

札幌市議会第二部予算特別委員会記録（第9号）

令和8年（2026年）3月19日（木曜日）

●議題 付託案件の審査

●出席委員 33名（欠は欠席者）

委員長 佐藤 綾
委員 三上 洋 右
委員 佐々木 みつこ
委員 北村 光一郎
委員 松井 隆 文
委員 村山 拓 司
委員 和田 勝 也
委員 小野 正 美
委員 林 清 治
委員 水上 美 華
委員 定森 光
委員 好井 七 海
委員 竹内 孝 代
委員 池田 由 美
委員 吉岡 弘 子
委員 脇元 繁 之
委員 波田 大 専

副委員長 小須田 大 拓
委員 五十嵐 徳 美
委員 飯島 弘 之
委員 小竹 ともこ
委員 中川 賢 一
委員 山田 洋 聡
委員 福士 勝
委員 しのだ 江里子
委員 たけのうち 有 美
委員 篠原 すみれ
委員 國安 政 典
委員 小口 智 久
委員 丸山 秀 樹
委員 田中 啓 介
委員 坂元 みちたか
委員 米倉 みな子

開 議 午後1時

●佐藤 綾委員長 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。川田委員からは松井委員と、森山委員からは丸山委員と、荒井委員からは坂元委員と交代する旨、それぞれ届出がありました。

なお、本日審査をいたします請願14件につきまして、2月17日付で100人の署名の提出が、3月6日付で611人の署名の追加がありました。

それでは、議事に入ります。

最初に、札幌市営住宅家賃の見直しに係る請願14件につきまして、提出者から趣旨説明を受けるため、委員会を暫時休憩いたします。

休 憩 午後1時7分

再 開 午後1時11分

●佐藤 綾委員長 委員会を再開いたします。

それでは、第6款 土木費 第5項 都市開発費のうち関係分、第7項 建築費、議案第18号札幌市証明等手数料条例の一部を改正する条例案及び札幌市営住宅家賃の見直しに係る請願14件について、一括して質疑を行います。

●和田勝也委員 私からは、市街化調整区域の違法建築物への対応について質問させていただきます。

我が会派では、ノースサファリサッポロの事案を契機に、この問題について議論を重ねてまいり

ました。この事案は、都市計画法のみならず、旅館業法や動物愛護管理法など、複数の法令が関係する中で、制度の在り方や行政の対応について様々な課題が浮き彫りとなった事案であると認識しております。

例えば、一般市民の感覚からすれば、都市計画法上、違反とされている建物に対して、同じ札幌市の別の部署では営業許可等が出されていることについて疑問を抱くのも当然のことではないかと思えます。もっとも、各部署がそれぞれの所管法令に基づき対応している以上、他法令に違反していることのみを理由として、許認可等を拒むことができないという制度上の課題があることも指摘をされているところであります。

しかしながら、その結果として、市全体で見たときに市民の皆様は縦割り行政の印象を与えてしまったことは否めず、市として違反事案への効果的な対応体制をどのように構築していくかが課題となっているものと感じているところでございます。

そのような中、昨年末には建物の除却勧告期限を迎え、年明けに実施された現地調査の結果、依然として38棟の建物が残っている状況と伺っております。また、最近の報道によれば、2月12日にサクセス観光に対して弁明通知書が交付され、その後、同事業者から弁明がなされたと聞いております。

そこで、一つ目の質問ですが、サクセス観光に対して、今後どのような対応を取っていくのかお伺いをいたします。

●前市街地整備部長 サクセス観光に対する今後の市の対応についてお答えいたします。

現在、弁明書における事業者の主張を精査し、除却命令を行うことの法的妥当性について最終的な確認を行っているところであります。今後とも違反の是正に向け、厳正に対応してまいりたいと考えております。

●和田勝也委員 違反是正に向けて厳しく対処

を求めたいと思っております。

一方で、今回の事案を通じて違法建築物への指導と他法令に基づく許認可との関係など、複数の部局にまたがる対応の在り方が課題として改めて浮き彫りになりました。このような事案に対しては都市局のみならず、関係部局が情報を共有し、市として統一した方針の下で対応していくことが重要であると考えております。

我が会派としても、令和7年第3回定例市議会の決算特別委員会において、違反建築物に関する庁内の情報共有体制について問題提起をしたところであります。それに対して、市からは情報共有の仕組みの構築や対策会議の開催について答弁があり、その後、2月10日に対策会議が開催されたと聞いております。

そこで2点目の質問ですが、実施された対策会議において、どのようなことが話し合われたのかをお伺いいたします。

●前市街地整備部長 対策会議の内容についてお答えいたします。

対策会議においては、監督処分も視野に入れた重点的な指導が必要と認められる事案や、各局における対応状況等の共有を図ったところであります。

今後は、複数の部局が関わる事案や、社会的関心度が高い事案などについては、本会議で検討を行い、統一的な対応方針の下、是正に向けた指導を行っていく考えであります。

●和田勝也委員 対策会議において各局の対応状況を共有し、市として庁内連携を強化していくという答弁でございました。

一方で、市街化調整区域における違反建築物は、札幌市内において約3,300棟存在すると伺っており、その内容も様々であると聞いております。その中には、今回のように悪質性が疑われる事案がある一方で、制度の理解不足などにより、結果として違反状態となっているケースもあると聞いております。こうした状況を踏まえたと、違反事

案については、その内容や悪質性の程度を見極めながら対応していくことが重要であり、特に悪質性の高い事案については、迅速かつ厳正に対処していくことが求められるものと考えます。

その一方で、悪質性の低い事案については、違反状態の是正に向けた丁寧な指導を行うなど、適切に対応していくことも必要であると考えております。

そこで、3点目の質問ですが、今後の市街化調整区域における違反指導について、どのように進めていくのか、お考えをお伺いいたします。

●前市街地整備部長 今後の違反指導の進め方についてお答えをいたします。

悪質性の高い事案に対しては、対策会議等を活用し、迅速に対応を行うこととしております。

一方で、手続の失念等による事案に関しては、違反者自らによる違反状態の是正を粘り強く指導するとともに、適正な許可取得を促す等、多角的にアドバイスを行い、関係部局が連携して対応していく方針としております。

●和田勝也委員 最後に、市街化調整区域の保全と活用に対する今後の市の考えについて、天野副市長にお伺いをいたします。

これまでの質疑を通じ、市街化調整区域における違反事案への対応について、庁内連携を図りながら厳正に対処していく考えが示されたところがあります。市街化調整区域は、本来、農地や自然環境を適正に保全していくために定められている区域であり、その役割は今後も重要であると認識をしております。

一方で、道内では大規模なメガソーラー開発などにより、自然環境への影響が指摘されている事例も見られるところでもあります。

また、市内の工場や事業所の建物が更新時期を迎える中、市街化区域では適地が不足しているとの声も我々は多く聞いております。

また、千歳市ではラピダスの進出を背景に、市街化調整区域の一部を市街化区域へ編入するなど、

産業立地や人口増加を見据えた土地利用の見直しが進められていると承知しております。

我が会派のこれまでの議論においても、市街化調整区域に関しては、無秩序な開発を防ぐブレーキの役割と、地域経済の発展や土地利用の可能性を広げていくアクセルの役割、この二つの役割をどのように両立させていくかが重要であるというも述べております。まさにブレーキがしっかり機能するからこそ安心してアクセルを踏むことができるのであり、違反事案への厳正な対応を前提としつつ、ルールを守った土地利用の在り方について議論を進めていくことは、今後の社会経済情勢の変化を踏まえ、札幌市をさらに発展させていくための大きなチャンスでもあると考えております。

そこで、質問ですが、市街化調整区域の保全と活用に関する札幌市の考えについてお伺いをいたします。

●天野副市長 市街化調整区域の保全と活用に関する市の考え方についてお答えをいたします。

札幌市といたしましては、市街化調整区域において、豊かな自然環境や優良な農地の維持・保全を前提としつつ、札幌の地域経済活動を牽引する新たな産業の振興などの動向を踏まえ、都市全体の魅力と活力を高めるため、合理的な範囲内での施設の立地を許容するなど、機動的に対応する考えであります。

現在、農産物の生産基盤である農地につきましては、その保全を図るために、担い手の確保や農業者への支援などに積極的に取り組むほか、農業者が自ら生産する農産物の直売所などを建築できる制度の運用を通じて、経営安定化を図るとともに、地産地消を推し進めているところでございます。

また、産業振興の観点から、工業用地不足に対応するため、特定の幹線道路の沿道におきまして、物流施設のほか、一部の業種の工場立地を許容する制度を運用してまいりましたが、昨今の経済情勢を鑑み、先日、半導体など、業種の拡大をはじ

めとする運用の改善も行ったところであります。

今後もこうした取組を進めるなど、庁内一丸となってニーズに即応して適切に対応してまいります。

●和田勝也委員 高市内閣は、危機管理投資を進めるということで、経済安全保障、エネルギー安全保障、食料安全保障を重要なテーマとして今、取り組んでおりますけれども、その舞台が、この北海道がまさに日本全国を中心としてこれから進めていこうとしております。

その中で、各都市が地の利を生かして、例えば空港に近い、高速道路が近いとか、そういった形で市街化調整区域の柔軟な運用をしております。一方で、経済の話になりますが、ブレーキがしっかりすることによってアクセルも踏めると思っておりますので、しっかりと庁内連携を取りながら、こういった好機を逃すことなく取り組んでいただく。そして、違反物件につきましても厳正に対処して、市民の理解を得ていく、そういったことを申し述べ、質問を終わります。

●篠原すみれ委員 私からは、空き家対策における財産管理制度の活用と、空き家の発生抑制について質問いたします。

初めに、所有者不明建物管理人制度の位置づけについてです。

空き家は、もともとは私人の所有物であります。一たび空き家となれば、防災や景観、衛生など、様々な私人間の問題や、行政課題を生じさせる不動産となります。近年は、所有者が死亡して相続人がいないケースや、所有者の所在が分からないケースなど、権利関係が複雑な空き家が増加しております。

こうした問題に対応するため、民法では相続財産清算人制度をはじめとする各種の財産管理制度が整備されております。これらの制度は、裁判所が選任した管理人が財産の管理や処分を行うものであり、空き家対策の一つとして重要な役割を果たすものと考えております。

こうした背景を踏まえ、私は昨年の予算特別委員会において、相続人がいない空き家に対応する制度である相続財産清算人制度の活用について質問いたしました。その後の状況について確認したところ、札幌市ではこれまでに相続財産清算人制度による申出を累計19件行っており、本年2月末時点で16件が完了し、空き家が処分されているとのことです。

前回の質疑では、単に処分すればよいというものではなく、緊急度や家庭裁判所に納める予納金、売却益の見込みなどを勘案し、どの不動産から対応するかを判断する難しさがあることを確認しております。こうした事業の特性を鑑みると、現在の取組については、一定の評価をしているところではあります。

一方で、さらなる問題解決を図るため、2023年4月の民法改正において、新たに所有者不明建物管理人制度が創設されました。この制度は、所有者の所在が分からない不動産について、裁判所が管理人を選任し、管理や処分を行うことができるものです。

空き家対策では、所有者が判明していても連絡が取れないケースや、実質的に管理が行われていないケースも多く存在します。こうした案件に対して、本制度は新たな選択肢となり得るものと考えます。

そこで質問ですが、この新たに規定された所有者不明建物管理人制度について、空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家特措法での位置づけと本制度の特徴について伺います。

●中田建築安全担当部長 所有者不明建物管理制度の空家特措法での位置づけと、その特徴についてであります。本制度は令和5年12月施行の改正空家特措法において、民法の特例として空き家の適切な管理のために特に必要があると認められる場合、市長による申立てが可能と規定されたものであります。

従来の相続財産清算人制度が被相続人の総財産

を対象とするのに対し、本制度は所有者が不明な不動産に限定して対象とするものであります。そのため、調査範囲の限定や管理人報酬の抑制など、手続期間の短縮や費用負担の軽減が期待できる点に特徴があるものとなっております。

●篠原すみれ委員 ただいまの答弁から、本市としても問題解決に向けた取組にスピード感が生まれる可能性があるとの認識を受け止めました。

次に、行政による財産管理制度の活用についてです。

全ての案件に一律に制度を適用するのではなく、地域への影響や緊急性、費用などを総合的に勘案しながら適切な制度を適切な時期に活用していくことが重要であると考えます。

そこで質問ですが、2025年度における本市の財産管理制度の申立ての状況と、今後、本市は財産管理制度をどのように活用していこうと考えているのか、この2点について伺います。

●中田建築安全担当部長 今年度の財産管理制度の申立て状況と、今後の活用の考え方についてであります。本市では、これまで主に相続財産清算人制度を活用してまいりましたが、今年度は各制度の特徴を踏まえ、より迅速な解決が期待できる所有者不明建物管理制度を本格的に導入することとし、4件の申立てを行っているところであります。

今後、この4件の事例を通じ、実際にどのような効果が得られたかを検証し、その結果を踏まえ、個別の事案に最適な財産管理制度を活用することで、所有者の分からない空き家の早期解消に努めていきたいと考えております。

●篠原すみれ委員 ただいまの答弁で、既に4件申立てをしているということで、効果検証をしっかりしていただきたいと思います。そして、今年度のその申立て4件の取組について、まだ結果は出ていないとのことでしたが、本市としても新たな制度を活用して、問題解決に取り組んでいただくことについて評価したいと考えております。

また、適切な財産管理制度を活用していくとの姿勢が示されましたので、引き続き状況に応じた制度の活用をよろしくお願いします。

次に、空き家の発生抑制に向けた取組についてです。

社会的影響などを考慮すると、このような財産管理制度による対応が必要となる場合もあります。しかし、本来、空き家は個人の財産でありまして、ここで取り上げている住宅についても、所有者が生活環境などに問題を発生させないよう、適切に維持管理すべきものであることは言うまでもありません。市民の多様なライフスタイルに対応するためには、住み替えや転居を可能とする一定数の空き家は、社会的資源として必要な側面もあると考えております。

一方で、地域の居住環境や景観などを維持・向上させていくためには、活用される見込みのない空き家を発生させない、あるいは減らしていくための取組を、財産管理制度の活用に至る前の段階から行政として継続して行っていくことが重要であると考えます。

こうした点を踏まえて、空き家対策の在り方を整理すると、本来は所有者による適切な管理が基本であり、次に行政による発生抑制の取組があり、それでもなお対応が困難な場合に、こうした財産管理制度が活用されるものと認識しております。

ここまで取り上げてきました各種の財産管理制度は、当該空き家について関係者による対応が困難となった場合に行政が申立てを行い、問題解決を図る制度でありまして、言わば最後の手段とも言える制度であると認識しているところです。

そこで質問ですが、空き家の発生そのものを未然に防ぐための方策について、その必要性をどのように受け止めて、今年度どのような取組を行っているのか、また、今後の取組の考え方について伺います。

●中田建築安全担当部長 空き家の発生抑制に係る今年度の実績と今後の考え方についてであり

ますが、本市では、第2次札幌市空き家等対策計画において、空き家等の発生抑制を重点項目の一つとして位置づけ、当事者意識の醸成に努めているところであります。

今年度は、将来、当事者になる方々に関心を持っていただくため、空き家啓発パンフレットを終活セミナー等のイベントで配布したほか、新たに健康づくりセンターなどに配架しております。また、広報さっぽろや札幌市公式SNSで住まいに関する相談窓口を紹介し、市民から多くの反響をいただいているところでもあります。

今後も様々な世代の方々の当事者意識が高まるよう、知る機会、考える機会などを設けるなど、鋭意取り組んでまいりたいと考えております。

●篠原すみれ委員 ただいまの答弁で、当事者意識という言葉があったと思います。とても重要なことだと思いますし、また、啓発活動だけでは十分と言えません。対策の必要性は十分に認識されているとのことですので、今後は実効性のある多角的な対策を講じていく必要があります。

最後に要望です。

2024年に実施された空き家所有者実態調査の結果を踏まえると、空き家は相続を契機として発生するケースが多く、また、相続の前に十分な対策が講じられていない実態もあることから、発生予防の視点が極めて重要です。

加えて、近年は相続登記の義務化や、財産管理制度の整備などを通じて所有関係を明確にし、適切な管理を促すことで、空き家の発生そのものを抑制していく方向へ制度が変化しているものと認識しております。

こうした流れも踏まえて、本市においても財産管理制度の適切な活用と併せて、空き家の発生そのものを抑制する取組を着実に進めていただくことを求めます。空き家問題は、個別案件の対応にとどまらず、地域の安全や環境、さらには将来のまちづくりにも関わる重要なテーマであると考えております。

また、昨今、話題になっている空き地の問題についても、こちらは土地のほうですけれども、空き地の問題についても今後の課題として認識していく必要があると考えます。これらの点についても、併せて今後の都市の在り方という観点から議論していく必要があることを申し添え、私の質問を終わります。

●竹内孝代委員 私からは、土砂災害防止法に基づく崖地対策と、宅地造成及び特定盛土等規制法、通称盛土規制法の運用開始について質問をさせていただきます。

我が会派は、勇退しました本郷元議員が、生前、1級建築士としての知見と経験から、本市の崖地対策について、長年継続的に取り組んできて以来、私も北海道胆振東部地震の教訓を踏まえて勉強を重ねながら、大規模盛土造成地の変動予測調査、また、盛土規制法など、一貫して土砂災害への対策に関する質疑を重ね、会派として市民の安全・安心を守る、その取組を後押しをしてきたところでございます。

令和5年決算特別委員会では、我が会派の熊谷委員より、大規模盛土造成地変動予測調査の発注方法について質問をいたしました。複数盛土を一括で発注するなど、省力化を試行する旨の答弁をいただいたところでございます。その後、令和6年度からは複数か所の一括発注を基本とされ、その結果、調査が当初の計画以上に進み、幸いなことに、現在のところは対策が必要な盛土というのは発見されていないといった報告をいただいているところでもあります。

また、崖地については、対策の要となる土砂災害警戒区域の指定が重要と考えておりまして、北海道が早期指定を実現できるよう、札幌市による積極的な支援を求めてまいりました。昨年4月には指定予定地区998か所について、指定が完了したと聞いております。この間、土砂災害警戒区域の指定に向けては、住民への説明、また啓発に丁寧に対応し、ご尽力をいただいたことを評価いた

します。

北海道では国の指針に基づきまして、土砂災害警戒区域の新たな指定に向けて、2巡目の調査を開始しております。当初指定の998か所に加えて、新たな指定をしていくとも伺っております。土砂災害に備え、危険な箇所を知り、いざというときには迅速に避難をしていただくためには、今後指定について速やかに行っていく必要があると考えているところであります。

そこで質問ですが、北海道はどのように見直しを行うのか、また、新たな土砂災害警戒区域の指定に当たって、札幌市は市民に対してどのように周知していくのか、伺います。

●前市街地整備部長 土砂災害警戒区域の見直し内容と市民への周知についてお答えをいたします。

土砂災害警戒区域等は、国の指針では定期的な見直しが必要とされており、見直しに当たっては、より高精度な地形図を用いて抽出精度を向上することが求められております。これを受け、北海道は令和4年度から再調査を開始し、順次、土砂災害警戒区域等を指定していく考えであります。完了時期などの具体的なスケジュールは北海道から示されておきませんが、今年度は5か所が追加指定され、来年度も5か所程度が指定される見込みであります。

今後も区域指定に当たっては、北海道とも連携しながら町内会や市民などに対して説明会や文書送付等により、丁寧に説明してまいります。

●竹内孝代委員 土砂災害警戒区域は、一度指定して終わりというものではありません。定期的な見直しというのは大変重要で、そうした内容について今、答弁がありました。温暖化の影響などもありまして、土砂災害の危険性というのは引き続き高く、定期的な見直しというのは大変重要なことだと思っております。今、市民に向けての説明会、また文書等で通じて、しっかり丁寧に説明するといった答弁もいただきました。今後も北海

道と協力してしっかりと対応を進めていただきたいと思います。

次に、盛土規制法についてお伺いをいたします。

令和7年4月1日より盛土規制法の運用が開始されました。隙間のない規制という法改正の趣旨を踏まえまして、札幌市においても規制区域が市内全域に広がるなど、大変大きな改正となったところでございます。このことにつきましては、代表質問でも取り上げるとともに、盛土規制法の運用開始に先立ちまして、令和6年第3回定例市議会の決算特別委員会で我が会派の森山委員から、運用開始による市民への影響、盛土規制法の周知方法を伺ったところ、住宅建築の際に許可が必要となるなどの市民への影響というのは、あまり想定されないといった答弁もいただいたところであります。

また、市内全域において土地所有者に対しては、土地を良好な状態に維持する責務が明確化されましたので、盛土規制法について、市民の皆さんに広く知っていただくため、広報さっぽろ、ホームページ、また説明会などを開いてしっかりと周知を図っていくという答弁もいただいたところであります。運用開始から間もなく1年が経過しようとしており、昨年の答弁であったとおり、住宅建築の際に許可が必要な事例というものが増加したか否かについては、既に明確になっているのではないかと思います。

また、そもそも盛土規制法は、令和3年に熱海市の山奥に建設残土が大量に投棄され、大雨により土石流化して多数の人命が失われたことを契機に改正をされており、危険な盛土を防止するために隙間なく規制するものでありますが、法律で規制していても違反発見を発見できなければ、災害の防止にはつながりません。そのため、盛土規制法の運用開始後は、行政が積極的に違反を発見して、速やかに指導していくといったことが重要になると考えております。

そこで質問ですが、規制区域の拡大に伴い、住

宅建築等で許可が必要な件数はどの程度増加したのか。また、昨年4月以降、違反造成などにどのように対応してきたのか、お伺いいたします。

●前市街地整備部長 規制区域拡大に伴う許可件数の増加、違反造成などへの対応についてお答えをいたします。

昨年4月1日以降の盛土規制法の許可件数は、本年3月時点で12件と、例年並みとなっており、規制区域が拡大しても、住宅建築の際に許可申請の負担が増えるなどの大きな影響はなかったと認識をしております。

違反造成などへの対応としては、昨年4月から職員によるパトロールの強化や市民通報システムの運用を開始しており、現地に赴いたのは55か所、文書等により指導を行ったのは22件と、いずれも例年の2倍程度となるなど、指導の強化を図ってきたところであります。

●竹内孝代委員 規制区域が大きく拡大しましたけれども、市民への影響といったものは、特に許可申請の件数は変わらず、心配はないということでありました。大きな影響がないことは確認できましたけれども、指導された箇所というのは2倍ということで、そうした意味では心配なところがあるとも受け止めております。

盛土規制法の運用開始以降、市としては、違反造成への対応を強化しているということは今の答弁でもありましたし、私も実際に市民から相談があった住宅近くの土地の盛土についてご相談したところ、速やかに、かつ丁寧な対応いただいたところでありますし、またパトロールを強化するだけではなく、しっかりと市民通報システムの運用を開始するなど、まさに隙間なく規制するために取り組んでいるその体制については、評価をさせていただくところであります。

実際にこの市民通報システムというのを拝見しました。先ほど、指導する箇所数も報告があったところでありますけれども、この市民通報システム、まずは利用規約にしっかりと同意した上で投

稿するものということで、いたずらに悪用されないような、そうした通報システムのスタートから拝見しておりまして、市民が異常を感じる盛土、また擁壁の住所を記載して、現地の写真を掲載して、市に通報ができるといった、しっかりしたものでありました。隙間なく規制するには、パトロールと、こうした市民からの通報の両輪による把握を行いながら、今後も関係部門と連携してしっかりと進めていただきたいと思います。

一方で、盛土規制法には違反しているとは言えないものの、既存の盛土や、また盛土を支える擁壁の中には危険なものも存在し、昨年度には擁壁が倒壊した事例もあるということも伺っております。このような民有の盛土、また擁壁に関する災害を防ぐには、盛土規制法に示されているとおり、土地所有者などが自分の土地を常時安全な状態に保つ必要があります。また、行政としても土地所有者任せになるのではなく、危険な盛土や擁壁の所有者に対して積極的に指導を行っていく必要があるのではないのでしょうか。都市局の来年度の予算案を見ますと、既存盛土調査が計上されております。これは法に基づき、盛土の分布調査を行うものだとして認識をしております。

そこで質問ですが、既存盛土調査では、具体的にどのような調査を行うのか。また、その調査結果をどのように活用していくのか伺います。

●前市街地整備部長 既存盛土の調査内容と調査結果の活用についてお答えをいたします。

既存盛土調査は、盛土規制法に基づき行う調査で、航空写真や地形図などを用いて過去から現在に至る間に改変された土地を把握し、市内の盛土の分布を明らかにするものであります。先行して行われている大規模盛土造成地の調査では対象とならなかった小規模な盛土や、平地部の盛土も対象としております。

抽出された盛土は、現地調査を行い、カルテを作成するとともに、危険な盛土については、土地所有者などに対し、詳細調査や防災対策を行うよ

う指導してまいります。その他の盛土についても、カルテを基に経過観察を行い、継続的に災害の防止に努めていく考えであります。

●竹内孝代委員 既存盛土調査の結果によって抽出された盛土というものはカルテを作成して、危険なものは指導する、それ以外は経過観察をしていくといった考えは理解をいたしました。この盛土のカルテが今後作られると思いますが、崖地カルテも札幌市は作っていただいて、しっかりと把握、そして対応していただいていると私も承知をしております。すごく重要なことだと思いますので、ぜひ丁寧に進めていただきたいと思います。

近年危険な盛土による災害リスクをはじめ、やはり建設残土の不適切な処理をめぐる課題というのが全国各地で問題となっております。この盛土調査というのは、今お話ありましたけども、やはり人工衛星データなどを活用してまいりますけども、やはり解析具合には限界があります。実際には職員がチームを組んで現地に出向き、専門的視点で丁寧な確認、調査を行っていく必要があると思います。

また、許可が必要で申請をした土地所有者というのは、5年に一度の定期報告が義務づけられております。それを受けて、市は過去の盛土も含めて、土地が安全な状態で維持されているかを確認するとなっております。こうしたことから、相当なマンパワーが必要だということが推察されます。

災害の未然防止、また市民の生命と財産を守る観点から、より一層の監視体制の強化と安全対策の推進がしっかり図られるよう、万全な体制を求めまして私の質問を終わります。

●池田由美委員 私からは、先ほど趣旨説明が行われました、札幌市営住宅家賃の見直しに係る請願について質問をいたします。

市営住宅の目的について公営住宅法第1条に、国と地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活ができる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することで、

国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すると書いてあります。住宅に困窮する低所得者の皆さんに安い家賃で健康で文化的な生活ができる住宅を貸していく。そのことで自立し、健康で幸せな生活を送れるようにしていくということが目的だと思います。

札幌市においても、この目的に照らして事業が進められていると思います。先ほどの趣旨説明でも、年金暮らしで医療が必要な方の暮らしの大変さを話されておりました。ふだんから余裕がない生活に物価高騰が重くのしかかり、生活はさらに厳しさを増しています。

我が党は、昨年の10月から、家賃値上げとなる市営住宅の入居者へ値上げについてのアンケートを実施しており、昨年、2025年末までに約550通の回答が寄せられております。

アンケートにある暮らしの実態について、先行きに大いに不安の回答が86%と圧倒的でした。そして、自由記載欄には「現在生活が困窮しているのですが、さらに家賃まで値上げとなると生活が成り立たなくなってしまう」、「物価高、自治会費の値上げもあり本当に負担」、「家賃が上がったら病院にも行きづらくなる」、「物価や社会保険料はどんどん上がって、家賃まで上がったらどうすればいいのでしょうか」、「物価高で生活が厳しいのに市営住宅の家賃の値上げはひどすぎます」などの意見が書かれておりました。健康で文化的な生活ができていない実態であり、今回の値上げは入居者の生活をさらに圧迫するものだと考えます。

ここで質問いたしますが、物価高騰により厳しさを増している生活の下で、このたびの市営住宅の家賃の値上げについて、どのように認識されておられるのか、伺います。

●伊西住宅担当部長 物価高の状況下において、家賃を引き上げることへの認識についてのご質問でございます。

市営住宅の家賃につきましては、公営住宅法に基づき、応能応益家賃制度が採られておまして、

住宅の利便性を家賃に適切に反映する必要があることから、物価の状況によらず、必要な見直しは行わなければならないものと考えております。

●池田由美委員 物価の高騰によらず、やらなければならないのだと、そういった答弁でありました。

必要な見直しはしなくてはならないということですが、我が党が実施したアンケートの自由記載欄には、年金や低賃金、医療費の負担など、生活するのがやっとであり、減免制度を利用しても厳しい生活となっている実態も記載がありました。今、家賃の値上げに対応できる生活実態なのかということが問われていると思います。

入居者に配付する市住ニュース号外に、利便性係数は公営住宅法に定められ、市営住宅の立地条件や設備水準などの違いを家賃に反映させるものと書かれておりました。利便性係数というのは国の制度ですが、使うか、使わないかは自治体の判断で決めることができるものであります。物価高騰の先の見通しも持てない厳しい生活に、さらに負担を強いる家賃の値上げは、札幌市として見直していくべきだと求めていると思います。どのような住宅提供が望ましいのか。時代とともにエレベーターが当たり前となり、交通費を抑えて生活の安定につなげられる立地、省エネやエネルギー効率のよい設置基準の住宅建設も、札幌市が低所得者世帯の皆さんに向けた支援として取り組んできたものではないでしょうか。

アンケートには、市営住宅は暖房器具も、給湯器も、網戸も自己負担、うちはどれも用意できるほどの余裕もない、お風呂はあるが風呂釜はリースで払い、コンクリートむき出しのお風呂、そして熱供給公社を利用している世帯からは、4月から値上げの予定、この上、家賃も値上げなのかと、そういった声が届いてきているところです。古い建物ではカビもひどく、風呂場には換気扇、換気設備もなく、窓を開けると虫が入ってくるなどの住居の実態についても声が寄せられております。

札幌市の言う家賃の公平性と、入居者の家賃の公平性の考え方に大きな乖離があるわけです。こうした入居者の矛盾の解決なしに、家賃の公平性として値上げ提案をされても、入居者の理解と納得は得られません。入居者の住居環境の改善こそ必要だと申し上げておきます。

次に、入居者への情報提供と意見聴取について伺います。

今回の市営住宅の家賃の値上げは条例改正ではなく、議会の議決は必要ありません。値上げの審議経過として、市営住宅の家賃制度の見直し案が昨年7月31日の建設委員会に説明され、審議をされています。そして、12月中旬に自治会長への説明会があり、134名中51人が参加、欠席した自治会長には資料を送付しているということであります。我が党の市営住宅の家賃値上げのアンケート調査の実施は10月からでしたから、アンケートに答えてくれた方のほとんどが知らなかったと、その言葉がありましたけれども、当然のことでありました。

アンケートには家賃値上げについて知らない、知らされていない、何でも勝手に決める、決めてからの報告はおかしい、住民の意見を聞かず、説明会も開かず、値上げしますでは納得いきません、そうした記述が見られます。入居者の意見をどのように把握してきたのか、そう思うところであります。

ここで質問いたしますが、入居者に対する周知をどのように行ってきたのか、また、値上げに対する意見や反応について伺います。

●伊西住宅担当部長 入居者への周知と、それに対する反応についてお答えをいたします。

入居者への周知につきましては、札幌市ホームページにおいて見直しの趣旨やポイント、団地ごとの増減率の目安をお知らせしてきましたほか、委員からもお話がありましたように、自治会長の皆様にお集まりをいただき、直接ご説明をさしあげたところでございます。

また、個々の入居者に対しましては、見直し内容の周知のため、定期刊行物であります市住ニュースさっぽろの号外を発行し、これを全世帯に配付をいたしました。また、2月上旬には次年度の具体的な家賃額を記載した家賃決定通知書を各世帯に送付したところでございます。

これら一連の周知におきまして、家賃の見直しに関する反対の意見はほとんど寄せられていない状況でございます。

●池田由美委員 今年1月になって初めて知らされ、4月から値上げするという過程は、居住者の声を反映するつもりはなかったのではないのかと、そう思われても仕方がない状況だと思います。また、市住ニュース号外が1月号として発行され、今回の値上げについて、なぜ見直しが必要なのか、家賃がどのくらい変わるのかなどが説明されており、何か分からないこと、知りたいことがあればコールセンターにと電話番号が書かれているものであります。市住ニュースで知らせ、分からないことはコールセンターに聞いてくださいと。これでは誰に説明を求めるのでしょうか。市営住宅の管理を委託事業とする中で、入居者である市民の意見や願い、そして暮らしの実態さえもつかんでいないのではないのかと思うところです。これでは入居者の生活状況や、値上げをやめてほしいという願いに寄り添う姿は全く見られていないと感じているところです。

反対意見はほとんどなかったと先ほどの答弁でしたが、自治会長さんへの説明会への参加は51人、入居者には1月の市住ニュースで知らせる、分からないことはコールセンターへ。こうした中で、意見はどこで言うのでしょうか。言っても聞いてくれるのか、そんな住民の思いも感じるということです。

しかし、我が党が地域の皆さんと一緒に取り組んだ市営住宅アンケートでは、約550の回答のうち、値上げ反対が94.3%でした。請願書には700名以上の反対署名も添えられております。値上げ

はやめてほしいという署名に込められた思いを真摯に受け止めてほしいと思います。

ここで質問いたしますが、市営住宅の家賃の値上げは中止すべきと考えますが、いかがか伺います。

●伊西住宅担当部長 家賃引上げの中止についてのご質問でございます。

このたびの家賃の見直しにつきましては、附属機関であります住まいの協議会でもご議論をいただき、入居者間で家賃がより公平なものとなるよう見直しが必要との答申をいただいております。この答申を受け、本市といたしましても、市営住宅に導入される住宅設備の技術水準の進展などを踏まえ、見直しが必要と判断したものでございます。

したがいまして、家賃制度上、必要な見直しは行わなければならないものと考えております。

●池田由美委員 先ほどの答弁と変わらない中身でありましたけれども、やはりこの利便性係数を使つての見直しというのは今やらなくてもいいと私は思います。物価高騰で本当に厳しい生活の中、やはり時期をしっかりと見ていくことが必要なのではないかと思います。誰のための施策なのか、居住者の声が反映されない家賃の見直しには反対だと申し上げて質問を終わります。

●松井隆文委員 私からは、工事の入札不調について質問をさせていただきます。

都市局建築部では、学校や市営住宅、まちづくりセンター等の公共施設の新築や改修工事を数多く発注しており、これらの施設は私たち市民の学びや暮らしを支え、生活を豊かにするために重要なものであります。

しかしながら、令和5年から建築部発注工事の不調が増えており、とりわけ設備工事の不調が急増し、その要因としては民間工事の増加や人手不足であると聞いております。

建設業の人手不足は統計にも現れており、札幌市の建設業の就業者数は、平成12年の約10万人か

ら、令和2年には6万8,000人まで、20年間で3割以上減少となっています。

入札不調の原因としては、この人手不足に加え、令和6年4月に全面適用となった働き方改革の影響もあると思われます。労働時間が短くなったことに伴い、工事の期間が長くなり、現場に必要な技術者の配置期間が長期化し、受注したくても配置できる技術者がいないという理由で入札への参加ができない企業もあると聞いています。

そこで質問ですが、建築部が発注した公共施設の新築や改修工事における、令和5年から令和7年までの不調の発生状況についてお伺いいたします。

●齋藤設備担当部長 建築部が発注いたしました公共施設の新築や改修工事における不調の発生状況についてお答えいたします。

委員ご指摘のとおり、令和5年から不調が急増しております。令和5年は、再告示を含めました総告示件数270件に対しまして、不調が49件、令和6年は総告示件数218件に対しまして、不調が40件であります。令和6年4月の働き方改革の適用後も状況に変化はございません。令和7年におきましても、総告示件数189件に対しまして、23件の工事が不調となっております。なお、不調件数のうち、およそ7割を占めているのは、トイレや流し台、水回りの配管などの施工に係る設備工事となっております。

●松井隆文委員 ただいまの答弁のとおり、入札不調が多いという状況が、特に設備工事において3年続いているということは、大変危機感を持って受け止めているところであります。

建設業界は、こうした人手不足のほかに、価格の高騰といった課題もございます。国土交通省の資料によりますと、公共工事の設計労務単価の全国全職種の平均値は、平成25年度以降、14年連続で上昇しております。平成24年度の1万3,072円と比べ、令和8年度は約2倍の2万5,834円となっております。

また、建築部にお聞きしましたところ、建物を建設するに当たって必要な資材であります、コンクリートの1立方メートル当たりの単価は、令和元年に1万3,300円だったものが令和7年には2万5,000円と、およそ1.9倍になっております。さらに、建物内の水道管などに多く使用する口径25ミリメートルのステンレス管の長さ1メートル当たりの単価は、令和元年に523円だったものが令和7年で800円と、およそ1.5倍となっているということでありました。こういった労務費の上昇や資機材の高騰、これが工事価格に適切に反映されていないということになりますと、受注意欲の減少につながり、より不調も増えるのではないかと懸念しているところであります。

そこで質問ですが、不調の多い設備工事の分野で、上昇を続ける労務費や資機材の価格をどのように工事価格に反映しているのか、その取組についてお伺いをいたします。

●齋藤設備担当部長 労務費や資機材価格の上昇を工事価格に反映する取組についてお答えいたします。

工事費は、主に労務費とステンレス管のような材料費、エアコンのような設備機器費で構成されており、それぞれ発注時における最新の価格で積算しております。

エアコンのような設備機器については、メーカーによる価格改定の可能性を考慮いたしまして、工事発注ごとにメーカーから最新の見積りを徴取して工事価格に反映させています。不調になった案件につきましても、再発注の際、メーカーの価格に変更がないかを確認いたしまして、変更があれば再度見積りを徴取しており、さらに材料費につきましても最新の価格資料を確認して工事価格に反映させております。また、工事着手後の価格上昇に対しましてもインフレスライドを適用しまして、設計変更の対応を行っているところでございます。そのほか、業界団体から積算価格と実勢価格との乖離についてご意見をいただいた場合に

は、実態を調査した上で、必要があれば価格を見直す取組を行っているところです。

今後も工事発注に当たっては、適正な価格になるよう取り組んでまいります。

●松井隆文委員 ただいまの答弁で上昇する労務費、資機材の価格に対して最新価格の適用、またインフレスライドの活用など、適正な工事価格の確保に向けて適切に取り組まれているということでしたけども、今後もその現場の実態を注視しつつ、機動的な対応を継続していただきたいと思うところであります。

さて、本市の建築行政が手がける学校や市営住宅、コミュニティ施設といった公共施設は、市民の学びや暮らしを支える不可欠な基盤でありまして、これらを整備、維持していく建設産業はまさに地域の守り手として極めて重要な役割を担っております。

しかしながら、現在の建設業界は生産年齢人口の減少に伴う深刻な担い手不足に加え、労務費や資機材の急騰という、かつてない逆風にさらされている旨を申し上げておりますが、例えば学校を例に挙げますと、1校当たりの建設費が数年で約10億円増加しているとも建築部から聞いており、将来の財政状況への影響が看過できない状況にあります。

折しも、本市では昨年3月に建設業界とともに進むべき指針として、さっぽろ建設産業活性化プラン2025を策定されたところでありますが、こうした厳しい環境下にあっても、市民の安全・安心な暮らしを守るため、公共施設の整備、改修を計画的に進めていかなければなりません。

そこで質問ですが、さっぽろ建設産業活性化プラン2025の理念を踏まえつつ、都市局として着実に工事を進めていくため、建設業界とともにどう取り組んでいくのか。また、工事発注部局として、どのような姿勢で体制強化を進めていくのか、これまで建築行政を支えてこられました釜石都市局長にお伺いをいたします。

●釜石都市局長 建設業界との連携と、工事発注部局の体制強化についてお答えいたします。

1点目の都市局として着実に工事を進めていくため、建設業界とどのように取り組んでいくかについてでございます。

近年の建設業界は、資機材の価格や労務費の高騰により建設費が増加している一方、少子高齢化の影響により、就業者数は減少しております。私も各業界団体の皆様より厳しい現状をお聞きしておりまして、札幌市では民間工事の影響もあろうかと思いますが、特に設備工事におきまして入札不調の増加という結果に顕著に現れているものと認識しております。

札幌市といたしましても、さっぽろ建設産業活性化プラン2025の基本方針に基づき、現在、建設産業の持続可能な体制維持に向けた取組を進めているところでございます。

市有建築物の整備を担います都市局といたしましては、先ほど部長から答弁させていただきました適正な工事価格の設定はもとより、業界の限られた人手で工事を着実に進めていただけるよう、工事書類の電子化、削減ですとか、現場での作業の少ない施工方法の採用といった作業の省力化、効率化に加えまして、ICTの活用により、生産性の向上に取り組んでおります。また、建設業の就業者の増加につなげていくため、適正な工期設定による負担軽減など、働きやすい環境整備に加えまして、学生や子どもに現場を体験してもらうなど、建設業の魅力発信といった取組も実施しているところでございます。

今後とも着実に工事を進めるため、業界団体との意見交換や情報共有の場を通じて現場の課題を共有し、限られた人手で最大限の成果を上げられるよう、互いに議論しながら取り組んでまいります。

次に、工事発注部局として、どのような姿勢で体制強化に取り組んでいくのかについてでございます。

都市局は、建物全般に関する専門部隊として、安心して快適に利用できる良質な公共施設を提供するという役割を担っております。我々職員は、今後とも技術の研さんに努めることは言うまでもございません。

また、先ほど委員から、将来の財政状況への影響についてのお話もございましたが、事業を進めるには、建物や設備に必要とされる性能を確保した上で、建設コストだけではなく、ライフサイクルコストの低減など、長期的な視点も踏まえたコストの最適化、これを強く意識することが必要でございます。さらに、公共施設の整備に当たっては、都市局だけではなく、受注者、そして施設の所管部局、施設の利用者など、多くの関係者と協力して信頼関係を築きながら進めていくことが重要でございます。

そのため、工事発注部局である都市局といたしましては、技術の習得にとどまらず、コストの最適化ですとか、関係者との信頼関係の構築といった様々な角度から施設の整備全体をマネジメントできる人材を育成し、体制を強化することが必要でございます。これまでもこうした人材の育成、そしてその組織づくりに取り組んでまいりましたが、情勢の変化が早い現状におきましては、これまでのやり方にとらわれず、時代の変化に的確に対応できる機動力の高い組織を構築し、市民生活を支える公共施設の整備を進めてまいります。

最後になりますが、これからも都市局職員は、魅力ある札幌のまちづくりに向けて全力を尽くして取り組んでまいりますので、市議会の皆様には引き続きお力添えをいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

●松井隆文委員 釜石局長、答弁ありがとうございました。

今後の札幌のまちづくりにおきましても、専門部隊として都市局が中心的な役割を果たし、市民にとって価値ある公共施設をしっかりと造り続けていただくことを期待しております。

釜石都市局長におかれましては、長年にわたり札幌市の都市行政を支え、多くの公共施設整備に携わってこられました。そこで培ってこられた経験や思いは、都市局の職員の皆さんに受け継がれ、これからの札幌のまちづくりに生かされているものと確信をしております。

これまでのご尽力に深く感謝を申し上げますとともに、今後のご健勝とご活躍を祈念いたしまして、私の質問を終わらせていただきます。

●水上美華委員 私からは、原野分譲地において生じている諸問題について、確認を含めて幾つか質問させていただきます。

原野分譲地とは、かつてバブル経済期を中心に、将来の値上がりをうたって分譲されながら、実際には建築や売却が極めて困難な不動産となっている土地を指します。本市においても、当時、細分化されて売り出された土地が今なお各所に点在し、適切な管理がなされないまま、放置されているケースが少なくありません。

現在、北区の篠路町拓北地区の原野分譲地において、民間業者が運営する雪堆積場めぐり、隣接する町内会から事態の改善を求める切実な訴えが私ども会派に届いております。

当該地は、住宅地に隣接した市街化調整区域の原野分譲地であります。通勤・通学の時間帯である早朝8時前から夜10時過ぎ、時には深夜まで大型ダンプカーが町内の生活道路を絶え間なく往来しているのが実態です。周辺住民からは、騒音や振動で眠れない、通学路の安全が脅かされているといった悲痛な声が上がっています。また、狭い生活道路に過度な負担がかかることで路面が悪くなり、車両や歩行に支障を来すなど、住民生活に悪影響を及ぼしています。

しかしながら、このことについて住民が困り果てて本市に相談をしても、規制するすべがないとの回答に終始していると聞き及んでいます。住民が問い合わせた先を伺いますと、都市局及び環境局とのことでございました。

そこで質問ですが、この篠路町拓北地区の民間の雪堆積場について、都市局と環境局に対し、市民からどのような問合せが来ているのか、また、どう対応したのかお伺いいたします。

●前市街地整備部長 篠路町拓北地区の雪堆積場に係る市民からの問合せについてお答えをいたします。

記録の残る過去5年分について確認をしたところ、都市局には令和6年6月に残土や雪が捨てられているとの通報があり、現地確認を行っておりますが、盛土規制法の許可が必要な残土処分や盛土が行われた形跡はございませんでした。また、環境局には令和7年2月に雪捨て作業に伴う騒音、振動について、令和7年10月に樹木の伐採及び整地に伴う騒音、振動で困っているという2件の問合せがございました。そのため、事業者には騒音、振動の発生抑制に係る配慮要請を行ったところでございます。

●水上美華委員 現地確認も事業者のほうにも指導していただいているというようなことでございましたけれども、雪が一番堆積されている時期に市役所のほうが現地に来られたということは確認していないと伺っておりますので、ぜひ見ていただきたいと思います。

また、ただいまの答弁では、問合せは、この3件にとどまるということでしたが、その認識は少し不十分であると指摘をさせていただきます。

環境局に寄せられた問合せの一つは、146名の会員を抱える町内会を代表したものであります。騒音や振動などの被害について町内会でアンケート調査を行い、地域の切実な声を丁寧に集約した1件でありますので、当局の環境局に情報共有していただきたいのですが、その背景にある多くの住民の苦悩を改めて厳粛に受け止めていただきたいと思います。

さらに、看過できない重大な事実があります。この民間雪堆積場の土地は原野分譲地であり、事

業者が他人の土地を無断で使用して排雪を行っている疑いがあることでございます。事実、当該土地の一部を保有している所有者からは、事業者に対し、雪捨ての許可は一切出していないという直接の訴えが届いております。地主の正当な理解や同意を得ぬまま、他人の土地を実質的に占領して行われる事業によって、周辺住民が騒音や振動などに悩まされている。これは極めて理不尽であり、許されるものではありません。また、この事業者は、市内他所の原野分譲地においても同様の行為を行っているという情報もあります。

そこで質問ですが、このような他人の土地に行っている雪捨ては、都市局や環境局が所管する法律に違反していないのか。また、こうした事案に対し、通報を受けた場合に対応する基準はあるのかお伺いいたします。

●前市街地整備部長 雪捨てに対する規制についてお答えをいたします。

一定規模以上の残土処分であれば、都市局所管の盛土規制法による許可を要する行為ですが、雪捨ては同法の規制対象ではございません。また、騒音、振動については、環境局の所管する法令にも規制されない作業と聞いております。

次に、通報を受けた場合の対応基準についてでございますが、市としては、問合せをいただいた場合には、まず現地に伺うなど、状況を確認した上で法令に基づく指導を行うことを基本としております。

●水上美華委員 ただいまの答弁で、残土であれば規制の対応になるけれども、雪の場合はならないということでございますので、1問目で質問させていただいた際に、夏場に確認されているということなんですけれども、十分に理解するところであります。また、現行の市所管の法令においては違反でないということでありました。地域住民の方も弁護士のほうにも相談をされております。私もこの質問を取り上げる前に弁護士のほうにも相談を重ねてまいりました。現行法の枠内では対

応が極めて困難であることは痛感しておりますし、地域住民の方も一部理解をされております。

しかし、本件の本質的な問題は、単に事業者が雪を搬入しているという点にとどまりません。かつての土地ブームで爆発的に広がった原野分譲地が長年放置され、所有者不明や相続未登記によって、実態として管理不全の状態に陥っていることにあります。こうした管理不全土地は、雑草の繁茂や越境、ごみの不法投棄、害虫の発生、そして今回のような第三者による身勝手な土地利用、このような実態に対し、住民が勇気を持って市に相談をしても、各局や部の間で、悪く言えばたらい回しのような状態では、市民の平穏な生活環境は守られません。

実際、これは環境局に問い合わせた際も、環境対策課、事業廃棄物課、あるいは都市局開発指導課と、いろいろと回されております。なので、担当として、どちらに問い合わせた方がいいのか住民の方々も迷われているような状況でございます。

こうした全国的な課題に対し、国においても民法を改正し、こうした管理不全土地については、利害関係のある近隣住民や市町村の申立てにより、裁判所が所有者に対し、土地の適正管理を求める管理不全土地管理命令という新たな仕組みを創設しました。本市においても、こうした新たな制度的枠組みも視野に入れ、住民が安心・安全に暮らせる生活環境を確保するため、このような原野分譲地を適切に管理していくことを土地所有者等に働きかけていくべきと考えます。

そこで質問ですが、都市局は、札幌市内の管理不全の原野分譲地を把握しているのか。また、こうした法規制の及ばない複雑な事案であったとしても、市民からの相談を重く受け止め、市としてできる限り寄り添った対応を行っていくべきと考えますが、見解を伺います。

●前市街地整備部長 管理不全の原野分譲地の把握と相談対応についてお答えをいたします。

原野分譲地については、民民間の土地取引の結

果として生じたものであり、行政として把握する仕組みが設けられていないことから、その全体像を把握することは困難であります。

一方、地域住民から個別具体的な相談があった場合は、まずは関係部局間で情報共有を図り、現地の確認を行うなど、状況の把握に努めているところであります。今後も法令に照らし合わせつつ、適切な指導や助言に努めてまいります。

●水上美華委員 まず、この住民からの問いには、関係部局間で情報共有をしっかりといただけるという答弁でありますので、期待をしたいと思います。

ただ一方で、この管理不全の原野分譲地を把握することは困難であるという答弁でございました。その困難さは重々承知しております。この間、私もこの相談を受けてから、私個人で、当該地入り口、一番最初に必ず通らなかなくてはならない大きな区画2か所について、法務局に行き登記簿を入手いたしました。

1か所は、札幌市西区の登記簿の住所になっていました。もう一つは紋別市ということで、両方行ってきました。西区のほうはマンションでございまして、もう引っ越しをされており、管理人の方がご記憶にあるということでございましたけれども、個人情報だということで転居先は教えていただけませんでした。

紋別市のほうは、もうそこには住んでおらず、周りの地域に同じ名字の方がいらっしゃいましたので、ご親戚かなということで訪ね歩きましたけれど、消息をつかむことはできませんでした。本当に難しいと思います。

しかし、住民が直面している現実はいくらにも過酷です。先述した町内会が本市に相談した際、雪捨て場になっているところが原野分譲地の市街化調整区域であっても私有地なので、行政としては介入できない、土地所有者同士で話し合われてほしいとの回答だったと伺っております。行政ですら把握が困難な土地の所有者を、一般の住民が

どうやって探し出し、対応せよというのでしょうか。このままでは住民は行政の空白地帯で立ち尽くすことになってしまいます。

こうした事態を受け、令和7年4月、国土交通省は空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインを発表しております。国の調査によれば、世帯が保有する空き地面積はここ10年で倍増しており、その所有者の約6割が65歳以上の高齢者です。また、こうした土地の所得原因の4分の3が相続、贈与であり、相続登記が行われないまま放置されることで、権利関係が多層化、複雑化し、適切な管理や利活用を困難にする要因となっております。今後予想される人口の推移を考えれば、こうした問題は今後さらに増加が見込まれ、避けられない課題として問題提起をされております。

このガイドラインを作成するに当たり、令和6年2月、国土交通省は1,741市町村全てを対象に土地の利活用・管理に関するアンケート調査を実施しております。その中で、空き地等に関する問題を抱える自治体の約8割が住民からの苦情に直面しておりますが、一方で、実態把握のための調査を行う予定はないとする自治体が約7割に及んでおります。

対策が進まない背景として、実態の不透明さや予算の問題に加え、自治体の担当部局が決まりにくいという構造的な課題が指摘されています。管理不全土地の問題は、土地利用、空き家対策、環境、防災、消防、防犯、地域振興活性化、農地、森林管理など、多岐にまたがっています。今回、都市局に質問させていただいておりますけれども、担当していた課長には、何度もなぜ都市局なんだろうかと問われました。少しでも詳細なところに行くと、それは環境局です。いや、これは建設局です。いや、これはもしかしたら一部のほうかもしれません。いろいろやり取りをさせていただいていました。

しかし、なぜ私が本日、都市局で質問させていただいているかというと、先ほど、私ども会派の

篠原委員が、空き家対策について質問させていただいております。その中でも具体的に所有者不明建物管理人制度、これについて関連して質問をさせていただいております。この所有者不明の土地をいろんな条文等々を含めて読みますと、やはり空き家対策と少し重なる部分が多くございまして、やはり空き家対策と密接に関連する土地管理という横断的な視点が、今まさに求められているのではないかと思います、都市局に質問させていただいております。

今後、さらなる相続の大量発生、人口減少などにより、広範かつ大量に空き地等が発生することが懸念されます。市町村が効果的な対策を講じるためには、既存の統計資料等も活用し、管理不全土地等の所在や、その状態等を把握することが不可欠であると考えます。

そこで質問ですが、札幌市においても安心・安全に暮らせる生活環境を守るため、管理不全土地、空き地の適正管理に向け、他自治体の先進事例の調査研究と、対応の検討を図っていくべきと考えますが、見解を伺います。

●前市街地整備部長 先進事例の調査研究や対応についてお答えをいたします。

委員ご指摘の国のガイドラインにおきましても、空き地の所有者の管理意識が希薄であることや、私有財産への介入の難しさといった課題が示されており、全国の自治体においても対応に苦慮しているものと承知をしております。

都市局といたしましても、これら国の動向や他都市の状況を注視するとともに、今回事案のような第三者行為による周辺への影響に対し、どのようなアプローチが効果的なのか、まずは先進事例等の調査研究を行ってまいりたいと考えております。

●水上美華委員 まずは、調査研究をしっかりしていただきたいと思います。

最後にこれまでの答弁を踏まえて、市民の安心・安全な生活環境を守る立場から要望をさせて

いただきます。

一つ目に、自主条例による管理不全土地への規制検討でございます。現在、空き地管理全般を直接規制する法律はありません。しかし、これは自治体が独自の規定を設けることを妨げるものでもありません。現に、全国の約3割の市町村では、地域の切実な事情に合わせ、法律の委任に基づかない自主条例を制定しています。また、条例を制定している市町村のうち、約9割が規則を設けております。これらの自治体では条例に基づき、管理不全土地への是正措置や適正管理、利活用への誘導に対し、一歩踏み込んだ対応を進めております。

本市においても、既存の枠組みにとどまることなく、本市の地域事情に即した独自の条例制定に向け、より確実な課題解決につながる手法として、その在り方を慎重かつ前向きに検討を進めていただくことを求めます。

二つ目に、国に対する制度改善の支援の働きかけであります。管理不全土地の問題は、もはや一自治体だけで解決できる規模を超えています。国に対し、国土利用、管理政策の明確な方向性を示すとともに、地方公共団体のニーズに応じた法的根拠の整備や、対策に要する予算措置を強く求めることを要望いたします。

三つ目に、専門知見を要した協議会の設置であります。管理不全土地の利活用、管理に関しては、不動産、法律、都市計画といった多角的な専門知識とノウハウが不可欠です。行政のみで抱え込むのではなく、外部の専門家が参画する協議会を設置し、政策的な誘導策を具体化することを求めます。

本来であれば、多くの部局にまたがる課題でありますので、ここで副市長に所感を伺いたいと思っておりますけれども、今回はあえて要望にとどめさせていただきます。今後、副市長に改めて質問をさせていただきたいと思っておりますので、その際には、ぜひ今日よりも一歩先に進んだ答弁

を期待しております。

今回は、北区の一地区、住民の皆様からの切実な声を基に質問しました。しかし、この原野分譲地の問題は、道内ではニセコ町と並び、ここ札幌市において極めて顕著であると聞き及んでいます。先述したように、人口減少、少子高齢化が加速する中、今後さらなる相続の大量発生が予測されます。それに伴い、所有者不明や管理不全な土地が急増することは、もはや火を見るより明らかです。今後、今日取り上げた北区に類似するトラブル、あるいは今は想像もつかないような深刻な問題が起きる可能性があります。本市が所管法令の範囲内で尽力されていることは十分に理解しております。

しかし、これが全国的な社会問題となっているからこそ、民法が改正され、国も新たな法制度へとかじを切っています。行政は、既存の枠組みに安住しては、複雑化するこの課題を解決することはできません。現に、困っている市民が目の前にいるという重い事実を当局には真正面から受け止めていただきたい。

市として今どう対応すべきか、そして何ができるのか、より確実に課題解決につながる対策に向けた検討を要望して、私の質問を終わります。

●丸山秀樹委員 私からは、市営住宅の空き住戸修繕についてお伺いをいたします。

最初は、市営住宅の空き住戸について質問をさせていただきます。

市営住宅は入居者の退去後、指定管理者が空き住戸の修繕を行った上で、次の入居者の募集をしております。

私は、これまでの議会の中で、空き住戸修繕について質問をしてまいりましたが、各団地の自治会からは、退去後にそうした修繕が速やかに実施されておらず、空いたままになっている住戸がいまだにたくさんあるとの声を伺っているところであります。

空き住戸の増加は、札幌市にとって家賃収入の

減収のみならず、自治会にとっても自治会費の減収や活動の停滞、地域コミュニティの活力低下といったことが懸念をされるところであります。

そこで、質問ですが、市営住宅の空き住戸には様々な事情により、すぐに募集をかけられない住戸があることは承知をしているところではあります。修繕をすれば募集にかけることができる住戸は現在どの程度あるのか、まず伺いをさせていただきます。

●伊西住宅担当部長 修繕を行えば募集にかけることができる住戸の数についてお答えをいたします。

市営住宅の管理戸数約2万6,000戸のうち、建て替え予定のため、現在募集を停止している住戸などを除き、修繕を行えば募集にかけることができる住戸の数は、令和8年2月末時点において約2,600戸でございます。

●丸山秀樹委員 修繕をすれば募集にかけるとのことができる住戸については、約2,600戸あるという答弁をいただきました。

先ほども述べましたとおり、空き住戸の増加は市にとっても、また自治会にとっても影響が大きいことから、より多くの空き住戸の修繕を行うことが市営住宅の運営においても大変重要であると考えます。

空き住戸の修繕は、従来、指定管理費の中で行われてきたところですが、修繕単価の上昇等による予算不足を補うために、令和5年度からはこれに加え、空き住戸修繕費として個別に予算が計上されており、令和8年度の予算においては、約6億1,000万円が計上をされております。

そこで、次の質問ですが、近年の修繕単価はどのように推移しているのか。また、個別に計上している空き住戸修繕費において、令和8年度において、どの程度戸数を修繕する見込みであるのか、併せて伺いをしたいと思います。

●伊西住宅担当部長 近年の修繕単価の推移と、空き住戸修繕費における令和8年度の修繕見込み

についてお答えをいたします。

修繕単価につきましては、直近3年間の実績といたしまして、令和4年度は1戸当たり約89万円、令和5年度は約93万円、令和6年度は約101万円となっております。主に人件費や資材費の高騰に伴い年々上昇している状況でございます。

また、こうした修繕単価の上昇の度合いや住戸内の状態にもよりますが、個別に計上しております空き住戸修繕費での令和8年度の修繕戸数につきましては、600戸程度を見込んでいるところであります。

●丸山秀樹委員 修繕費だけでも令和4年から12万円上がっているという状況のようでございます。修繕単価等の影響にもよりますが、個別予算による令和8年度の修繕戸数として、600戸を見込んでいるという答弁もいただきました。

近年の修繕単価の上昇傾向を踏まえると、今後さらに単価上昇が続き、想定どおりの修繕が行えないおそれもあるのではないかと考えるところであります。

空き住戸の修繕は、人件費や資材費の高騰による影響を受けており、1戸当たりの単価も100万円以上と高額になってきている現状に対して、市としてもこうした状況を単に静観するだけではなくて、単価を下げる工夫が必要と考えます。

そこで、最後の質問ですが、修繕単価の上昇に対する単価低減策を検討すべきと考えますが、本市の見解を伺います。

●伊西住宅担当部長 修繕単価の上昇に対する単価低減策に関するご質問でございます。

本市といたしましても、限られた予算の中で修繕戸数を確保するためには、委員ご指摘のとおり、修繕単価上昇への対策が喫緊の課題と認識しております。このため、修繕単価の低減に向けまして、各指定管理者と修繕の手法や内容について協議をしており、他都市の取組なども参考にしながら、今後さらに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 限りある予算の中で修繕戸数を確保するために、修繕単価の低減についても検討を進めていくというお話でございました。

多くの市民が市営住宅の入居を希望している一方で、各団地の自治会からは、空き住戸の増加により、自治会運営や活動の停滞など、地域コミュニティの維持にも大変苦労しているという声も伺っているところでもあります。

こうした状況を踏まえれば、空き住戸をできるだけ早く修繕し、募集をかけていくことは、住宅政策の観点のみならず、地域コミュニティの維持という観点からも大変重要であります。

そのためには、予算の確保に加え、修繕単価そのものを抑える工夫も大変重要であると考えているところでもあります。

このテーマは、全国の公営住宅を抱える自治体においても大変な課題であるということがうかがえます。例えば、横浜市では空き住戸の修繕に当たり、原状回復工事標準仕様書、いわゆる定型修繕メニューというのを整備して、修繕内容をあらかじめ類型化することで、過度なグレードの施工を抑制し、コストの低減と迅速な供給を両立していることを行っているものと伺っています。

また、大阪市では空き家修繕工事の一括発注方式、複数戸パッケージ発注というのを導入されておりまして、複数の空き住戸をまとめて発注することで、資材調達や施工の効率化を図り、スケールメリットを生かした修繕費の縮減に取り組んでおります。

さらに名古屋市では、市営住宅の修繕の標準化、仕様、部材の統一化を進め、設備機材や内装材の仕様を一定程度、統一化することで、施工効率の向上とコストの平準化を実現しているといえます。

加えて、福岡市も行っております空き家修繕業務の見直しとして、仕様の簡素化、発注方法の改善ということをしておりまして、必要最低限の機能回復に重点を置いた修繕内容の見直しや、発注ロットの工夫、事業者選定の効率化など、様々な

取組を進めながら、修繕費の適正化と供給のスピードの向上を図っているところでもあります。

本市においては、先ほどの答弁にもありましたが、ぜひとも指定管理者と連携をしながら、こうした他都市の取組も参考に入れて、修繕単価の低減と修繕戸数の確保の両立を進め、より多くの入居者の希望に応えられるよう、取組を進めていただくことを求めて、私の質問を終わります。

●田中啓介委員 私からは、高齢者の住まい確保支援について質問をさせていただきます。

札幌市は、住宅マスタープランにおいて、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、充実した住宅セーフティネットの構築を掲げております。

その住宅確保要配慮者への居住支援として、札幌市は2019年に居住支援協議会を設立し、2020年度から、みな住まいる札幌で住まいに関わる相談を受けております。そのみな住まいる札幌の相談者の約8割が高齢者世帯で最も多い状況になっており、住宅確保要配慮者である高齢者の住まいの確保支援が求められます。

住宅セーフティネット機能を担い、低廉な家賃で住むことができる市営住宅は、特に高齢者の住まいの一つとして重要な役割があります。

一方で、札幌市はその市営住宅の総戸数を抑制する方針の下、減らし続けております。既存の市営住宅は建て替えによってエレベーター設置など、バリアフリー化されておりますが、いまだエレベーターのない市営住宅も多いのが現状です。高齢者にとっては、上層階まで歩いて上るのは大変なことから、低層階の住戸や、エレベーターのある住戸へ希望することが多いと思います。

そこで、まず伺います。市営住宅の2025年度の定期募集について、全応募者数のうち、高齢者の割合について伺います。また、エレベーターが設置されていない市営住宅の一、二階の住戸と、エレベーターが設置されている市営住宅の応募倍率について、併せて伺います。

●伊西住宅担当部長 市営住宅の定期募集にお

ける高齢者等の応募状況についてお答えをいたします。

市営住宅の令和7年度の定期募集では、延べ8,634名の応募があり、このうち60歳以上の応募者は6,644名、割合としては77%でございました。

また、エレベーターが設置されていない市営住宅の一、二階の住宅は募集戸数135戸に対し、1,341名の応募があり、倍率は9.9倍で、エレベーターが設置されている住宅は、募集戸数190戸に対しまして6,881名の応募があり、倍率は36.2倍となっております。

●田中啓介委員 高齢者の住まいにおいて重要な役割を担うエレベーター、これが設置された市営住宅の整備は、本当に急ぐべきだと思いますし、また、そもそも抑制方針、こちらを改めて、総戸数を増やすなどの高齢者の住まいへのニーズに応えた対応が市営住宅の政策として求められると思います。

一方で、高齢者等の住宅確保要配慮者に対しては、この市営住宅だけではなく、不動産関係団体等と連携をし、民間賃貸住宅も活用しながら住宅市場全体でセーフティネットを構築していくとしております。

この民間賃貸住宅の活用の一つとして、国は2001年、高齢者の居住の安定の確保を図ることを目的としてバリアフリー化や、緊急時に対応したサービスを受けられ、低廉な家賃で入居できるよう家賃補助がある高齢者向け優良賃貸住宅制度、いわゆる高優賃制度を創設いたしました。この当時、札幌市はこの制度に伴い、4か所、197戸の高優賃がありましたが、2011年の法改正によってこの制度が廃止され、サービスつき高齢者向け住宅制度、いわゆるサ高住制度となりました。

高優賃制度の家賃補助期間は20年となっており、期間満了に伴い順次用途廃止され、現在、札幌市内では2か所、137戸となっております。高優賃の廃止に伴ってできたサービスつき高齢者向け住宅は、高優賃と同じくバリアフリー、見守り支援

などがあり、そのサ高住の戸数は270棟以上、1万4,000戸以上あり、これは全国1位となっております。しかし、そのサ高住の家賃を含めた月額利用料は、平均約18.4万円、中央値では16.7万円となっております。

最初に紹介をしたみな住まいの札幌で、相談者の8割が高齢者、また相談者の中で家賃の予算額は5万円以下という方が半数いると聞いております。サ高住は高優賃と違って、この月額利用料、家賃を低く抑える家賃補助制度がなく、年金が主な収入である高齢者にとっては費用が高額で、入居したくてもできないという方は少なくないと思います。

一方、廃止となったこの高優賃制度、家賃補助期間は20年となっておりますが、さらに20年延長できるようにもなっており、廃止となって以降についても、20年延長した場合において、国は補助を続けるとしております。高齢者の安定した住まい確保のためには、制度が廃止となっても引き続き家賃補助の延長ができる高優賃制度の役割は重要だと思います。

2024年の予算特別委員会において、高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助期間の延長について、制度開始当初から20年以上の間、検討されたのかという質問に対して、要綱で補助の交付期間を20年と定め、補助の交付期間の延長については行わないと判断してきたと答弁され、また、事業者にも意見を聞き、延長するかどうか再検討をする必要があるのではという質問に対しても、補助の交付期間は20年と定め、この期間については事業者及び利用者双方の合意の下、入居契約が取り交わされており、補助交付期間の延長は行わないと判断したと、検討したかどうかについては答弁されておられません。

そこで、伺います。制度開始当初からこれまでの間、期間延長に関して具体的にどう検討をしたのか。もし検討していないとすれば、なぜしていないのか、その理由について伺います。

●伊西住宅担当部長 高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助期間の延長に関するご質問でございます。

本市におきましては、補助の交付期間を管理開始から20年と定めまして、事業者及び利用者においても、この期間について合意の下、入居契約が取り交わされており、補助交付期間の延長は行わないと判断をしてきたところであります。

国においては、高齢者の居住の安定確保のため、介護、医療と連携した高齢者支援サービスを提供する住宅の確保が極めて重要として、平成23年の法改正で高優賃制度を廃止し、サービスつき高齢者向け住宅制度を創設いたしました。これを踏まえ、本市としても、高齢者向けの住宅施策としては、サービスつき高齢者向け住宅を推進していくこととし、高優賃については補助の延長を行わないと判断してきたところでございます。

●田中啓介委員 一つ確認したいのですが、その延長を行わないと判断したに当たって、そのサ高住の部分で言うと、まさに高齢者福祉を所管している保健福祉局と協議をしたのか、していないのか。また、第三者機関である居住支援協議会や住まいの協議会で審議してもらうこと、こちらはしたのか、していないのか。確認ですが、お答えいただきたいと思います。

●伊西住宅担当部長 高優賃の制度につきましては、高齢者が自立した日常生活を送り、安心して暮らせるバリアフリー化された優良な賃貸住宅の供給を図るためのものでございます。

この点、入居者の状況把握や生活相談といった支援を前提としたサービスつき高齢者向け住宅とは異なるものでありまして、住宅施策として当部単独で実施してきたものでございますので、家賃補助の延長しないことに関しましても、当部において判断をしたものでございます。

●田中啓介委員 都市局の住宅部単独で判断をしたということでありましたが、その判断をした一つの理由に、1度双方が合意し、契約を交わし

たことも理由の一つに挙げておりました。その1度契約を交わしたからといっても、当時とその20年後では社会環境は大きく変化しております。改めて事業者や入居者双方の意向を確認すべきではないかと思います。

しかし、この双方の意見、意向を確認すべきではということも、実は2024年の予算特別委員会で質問をしておりますが、そのときには事業者及び利用者双方の合意の下に入居契約が取り交わされており、補助交付期間の延長は行わないと判断したから、期間延長に係る意見聴取は考えていないと答えておりますが、繰り返しますが、その当時、入居契約を交わしたときと、それから20年たった後では社会情勢も変わっておりますので、改めて事業者だったり、入居者に意向を確認すべきだと思います。

また、国は高優賃制度を廃止して、サ高住制度を創設したことを理由に挙げておりました。国土交通省の担当者は、高優賃は高齢者が安心して住み続けられるようにとつくった制度です。そのため、途中で追い出すことはない、制度上は20年間延長し、40年まで補助を続けられるとも言っております。そして、そのことは各自自治体にはその趣旨は伝えているということでありました。そして、何よりも札幌市が推進しようとしている、また、推進してきているサ高住制度には、高優賃制度にはある家賃補助がないという大きな違いがございます。

そこで伺います。補助期間の延長はしないと決めるに当たって、社会経済情勢が変化している下で、事業者や入居者に改めて意向を確認すること、また、国土交通省が改めて伝えたという高優賃制度の目的などについて、そして、高優賃と違い、サ高住には家賃補助がないという違いについて、それぞれどう判断したのか。これらを考慮し、家賃補助期間の延長について再検討すべきだと思うんですがいかがか、伺います。

●伊西住宅担当部長 繰り返しになりますが、

本市におきましては、補助の交付期間、これを管理開始から20年と当初より定めまして、事業者及び利用者においても合意の下で契約を取り交わされておりますので、補助期間の延長については、現時点では延長を行わないと判断しており、これを変更する予定はございません。

●田中啓介委員 法律や条例でも、その後の社会情勢の変化によって改正等がされてまいります。制度においても、一度決めたからといって、また一度契約を交わしたからといって、それに固執するべきではありません。住宅確保要配慮者である高齢者の住まい確保に向けた支援や、安心して住み続けられる環境を整えることに努めるべき地方自治体行政としては、あまりにも冷たい判断だと言わざるを得ません。

今、順次廃止されてきておりますが、まだ137戸の高優賃は残っております。その事業者と入居者の意向を確認し、意向に沿って補助期間を延長し、高齢者が安心して住み続けられる居住確保支援をしていくべきと申し上げておきます。

市営住宅はなかなか入居できない。家賃補助制度がある高優賃もなくそうとしている。そういう中で、高齢者の住まい確保支援として、国の住宅確保要配慮者居住支援制度の補助メニューの一つであるセーフティネット専用住宅への家賃補助活用について、昨年10月の決算特別委員会で質問をいたしました。札幌市は、市場等への影響も大きいことから慎重に検討するとし、補助制度導入はしないと答えております。

この市場等への影響、総務省統計局の令和5年住宅・土地統計調査によると、札幌市内の民間賃貸住宅は41万戸以上あります。高齢者など、住宅確保要配慮者の入居を拒まない、いわゆるセーフティネット住宅は今、3,000戸以上のうち、住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅確保要配慮者専用住宅は約100戸であります。全体の民間賃貸住宅のうち、この100戸は、割合にして0.002%、住宅市場にこの100戸がどれだけ大きな影響があ

るのか。

2024年時点で、私がこの質問をしたときに、57の自治体、政令市では五つの都市で、この家賃補助を実施していることを紹介し、その実施している他都市は、この家賃市場にどんな影響があるのかと思い、札幌市議会事務局政策調査課に、家賃補助を実施している政令5都市に対し、セーフティネット住宅の全登録戸数と、専用住宅の戸数、そして家賃補助制度が既存の家賃市場へ与える影響について調査をお願いいたしました。横浜、名古屋、京都、北九州、福岡、五つ全ての都市が、家賃市場への影響についてはないと答えております。その理由についても聞いておりますが、限定的であるからと分析しているということでありました。

そこで伺います。住宅確保要配慮者専用住宅に対して家賃補助制度を導入した場合、札幌市の場合には市場等への影響も大きいとされておりますが、具体的にどのような影響を想定しているのか、伺います。

●伊西住宅担当部長 家賃補助による市場への影響についてのご質問でございます。

民間賃貸住宅の家賃については、需給バランスを踏まえ、市場で決定されるものでございますが、家賃補助の導入により市場家賃の引上げを招く懸念があるとの有識者の意見もございます。

このため、家賃補助の導入については、市場に及ぼす影響なども鑑みて、慎重な検討が必要と認識しております。

●田中啓介委員 五つの都市、例えば名古屋市で言うと、専用住宅戸数は296戸、横浜は587戸、福岡で言うと163戸、どれも札幌市よりも多い戸数であります。それらの自治体は、この戸数を家賃補助したとしても、その市内の家賃の市場には影響はない、また、なかったと答えています。

今、部長の答弁で、その有識者の人は影響があると答えているということでありましたが、改めてその部分をお伺いします。その専門家の方に

は、札幌市の全民間賃貸住宅の戸数と、専用住宅の戸数が100戸であることを示し、それで影響があると検証した結果で答えているのか。一般的に、単純に民間の賃貸住宅に家賃補助をした場合に、引上げにつながっていくという影響があると答えているのか、その点、お伺いしたいと思います。

●伊西住宅担当部長　札幌市の場合の戸数等を具体的に示しての見解ではございません。一般論としての見解ということで答弁を申し上げます。

●田中啓介委員　この五つの都市は、それぞれ専用住宅に家賃補助をして影響がなかったと。今まさに部長が答弁したとおり、その専門家、有識者の方も、札幌市の今の正確なデータに基づいて引上げが起こる可能性があるということを言っているわけではないということであります。

改めて伺います。札幌市は、住宅確保要配慮者の専用住宅戸数約100戸、五つの都市は家賃補助を導入しても限定的であり、影響がないと回答しております。札幌市も同様に、専用住宅に対する家賃補助制度を導入することによって、札幌市内の住宅市場に影響はないと思うのですがいかがか、伺います。

●伊西住宅担当部長　繰り返しになりますが、民間住宅の家賃につきまして、家賃補助を導入した場合、専門家のご意見としても、一般論ではございますが、家賃の引上げを招く懸念があるという見解もございますので、慎重な検討が必要であると考えております。

●田中啓介委員　一般論では影響がある。でも実際、今ある住宅確保要配慮者専用住宅、札幌の場合は約100戸、こちらでは影響はないということだと思うのです。

市営住宅になかなか入居できない、サ高住は費用が高過ぎて入れないという、住宅確保に配慮が必要な高齢者は少なくありません。そのような方々が求めている安心して住み続けられる支援策を何とかして実施できないかということこそ検討すべきと申し上げて、質問を終わります。

●林 清治委員　私からは、札幌市の省エネ住宅施策について質問していきたいと思います。

最初に、札幌版次世代住宅補助制度及び札幌市住宅エコリフォーム補助制度について質問いたします。

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。この実現に向けては、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ると考えております。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であります。

この取組として、平成21年度に環境問題や高齢化の進行など、本市が直面する社会的課題に対応するため、札幌市環境負荷の低減等のための住宅リフォームの促進に関する条例を定め、平成22年度から、環境負荷の低減等を目的に、札幌市住宅エコリフォーム補助制度により、改修費用の支援を実施しているところであります。

また、国の省エネ基準を上回る高断熱・高気密住宅の基準である札幌版次世代住宅基準を策定し、この基準に合致する住宅を新築する市民を支援するため、平成24年度からは札幌版次世代住宅補助制度を実施してきたというところでございます。

これまで、その札幌版次世代住宅補助制度は、二度の基準見直しや補助対象等級の引上げ、シンポジウムの開催などのPR活動など、様々な取組を進め、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。ゼロカーボンシティの実現を目指すためには、この二つの制度を軸に住宅の省エネ化をさらに推進することが重要と考えております。

そこで、最初の質問ですが、令和7年度の札幌版次世代住宅補助制度及び札幌市住宅エコリフォーム補助制度の執行状況について伺います。

また、住宅エコリフォーム補助制度については、省エネとバリアフリーの補助項目がありますが、省エネ改修とそのうちの断熱改修の利用割合につ

いて、併せて伺います。

●伊西住宅担当部長 札幌版次世代住宅補助制度及び札幌市住宅エコリフォーム補助制度の執行状況についてお答えいたします。

今年度の札幌版次世代住宅補助制度の補助件数は、最高等級であるプラチナが26件、次いでゴールドが9件、合計35件であり、予算の執行状況は7,340万円となっております。

また、今年度の札幌市住宅エコリフォーム補助制度の補助件数は1,342件であり、予算の執行状況は1億2,750万円となっております。住宅エコリフォーム補助制度の利用割合につきましては、過去3年の実績では、省エネに資するものが全体の70%程度でございまして、そのうち外壁や窓などの断熱性能を向上させる改修は全体の2%程度にとどまっております。

●林 清治委員 札幌版次世代住宅補助制度について、令和7年度の実績ではプラチナ26件、ゴールドが9件ということでありました。ゴールドよりプラチナ等級の補助件数が多くなっているということが明らかになっております。

また、札幌版次世代住宅の普及状況に関するアンケート調査、これは令和6年度に着工した新築戸建て住宅に行っているアンケートだと思いますが、ブロンズ以上の断熱性能を持つ住宅の割合というのが全体の約97%であったことなどからも、この新築戸建て住宅の高断熱化というのは相当進んできていると思います。

一方で、既存住宅を対象とする住宅エコリフォーム補助制度のうち、省エネに資する改修については、全体の70%程度と高い割合であります。そのうち断熱性能向上に大きく関わるリフォームの割合というのは2%にとどまっているということでもあります。補助内容の見直しは、例年検討しているものと見受けておりますが、令和5年度の熱交換換気設備を補助対象工事に追加してからは、対象工事や補助額の変更は行われていないと承知しております。ゼロカーボンシティを推進するた

めにも、より省エネに寄与する補助対象法人に手厚く補助すべきではないかと考えております。

そこで次の質問ですが、令和8年度の住宅エコリフォーム補助制度の見直しについて、どのように考えているのか、伺います。

●伊西住宅担当部長 令和8年度の住宅エコリフォーム補助制度の見直しについてお答えいたします。

断熱効果の高い玄関ドアの改修については、これまで窓の断熱改修と同時にする場合のみ補助対象としておりましたが、今年度、事業者へのヒアリング等を実施したところ、玄関ドア単独での改修に対する利用者のニーズが高いことが分かりました。このため、令和8年度からは玄関ドア単独の改修でも補助対象とするよう見直しを行いたいと考えております。

一方で、補助対象工事のうち、トイレの改修については、近年市場に流通している住宅用のトイレのほとんどが節水タイプとなっており、補助の必要性が薄れたことから、補助金額の見直しを実施する予定でございます。

今後も市民や事業者のニーズなどを踏まえながら、利用しやすい制度運用に努めてまいりたいと考えております。

●林 清治委員 省エネに関する技術というのは、やはり日々進歩しています。今後も事業者などの声をしっかり聞きながら、市民にとって利用しやすい補助制度とすることで、省エネリフォームをしっかりと進めていただきたいと考えております。

さきの質問でも述べたとおり、2050年のゼロカーボンシティの実現に向けて、住宅部門が担う役割というのは大変大きいものと認識しております。

この住宅部門には、当然集合住宅も含まれていると考えております。集合住宅の取組として、今年度からはマンションなどの集合住宅において、窓と同時に外断熱改修工事を実施する場合の支援制度として、既存集合住宅外断熱改修事業補助金

を実施しているところであります。申請状況については、我が会派が昨年の決算特別委員会で質問したところ、2棟に対して補助交付決定を行ったという答弁がありました。初年度から申請があったことは喜ばしいところではありますが、予算としては3棟分、約1億円が計上されており、まだ受入れの余地があることから、来年度の実施に当たっては、利用者にとってより使いやすい制度への改善を検討してはどうかと考えております。

そこで次の質問ですが、令和8年度の既存集合住宅外断熱改修事業補助金の見直しについて、どのように考えているのか、伺います。

●伊西住宅担当部長 既存集合住宅の外断熱改修補助金の見直しについてお答えいたします。

本事業については、今年度は窓の断熱改修工事の実施を補助の必須要件としておりましたが、事業者との意見交換の中で、窓の改修にかかる費用が年々上昇しており、その費用対効果が必ずしも高いとは言えないといったご意見がありました。

このため、令和8年度からは窓の断熱改修工事を必須要件から外し、外断熱改修の自由度を高めることにより、補助金のさらなる活用を促し、市内の集合住宅の高断熱化を推進してまいりたいと考えております。

●林 清治委員 利用者の利便性を高めるためにも、令和8年度、窓改修工事を必須工事から外すということでありました。

最近、北海道で使用している窓というのは、大断熱性能が高いものが一般的になってきております。そうした中で、特別なものではなくなっていることもあり、これにより補助制度の利用者が増えることも期待するところであります。

その一方で、もう一つ要望しておきたいのが、今言ったように、今年度は、既存集合住宅外断熱改修事業補助金は、まだ受け入れられる余地を残して事業を終了することになりました。片や、札幌版次世代住宅補助制度は、例年、予算を超える申込みがあり、抽せんにて補助金の交付対象者を

決定している状況にあります。どちらの補助も、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を目的とした制度であります。2050年のゼロカーボンシティの実現に寄与するものでありますので、同じ目的を持つ補助については、申込み状況に応じて柔軟な運用を行い、予算を有効に活用していきたいと考えております。

最後に、住宅エコリフォーム補助制度の今後の展開について伺ってきたいと思います。

さきの答弁では、住宅エコリフォーム補助制度の見直しについて、今後も市民や事業者のニーズなどを踏まえながら、利用しやすい補助制度となるよう運用に努めていくとのことでありました。

国では、2050年のカーボンニュートラルの実現に寄与する良質な住宅ストックを形成するため、既存住宅の省エネ改修等への支援を実施し、物価高の影響を受けやすい住宅分野の省エネ投資の下支えを行うこととしております。カーボンニュートラル時代の新たな住宅の在り方として、今後は既存戸建て住宅の省エネ改修に、さらに注力していく必要があると思います。

そこで次の質問ですが、住宅エコリフォーム補助制度の拡充について、どのように考えているのか、伺います。

●伊西住宅担当部長 住宅エコリフォーム補助制度の拡充についてのご質問でございます。

2050年のゼロカーボンシティの実現に向け、既存戸建て住宅の省エネ改修の推進は重要であり、住宅エコリフォーム補助制度のさらなる見直しについて検討が必要と考えております。また、この検討に当たっては、既存戸建て住宅の省エネ改修では、住宅性能の現況調査や改修に伴う法適合の確認など、新築住宅の建築とは違った難しさがあるため、有識者のご意見や事業者の声を伺うことが重要と考えております。

今後、国の動向や市場のニーズなども踏まえながら、見直しについて検討を進めてまいりたいと考えております。

●林 清治委員 検討していくという答弁をいただきました。しっかりとやっていただきたいと思います。

新築住宅の着工というのは、もう本当にここ数年言われている建設資材の高騰や人手不足など、複数の要素があり、鈍化傾向がもう出てきていると言われております。

これから、新築住宅の着工をされる施工主さん、市民の方というのは、まだ継続していると思います。ですけれども、やはり国も中古住宅の活用、先ほど篠原委員からも質疑があった、まだまだ使える空き家の活用というの、これから大きな課題になってくると思います。国も注目している状況であります。

そうした中で、住宅政策の転換期が来るのではないかという見方もあり、ゼロカーボンシティ実現に向けて、戸建て住宅、集合住宅も省エネ住宅へと切り替えていくことが重要であると考えます。

本市財政は本当に厳しい状況で、予算の増額というのはなかなか難しいというのは、財政局とも意見交換しながら、また都市局とも意見交換しながら、厳しいなというところは現実として受け止めておりますが、今後できるであろう国の補助金の活用もしっかりと見ながら、また、今日は三つの政策について質疑させていただきましたけれども、こうした省エネ住宅に関わる施策の中の整理・統合など、またはお金の回し方、そうしたのもしっかりと考えていきながら、より多くの省エネ住宅が札幌に誕生するように、実現を目指していただきたいと思います。そのことも含めて求めまして、質問を終わらせていただきます。

●脇元繁之委員 私からは、南区の民間動物園、ノースサファリサッポロの問題についてお伺いしたいと思います。

南区の市街化調整区域内において、長年、開発許可等を受けずに動物園の営業を続けてきたノースサファリサッポロが、昨年9月末をもって閉園

いたしました。閉園後も、敷地内には依然として多くの違法建築物が残されており、札幌市は運営主体である事業者に対し、これまで除却勧告等の行政指導を行ってきたところであります。

しかしながら、事業者による自主的な是正が見込めないとして、本年2月に除却命令に向けた弁明の機会を付与した際、事業者からは命令は不当であるとの申立てがなされました。こうした一連の経緯は、法の適正な運用をつかさどる札幌市にとっても、極めて重い課題であると受け止めております。

一方で、昨年12月には別の投資会社により、当該施設の動物を引き継ぎ、南区豊滝地区の別の場所で新たに開園する計画の住民説明会が行われました。しかし、地元住民からは強い反対の声が上がり、今のノースサファリサッポロの場所でやればいいのかなどの意見もあるなど、地域に大きな動揺が広がっております。直近の報道によれば、この投資会社は、跡地や隣接地の利用は難しいと判断し、計画を白紙にするとの意向を示されたとされています。

そこで、まずお伺いいたします。投資会社は今後、札幌市内や近郊を軸に新たな土地を探すとのことですが、計画の白紙撤回ということについて、札幌市は聞き及んでいるのかどうか、お聞かせください。

●前市街地整備部長 投資会社が計画を白紙撤回するという報道への認識についてお答えいたします。

現時点において、事業者から本市に対し、計画を白紙にするまでの説明は受けておらず、引き続き、候補地の選定等に向けた検討を継続しているものと認識しております。

ノースサファリサッポロの跡地や隣接地に限らず、札幌市内での開園を検討することであれば、本市としては事業者の相談に対し、引き続き適切に対応してまいります。

●脇元繁之委員 白紙撤回は聞いていないとい

うことでよろしいですね。

札幌市が、投資会社から引き続き相談を受けている段階ということであれば、現在のノースサファリサッポロの跡地や隣接地での開園もあり得ると受け止めるところであります。このうち、隣接地とされた豊滝中央町内会での開園が難しいとなると、ノースサファリサッポロの跡地、今の事業地を活用するケースも想定されるところであります。

そこで一般論としてお聞きしますが、この投資会社がノースサファリサッポロの事業地において、都市計画法に基づく開発許可や建築許可を得るなりして、動物園を開園することは可能なのかどうか、お伺いいたします。

●前市街地整備部長 ノースサファリサッポロの事業地における動物園の開園についてお答えをいたします。

一般論として、市街化調整区域において、動物園の立地は認められる可能性があります。具体的に認められるかどうかの判断については、法令で排水、道路などの基準が定められており、それらに適合する必要があります。

なお、ノースサファリサッポロの事業地には、いまだ多数の違反建築物が存在するため、これらの違反の解消が求められるところです。

●協元繁之委員 ただいまの答弁によりますと、一般論としてではありますが、現在、当該施設の場所においても、必要な法的手続を適正に経ることで、動物園を開園すること自体は可能であるということでありました。つまり、現在の無許可の状態は是正されるべきものである一方、適切な開発許可や建築許可を取得し、法令を遵守する形に整えれば、その場所での営業継続という選択肢も理論上は排除されないということであります。

もう一つ気になることがあるのですが、動物園の営業については、騒音や臭気、それに交通渋滞など、周辺環境への影響を懸念する声が出ることも少なくありません。ですから、地域住民などの

理解が得られないまま手続が進められると、大きなトラブルの元にもなりかねないわけであります。ちなみに、私も参加させていただきましたけれども、昨年12月に東京の投資会社が豊滝地区で開いた説明会の場では、その投資会社の代表が、反対の声を押し切ってまで開園するようなことはないと言明をされておりました。

そこでお尋ねしますが、市街化調整区域内における動物園などの施設設置の許可に当たって、周辺住民の同意を得ることは法令上の要件となっているのかどうか、お聞かせください。

●前市街地整備部長 市街化調整区域内における動物園の設置許可の際の周辺住民の同意についてお答えをいたします。

市街化調整区域における動物園の設置に限らず、都市計画法に基づく許可を取得する際には、周辺住民の同意は法令上の要件とはされておられません。また、国土交通省の開発許可制度運用指針においても、周辺住民の同意書の添付を求めることまでを義務づけない運用とするよう示されております。

●協元繁之委員 開発許可の手続において、周辺住民の同意は法令上の要件とはなっていない、つまり同意までは必要ないとのことでありました。ただ、そうであっても、昨年12月の豊滝地区における説明会の様子などを見ていますと、大規模な施設等が整備されることによって生じる地域住民の不安を軽視することはあってはならないと思うわけであります。動物園の営業に伴うトラブルを防止し、地域と事業者が将来にわたって良好な関係を維持していく上では、行政サイドから事業者に対し説明をさせるなど、積極的な働きかけが必要なのではないでしょうか。

そこでお伺いします。札幌市では、市街化調整区域における開発許可等の申請のあった場合に、事業者に対して、周辺住民への配慮や対話を促すための指導を行っているのかどうか、行っているとすればどのような内容のものなのか、お聞かせください。

●**前市街地整備部長** 周辺住民への配慮や対話を促すための指導についてお答えいたします。

札幌市では、開発事業地周辺の住民等と事業者がトラブルになることを未然に防止するために、要綱に基づき事前公開制度を運用しており、事業者に対し、計画の早期周知や住民への丁寧な説明を求めています。周辺住民からの不安の声がある場合には、事業者に対し、その内容を真摯に受け止め、適切な対策や誠実な対話を尽くすよう粘り強く指導しているところであります。

今後とも、法令の遵守と地域との調和が図られるよう、事業者に対し、必要な指導と助言を行い、適切に関与してまいりたい所存であります。

●**脇元繁之委員** ただいまの答弁では、札幌市は要綱に基づき事業者に対して事業概要の公開を求めるなど、一定の行政指導を行っているということでありました。

これまでの市の対応が、正直なところを言いますと、結果として、現在の混迷を招き、地域住民に多大な不安を与えてきたというのは、これも事実であります。こうした過去の経緯を踏まえれば、今後は単なる形式的な行政指導にとどまることなく、今、部長がお話したとおり、札幌市が主体性を持って事業者と地域の間に立ち、誰よりも地域住民の思いに寄り添った取組に努めていただきたいと思います。

札幌市が地域住民の不安に寄り添うことは当然のこととして、同時に行政の責任として、事業の継続性の有無にかかわらず、動物たちの命が脅かされるような事態だけは、何としても避けなければなりません。私がこれまで、この問題を通じて一貫して訴えてきたことは、動物の命が最優先されるべきであるというこの一点に尽きます。どのような状況にあっても、そこに生きる動物たちの環境が守られ、適切な管理が継続されることは、我々人間に課せられた最低限の責務であります。

今回の件において、最も大きな責任があるのは、

都市計画法に違反し、札幌市の再三にわたる指導や勧告を無視して無秩序に規模を拡大し続けてきた事業者であることは言うまでもありません。こうした法令を軽視する姿勢が、現在の深刻な事態を招いたものであり、許されるものではありません。

しかしながら、このような事態を招いた背景には、長きにわたり、この問題に対して抜本的な解決を図ってこなかった札幌市側の姿勢にも応分の責任があると言わざるを得ません。市民の皆さんからは、札幌市のこれまでの対応について、厳しいご意見が私のところにも数多く届いております。札幌市には、地域に安心をもたらす誠実な対話、そして何より尊い命を最後まで守り抜くという強い使命感を持って、この極めて困難な課題に向き合っていただくことを強く要望して、私の質問を終わります。

●**佐藤 綾委員長** 以上で、第5項 都市開発費のうち、関係分等の質疑を終了いたします。

次に、議案第2号 令和8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関係分について、一括して質疑を行います。通告がございませんので、質疑を終了いたします。

以上をもちまして、本委員会に付託されました全案件に対する質疑を終了いたします。

次回の委員会ですが、3月24日火曜日午後1時から、討論及び採決を行いますので、定刻までにご参集ください。

本日は、これをもちまして散会いたします。

散 会 午後3時29分