宅マスタープ
ランに載っているふうなことで、さほど遜色がな
いといいたいまいしょうか、変化は見られないと思
います。

よって後ほど、そこら辺のところは追及させ
ていただきますけど、一旦民間住宅も、住宅確保
要配慮者にとっては、一つの重要なものであると
いったご見解を得たところでございます。

先ほど、佐藤綾委員の質疑応答を非常に興味
深く私は聞いておりました。

最後の補助というものについては、砂田部長
はさっぱりした答弁をされてたように私は受け止
めてはおりますが、それはそれとして、私も今後
の民間住宅を活用していくためのインセンティ
ブ、こういった誘導というのはこれから重要だ
というふうに、私も思っておるところでございま
す。

私は全体的な進め方のプロセスについては、慎
重であるべきだというふうに思っております。

そこで、国の状況を確認したいと思います。

全国の公営住宅の7割、約148万戸は築30年を超
えておりまして、その多くが40年、50年を超えて
おりまして、全国的にも市営住宅を含む公営住宅
の老朽化が進んでおります。

そこで伺いますが、住宅セーフティーネット
の構築に向けて、民間住宅を有効に活用していく
ための国による財政支援の状況、どのようなもの
があるかを伺います。

●砂田住宅担当部長 住宅セーフティーネット
の構築に向けた、民間住宅に対する国の財政支援
についてお答えいたします。

民間住宅を改修して、その有効活用を図ると
いう観点では、長期優良住宅化リフォーム推進事
業や、先進的窓リノベ事業などの補助制度がござ
いますが、いずれも省エネルギー性能の向上やバ
リアフリー化を行うなど、一定の住宅の性能向上
に資する工事であることが前提条件となっております。

また、改修以外による支援という観点では、
家賃の低廉化や住み替え費用への補助などがあり
ますが、これらの補助対象となる住宅は、
住宅確保要配慮者のみが入居できる専用住宅、あ
るいは入居を断らない登録住宅に限定されてお
り、また、補助対象や補助総額に制限があるな
ど、その活用にあたっては、幾つかの前提条件が
設定されているところでございます。

●伴 良隆委員 これは我が市だけじゃなく
て、国を挙げての重要な問題だというふうに思
いますので、国がしっかりしたその制度というも
の、そしてまた補助制度というものをつくるべき
だというふうに思って聞かせていただいたわけで
あります。あるはありますけれども、全体的には
使い勝手という意味では決して広がりがあるわけ
ではないということで、事前に私も調べさせてい
ただきましたけど、北九州市さんもこの家賃補助
を開始をしたところであるけれども、実際には活
用実績が残念ながらなかったといったこともござ
います。だからと言って、国でも僅かな、そう
いう制度、そして現状もなかなか自治体でも運用が

できていないということで、そこで諦めてしまっ
てはいけないというふうに思います。

先ほど来、年間300億円という、今後見込まれる市営住宅の維持ということ、そして、建っている建物の位置も駅近傍にあるということもとてもいいですけれども、本当にそれだけでいいのかどうかといったこともございます。

まちづくりの観点、機能性という観点ですね。ですから、住まいの確保は極めて重要でありますけれども、1回建物を建てますと、最低でも5、60年といったものが必要であり、そこをまた改修をしていくとなると、本当に7、80年ということもあります。

一度建てると、それを回収していく、回収というのは費用便益のことでございますけれども、お金として本当に大丈夫かどうかといったことがまず一つ。そして、先ほど来申し上げましたとおり、当時も佐藤住宅担当部長に言いましたけれども、その市営住宅の周辺には空き家等がそこそこあるわけでありましてね。そこにはやはり貸したいというオーナーさんもいれば、どうしたらいいかも分からないといった方もいますし、また市営住宅に入居したいというふうに思っていたけれども、実は民間の賃貸住宅でも私はいいんだと。

あるいは、家賃補助や引っ越し費用が出れば、なおいいですと言った選択肢を増やすことにもなるというふうに思います。

よって、ライフサイクルコストをしっかりと市営住宅の件を、試算をしっかりとしていくことによつて出てくる、いわゆる費用便益、つまり利益といったものがもしあれば、それを住宅確保要配慮者の分として、その投資を今までの市営住宅ではなくて、まさに民間の住宅のほうに、つまり家賃補助に投資をしていくことが、結果的にライフサイクルコストとしては縮減ができると、スムーズにいくと、まさに持続可能な市営住宅であり、住まいの確保になるのだといった議論が大切だというふうに思っております。

よって、必ずしも縮減といったことじゃなく

て、適正な管理戸数をしっかりと目標を持ってくれといったことを、当時、平成30年に伝えましたけれども、なかなかうやむやにされた悔しい思いがございました。

そこで、今日はこの住宅マスタープランを見直すという、見直されるといった答弁が最初にありました。ここにしっかりと、この我々の持続可能な住まいの確保、そして、住まいに困っている方々が、市営住宅だけじゃなくて、様々な住まいのインフラというものを選べる。そういう自由を選べるといったこと、これがまさに住まいのウェルフェアというふうに考えますので、最後に確認をしたいと思います。

この住宅セーフティーネットに関しましては、住宅マスタープランの見直しといったところでございますけれども、住宅マスタープランの見直しにおいて、市営住宅を含めた住宅セーフティーネットの構築について、どのような考え方で検討を進めていくのか伺います。

●砂田住宅担当部長 住宅マスタープランの見直しにおける住宅セーフティーネットの構築についての検討の考え方についてお答えいたします。

先ほどにも答弁しましたとおり、住宅セーフティーネットの構築には、市営住宅だけではなく、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用も図っていくことが重要であると認識しております。

このうち、市営住宅については、今後の人口減少や住宅確保要配慮者の見通しを踏まえ、住宅セーフティーネットの中核として必要な水準の確保という視点や市営住宅を持続可能なものとしていくために、家賃収入なども含めた市営住宅全体のライフサイクルコストの試算も行い、公共施設マネジメントの視点も踏まえて、適正な管理戸数を検討してまいりたいと考えております。

その上で、老朽化した市営住宅の計画的な維持、更新を進めるために、事業費の平準化や低減を図る手法について検討してまいります。

また、UR団地などほかの公的賃貸住宅につ

いては、現状や今後の見通し、管理主体が定める活用方針などを踏まえまして、住宅セーフティネットの構築に向けた連携を図っていきたくと考えております。

さらに、民間賃貸住宅についても、既に多くの空き家がある現状などを踏まえまして、これらの有効活用に向けて、どのような方策が必要となるのか、賃貸住宅のオーナーなどの意見を聞くとともに、他都市における先進的な事例の状況や国の財政支援制度の動きなどを踏まえながら、あわせて検討してまいりたいと思います。

●伴 良隆委員 やっとこの適正な管理戸数を検討するといったところまで、ご答弁を得られたということで、まずは一旦私も安堵しているところでございます。

様々な市民の意見があることは承知であります。先ほど申したように、8割以上の方が持続可能な公共施設といったことについて、非常に興味を持たれているし、しっかりとそこら辺の改革をしていかなければならないというふうに考えます。

また民間住宅につきましても、これは住宅のインフラというふうに考えることもできます。

よって住宅担当部としては、なかなか答弁をしづらいところもあるのはよく分かります。空き家対策になったりもしますので。

しかしながら、この空き家という住宅のストックというのは、我々でいう非常に大きな財産というふうになります。

もちろんオーナーさんの財産であります、これを経済的視点で投資をしていく。つまり、その入居される方々に家賃補助や引っ越し費用を渡していく。

しかしながら、その後については、民間住宅のリノベーションや、また家賃といったものの収入になっていって、オーナーさんたちもまた税金として、札幌市に納めていくことにもなります。

よってこれは経済の投資でもあるというふうに考えることができるので、これは住宅担当部長

として今後は住宅施策を預かっている、または経済を預かっている部長なのだというご認識で、ぜひ堂々とやっていただきたいというふうに思っております。

住まいがなくなってしまうというわけではなくて、住まいの選択肢が増えていくといったこと、そして結果的に市営住宅というものに過度に依存しない形で財政負担といったものも免れながらスムーズに平準化というお話がありましたけれども、こういったことを私たち市民は見ている。そういう人間もいるということをお願いしたいというふうに思います。

一般的には、空き家に関しましては、空き家等管理活用支援法人なるものも聞いております。

民間さんからすると、情報が入りましたけれども、こういった窓口になるようなことについて、団体さんも非常にご興味があるようでもございます。いろいろなご意見があるのは承知でございますけれども、先ほど申したように次期マスタープランで、着実に持続可能な住まいの確保とそして財政の平準化、今日はまた菊地財政課長がいらしているけれども、まさにそういった心があつてこそ、住まいの確保ができるのだといったことを、重々承知をしていただいた上で、このマスタープラン策定に向けて、徹底的に調査、検討しながら私たちにとってのまちづくりに、この住宅のほうからまちづくりに寄与していただくといったことを期待を申し上げて、質問を終わります。

●水上美華委員 私から大きく2点、市営住宅の集会施設へのエアコンの設置についてと、ケアリーバー等の市営住宅への入居について質問いたします。

初めに市営住宅の集会施設へのエアコンの設置についてです。

私も会派からは、去年の第3回定例議会決算特別委員会において、市営住宅の集会施設へのエアコンの設置について、今後どのように対応するのかと質問したところ、市有施設全体のエアコンの整備方針や集会施設の利用率、運営状況などを

考慮しながら、集会施設へのエアコンの設置に向けた検討を行うと答弁がありました。

また先の代表質問の中で、今後の市有施設のエアコン設置について、2024年度の既往予算や2025年度予算において所要の措置を講じ、対象とする施設の約9割で整備が進む見込みと答弁がありました。

もちろん市有施設の中には、市営住宅の集会施設も入っているため、市営住宅の集会施設についてもエアコンの設置に関する検討が進められているものと考えます。

私も会派としては、やはり高齢者の利用も多く、地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけられている市営住宅の集会施設へのエアコン設置は、今年の夏に向け、可能な限り早く進めていくべきだと考えます。

そこで質問ですが、市営住宅の集会施設へのエアコンの設置について、どのような方針で進めていくのか。また、2024年度既往予算を使用した計画はあるのか、お伺いいたします。

●砂田住宅担当部長 市営住宅の集会施設へのエアコンの設置方針と、令和6年度の設置計画についてお答えいたします。

市営住宅の集会施設のエアコンの設置については、令和6年度の既往予算や令和7年度予算において、各施設に1台のエアコンを設置することを基本方針としたところであります。

市営住宅の集会施設については、市内に85か所ございますが、このうち5か所は既にエアコンが設置されており、また3か所は借り上げ市営住宅で令和10年度までに住宅を返還する予定でございます。

したがいまして、エアコンの設置を検討すべき未設置の集会施設は77か所となります。

その中でも比較的利用率の高い14か所については、令和6年度の既往予算を使用してエアコンを設置する計画としておりまして、これにより、残り63か所が、令和6年度末時点でエアコン未設置の施設となる見込みでございます。

●水上美華委員 市営住宅の集会施設は各施設に1台のエアコンを設置すること、また2024年度の既往予算を使用して、エアコンを未設置の集会施設77か所のうち、利用率の高い14か所の施設にエアコンを設置する計画は理解いたしました。

一方で、残りの63か所の施設についても、なるべく早く今年の夏までには設置していくべきと考えます。

そこで質問ですが、残りの63か所の集会施設へのエアコンの設置について今後どのように進めていくのかをお伺いいたします。

●砂田住宅担当部長 令和7年度以降の市営住宅集会施設へのエアコン設置についてお答えいたします。

令和6年度末時点でエアコンが未設置の63か所の施設の内訳でございますが、運営を札幌市が行う札幌市直営の集会施設が18か所、自治会や地域の運営委員会が運営を担う札幌市直営以外の集会施設が45か所ございます。

このうち直営の集会施設については、その全てに対し、令和7年度にエアコンを設置する予定でございます。

また、直営以外の集会施設は、自治会や地域の運営委員会が、エアコンの日常的な管理や維持経費を担うこととなりますことから、代表者に対し、設置するか否かの意向確認を行ったところでございます。

その結果、設置が必要と回答された施設は、21か所、不要と回答された施設は22か所、未回答は2か所ございました。

このため、エアコンの設置が必要と回答された21か所については、令和7年度にエアコンを設置する予定でございます。

これによりまして、未設置の77か所の施設のうち、令和6年度と令和7年度で53か所の施設にエアコンを設置することとなり、その時期は令和7年の夏までを目指しているところでございます。

なお、意向確認の結果が未回答の2か所につ

きましては、継続して意向確認を行っているところであり、またエアコンの設置が不要と回答された22か所については、設置しないものとしなしたところでございます。

●**水上美華委員** 去年の決算特別委員会で質問をしてから、この間で意向確認を行い既往予算を使用して設置を進めてきたこと、また来年度予算で希望があるところには全て設置されるということでございます。

速やかに対応していただいていることに、一定の評価をするとともに感謝を申し上げたいと思います。

今回の意向調査で不要と回答された施設もございますけれども、今後やはりエアコンを設置してほしいと要望が出てくることも考えられます。

そのようなときには、どうか改めてエアコンの設置について自治会などと協議していただいて、個別に対応するなど、利用者に寄り添った対応をしていただくことを要望して次の質問に入ってまいります。

次にケアリーバー等の市営住宅への入居について伺います。

市営住宅は家族での申込みが原則となっておりますが、一定の条件に当てはまる方は、単身でも応募することができます。

これまで私ども会派では、児童福祉施設や養育里親の家庭で育った社会的養護の経験者、いわゆるケアリーバーの方々が、住宅の確保が難しい場合に、市営住宅へ入居できるよう、単身入居対象者の拡大について検討するよう、求めてまいりました。

これを受けて都市局では、2024年度より従来から対象となっていた60歳以上の方、障がいのある方や生活保護受給者などに加えて、新たにこの社会的養護の経験者をはじめとする、住宅確保要配慮者を市営住宅に単身で入居できる対象にしたと伺っています。

住まいの確保に課題を抱える方々が、居住を採る際の選択肢が広がることは大変有意義なこと

であり、支援につながる取組の検討は、引き続き進めていただきたいと思います。

今年度も残すところ2週間足らずとなり、年3回行われる市営住宅の定期募集も今年度分は既に終了しています。

そこで質問ですが、2024年度の定期募集における単身向け住宅の応募状況と、そのうち今回新たに資格対象となった方々の応募状況について伺います。

●**砂田住宅担当部長** 令和6年度の単身向け住宅の応募状況等についてお答えいたします。

令和6年度に行いました前・中・後期の定期募集における単身向け住宅の応募状況は、計157戸の募集戸数に対し、延べ5,309世帯の応募があり、全体平均では33.8倍となっているところであります。

また、延べ5,309世帯の応募世帯のうち、入居申込書に、今年度新たに追加した要件に該当する旨の記載がありましたのは、167世帯でございました。この中には、60歳以上の方や障がいのある方なども含まれておりまして、こうした従前からの応募要件にも重複して該当する方を除いた応募世帯、すなわちこれまでの要件では応募できなかった方々は12世帯で、このうち1世帯が当選したところでありまして。

●**水上美華委員** 今年度のこの定期募集のうち、新たに追加した要件のみ合致した募集世帯のほうが12世帯で、そのうち当選されたのが1世帯ということでございました。

取組の初年度ということもあってか、思ったより応募世帯数は少ないかなというような印象でございます。

しかしながら、これまで応募自体できなかった方々が応募できるようになったこと、これはやはり当事者や支援者などの間にも広がり、市営住宅を選択肢の一つとして選び、応募しようとする方々も、今後多くなっていくのではないかと思います。

今ほど答弁で、単身者向け住宅の倍率が全体

で33.8倍ということでございました。30倍を超える倍率を踏まえますと、やはりこの単身者向けというのが本当に一定以上の需要があるということは明らかであります。

応募者が複数の場合は、抽選で入居者を決定するため、運良く1回の応募で当選するケースもあると思います。

しかし中には、何らかの理由で退去する必要がある、当選するまで待つのが難しい、次の住居を急いで探さなければならない状況の方もいます。

そこで質問ですが、社会的養護の経験者をはじめとする住宅確保要配慮者で、早急に住宅を確保する必要がある方々に対して、市営住宅における住宅確保の取組を、今後どのような考え方で進めていくのかお伺いいたします。

●砂田住宅担当部長 今後の市営住宅における住宅確保要配慮者に対する、住宅確保の取組の考え方について、お答えいたします。

今回新たに市営住宅に単身で入居できる対象として追加しましたように、社会的養護の経験者をはじめとする住宅確保要配慮者に向けた住宅確保の取組は、大変重要なことと考えているところでございます。

一方で、委員ご指摘のとおり、単身向け住宅は、家族向け住宅に比べて倍率が高い状況が続いております。このため令和6年度からは、単身入居対象者の拡大と合わせまして、対象住戸の面積要件を見直し、単身向けの対象住戸数を増やしたところでございます。

この結果、今年度の単身向け住宅の平均応募倍率は、前年度と比較して52.8倍から33.8倍へと19ポイント下がったところでございます。

また、市営住宅は、公営住宅法により原則公募となっておりますが、本来の入居対象者の入居を阻害しない範囲内で、国の許可のもと、目的外使用という形で、地域の実情に対応した弾力的な活用が認められております。

このような仕組みを活用し、来年度からは市

内のNPO法人と協力し、市営住宅の申込資格がない、家庭の事情などで、住まいの確保に困難を抱える学生等の支援の一環として、比較的築年数が古い団地の高層階、4、5階にある空き住戸において、目的外使用による居住支援の取組を試行的に行う予定としております。

こうした取組を進める中で課題を整理しまして、今後の住宅確保要配慮者に向けた住宅確保の取組について検討してまいりたいと考えております。

●水上美華委員 2点要望させていただきたいと思っております。

この単身向けの住宅なのですが、2024年度にいろいろ見直しをいただいて、倍率52.8倍から33.8倍ということで19ポイント下がったということでのご答弁でありましたけれども、家族向けの住宅のほうが平均すると大体10倍ぐらいというふうに向っております。

それと比べると、やはりまだまだ高い倍率となっております。今後も、ぜひ少しずつですが、この単身向けの住宅の確保、これも継続させていただきたいと思っております。

そして二つ目に、NPO法人と来年度に協力して、目的外使用による居住支援の取組を試行的に行うというような答弁がございました。

まずは入居対象者の入居を阻害しない範囲内であるところの前置きはありますけれども、若者といいますか、学生への支援の一環として、今回始められるということでございます。

ぜひしっかりといろいろと、今回のこの試行的に行う内容を検討していただいて、そして本当に早急に住宅が必要な方々がしっかりと住居に入れる、その枠組みをぜひ整理していただいて、今後の取組につなげていただくことを強く要望いたしまして、私の質問を終わります。

●よこやま峰子委員 私は分譲マンションの適正管理推進事業について質問させていただきます。

札幌市には総戸数18万戸、約3,800棟のマン

ションがあり、市内の住戸の約16%を占め、市民の重要な居住形態の一つとなっております。

私は、マンションが適正に維持管理されることが、札幌市のまちづくりの重要な課題だと考えまして、適正管理推進事業について質問をさせていただきたいと思っております。

マンションでは冬の除雪が要らないなど利便性が高いこともあり、最近では高齢者にも非常に人気が高い住居の形態になっておりますが、一つの建物を多くの区分所有者によって所有しているという形態から、戸建て住宅と違い、その維持管理に当たる管理組合が大変苦勞していると伺っております。

札幌市では、令和2年度に市内の分譲マンションの実態を調査する札幌市マンション管理実態調査を行っており、その結果では市内の全マンションの約3,800棟のうち、令和5年度では、築40年以上のマンションが約20%ですが、これが10年後の令和16年には、その半数近くが築40年以上になると言われております。

また居住者の状況を見てみますと、令和2年の時点で65歳以上の高齢者のみの世帯の割合が約4割と、住民の高齢化も進んでおります。

このように、今後は建物の老朽化とともに、住民の高齢化も進む、いわゆる「二つの老い」が急速に進行していると考えられます。

こうした「二つの老い」が進行したマンションでは、管理組合の役員の担い手不足や、修繕積立金の不足などが課題となる可能性もあり、ひいては、マンションの管理不全を引き起こすおそれがあります。

札幌市では、令和5年4月に札幌市マンション管理適正化推進計画を定め、マンション管理適正に向けた様々な取組を行っております。

この取組の一つとして、令和5年5月から一定の基準を満たすマンションの管理計画を設定するマンション管理計画認定制度を運用しており、昨年度は21件を認定したと伺っております。

認定を受けたマンションは、適正な管理運営

を行っていることが証明され、マンション市場で高く評価され、住宅金融支援機構のリフォーム融資の金利引き下げや、条件はありますが、固定資産税の減税などの優遇を受けられます。

この管理計画認定制度について、札幌市では令和5年度に認定を受けた管理組合を対象に、アンケート調査を実施したと伺っております。そこで質問ですが、マンション管理計画認定制度の認定件数について令和6年度の実績を伺いたします。

またこの認定を取得した組合に対して行ったアンケート調査の結果はどのようなものであったかもあわせてお伺いたします。

●砂田住宅担当部長 マンション管理計画認定制度についてお答えいたします。

令和6年度のマンション管理計画の認定件数は、3月17日時点で49件認定しており、令和5年度と合わせますと70件の認定となっております。

また令和5年度に認定したマンション管理組合に対して行いましたアンケート調査については、21管理組合を対象にアンケートを送付し、13管理組合から回答があり、回答率は約6割でございました。

アンケート結果の内容ですが、認定を取得した理由について質問したところ、資産価値が上がると思ったことが約9割、マンションの管理計画を客観的に評価してほしかったからが約7割となりました。

また、認定を取得したことにより、管理に対する意識の変化があったと回答した管理組合は、約7割となり、具体的には、計画的な修繕の必要性が分かったことや、長期修繕計画の定期的な見直しの必要性が分かった、修繕積立金や管理費の定期的な見直しの必要性が分かったなどの回答がございました。

●よこやま峰子委員 ご答弁から、今年度の認定件数が令和5年度の倍以上と徐々にこの制度が広まっていることが分かりました。

アンケート調査の結果からも、認定を通じて

マンションの管理運営に対する管理組合の意識は向上していることも見受けられます。認定を取得するに当たっては、長期修繕計画の内容や修繕積立金の額、管理組合の運営状況などの評価項目が基準を満たしていることが要件となっており、これを管理組合が自らチェックすることで、マンション管理の問題点を知ることができ、管理組合による管理の適正認定を取得するよう、制度の普及を進めてほしいと思います。

次に、マンションアドバイザー派遣制度について質問させていただきます。

ご答弁により、管理計画認定制度の取得がある程度進んでおり、また良質な管理運営を行われているマンションが札幌にも増えてきたということは大変喜ばしいことですが、一方で、管理運営に課題を抱えているマンションがあることも事実であります。

マンションの管理運営は、管理組合の役員が中心となって行うケースが多いのですが、その仕事は総会の開催や、管理費、修繕費の管理、共用部の修繕など多岐にわたっております。

仕事の内容も専門的なことが多いため、課題があったとしても誰に相談していいか分からない。分からないまま役員の任期が終わって、次、後任の役員も引き継いだけれども、対処に困っているということが非常に多いということを聞いております。

このようなマンションが抱える課題を放っておくと管理不全につながるおそれがあるため、札幌市では、悩みや相談を抱えている管理組合に対して、マンション管理の専門家を無料で派遣する札幌市マンションアドバイザー派遣制度を令和5年度から実施しており、派遣件数が60件、棟数では48棟のアドバイザー派遣を実施したと聞いております。そこで質問ですが、令和6年度の札幌市マンションアドバイザー派遣制度について、アドバイザーの派遣の実績をお伺いいたします。

●砂田住宅担当部長 札幌市マンションアドバイザー派遣制度の利用件数についてお答えいたし

ます。

このアドバイザー派遣制度においては、2種類の派遣方法を実施しているところでございます。一つは管理組合からの申込みによって派遣する申請型、もう一つは管理不全が懸念される管理組合に対し、アドバイザーが直接連絡や訪問を行い、本事業の趣旨を説明した上で、希望する管理基盤に対して派遣を行うアウトリーチ型がでございます。

今年度の実績は、申請型が86件、アウトリーチ型は10件、合計で96件の実績となっております。この制度は、一つの管理組合が5回まで申請できることから、令和6年度に派遣を受けた管理組合の中には、継続した派遣を希望された組合も多く、その中には、令和5年度から引き続き派遣を受けている組合も見受けられたところでございます。

●よこやま峰子委員 ただいまのご答弁から、マンションアドバイザー派遣制度についても、管理計画認定制度と同様に、前年度の実績を上回っており、この制度についても、認知度が少しずつ広がっていると考えられます。

また継続して派遣を希望する管理組合も多く、この制度は課題や悩みを抱えていながら解決法が分からない管理組合の支えになっていることが分かりました。

この制度で派遣されるアドバイザーは、マンション管理の専門家ということもあって、知識や経験が豊富な方々であり、アドバイザーとして適任ですが、この制度をよりよいものにするためには、実際にアドバイスを受けた管理組合がどのように感じたか、どのように受け止めたか意見や感想をフィードバックすることも必要だと考えております。

札幌市ではアドバイザー派遣制度についても、令和5年度の利用者を対象にアンケート調査を実施したと聞いております。

そこで質問ですが、札幌市マンションアドバイザー派遣制度の利用者に対して行ったアンケー

トの調査が、どのようなものであったかお聞きいたします。

●**砂田住宅担当部長** 札幌市マンションアドバイザー派遣制度のアンケート調査結果について、お答えいたします。

アンケート調査については、令和5年度に派遣制度を利用しました48管理組合を対象にアンケートを送付し、30管理組合から回答があり、回答率は約6割となりました。アンケート結果の内容としましては、管理運営に対する意識の変化について質問したところ、6割以上の管理組合から変化があったとの回答がございました。具体的には、長期修繕計画を見直す重要性が理解できたことや、総会・理事会の重要性が理解できた、組合員全員で管理する意識が高まったなどが挙げられたところでございます。

また、派遣後に相談した事項の改善を図ったかとの質問をしたところ、改善した、または改善に向けて準備や検討を進めているとの回答が8割以上でございました。これらの結果から、管理組合が抱える悩み事、課題に対して、実効性が高いアドバイスができており、マンションの管理運営の改善の契機になったものと考えているところでございます。

●**よこやま峰子委員** これまでのご答弁から、マンションアドバイザー派遣制度と管理計画認定制度の両制度が、管理組合にとってよい意識の変化をもたらしていて、今後も非常に役立つということはよく分かりました。

最後にマンションの適正な管理や再生に向けた支援について、質問をさせていただきます。

マンションを適切に管理運営をしていくためには、大規模修繕工事などを定期的実施することも重要ですが、築年数が進んでいるマンションでは、20年、30年先を見据えると、将来の建て替えや解体を視野に入れている管理組合も多いと思われる。

現に札幌市内でも二つのマンションが、いわゆるマンション建替え円滑化法に基づく建て替え

や、マンションを解体した後に、その敷地を売却する敷地売却を進めているところであります。

また、国においても「二つの老い」が進行していることを背景に、建て替えや解体などのマンションの再生を進めて、住みやすくするためにマンション管理や再生に関する法律の改正を進めているところであります。

そのため、札幌市においても、マンションの適正な管理を進めるための支援に加えて、建て替えや解体といったマンションの再生をも含めた幅広い支援を行うことが重要ではないかと考えます。

そこで質問ですが、マンションの適正な管理の推進に加えて、建て替えなどマンションの再生に向けた支援をどのように行っていくのかをお伺いいたします。

●**砂田住宅担当部長** マンションの適正な管理や再生に向けた支援についてお答えいたします。

マンションの適切な管理や建て替えなどのマンションの再生に向けては、住民一人一人がご自身のマンションの管理などに関心を持ち、適切な情報を知った上で主体的に取り組むことが不可欠と考えております。

このため、来年度についても、マンション管理などに活用できる本市の支援制度を、令和6年度取組とともに紹介することや、建て替えなどの手法や事例のほか、マンションに関する法改正の情報などを盛り込んだ、新たなマンション広報誌を全てのマンション管理組合に郵送により配布することで、管理組合への意識の向上を図ってまいります。

また、アドバイザー派遣制度においても、建て替えなどマンションの再生に関する相談を受けておりますことから、引き続き、この派遣制度を活用して、マンションの再生を考えている管理組合に対し、制度や手法の説明を行ってまいります。

さらに、新たな取組として、マンション関連団体が実施するマンション管理などに関する講座

の実施や、法改正を注視しながら、建て替えや解体など、マンションの再生に関するセミナーの実施に向けて検討を進めてまいりたいと考えております。

●よこやま峰子委員　これまでのご答弁から、分譲マンションの適正な管理のためのマンション管理計画認定制度並びに札幌市マンションアドバイザー派遣制度の両制度が確実に功を奏し、マンションの住人の管理への意識は向上し、管理運営の改正とつながったことがよく分かりました。

今後、全てのマンション管理組合にマンション広報誌を郵送したり、新たな取組としてマンション管理組合に対し、マンション管理のみならず、マンション再生に関するセミナーを検討したりということでもあります。

しかし一方で、先ほども申し上げましたが、人間の高齢化、並びに建物の経年化の「二つの老い」が急速に進行しておりますので、管理不全や老朽化が著しいマンションに対して、解体や建て替えなどの再生に向け、しっかりと対応し、支援をしていただくよう要望いたしまして、私の質問を終わります。

●脇元繁之委員　私からは閉園予定のノースサファリサッポロの今後について、動物たちの命を最優先に考え、何点かお伺いしたいと思います。

今回のノースサファリサッポロの事案は、有限会社サクセス観光が都市計画法に定める許可を受けないまま、もちろん、建築基準法に定める建築確認も得ないまま建築物を建築していたこと、長年にわたり札幌市が施設の撤去を求めて行政指導をしてきたにもかかわらず、撤去するどころか、施設拡大を続けてきたことが問題となっております。

また、都市計画法違反の施設であるのに、札幌市が動物愛護管理法に基づく登録や旅館業法に基づく旅館業の許可を与えており、これがなぜかと言いますと、これらの法律で定める基準を満たしている場合は、要件に合致していれば、許認可せざるを得ないという法律の立てつけになってい

るからであり、これについては、これまでの質疑の中でも分かったことというところでもあります。

しかし、今回の件に関しては、市民からも、また議会でのやり取りでも、市役所内部の組織の縦割りとか、情報共有の在り方が問題視されています。

確かにそういった指摘は真摯に受け止めなければなりません。ただ、法律そのものが縦割りとなっているので、こういう問題に発展したという見方も否めず、これについては、今後の行政運営での改善点として、国への法整備の要望なども含めて、しっかりと取り組んでいただきたいと、そんなふうをお願いをいたします。

このような事態の中、引き続き札幌市では、事業者に対して、建物の除却命令も視野に入れた指導を行うとしていますが、本事案は、単に建物を撤去するだけではなく、ここに飼育されている動物にも十分に配慮する必要があるのは、いうまでもありません。

このため、本日は保健所にも出席要請を行っており、吉津生活衛生担当部長においでいただいております。よろしく申し上げます。この事業者はホームページにて閉園について、今年の2025年9月末までを予定という意向を示していますが、閉園に伴う動物の移動に当たっては、札幌市は基本的に、動物を飼育してきた事業者が責務を果たすべきであるとしております。

基本はそうだと思いますが、動物を移動させるとした場合には、動物は命あるものであることを認識し、動物の習性をよく知った上で適正に取り扱うということを求めている動物愛護管理法の基本原則や、同法第9条で、地方公共団体の措置として、「動物の健康及び安全を保持する上で、動物の所有者に対し、指導など必要な措置を講ずることができる」と定めていることを意識すべきだと考えます。

また、動物愛護管理法の所轄庁である環境省では、展示動物の飼養及び保管に関する基準、環境省告示によるガイドラインを定め、展示動物の

輸送に当たっては、展示動物の疲労や苦痛を軽減すべきであると定めるほか、施設を廃止する場合は、展示動物が命あるものであることに鑑み、できるだけ生存の機会を与えるよう努めるとともに、飼養及び保管している展示動物をほかの施設に譲り渡すように努めることも求めています。

このガイドラインは、基本的に動物の管理者や飼養管理者に向けて発信しているものでありますが、それが守られるためには、やはり行政サイドとしても、やるべきことがあるのではないかと。

特に今回のようなある意味特殊なケースの場合は、動物の扱いについては、特段の配慮が必要ではないかと考えます。

そこで一つ目の質問ですが、こちらは保健所の吉津部長、お願いします。本事案は、建物の撤去のみならず、動物の移動についても考慮する必要がありますが、札幌市は事業者にどのような指導を行っているのか。また、今後どのように対応していくのかを伺います。

●吉津保健福祉局生活衛生担当部長 動物の移動に関する指導についてお答えいたします。事業者に対しまして、動物の移動・譲渡を進めるとともに、建物の撤去が進む状況にあっても、動物の健康及び安全を保持するよう、指導しております。

また、動物の移動や譲渡が適切に行われるよう、今月末を期限として、動物の移動・譲渡に係る計画書の提出を求めているところでございます。

今後も動物の受け入れ先を確保するとともに、動物の輸送に当たりましては、安全に配慮するよう指導してまいります。

●脇元繁之委員 吉津部長、ちょっと率直にお答えいただきたいんですが、全ての動物、これ移動・譲渡できると思いますか。

●吉津保健福祉局生活衛生担当部長 全ての動物が移動・譲渡できるかということですが、これはかなり時間がかかるものかなというように認識しております。

●脇元繁之委員 では、時間はかかるけれども、移動・譲渡はできるというふうに考えていらっしゃるということでしょうか。

●吉津保健福祉局生活衛生担当部長 全てできるかどうかというのは、なかなかこれ完全にというと、かなり難しい部分もあるのかなというところは認識しております。

時間もかけながらも、かなりほとんどと言ったらあれなのですが、ほぼ全ての動物についてというか、極力は本当に完全にということ、進めてまいりたいと進めるようにということで、協議していきたいということで考えてございます。

●脇元繁之委員 吉津部長、率直なご意見本当にありがとうございます。

本当にこれ大きな問題なのですね。この事案は、単なる建物を除却して終了するものではありません。動物の命を守り、かつ安全に管理、移動・譲渡ができなければならないということでもあります。

これについては、最後にまとめて要望したいと思います。ここで建物のほうに目を向けていきます。違反建築物は156棟にも及んでいると聞いております。法律にはそれを制定することによって、何を実現しようとするか、何を守ろうとするかが明記されています。

そこで、都市計画法を改めて見てみると、第1条に当該法律の目的が掲げられていて、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする」とあります。

そして、都市計画法第29条以下に開発行為の規制に関する定めがあり、第33条では、許可に係る申請の内容が環境保全や災害の防止の観点のほか、下水道法や水道法などに適合しているかどうかなど、基準に合致した上、申請手続が都市計画法、またはそれに基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、許可をしなければならないと定めております。

また、本件のような市街化調整区域内における開発については、観光資源の有効な利用に必要な建築物の建築を目的とする開発であることなど、一定の要件に該当する場合でなければ許可をしてはならないとも定めております。

ノースサファリサッポロの施設は、都市計画法に基づく許可を受けないまま、民間動物園としての営業を続けてきたわけでありましたが、現状では、動物愛護管理法に基づく第一種動物取扱事業の登録を受けて、動物の飼養・保管を行っている実態があり、かつまた、許可を受けて、旅館業法に基づく旅館業を営んでいるという実態もあります。

そこで二つ目の質問ですが、都市局にお聞きします。こうした実態にあるのであれば、施設撤去によって動物にストレスをかけるようなことは避けて、改めて許可申請手続をさせて、許可の基準に適合しているのであれば、現状を追認するような形で許可するという手法を取り得なかったのかをお伺いをいたします。

●高田市街地整備部長

現状を追認するという手法を取り得ないのかということについてお答えいたします。

委員も先ほどおっしゃっていたとおり、市街化調整区域におきましては、都市計画法第43条におきまして、何人も許可なく一定の建築物以外の建築を行ってはならないとされているところがございます。本件につきましては、無許可で建築がなされているという違法状態がございます。

追認ということにつきましては、法律上は予定されていないというところがございます。

●脇元繁之委員 部長、すみません。今、予定されていないと最後おっしゃっていましたが、予定されていないというのは、これどういうふうを受け止めてよろしいのでしょうか。できないのか、それとも、もしかしたらできる可能性があるのか、ちょっとお答えください。

●高田市街地整備部長 基本的にできないということと、認識しております。

●脇元繁之委員 はい、ありがとうございます。できないということですね。

現状を追認するような形での許可はできない。予定されていないとすることは理解できました。

そこで三つ目の質問ですが、続けて都市局に対してお聞きします。仮に、有限会社サクセス観光が、都市計画法に基づく札幌市の指導勧告を受けて、建物を撤去、除却した場合、更地とした後に、改めて許可の申請を行ってきた場合は、許可することはあり得ると考えてよろしいでしょうか。

●高田市街地整備部長 是正された後の新たな許可の可能性について、お答えいたします。

建物が除却されて違法状態が解消された後に、新たに許可申請がなされた場合、委員からのお話にもございましたが、申請の内容を審査いたしまして、都市計画法に規定される基準や要件に適合していれば、許可しなければならないということとされておりますので、可能性としてはあり得ると考えております。

●脇元繁之委員 はい、ありがとうございます。建物が除却されて、この違法状態が解消された後に許可申請がなされた場合は、規定される基準に適合していれば許可するということとこのこととありました。理解させていただきました。

それでは、今後についての要望をさせていただきます。

私の大きな懸念の一つとしてあるのが、今お話した、あそこにいる動物たちの扱いなのです。

特にライオンや虎、ツキノワグマ、ワニなど、肉食獣などの猛獣であります。法令違反の上、施設が閉園するということになると、当然、違反建築物の撤去をすることが前提ですから、動物たちをそこから移動させなければなりません。先ほども吉津部長がお話した、これの移動はなかなか難しいんです。

ですから、移動するにしても、引受先が例えば海外であれば別だとしても、国内ではなかなか

引受先がないというのも実際の話じゃないでしょうか。

最近、ウイルスなど感染症の問題があります。猛獣などは縄張りへの執着がありますから、ほかの施設へ行くと食い殺されることもあるとのことです。

移動するにしても、多額の費用と長期にわたる作業が必要とも聞いております。一つ例を挙げさせていただきますと、以前、定山溪には熊牧場がありました。現在は閉園しておりますが、閉園してから20年以上、現在も熊2頭を飼育しているそうです。

許可をされている既存の施設で、管理者を置いて、熊の寿命が尽き、天寿を全うするまで飼育をするそうです。

これは先ほどお話した問題等があるため、熊を引き取る事業者がない。そういうことがあってできないんです。だから、こうして20年以上も熊を飼育しているということでもあります。

特定動物など多くの動物の移動や譲渡はなかなか現状厳しいと私も思います。ノースサファリサッポロは閉園を表明し、加えて、今回の場合は獣舎も含め、施設の全てが違法建築物でありますから、これを撤去するよう求めている以上、そこに動物がいらなくなるわけですから、行き場がなくなった動物たちはどうなるのか。このままでは最悪の場合、殺処分の可能性も大いにあると考えるわけです。

ですが、そのようなことは絶対にあってはならないことです。万が一そうなったときは、当然事業者も責めを負いますが、行政に対しても責めを負う声も大きくなると想像できます。

都市局も保健所も先ほどまで指導するとおっしゃっていますが、今回の場合は、動物の命に関わる特殊な事案であることから、指導のみならず、管理、移動・譲渡など積極的に関わっていただきたいんです。

飼育員をはじめ、そこで働く人たちにも協力をしてもらいながら、都市局、保健所、事業者が

一緒になって知恵を出し合い、動物たちのために最善の方法に取り組んでいただきたいんです。

もちろん市民にしっかりと事情を含め、説明責任を果たして理解をいただき、後押しをしてもらうことが、今回の問題の解決への最善策だと考えます。

このままでは誰も幸せになりません。誰も望んでいない結果にならないよう、行政の役割を全力で果たしていただきたいと切にお願いして、質問を終わります。ありがとうございます。

●かんの太一委員長 以上で、第5項 都市開発費のうち都市局関係分等の質疑を終了いたします。

次に、議案第2号 令和7年度札幌市土地区画整理会計予算及び第10款 諸支出金 第2項 他会計繰出金のうち都市局関係分について、一括して質疑を行います。通告がありませんので、質疑を終了いたします。

以上で本日の質疑を終了いたします。

次回の委員会ですが、3月24日月曜日午後1時から、病院局関係の質疑を行いますので、定刻までにご参集ください。

本日は、これもちまして、散会いたします。

散 会 午後3時57分