

札幌市議会第二部決算特別委員会記録（第7号）

令和7年（2025年）10月23日（木曜日）

●議題 付託案件の審査

●出席委員 33名

委員長	中川賢一	副委員長	あおいひろみ
委員	三上洋右	委員	五十嵐徳美
委員	佐々木みつこ	委員	飯島弘之
委員	北村光一郎	委員	小竹ともこ
委員	川田ただひさ	委員	村山拓司
委員	三神英彦	委員	山田洋聡
委員	松井隆文	委員	福士勝
委員	しのだ江里子	委員	林清治
委員	たけのうち有美	委員	水上美華
委員	篠原すみれ	委員	定森光
委員	國安政典	委員	好井七海
委員	小口智久	委員	わたなべ泰行
委員	竹内孝代	委員	池田由美
委員	田中啓介	委員	吉岡弘子
委員	佐藤綾	委員	坂元みちたか
委員	脇元繁之	委員	米倉みな子
委員	波田大専		

開会 午後1時

●中川賢一委員長 ただいまから第二部決算特別委員会を開会いたします。

報告事項であります。和田委員からは松井委員と、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。

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。

●好井七海委員 私からは、札幌市居住支援協議会の取組に関連して、質問を行います。

賃貸住宅に入居を希望する高齢者や障がいのある方々などについて、入居後に生じる様々な課題や不安を理由として、賃貸住宅の大家の中には、

空室があっても前向きに受け入れることができない状況が全国的な課題となっており、私の元にも入居を断られたとの切実なお声が多数届いております。このような、いわゆる住宅確保要配慮者の居住支援に関する諸課題に対応するべく、今年1日にいわゆる住宅セーフティネット法が改正、施行されたところであります。

我が会派では、現状を打開する突破口になり得るとの思いから、このたびの法改正を注視し、いち早く、昨年の第2回定例市議会の代表質問にて、住宅セーフティネット法の改正によって創設される、新たな制度の活用について質問、さらに、さきの代表質問においては要配慮者の居住支援に関して、法改正によって新たに創設された居住サポート住宅について伺うなど、質疑を重ねてまいりました。

このたびの改正では、このような制度の創設に加えて、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化を目的とした居住支援協議会に関する改正も行われたところであります。

具体的には、これまでに任意であった協議会の設置について、その設置が市町村に努力義務化されたとともに、社会福祉協議会などを加えることや、要配慮者に対する情報提供や相談体制の整備を進めるものとされました。

札幌市においては、社会福祉協議会を含む福祉や住宅に関連する団体と札幌市の関係部署により、令和2年に札幌市居住支援協議会を設置し、翌年には居住支援相談窓口みな住まいる札幌の開設によって、住まいに関して困難な状況にある市民の方々の居住の確保に向けた支援に取り組まれていることは承知しているところであります。

改正された住宅セーフティネット法により協議会に求められている役割を、本市では先んじて取り組んでいることは評価させていただきます。

この相談窓口に関しては、昨年の決算特別委員会の場で、相談窓口の体制に関する課題についての我が会派からの質問に対して、相談者のプライバシーの確保などのため、相談窓口を移転するとの答弁がありました。相談窓口は、今年4月に市役所本庁舎の2階に移転したところですが、法改正を踏まえて、要配慮者の円滑な賃貸住宅の確保につながる相談窓口づくりを、引き続き進めていくことが重要と考えます。

そこで、まず相談窓口の現状を確認するための最初の質問ですが、相談窓口みな住まいる札幌の移転に伴う相談件数の変化や、窓口を利用する相談者や相談員の評価について、お伺いいたします。

●伊西住宅担当部長 相談窓口みな住まいる札幌の令和7年度移転後の相談状況について、お答えをいたします。

今年度の相談件数につきましては、昨年度同時期と同程度でございますが、窓口の移転前に比べますと、来所して相談される方の割合が10ポイン

トほど増加している状況でございます。

相談者からは、相談窓口が市役所にあることでアクセスしやすいとの声や、プライバシー確保のため、専用の相談ブースを設けたことで、安心して相談できるといった声をいただいております。また、相談員からは、こうした相談環境の向上に加えまして、作業スペースの確保により、労働環境も改善されたとの評価をいただいているところでございます。

●好井七海委員 今年度の相談件数は、昨年度同時期と同程度であるという一方で、相談窓口を移転したことで、来所して相談される方が10ポイント増えたとのことであります。また、相談ブースの設置など、安心して相談できる環境を整えたことで、相談者のみならず、アドバイスなどを行う相談員からも好評であるとのことで、よりよい相談体制づくりが進んでいるものと理解いたしました。

みな住まいる札幌の相談体制に関しては、同じく昨年の決算特別委員会の中で、複雑・多様化する相談内容に対して、福祉などの専門機関と連携する場合のつなぎ先探しに苦勞されているとの課題もあるとの答弁もありました。その中で、これまでの相談事例の分析などを行うことで、相談窓口の円滑な対応や相談員の負担軽減につながる取組を検討するという趣旨の答弁がありました。

そこで質問ですが、昨年度行った相談事例の分析・検証結果はどのようなものであったのか伺います。また、札幌市として、その結果をどのように受け止めているのか、お伺いいたします。

●伊西住宅担当部長 相談事例の分析結果について、お答えをいたします。

みな住まいる札幌では、年間1,000件を超える住まいの相談に対応しており、今後の窓口運営にいかすため、昨年度、これまでの対応履歴から相談内容について分析調査を実施いたしました。この分析の結果といたしましては、相談者の大半を占める高齢者からの相談については、年齢的な衰えに起因する内容が中心であり、住まいにとどま

らず、福祉や医療なども含めた生活全般にわたっておりまして。また、若年・中年層の場合は、離婚やDVなどを原因とした転居の相談も多く、就労や経済的な課題を複合的に抱える割合が高く、緊急を要するケースも多くございました。

全体として、住まいに限らず生活や就労などに関する相談も多く、様々な支援機関との連携がより一層重要になると、改めて認識したところでございます。

●好井七海委員 相談事例の分析結果から、相談者の属性による相談内容や住まいを確保する緊急性などに違いが見られたとのことでありました。また、要配慮者の方々の多岐にわたる相談には、みな住まいる札幌とともに、生活支援などに関わる様々な機関との連携が重要との課題認識についても、ご答弁いただきました。

様々な機関との連携の重要性については、私も同じような認識を持っておりますけれども、要配慮者の方々からすれば、ある特定の相談機関がワンストップで相談を受けて、全ての課題を解決に導いてくれるのが理想的ではありますが、居住支援に関する課題が住まいに限らず生活全般に及ぶこと、また、相談者の置かれた状況によって、その内容も多種多様なことを踏まえれば、そのような簡単な話ではないことは明らかなと思います。

高齢者などの要配慮者の増加や抱える課題が多様化し、より複雑になっていく中で今回の法改正があり、居住支援が担う社会的な役割や期待が高まる中で、相談窓口みな住まいる札幌においても、相談機関との有機的な連携体制をつくるなど、体制を整えていく必要があるのではないかと考えます。

これらを踏まえまして最後の質問ですが、相談事例の分析結果や法改正の背景などを踏まえて、相談窓口みな住まいる札幌における他の機関との連携強化の取組について、今後どのように進めていくのか、お伺いいたします。

●伊西住宅担当部長 他機関との連携強化の取組について、お答えをいたします。

相談窓口の設置主体であります札幌市居住支援協議会といたしまして、住宅確保要配慮者に関わりのある福祉や生活再建を支援する他機関主催の会議等に参加し、情報交換等を行うことで団体間の関係性を深めることにより、ネットワークの拡大につなげているところでございます。

また、相談窓口といたしましては、みな住まいる札幌の相談員が、障がい者や生活困窮者の支援を行う機関の相談員との交流を通じて、相互の相談窓口の役割について理解を深めるなど、相談員同士の横のつながり、顔の見える関係づくりを進めているところでございます。

こうした取組によりまして、例えば、障がい者からの相談では、関係機関からみな住まいる札幌につないでいただくケースも増えてきておりまして、今後も継続していくことで他機関と連携し、より円滑な相談対応や支援ができる体制づくりに努めてまいります。

●好井七海委員 冒頭にも述べましたが、特に高齢の方から、次の住む場所がなかなか見つからない、空室を見つけ申し込んだが断られたなど、これまでも多くのご相談をいただいております。

一方で、札幌市において、100万戸を超える住宅のうち1割は借りる方がいないため、空室となっている賃貸住宅とされている現状があります。こうした空き家を抱える大家が安心して住宅確保要配慮者を受け入れられるよう、関係部局や民間などもしっかり連携し、取組を進めていただきたいと思っております。

また、本庁の2階に移転し相談環境も改善されたとのことでありますが、高齢者や障がいのある方など、様々な課題を抱えている方が来所されていることと思っております。寄り添った対応を心からお願いするとともに、前回は要望しておりますが、窓口サービスの向上の観点から、軟骨電動イヤホンや字幕ディスプレイなどの設置も検討していただくことを求めまして、質問を終わります。

●田中啓介委員 私からは、住宅確保要配慮者への居住支援に関して、質問をいたします。

本市は、住宅施策の計画である札幌市住宅マスタープラン2018において、住宅確保要配慮者である高齢者、低額所得者、また、障がい者など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。

住宅セーフティネット法が2017年に改正、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、2025年、今年10月からは入居者に対する見守り、適切な福祉サービスへつなげる居住サポート住宅認定制度が新たに創設をされております。

この法律に基づいて実施される住宅セーフティネット制度は、民間賃貸住宅の活用も含めた、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた支援をするというものです。住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅として登録した住宅の中で、要配慮者のみを対象としたセーフティネット専用住宅というものがございます。

そこで、まず伺います。セーフティネット住宅の登録戸数の推移についてと、そのうち専用住宅戸数の推移について、伺います。加えて、その住宅戸数の推移は、住宅確保要配慮者の推移に対して本市としてはどう捉えているのか、併せて伺います。

●伊西住宅担当部長 市内におけるセーフティネット住宅登録数の推移、そして要配慮者の推移と比較してのご質問について、お答えをいたします。

低額所得者や高齢者など、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につきましては、平成29年10月の制度開始から約3年後に2,669戸となりまして、その後も徐々に増え続け、現在3,081戸となっております。また、このうち住宅確保要配慮者のみが入居できる専用住宅につきましては、同じく、制度開始から約3年後の時点で15戸でございましたが、現在は97戸となっております。

住宅確保要配慮者につきましては、今後も一定程度増加していくものと考えておりますので、こ

うしたセーフティネット住宅をさらに増やしていく必要があるものと考えております。

●田中啓介委員 セーフティネット住宅の登録数、合わせて、その中での専用住宅の戸数も増えてきていると。一方で、住宅確保要配慮者も、超高齢社会に向かっているということもありまして、間違いなく増えていくという中で、そういう数の部分で、また増やしていかなければいけないというのはあると思いますが、あわせて数だけではなくて、やはり質という部分、住宅確保要配慮者のニーズに応じたセーフティネット専用住宅というものが求められてくるというふうに思っています。そのニーズの一つが、住宅の機能の質とあわせて低廉な家賃の賃貸住宅だというふうに思っております。

住宅マスタープラン2018においても、この要配慮者の推移については、近年の高齢化の急速な進行等により増加傾向にあると。その中で、低額所得世帯は、これは2013年の数値が書いてありますけども約48万世帯あって、全世帯のうち55.6%を占めていると。これまで世帯数、割合ともに、こちらの世帯も増加傾向にあるというふうに、このマスタープランでは認識として示されております。

入居者の収入に応じた家賃設定をする市営住宅と違って、民間のセーフティネット専用住宅の場合は、低額所得者とは限定しておりません。また、民間賃貸住宅の家賃は、それぞれの地域の相場など、経営者の判断で決めているため、家賃が特に低く設定されているわけでもありません。

私自身、ちょっと調べた限りですけれども、このセーフティネット専用住宅として登録されている住宅の中で、家賃が市営住宅と同程度のものというものはありませんでした。

今、物価の高騰によって、市民の生活費は圧迫されております。少なくない市民は食事や水光熱など、日用にかかる支出を切り詰めて生活していますが、その中で家賃だけは節約することはできません。その賃貸住宅家賃も、物価高騰等によ

て今上昇傾向にあります。大家さんから家賃を値上げすると言われたという方、家賃の低い賃貸住宅を探してもなかなか見つからないという声、高齢者やひとり親世帯の方々から、私の事務所にも複数、寄せられております。低額所得者が安定的に入居できる低廉な家賃の民間賃貸住宅の確保が、今、一層困難になってきています。

探している間、また市営住宅に何回も応募し、そして当選できるまでの間、家賃の負担は毎月毎月、さらに今の生活を圧迫し続けていきます。低廉な家賃で入居できるセーフティネット住宅のニーズがより増しているというふうに思います。

この中で、国は住宅確保要配慮者居住支援制度において、誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向け、セーフティネット登録住宅について、改修費・家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住み替えにかかる支援として、それぞれ補助を行っています。その中の家賃低廉化にかかる補助は、セーフティネット専用住宅の家賃の公営住宅並みへの引下げに対応した、その額の2分の1までを限度として、その引き下げた額を国と自治体が2分の1ずつ補助するというものです。対象は住宅確保要配慮者のうち、単身世帯の場合は月収15.8万円以下、子育て世帯の場合は月収21.4万円以下などとなっており、例えば、福岡市では家賃の一部を補助する家賃低廉化補助を実施し、家賃補助つきセーフティネット専用住宅として、特に住宅困窮度の高い要配慮者の方が市営住宅相当の家賃で入居できるようにしております。福岡市以外にも、この国の制度を活用して、2024年の8月時点ではありますが、57自治体、政令市では福岡市に加え、横浜、名古屋、京都、北九州も実施しておりますが、本市はこの補助制度を活用しておりません。

2025年の予算特別委員会で、住宅施策として、住宅確保要配慮者への家賃補助の今後の必要性についての質問に対し、市内の家賃水準や他都市の動向なども踏まえながら、その必要性について、引き続き検討すると答弁されております。

そこで、伺います。昨今の物価上昇に伴う家賃の上昇、他都市が実施していることなどを踏まえた上で、セーフティネット専用住宅に登録している民間賃貸住宅の家賃補助導入に関して、国の補助制度を活用していくことが今求められていると思うのですが、現在の検討状況について伺います。

●伊西住宅担当部長 国の補助を活用した家賃補助導入の検討状況についてのご質問でございます。

市内の民間賃貸住宅の家賃につきましては、住宅・土地統計調査の結果では、平成30年からの5年間で5%程度の変動に抑えられているところでございます。また、消費者物価指数によりますと、市内の家賃は、令和2年を100とすると令和6年は99でございます、ほぼ横ばいで推移しております。民間賃貸住宅の家賃を支援する制度につきましては、市場等への影響も大きいことから、引き続き、市内の家賃水準や他都市の動向等も踏まえつつ、その必要性について慎重に検討してまいりたいと考えております。

●田中啓介委員 5%程度上がっている部分があります。横ばいというのもあったとしても、それでも上がっているのは事実であります。

また、他都市の動向と言いましたけれども、お話しさせていただいたとおり、福岡市はじめ政令市5都市では実施しておりますし、国のメニューとして半分は補助するというものがあるので、そのメニューをしっかりと使っていきべきだというふうに思うんです。

物価の高騰が本当に今続いています。要配慮者の居住の安定確保に向けた経済的な支援、国の補助メニューをしっかりと活用して、まさに早急に行うべきだということを申し上げて、質問を終わります。

●山田洋聡委員 住宅セーフティネット法の改正に伴う制度活用について、伺います。

先ほどから出ております住宅確保要配慮者の増加を背景といたしまして、住宅セーフティネット

法が改正、この10月1日に施行されました。

今回の改正では、誰もが安心して賃貸住宅に住居できる社会の実現を目指し、幾つかの制度が創設されております。

具体的には、入居者の安否確認や見守りなど、日常生活のサポートを居住支援法人から行う居住サポート住宅の認定制度や、入居者が亡くなった際の賃貸住宅の契約の解除や残置物の処理を居住支援法人などが担う制度など、大家さんの不安を軽減し、要配慮者の住まいを確保しやすくなるという内容が盛り込まれました。

法改正によって新しくできたこれらの制度がしっかりと活用されていくことが、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保につながるものという認識に立ち、去る9月29日に開催されました代表質問におきまして、我が会派からも質問させていただき、今後の取組として、制度の認定を受ける居住支援法人や賃貸住宅のオーナーの確保に向けて、引き続き、改正内容の周知や意見交換などを通じて、円滑に制度が活用されるよう、環境を整えてまいりたいという答弁でありました。

制度が普及し、活用されるには一定の時間が必要かとは思いますが、現在も住まいに困窮する市民の方々がいることを考えますと、一刻も早く環境整備に取り組む必要があると考えます。

そこで、質問ですが、住宅セーフティネット法の改正により創設された制度の活用促進に向けて、具体的にどのような環境整備を進めていくのか伺います。

●伊西住宅担当部長 新たな制度の円滑な活用に向けた環境整備について、お答えをいたします。

このたびの法改正により創設された制度に関しましては、国土交通省等において、制度に関連する情報が包括的に集約されたホームページや、認定された居住サポート住宅の内容が分かる住宅情報提供システムの運用が開始されたところがございます。また本市においても、新たにホームペー

ジを開設し、居住サポート住宅の認定に関する運用基準など、賃貸住宅のオーナーが認定申請を行う際に必要な情報のほか、市民向けに制度の概要や補助制度などの情報を広く周知しているところでございます。

これらに加えて、オーナーなどの団体も構成員となっております札幌市居住支援協議会の実務者会議等におきまして、新たな制度に関する理解促進を図るとともに、団体から、その会員や関係者でありますオーナーや仲介業者、管理会社の皆様に認定への働きかけをお願いするなど、制度活用に向けた取組を進めてまいります。

●山田洋聡委員 ホームページによる周知や賃貸住宅関係団体を通じた理解促進などにより、新しい制度の円滑な活用に向けて取り組んでいくということでした。

今回の法改正により、制度の担い手となる賃貸住宅の大家さんの理解と協力が、これまで以上に重要になると考えます。とりわけ、既存住宅の活用を促進するため、セーフティネット住宅の面積要件が25平方メートルから18平方メートルに緩和され、小規模な住宅でも登録が可能となりました。これにより、これまで対象外でありましたワンルームなどの物件も登録できるようになり、家賃が抑えられ、低所得者など、より多くの住宅確保要配慮者の住まい確保につながることを期待されます。

また、この18平方メートルという基準は、新たに創設された居住サポート住宅についても同様に設定がされています。そのため、今後は大家さんにとりまして、どの制度で登録するか、すなわちセーフティネット住宅として登録するか、それとも居住サポート住宅として認定を受けるのかという選択肢が生まれることとなります。

いずれの制度も、住宅確保要配慮者の住まい支援という目的は共通しており、双方がうまく機能すれば、より多様な住まい方の実現につながるものと考えます。

しかしその一方で、制度が複数化することで、

大家さんがどちらの制度を選ぶべきか、可能性や登録に向けた手順の煩雑さなど、現場での課題も想定されます。したがって、制度の特徴やメリット、支援内容をしっかりと周知し、大家さんが安心して登録できる環境を整えることが不可欠です。

そこで質問ですが、賃貸住宅の大家さんに協力をいただきながら、住宅セーフティネット法に基づくセーフティネット住宅や居住サポート住宅を広めていくため、どのような取組を進めていくのか伺います。

●伊西住宅担当部長 制度の普及に向けて、オーナーに協力をいただくための取組について、お答えをいたします。

このたびの面積要件の緩和により、活用可能な住宅ストックが増えたことで、賃貸住宅の空き家の活用につながることも期待されることから、法の趣旨等もあわせてオーナーに制度を理解していただくことが重要と考えております。このため、今年度、オーナーを対象にセーフティネット住宅、居住サポート住宅、両制度の周知を行うことに加え、これらの住宅への登録、認定の意向などを確認するアンケート調査を実施したいと考えております。

また、このアンケート調査においては、制度に対する不安や課題などのご意見も伺う予定でありまして、いただいたご意見を基に、制度普及に向けた方策について検討してまいりたいと考えております。

●山田洋聡委員 居住サポート住宅などの普及を進めるためには、大家さんの理解や協力をいただくことが重要であると、その認識の下、アンケートを通じて法改正の内容や認定を受ける意向を確認するとのご答弁でございました。また、その調査を通じて得られた大家さんの意見を基に、今後の普及に向けた方策を検討するということでもありました。

新しい制度の円滑な活用には、大家さんと並んで重要な役割を担う居住支援法人の協力が不可欠

であります。今回の法改正では、大家さんとともに、入居者のサポートなどを行う居住支援法人についても、入居者に万が一のことがあった場合における残地物の処理など、重要な役割を新たに担うことになりました。住宅確保要配慮者の居住を支えていくに当たっては、大家さんと居住支援法人がまさに両輪となって連携することが重要であります。

このため、法改正に伴う制度の活用を進めていくためには、先ほど質問した大家さんとともに、居住支援法人の理解や協力を得ることも必要不可欠であることから、現場で要配慮者の支援を行っている居住支援法人の声も聞きながら取り組んでいくことが必要です。

そこで、質問ですが、新たな制度の運用をより実効性あるものとするため、重要な担い手となる居住支援法人の理解や協力をいただけるよう、どのような取組を進めるのか伺います。

●伊西住宅担当部長 居住支援法人の協力を得るための取組について、お答えをいたします。

委員ご指摘のとおり、居住支援法人につきましては、入居者の残置物処理、また居住サポート住宅における安否確認など、今般の法改正によってその役割が拡充をされ、これまで以上に重要となっているものと認識しております。

このため、意見交換や研修会を通じ、居住支援法人に制度への参加について、引き続き、協力を求めるとともに、今年度、市内で活動する居住支援法人を対象に、新たな制度に対する考え方や関与の意向などに関するヒアリング調査を札幌市居住支援協議会とも協力して行う予定でございます。

このような研修会や調査をきっかけに、法改正について理解を深めていただくなど、法人の協力を得ながら、円滑な制度の運用が図られるよう、今後とも必要な取組を進めてまいります。

●山田洋聡委員 研修会や調査を通じて、居住支援法人の理解と協力を得ていくということでございます。

その上で、今回の法改正で特に重要だと考えるのは、入居者が亡くなった際の残置物の処理を居住支援法人が担えるようになったという点であります。これは大家さんにとって、心理的、実務的に最も大きな負担の一つであった課題を軽減し、住宅確保要配慮者の受入れを促進する上で、極めて意義のある制度改正であると思います。

一方で、実際の現場では、残置物の処理に関する費用負担の考え方や手続の流れ、行政、法人、大家さん、それぞれの役割分担について、まだ十分に整理、周知されていない部分もあります。この点について、国の住宅セーフティネット制度、ポータルサイトでも基本的な仕組みは公開されていますが、札幌市としてもこれらを踏まえまして、市独自のガイドラインや説明資料を整備し、居住支援法人、大家さんの双方が安心して活用できるよう、支援体制を構築することが重要だと考えます。

さらに、制度を円滑に活用していただくためには、登録、申請の前後での伴走支援が欠かせません。具体的には、登録支援前後におけるフォローアップ体制、相談窓口やワンストップ支援体制の構築を市として検討していただきたいというふうに思います。

居住支援法人と大家さんが両輪として連携し、残置物対応を含む現場課題にしっかり向き合える体制を整えることで、札幌市としても、誰もが安心して住まえる札幌モデルを築いていくことができると思います。今後、制度の実効性を高めるためにも、札幌市独自の支援策を検討していただくことを求めて、質問を終わります。

●篠原すみれ委員 私からは、市街化調整区域における違法建築物の対応について伺います。

近年、市街化調整区域における建築物の取扱いが様々な観点から注目を集めております。先月より話題となっている豊平峡温泉については、もともと北海道開発局の関連施設として建設されました。当時の法制度上は適法であったものの、所有者の変更や施設の廃止など、これまでに様々な経

緯及び変遷があり、現在は用途違反と指摘されているものです。ただし、今後、市街化調整区域の立地基準について定めている都市計画法第34条や、本市の開発許可等審査基準における要件を満たせば、開発許可の対象となる可能性があるとの報道もなされております。つまり、同じ市街化調整区域にある建物であっても、建築の経緯や用途などによって、違法か適法かが異なります。

一方、さきに話題となりました南区豊滝の民間動物園ノースサファリサッポロでは、そもそも許可を得ずに多数の建築物を設置してきた事例が見られます。本市は長年にわたり、行政指導や勧告を行ってきたものの、それ以上の命令といった行政処分には至りませんでした。そのような中、世間で大きな注目を集めたことを契機に、一部の建物が除却され、運営事業者による事前の告知どおり、9月30日に閉園したところです。

なお、本市の度重なる指導により、建築物の一部除却が進められてきましたが、違法に建築された建物については、本年12月26日までに除却するよう、改めて行政指導を行ったと聞いております。さらに今朝、各社報道によれば、詳細は不明ながら、司法当局である北海道警察が動きを見ているとのニュースもありました。

改めて確認いたしますが、本市が違反建築を把握してから昨年度末までの約21年間で、文書による指導は僅か3回とのことです。また、市内全域を見渡すと、2023年度末現在で約3,000棟、2024年度末現在では約3,300棟もの違法建築物が存在し、これらに対する除却命令は、過去30年間で僅か6件にとどまっているとのことです。これらの数字が多いのか少ないのか、その判断は難しいものの、話題になってから動き出したという印象は否めません。これまでの経緯を踏まえると、曖昧な判断基準や対応が市民に懐疑的な印象や不安を与えているのではないかと感じます。今後の対応においては、この点を大きなポイントとして捉える必要があると考えます。

そうしたことから、本年の予算特別委員会にお

いて、我が会派からは、行政の信頼回復に向けて、これらの建築物の是正を進めるに当たっては、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必要ではないかと指摘したわけですが。また、自主的な是正を促すことに重きを置き過ぎると、違法がまかり通っているように見えることもあり、行政処分をするか否かの判断においても、公平性を担保するための体制の構築が重要であると提言いたしました。

その際、理事者からは、行政処分の必要性を円滑に判断するための基準を2024年度内に策定し、優先度の高いものから除却命令の発出を検討するなど、是正に向けた対応を進めていきたいとのご答弁がございました。

そこで、質問ですが、この基準策定後の現在の運用状況について伺います。

●前市街地整備部長 基準策定後の運用状況について、お答えをいたします。

処分基準については本年3月に策定し、今年度からその運用を開始しているところでございます。現在は約3,300棟の違反案件について1件ずつ本基準に照らし、是正の優先度や緊急性を客観的に評価する作業を進めているところでございます。

●篠原すみれ委員 ただいま、これまでの約3,300棟の事案について、基準に基づいて是正の優先度を評価する作業を進めているとのことでした。基準の策定、運用開始からまだ半年ほどしか経過しておりません。今後も実効性のある運用がなされているかどうか、しっかりと注視してまいりたいと思います。

そこで、次に、評価結果に基づく具体的な是正方針についてです。以前、ノースサファリサッポロに関する経過や対応について確認した際、除却命令を発するかどうかの判断は、悪質性の程度などを総合的に勘案するとのことでした。悪質性の有無やその程度の判断は難しいものですが、当時の対応を振り返ると、主観的な判断が入り込み、公平性を欠いた事案もあったのではと受け止めて

おります。

そうしたことから、このたび、行われた処分基準の設定は一定の評価をするところです。これに加えてさらに重要なのは、その評価作業の後に、実効性のある是正指導へつなげていくかです。

そこで、質問ですが、評価の結果、是正の優先度が高いと判断された事案に対し、具体的にどのように対応を進めていくのか、伺います。

●前市街地整備部長 評価結果に基づく具体的な対応の進め方について、お答えいたします。

基準に基づく評価作業により、行政処分が必要と判断された事案については、改めて現況を詳細に把握した上、まずは違反者に対し、是正勧告などの措置を講ずる考えであります。それでもなお、是正が見込まれない場合は、除却命令など必要な対応を進めてまいります。

●篠原すみれ委員 優先度の高い事案についても、まずは現況を的確に把握し、自主的な是正を促すという姿勢であると理解いたしました。

確かに行政処分としての命令は、発出そのものが大きな影響を及ぼすものであり、やみくもに行えばよいというものではありません。個々の事案に対して、行政指導を通じて粘り強く是正を促すことは大変な取組であると察しますが、今後も法令に基づいた適切な判断と適正な行政手続が確保されるよう求めます。

次に、違法建築物の発生を未然に防止する取組についてです。

市街化調整区域の制度は非常に複雑であり、法律や市の審査基準だけでは、多くの市民にとって理解が難しいのが実情です。今般話題となっている両施設についても、その制度上の位置づけが十分に伝わっていないのではないのでしょうか。違法建築物を新たに生み出さないためには、市民や事業者が市街化調整区域に関する法制度や許可の基準を正しく理解し、その趣旨に沿って適切に対応することが不可欠です。

本市には、制度を所管する自治体として、市民や事業者に対し、制度の内容や目的を分かりやす

く伝え、正しい理解を促す取組を主体的かつ継続的に進めていく責務があります。そして、制度への理解を深めることが、結果として市民や事業者による法令遵守の促進や、違法建築物の未然防止につながるものと考えます。

そこで、質問ですが、違法建築物の発生を未然に防止するため、今後どのように取り組んでいくのか、具体的なお考えを伺います。

●前市街地整備部長 違法建築物の発生を未然に防止する取組について、お答えいたします。

委員ご指摘のとおり、未然防止に向けては、市街化調整区域におけるルールについて、市民や事業者の皆様が正しく理解していただくことが重要であると認識しております。中でも、日頃から市民の皆様との相談に応じている事業者や専門家の方に、継続的に注意喚起を行っていくことが効果的と考えているところでございます。

今後は、制度への理解をより深めていただくため、宅地建物取引業協会や行政書士会などの関係団体との連絡会議や、研修会等の機会を今まで以上に積極的に活用していく考えでございます。

●篠原すみれ委員 最後に要望を申し述べます。

市街化調整区域には、倉庫や物置に限らず、多様な建物や事業所が存在しております。本来この区域は、無秩序な市街化を防ぎ、農地や自然環境を保全するため、建築や開発が原則として制限される区域です。しかし、線引き前からある建物や一定の要件で開発許可を得た建物など、多様なケースが混在しており、行政として現状を正確に把握することは簡単ではありません。

問題は、こうした建物や違法建築物の扱いについて、市民や事業者が正しい理解を持っているのか、行政が公平かつ客観的に判断し、適切な手続を行っているのかという点です。

このたび、策定された基準が命令の発出の判断基準として、現場で一貫して運用されることを求めます。

一方で、市街化調整区域であっても、適正な手

続の下で、土地の有効活用が図られることは非常に重要です。国も、地域の実情に応じた柔軟な土地利用を促進する方向にあり、本市においても、所管はまちづくり政策局となりますが、市街化調整区域の保全と活用の方針が定められております。建築や開発を一律に抑制するのではなく、法の趣旨と地域の実態に即した運用を徹底していただくことが重要です。そして何より、今、本市にとって重要なのは、市民に対し、市街化調整区域に関する考え方や建築の可否の判断基準を分かりやすく、そして誤解のない形で伝えることです。適正なまちづくりを進めていくためにも、丁寧で開かれた情報発信を行っていただくことを強く求めます。

以上、市街化調整区域における違法建築物の対応について、処分基準の適切な運用、そして市民への理解促進のための取組を強く要望いたします。私からの質問を終わります。

●佐藤 綾委員 私からは、木造住宅耐震化促進について、質問いたします。

能登半島地震の死者の累計は、建物倒壊などによる直接死の228人と合わせて、679人に上る見通しとなったことを、昨日10月22日、石川県が発表しました。震災から間もなく2年となりますが、いまだ復興が半ばであり、インフラ整備や生業、そして住民の住まいの問題も大きく残されております。

私は2024年の決算特別委員会で、地震の際に命の危険性が高いのは、耐震性の低い建物の中であること、積雪寒冷地の札幌市では倒壊した家屋の下敷きになり、救助が間に合わず凍死をすることがあり得ることからも、木造住宅の耐震化促進について質問をいたしました。

本市では、市民の住まいの耐震化を促進するために、2006年度から木造住宅耐震化補助事業をはじめ、耐震診断員派遣を2016年度から無料に拡充し、耐震化工事のための設計、工事の補助事業を行っています。また、2021年度から除却費用の補助が追加されました。

そこで、まずお聞きいたしますが、2024年度、昨年度の補助について、診断員派遣と設計、工事、除却の補助件数について、お聞きします。また、本年度は9月で申請が終了しておりますが、現段階で申請件数は各何件となっているのか、伺います。

●中田建築安全担当部長 木造住宅の耐震化に係る令和6年度の補助実績と令和7年度の申請状況についてでございますが、まず、令和6年度における木造住宅の耐震化に対する補助の実績につきましては、診断が203件、設計と工事を併せて行うパッケージ型が4件、設計のみが1件、工事のみが0件、除却は39件となっております。

次に、令和7年度における申請状況ですが、9月末時点におきまして、診断が135件、パッケージ型が2件、設計のみ工事のみがいずれも0件、除却が26件となっております。

●佐藤 綾委員 2024年度のほうでは診断は203件でしたけれども、2025年度、今年は135件と少なくなっているということです。除却のほうは39件で、今年は26件ということでした。除却が一番多いというふうに思いますけれども、2023年度は除却について、申請が39件あり、予算の関係で21件とお聞きしておりました。また、昨年度の39件については予定よりも多かったとお聞きしております。申請数に対して、この辺りの数の想定が妥当なのか、気になるところであります。

そこで、今年度、2025年度の予算で想定している診断員派遣、設計、工事、除却の件数について、伺います。併せてその想定根拠を伺います。

●中田建築安全担当部長 令和7年度予算で想定しております補助の件数と根拠についてでございますが、まず、令和7年度予算における木造住宅の耐震化に対する補助は、診断が200件、パッケージ型が10件、設計のみ工事のみがそれぞれ1件、除却が30件を想定しております。

この予算における件数の設定は、近年の実績や傾向を踏まえるとともに、次年度の状況を勘案し

て行っております。

●佐藤 綾委員 本市の耐震化の目標95%に対して、これは前期の耐震改修計画と同じ目標が現計画でも変わらずありまして、達成ができていなかったんです。そういう目標に対して、こうしたことで達成できるのかなというところもちょっと心配になってまいります。

そして、耐震診断数は胆振東部地震の後に増加し、600件以上の年もありましたが、第3次札幌市耐震改修促進計画策定の2022年当時では、年間300件で推移してきたところなんです。最近では年200件ほどが続いてきたところ、昨年度は139件と減ったということです。

そしてまた、2021年に除却の補助ができて以来は年々、家を解体するという除却補助件数が多くなり、一方で、耐震診断派遣件数から見ると、工事まではなかなか至らないということが分かります。

そして、耐震診断をして、耐震化工事へつながらないネックとして、住んでいる方が高齢で多額の費用がかかることも一因となっております。

昨年の決算特別委員会では、500万円ほども耐震改修工事にかかっている事例が多いということでした。

本市は、段階的に補助額、率とも引き上げてきましたが、昨年、私は非課税世帯などの補助額設定も含め、補助額の引上げの検討を求めたところです。そして今年度は、耐震設計改修工事の補助限度額を、昨年度の120万円から140万円に引き上げていると承知しております。しかし、やはり補助金を受けられるにしても、一旦大きな金額を用意しなければならないということも、なかなか進まない要因ではないかと思っております。

そこで、補助金の代理受領制度について、伺います。代理受領制度は、工事業者が直接補助金を受け取る仕組みのため、住宅所有者は工事費と補助金の差額を用意するだけでよく、耐震改修への意欲向上につながり、促進する制度です。国土交通省の安全確保方策マニュアルでも代理受領制

度を推奨しておりますし、私は昨年との質問で、代理受領制度の導入についての検討を要望したところです。

そこで、お聞きいたしますが、本市の耐震化を促進するために、代理受領制度の導入についてどうお考えか、また、導入する場合の課題について、伺います。

●中田建築安全担当部長 代理受領制度の導入についてのご質問でございますが、代理受領制度においては、申請者が耐震改修工事などに要する費用を全額用意する必要がないため、費用の負担軽減につながる一方で、申請者が工事施工業者に委託することが必要になるなど、申請者、工事施工業者の双方に負担が増えるところもあることから、既に実施している他都市の事例などについて研究していきたいと考えております。

●佐藤 綾委員 各都市、政令市でも広がっておりまして、川崎市、静岡市、名古屋市、神戸市、相模原市、横浜市、新潟市などでも導入しているところです。耐震化促進のために、ぜひ、前向きにご検討いただきますようお願いいたします。

次に、新耐震基準である1981年6月から2000年の5月末までに建設された木造住宅の耐震化について、伺います。

本市の耐震診断と改修工事の補助は、旧耐震基準である1981年の5月以前に建てられた木造住宅が対象です。しかし、既に築44年以上であり、耐震診断の結果、改修工事をせず、除却を選択する件数も今後は増加していくと考えます。築50年を過ぎると、耐震診断件数は激減するという民間専門団体の調査もありますことから、このままでは今後は減っていくことが推察されます。

現行の第3次札幌市耐震改修促進計画の期間は、2021年から2025年であり、2026年以降の次期計画の策定に当たっては、全国での地震被害や対策などを踏まえて、来年度からの第4次耐震改修促進計画を策定するものと考えます。

札幌市の第4次地震被害想定では、伏在活断層

の3地震、野幌丘陵断層帯、月寒断層、西札幌断層では、一部で震度7、広域で震度6弱から6強の強い揺れが想定され、月寒断層の地震では市街地の約7割で震度6強以上の強い揺れに、東区、厚別区の一部で震度7、夏の12時の予測で家屋の全壊が7,799件、半壊が3万2,234件にもなることが想定されております。新耐震基準である1981年6月から2000年5月までの基準は、震度6強でも倒壊しないという強度ではあるものの、震度6強の揺れに1回だけは耐えられる程度の基準であります。

胆振東部地震では、東区で6弱と強い揺れでありました。そうした揺れによって接合部などが弱まり、耐震性が弱くなると、一定の耐震性があっても、損壊、倒壊となる懸念があると、昨年の決算特別委員会で指摘したところです。

国土交通省が、熊本地震の建築物被害の調査で原因の分析しており、熊本地震の震度6強、または7が2回計測された地域を調べております。全壊、崩壊したという倒壊率は、1981年から2000年までの新耐震基準で8.7%、2000年6月以降の現行の基準では2.2%であり、新耐震基準でも現行基準の4倍の倒壊率です。全壊まではいかないけれども、大破したという住宅を合わせると、新耐震基準では2割弱が大破、倒壊でした。現行基準は6%であり、やはり大きな差があります。また、逆に被害がなかった割合を見ますと、現行基準では6割以上でしたが、新耐震基準は2割しか無事ではありませんでした。

昨年のご答弁では、2000年までの新耐震基準は旧耐震基準と比較して、一定程度の耐震性はあるものと考えているとのことでしたが、既に胆振東部地震で強い揺れを受けていますから、耐震性が落ちている懸念は拭えず、次の強い地震のときには安全と言い切れません。旧耐震基準との比較ではなく、強い地震が起きた際の被害から、市民を、命を守るという視点で考えるべきです。

そこで、お聞きいたします。新耐震基準である1981年6月以降から2000年5月末までに建てられ

た木造住宅について、市内における件数などを把握し、耐震診断、工事など、補助対象を新耐震基準までに引き上げることについて、次期耐震改修促進計画に合わせて検討すべきと考えますが、いかがか伺います。

●中田建築安全担当部長 平成12年以前の木造住宅に係る取扱いについてのご質問ですが、昭和56年6月から平成12年5月までの間に、新耐震基準で建築された木造住宅の扱いにつきましては、過去に発生した地震における国の被害調査結果などを踏まえ、現在行っている耐震改修促進計画の見直しの中で整理していきたいというふうに考えております。

●佐藤 綾委員 内閣府が今年3月に公表しました南海トラフ地震被害想定では、静岡県から宮崎県にかけて、一部で震度7、周囲の広い地域で6強から6弱が想定されております。南海トラフ地震への危機感から、東京都のほか、千葉市、横浜市、福岡市、熊本市、大阪市、また要件つきですが堺市など、政令市でも旧耐震基準だけでなく、2000年の新耐震基準まで木造住宅耐震化補助事業の対象を広げております。札幌市も地震被害想定に合わせた対応しなければならないと考えます。

耐震診断件数に対して耐震化工事が少なく、除却が増加していくか、また、除却も少なくなっていくという状況になれば、また次の段階を見据えていかなければならないと思います。

次期計画策定に当たり、2000年までの新耐震基準の木造住宅についても、どう被害を少なくしていくのか、市として対策の検討をすることを強く求め、私の質問を終わります。

●三神英彦委員 私からは、篠原委員に続き、市街化調整区域における違反事案への対応体制について、庁内連携を促す立場から2点質問させていただきます。

市街化調整区域の案件は、本当に私たちからしても質問がしづらいというのが、それはもう相反することが同時に起こるからなんです。例えば、

ラピダスの案件だとか、ラピダスの周りの市町村がどういう動きをしているのかというのを見てみると、やはり市街化調整区域だからということで、寝ているような状態になっているところというのを、地元の理解、それから農業従事者だとかの合意という下で、別の使い方に有効活用できれば、それはもっともっと札幌にとっていいことになるだろうという考え方がまずあります。

一方で、やはり私は南区なので、南区を見てみると、ところどころ限界集落っぽい場所がもうできているわけじゃないですか。そうすると、そこをうまく活用できたら、もっといい街になっていくのではないかなという話の中で、まさにノースサファリの問題だとかが起きたということがあります。当然、そこはアイデア次第で本当に有効活用すべきという考え方です。

それからもう一つは、やはり法令遵守、法令があったら、それをちゃんと守ってもらいましょうという立場というのを、行政体としてはやらなければならないという話になります。

ただ、その中でも、先ほど篠原委員とのやり取りの中では悪質性という言葉を使ったと思うんですけど、私たちに入ってくる相談でも、悪意のある人は相談してこないんですけど、そうじゃなくて、例えば、年とともにルールが変わってきている中で、徐々に悪質になっていった、違反になっていったという部分の相談だったりだとか、あと、やはり災害だとかで土地建物の形状が変わったとかといったときに、その改変のところで、法律があるがゆえに思うように動かせないということが起こっていたりだとかということがあります。本当にそういう一見矛盾するような話というのを、同時にどううまくやっていくのかという話の中で、都市局に関しては、法令を遵守してもらおう立場の部局になるということですね。

1点目の質問ですが、この市街化調整区域案件に関して、都市局としては都市計画法というものがあります。この都市計画法に抵触するとされるような建築物に関して、必要な部局が必要な情報

を確実に把握できる、庁内の情報共有体制を今後どのように構築していくのかを伺います。

●前市街地整備部長 庁内の情報共有体制の構築について、お答えをいたします。

現在、都市局が所管する違反指導関連の台帳を基に、全庁的なデータベースの構築を進めているところでございます。

このデータベースには、違法建築物の所在地や所有者といった基本情報に加え、都市局が行った是正指導の概要、さらには関係部局における申請・許可等の情報について入力できる仕組みとすることで、必要な情報を集約できる環境とする予定としております。

これにより、ある事業者に対する指導状況を、他の部局が許認可の審査を行う際に把握すること等が可能となりますので、違反事業者に対し、様々な機会を捉えて指導を行うなど、是正指導の実効性を高めてまいりたいと考えております。

●三神英彦委員 データベースを構築して、ほか部局とも共有されるという話をいただきました。

今日までの間に、どんな画面でどういうふうになっているのかということまでは見ることはできなかったのですが、それはいい試みだと思しますので、迅速に進めていただけたらと思います。

次に、共有した後に具体的にどういうふうにやっていくのかというイメージをもっと強く持たせたいと思います。

本年3月の予算特別委員会では、我が会派の山田一郎委員の質問に対して、必要に応じて対策会議というのを開催するという話がありました。

二つ目の質問ですが、この対策会議はどのような基準で招集し、市として方針を決定していくのかをお伺いします。

●前市街地整備部長 対策会議の招集基準及び方針の決定について、お答えをいたします。

札幌市の内部委員会である宅地指導委員会の中に、違反指導に係る部会を新たに設置することを予定しております。

この部会は、複数の局にまたがる許認可申請がなされた違反事案や、是正指導に長期間応じない悪質な事案など、関係部局間の協議が必要であると認められる場合に、関係部局からの要請あるいは都市局の判断で開催することを予定しております。

関係部局の部長級、課長級職員を構成員とし、法的な論点や市民生活への影響などを多角的に検討し、市としての統一的な対応方針を決定する仕組みとする考えであります。

●三神英彦委員 データベース構築の後で、市の内部で新たな部会を設置するという話をいただきました。

多分、2年ぐらい前だと思うんですけども、我が会派の五十嵐委員から、アクセル部局、ブレーキ部局という言葉が飛び出して、そのときに、ああ、そうだなというふうに思ったということがありました。この市街化調整区域の案件に関しては、そのアクセルはどこかといったら、私は経済観光局かなというふうに思っています。一方で、ブレーキは都市局です。それからノースサファリみたいに話が大きくなってくると、今度はこのブレーキ部局のところに保健福祉局だったりとか、環境局だったりだとかというのが入ってくるイメージで、それを両方にらみながらイメージするのが、まちづくり政策局なのかなというふうに思ったりしています。

これについては、本当にこれでいいのかという部分もちゃんと考えながら、今、質問の中でお答えいただいた、データベースを作りますという話、それから新たな部会を設置して、そこでちゃんとコミュニケーションを図っていきますという話の中で、きちんとこのアクセル、ブレーキというのが機能するようにしていただけたらと思います。

車の例えで言ったら、よく利くブレーキの車ほど安心してアクセルを踏めるわけじゃないですか。そういう形で難しい課題ですけど、解決に向かうようにしていただけたらと思います。

●林 清治委員 私からは、高断熱・高気密住宅普及促進事業について、質問していきたいと思ひます。

札幌市では、市内から排出される温室効果ガスを2050年には実質ゼロにするゼロカーボンシティを目指しているところであります。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、これは暖房エネルギー消費量が全国平均の約3倍となっているということが要因の一つとして挙げられることから、ゼロカーボンシティの実現に向けては、住宅の省エネ化を進めていくことが極めて有効であると考え、我が会派では、予算特別委員会及び決算特別委員会で毎回進捗の確認と今後の取組について質問し、提言してきたところでもあります。

札幌版次世代住宅は、積雪寒冷地である札幌市独自の住宅の省エネ化の取組であります。国の省エネ基準を上回る断熱基準を設け、平成24年度から補助制度などを活用しながら、高断熱・高気密住宅の普及をリードしてきたところであります。

特に、最高等級であるプラチナは、世界でもトップレベルの断熱性能の等級であり、高断熱・高気密住宅の普及を10年以上進めてきた本市ならではの等級であると考えているところであります。

札幌版次世代住宅補助については、近年多くの申請があり、抽せんとなっているところであります。昨年度からは、最高等級であるプラチナの優先枠を設け、さらに今年度は補助をプラチナ及びゴールド等級のみとするなど、より断熱性能が高い住宅の建設を後押しする制度へ変更したところであります。

そこで、現状を確認するための一つ目の質問ですが、令和7年度、今年度の札幌版次世代住宅補助金の申請状況について、お伺ひしたいと思ひます。

●伊西住宅担当部長 令和7年度の札幌版次世代住宅補助金の申請状況について、お答えをいたします。

今年度の補助制度は、4月、6月、8月の全3回の募集を行いまして、延べ申請件数はプラチナが59件、ゴールドが47件であり、合計で予算額を超える申請があったため、抽せんにて補助金の交付対象者を決定いたしました。

抽せんは、まずプラチナ優先枠として合計18件を採択し、その後にプラチナの落選者とゴールドの申請者で抽せんを行いまして、最終的にプラチナが27件、ゴールドが11件となっております。

なお、最高等級であるプラチナの申請数は、令和6年度の50件から、令和7年度は59件へと増加しております。

●林 清治委員 ただいま、最高等級であるプラチナへの申請が昨年度よりも増えたという答弁がございました。

このことは、市民の高断熱住宅に対する理解が深まり、より断熱性能の高い住宅を望んでいるということが要因の一つとも考えられます。また、こうした市民のニーズを受けて、事業者としても、高断熱・高気密住宅に関する技術開発に意欲的に取り組んだ結果でもあると考えているところであります。

この制度の予算執行状況なんですが、制度が始まってから割と順調に、多少の増減はありますが増えてきたところ、そして、実は制度改正した令和5年度というのが8,140万円の予算に対して5,940万円と若干低調であったというところであります。我が会派からは、これは業界団体だったりいろいろなところに対するアピールが足りない、いろいろな情報提供もしなければいけないということも提言させていただいたところでありますが、そうした中、令和6年度は8,100万円の予算に対して7,840万円の実績と、それで今年度もこのままいくと8,100万円の予算をほとんど使い切る状況になるのではないかなというふうに思っているところであります。

このような動き、そして業界の動きというのも先ほど触れましたけども、この高断熱・高気密住宅のプランの多様化が進んでいるということ

す。市民がより高断熱・高気密住宅を選びやすくなっているのかなというふうに思います。

十数年前には、例えば外断熱だったり、高気密・高断熱住宅という部分について、ある建築業者の人に話したら、それはちょっと経費がかかり過ぎだと、お客さんが喜ばないんだと、そういう話があったところではありますが、そうした業者さんについても、今はやはり市民に買っていただく、建てていただくためには、そういう住宅を造らなければいけない、そうした意識の変革が起きているというのは、確認しているところであります。

そうした形の中で、この札幌版次世代住宅の普及状況を調査するために、事業者を対象に実施したアンケート調査では、令和6年度に着工した新築戸建て住宅のうち、ブロンズ以上の断熱性能を持つ住宅の割合は、全体の約97%になったと聞いております。この結果から、標準的な高断熱・高気密住宅は、一般に広く普及したものと考えられます。

一方で、プラチナやゴールドの占める割合というのはまだ約14%と少なく、ゼロカーボンシティの実現に向けては、より性能の高い住宅の普及が重要になってくるというふうに考えます。

そこで、次の質問ですが、より性能の高い高断熱・高気密住宅をさらに広めていくために、札幌版次世代住宅の普及啓発について、今後どのように取り組んでいくのか伺います。

●伊西住宅担当部長 札幌版次世代住宅の今後の普及策について、お答えをいたします。

新たな取組といたしまして、全国的な住宅専門誌の出版社が主催をいたします省エネ住宅コンテストにおきまして、自治体賞として初めて札幌市の特別賞を創設し、この住宅専門誌に受賞した住宅を用いた事例紹介記事を掲載する予定でございます。さらに、高断熱・高気密住宅の理解を深める場として、この12月に住宅の省エネ化や住宅ローンの選び方などについてのシンポジウムを、住宅金融支援機構と共催にて開催をいたします。

これらの取組を通じて、より高い性能の高断熱・高気密住宅について、理解を深めていただくとともに、札幌版次世代住宅をアピールしてまいりたいと考えております。

●林 清治委員 今、答弁にあった建設関係出版社の省エネ住宅コンテスト、これにおいて、自治体賞として特別賞を創設ということでありました。これをいろいろ見て調べていくと、選考対象が札幌版次世代住宅基準のブロンズ以上の住宅となっているということでした。

このように、全国の建築関係者の中で、この札幌の取組というのは注目されております。今後も、札幌版次世代住宅の普及啓発を行い、新築戸建ての省エネ住宅の普及に、ぜひともつなげていただきたいなというふうに思っております。

続いて、集合住宅の高断熱改修に向けた支援について、質問いたします。

札幌市内の住宅の省エネ化を進めるには、市内の住戸の約6割を占める既存集合住宅の高断熱化というのも重要になってきます。

札幌市では、2023年から既存の集合住宅に対して、専門家を無料で派遣し、現在と改修後の省エネ性能を診断する、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るところであります。しかし、実際に外断熱改修を行うとなると、通常の大規模改修と比べて工事費が高くなってしまふということが、マンション管理組合等にとって、工事に踏み切る際のネックにもなっているところであります。

そこで、我が会派では、かねてからこの外断熱改修の工事に対する支援について訴えてきたところではありますが、その結果、今年度予算において、外断熱改修に対する補助制度が創設されたところであります。

そこで、次の質問ですが、今年度の省エネ改修コンサルタント派遣事業及び外断熱改修に対する補助制度の申請状況について、お聞きします。

●伊西住宅担当部長 集合住宅の高断熱改修に向けた支援について、お答えをいたします。

省エネ改修コンサルタント派遣事業につきましては、9月30日まで募集を行いましたところ、予算の範囲を超える5件の申請がございまして、選考基準に沿って3件を派遣対象と決定したところでございます。

また、外断熱改修事業補助金につきましては、7月31日まで募集を行いましたところ、2棟から申請があり、審査の結果、いずれも要件に合致しているため、2棟を補助交付決定しております。

なお、外断熱改修事業補助金の申請者2棟のうち1棟の集合住宅については、令和5年度に省エネ改修コンサルタントの派遣を受けており、その結果をもって、外断熱改修の実施に踏み切ったものでございます。

●林 清治委員 答弁の中で、5件の申請があり、選考基準に沿って3件の派遣したということでした。できれば5件全てに派遣していただければありがたいんですけども、今後、ちょっと来年度の予算も含めて検討しなければいけないのかなというふうに思うところあります。

ただ、今、答弁にあったとおり、この省エネ改修コンサルタントの派遣を受けた集合住宅が外断熱改修について理解を深め、本市の補助制度を活用して外断熱改修を実施したという、これは一つの理想的な事例であるなというふうに思っているところあります。この事例をPRなどにしっかり活用しながら、より一層の普及に努めてほしいと思います。

先ほどもちょっと触れましたが、本市のこの省エネ建築物の取組というのは、建築事業者や建築関係の学識者、大学の教授などからは本当に注目を集める施策となっております。札幌版次世代住宅の補助制度に始まり、主要建築物の外断熱工法の実施、そして市営住宅の省エネ化、こうした取組、まさにZEHだとかZEBという言葉が広く定着する前から本市が取り組んできた経緯と実績というのが高く評価されているところでもあります。

昨年度と今年度、ほぼ予算額を使い切る取組となっております。来年度以降も事業者の意見などもしっかり取り入れ、さらに省エネ住宅普及となる取組となるよう、検討を進めていただきたいと思います。

また、今、建築資材高騰などの要因によって、新築住宅の着工数が減少するのではないかという懸念も高まっています。今後は、既に実施しておりますエコリフォームの補助事業というものも、しっかりと事業者の意向なども聞きながら、今後の検討に加えていただければありがたいなというふうに思っているところあります。そうしたこともお願い申し上げて、質問を終わりたいと思います。

●池田由美委員 私からは、市営住宅の課題について、質問をいたします。

2023年に市営住宅入居世帯と市営住宅以外にお住まいの世帯を対象に行った、市営住宅に関するアンケートの世帯収入や生活状況の設問を見ますと、市営住宅にお住まいの方の結果では、やや苦しい、苦しいと回答された方が69%、民間住宅にお住まいの方でも59.1%の方が苦しいと回答しております。先が見えない物価高騰の中で、生活状況はさらに悪化していると推測するところです。

家賃は毎月の固定費であり、収入に占める割合が高いと食費や貯蓄に回せるお金が少なくなり、家計が圧迫される要因となります。低所得であればあるほど生活困窮につながる可能性が高くなることから、低廉な家賃で住居を提供し、適切な修繕、管理を行う公的な住宅施策が一層、今、求められていると考えるところです。

最初に、修繕について伺いたいと思います。

住み方が悪いと言われ、どうせ直してくれないなどの声をよく聞くことがあります。換気も小まめにやっても、カビが発生することがあるのではないのでしょうか。カビは鼻炎やぜんそくなど、呼吸器系の不調につながることや、空き住戸となったときの修繕費用がかさんでいくことにもつながると考えるところです。

ここで、質問しますが、市営住宅の居住者からの結露やカビについての相談について、どのように対応されているのか、伺います。

●伊西住宅担当部長 住戸内の結露やカビへの対応についての質問でございます。

入居者から結露やカビに関するご相談があった場合、市営住宅の設備管理等を行っております指定管理者におきまして、住戸内の状況の聞き取りや現地調査を実施の上、対応策について助言等を行っております。

なお、入居時に配布しておりますパンフレットや、入居者に対して定期的に配布しております市営住宅ニュースにおきましても、結露等に関する注意事項について周知を行っているところでございます。

●池田由美委員 本市の市営住宅のしおりを見ますと、住宅の修繕と費用の負担については、結露による部屋の壁のカビや畳の修繕については、入居者の負担で修繕することとなっております。

北海道の道営住宅、同じ公営住宅なんですけれども、北海道では直してもらったという声も届いてきているところです。ここで聞きますけれど、同じ公営住宅であるのに、道営住宅と市営住宅の修繕の自己負担区分、ここに違いが見られるのではないかと考えるところですが、本市においてはどのような考え方で、負担区分を設定しているのか、伺いたいと思います。

●伊西住宅担当部長 本市の市営住宅における修繕負担区分の設定の考え方について、お答えをいたします。

公営住宅の修繕につきましては、公営住宅法において、事業主体である地方公共団体の修繕範囲が規定されておりまして、建物の外壁等、構造上重要な部分の修繕は事業主体が行うこととされております。その他の項目については、事業主体ごとに判断を委ねられており、条例や規則等により定めることとされております。

本市におきましては、国土交通省が示す公営住

宅管理標準条例案を参考に、札幌市営住宅条例において、畳の表替えなど、軽微な修繕については入居者の負担とする旨を規定しているところでございます。

●池田由美委員 公営住宅法でありますから、公営住宅であれば、全ての自治体でこの法律や基準条例に沿って取り組まれているのだというふうに思います。

私も、この公営住宅管理標準条例案を見ましたけれども、修繕費の負担、第20条には入居者の責に帰すべき故意や過失による修繕は入居者が修繕し、その費用を負担しなければならないとあります。また、条例案の新旧対照表には、答弁にありました建物の外壁等、構造上重要なものの修繕は事業主であり、その範囲を超えて修繕することは、法令上、要求されるところではないが、むしろ望ましいことであり、本条ではそういった意味で、県・市営住宅の修繕に関する費用は原則として事業主体の負担としたと書かれてあります。さらに畳の表替え、破損ガラスの取替え、ふすまの張り替えなど、小修繕を入居者の負担にすることも条例または規則に定めて、その費用の一部を入居者に負担させることも差し支えないと書いております。つまり、事業主である自治体の裁量が認められているということでもあります。

ところが、道営住宅のしおりにある修繕の入居者負担区分では、入居者の不注意で起こる破損、汚損、故障は入居者負担とするということを前提としながら、結露で傷んだ畳や壁のカビなども、指定管理の担当者だけでなく、道の担当職員も見に来て直してくれるとお聞きしています。

公営住宅法の目的は、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、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すると書いてあります。北海道も札幌も同じ法律で対応しているはずなのに、どちらが住民の暮らしに寄り添おうとしているのか、ここで分かるのではないかと

ふうに感じます。

築年数が古い市営住宅であれば、断熱基準も低いなど、結露は起きやすいのではないかと思います。通常の暮らしかどうか、また住み方が悪いのか、私は判断が難しいところだというふうに思います。しかし、修繕となれば、低額所得者世帯に負担が可能なのか、低額所得者世帯の暮らしに寄り添った判断が求められていくのではないかと考えるところです。

公営住宅法にある低額所得者への支援を前提とした住まいの提供、社会福祉の増進という立場で修繕区分の考え方を札幌市も見直し、検討すべきだと強く求めておきたいと思います。

次に、市営住宅の応募戸数について伺います。

現在、住宅マスタープランにおいて、市営住宅は抑制する方向性が示されており、市営住宅の新規建設計画はありません。老朽化した市営住宅の建て替えが計画的に進められていますが、改築される戸数は現在の入居者の数のみとされており、改築時にも戸数が減らされています。さらに借り上げ住宅の用途廃止により、入居者の移転先として確保していく戸数も必要で、ますます毎年の応募戸数が減っていく状況であります。空き住戸修繕が、私は急がれる課題だと考えているところです。

ここで、質問いたしますが、2024年度決算における空き住戸修繕の実施状況と、修繕すれば応募に回せる戸数はどの程度あるのか、伺います。

●伊西住宅担当部長 空き住戸修繕の実績と未修繕住戸の状況について、お答えをいたします。

令和6年度における空き住戸修繕の実績は、1,178戸でございました。また、建て替え予定であるため、現在募集を停止している住戸などを除いて、修繕すれば募集にかけることができる住戸の戸数については、令和7年8月末時点において、2,389戸でございます。

●池田由美委員 令和7年8月末時点で修繕すれば募集にかけることができる戸数が2,389戸と、今、答弁がございました。

住宅マスタープランでは、市営住宅の年間の応募戸数が800から900とする計画となっているとお聞きしています。応募しても入れない人がいて、市民に必要とされているのですから、空き住戸修繕を早く進めて募集にかけようように求めておきたいと思います。

最後に、市営住宅に応募しても入れない市民への支援について伺います。

2023年の市営住宅に関するアンケートでは、市営住宅の家賃減免について、市営住宅入居者からも、民間住宅の居住者からも、必要だと思う意見が多く寄せられております。また、民間住宅の世帯においての生活の状況について、前段申し上げましたけれども、苦しいが59.1%、さらに家賃も高いという回答も42.3%となっています。家賃の減免は市営住宅に入居している世帯だけでなく、市営住宅に応募しても入れない市民にとっても必要性を私は感じているところです。

ここで、質問いたしますが、市営住宅に入居したくても入れない世帯へ、市営住宅の減免制度と同様に家賃補助が必要と考えますが、いかがか伺います。

●伊西住宅担当部長 市営住宅に入居できない世帯に対する家賃補助の支援についてのご質問でございます。

民間賃貸住宅の家賃を支援する制度につきましては、引き続き、市内の家賃の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慎重に検討してまいりたいと考えております。

●池田由美委員 慎重というふうに言いましても、市営住宅は増やさない、抑制していく市の方針であります。抑制については、建て替えるときにも入居世帯のみだけとして抑制していく、先ほども申し上げました。さらには、借り上げ住宅は20年の契約期限が終われば用途は廃止していく。抑制に当たって慎重な審議がされているのでしょうか。抑制することで、市民生活にどんな影響が及んでいるのか。

札幌市が2023年に行った市営住宅に関するアン

ケートの自由記載欄には、安くても住みよい整備が整ってほしい、安心して住める住居は生活する上で一番大切なもの、市営住宅の役割は大きい、空き部屋はなくしていく方向でお願いしたい、誰でも安心できる住居は必要、公的な住宅の拡充を望みます、一般のぎりぎりの収入の世帯が本当に大変、家賃への配慮が必要などの声がありました。

本市も市民の市営住宅拡充への切実な願いを確認しているはずで、市民の願いに立った住宅施策とするよう検討すべきと申し上げまして、質問を終わります。

●**脇元繁之委員** 私からは、先ほど来から質問をされております、市街化調整区域内における違法建築物の問題について、お伺いをさせていただきたいと思っております。

先ほど篠原委員も取り上げられておりました南区のノースサファリサッポロと豊平峡温泉について、もう少し掘り下げてお伺いしたいと思っております。そこで、本日は観光・MICE推進部の北川部長にもお越しいただきました。よろしくお伺いをいたします。

まずは、豊平峡温泉への行政指導に至った経緯について、お伺いいたします。

南区の市街化調整区域内にある民間動物園のノースサファリサッポロが、都市計画法に定める開発許可を受けないで動物舎などの建築を行って営業していたため、札幌市が違反建築物の除却を指導していましたが、ノースサファリサッポロは先月末をもって閉園をいたしました。私は今月15日の決算特別委員会において、閉園後においても残された動物の移動が完了するまでの間、事故の防止はもとより、十分なスタッフの確保と適正な飼育環境の維持に向け、指導・監督を徹底していただくよう保健所に求めたところであります。

こうした中、同じ南区にある温泉入浴施設である豊平峡温泉の建物が、市街化調整区域内における違反建築物に当たるとして、札幌市から行政指導を受けていることが判明いたしました。

そこで、質問ですが、豊平峡温泉について、どのような経緯で行政指導に至ったのか教えてください。また、私の元にノースサファリと豊平峡温泉とで何がどう違うのかという声も寄せられているものですから、このノースサファリサッポロの事案との違いがあるとすれば、どのような点において異なるのか、併せてお伺いします。

●**前市街地整備部長** 豊平峡温泉への行政指導の経緯と、ノースサファリサッポロの事案との比較について、お答えをいたします。

豊平峡温泉の温泉施設は、ゲートボール場及びスキー場の利用客のための附属施設として、平成3年6月に開発許可を得ております。その後、施設の利用状況が単なる公衆浴場となっている等の状況から、平成4年以降、適宜是正するよう指導を実施してきたところであります。現在は、既にゲートボール場及びスキー場がなくなっているため、温泉施設の除却やゲートボール場等の復旧により是正するよう指導しております。

なお、ノースサファリサッポロについては、当初から何らの許可も得ずに建築行為を行っており、全ての建築物について除却を指導しているところであります。

●**脇元繁之委員** 豊平峡温泉の温泉施設は、もともと開発許可を得ていたと。ただ、ノースサファリサッポロは当初から許可を得ず、建築行為を行っていたというところであります。行政指導に至った経緯については理解をいたしました。

そこで、次に、都市計画法違反を是正する手段がありやしやについて、お尋ねしたいと思います。

ただいまの答弁によりますと、豊平峡温泉の違反状態を是正する手法としては、施設を除却してしまうか、またはゲートボール場などを復旧する方法があるとのことでありました。一方、ノースサファリサッポロについては、去る10月3日に現在ある建築物全てを年内に撤去するよう、札幌市が勧告書を交付したとのことですが、ノースサファリサッポロについても、違法状態を是正

する余地がないのかどうか、気になるところではあります。

そこで、お尋ねします。豊平峡温泉とノースサファリサッポロの違法建築物について、違法状態を是正するとすればどのような手段があるのか、改めてお答え願いたいと思います。

●前市街地整備部長 豊平峡温泉とノースサファリサッポロの都市計画法違反を是正する手段について、お答えをいたします。

豊平峡温泉については、建築物を除却する以外に、用途を開発許可時の状態に戻す方法がございます。また、関係法令に適合していることが前提となりますが、都市計画法に規定される観光資源の有効な利用上必要な建築物としての許可を取得するなどの方法も考えられるところがございます。

ノースサファリサッポロについては、当初から何らの許可も得ずに建築行為を行っている施設であり、全ての建築物について一度除却しない限り、是正することはできないものでございます。

●脇元繁之委員 ノースサファリについては、全て建築物を除却しない限り、是正することはできません。豊平峡温泉については用途を開発許可時に戻す方法など、あとは都市計画法に規定される観光資源の有効な利用上必要な建築物としての許可を取得するなどの手法ということで、これも検討中だということでもあります。

豊平峡温泉については、違法状態を是正する手法は幾つかあるけれども、ノースサファリサッポロについては現在ある建物を除却しない限り、違法状態は是正されないとのことでありました。

そこで、豊平峡温泉についてですが、年間約10万人もの人が訪れるという入浴施設で、そこで提供されるナンカレーなどの食べ物も、多くの人に大変好評であると聞いているところでもあります。今、まさに紅葉の時期ですけれども、玄関前に利用客が列をなすほど、にぎわっている施設とのこと。建物の撤去などという事態に至らず、これからも個人的にはぜひ存続してほしいと願って

いるところでもあります。

そこで、お尋ねします。先ほどご説明があった都市計画法上の観光資源として許可をする際には、どのような考え方の下に行うことになるのか、お聞かせください。

●前市街地整備部長 都市計画法上の観光資源として許可をする際の考え方について、お答えをいたします。

都市計画法第34条第2号において、市街化調整区域における観光資源や鉱物資源等のための建築物の立地が認められております。本市では、審査基準において、都市計画法上の観光資源については、歴史的な経緯、観光客の集客数等から客観的に判断して認められる景勝地、建築物、工作物等のうち、本市の観光振興施策及び方針に適合するものと規定しております。

観光振興施策及び方針に適合するかどうかは、当該施策等を所管する観光・MICE推進部が個々の案件に応じて判断しているところがございます。

●脇元繁之委員 都市計画法第34条第2号で、市街化調整区域でも観光資源等のための建築物、これは立地が認められていると。そして、その観光資源として認められるためには、観光振興施策及び方針に適合する必要があると。観光・MICE推進部がその個々の案件に応じて判断しているとのことでありました。

ご承知のように、札幌市では温泉をはじめ、自然や体験スキーなどの資源を最大限に活用して、定山溪地区の温泉観光地としての魅力を底上げするために、定山溪観光魅力アップ構想を打ち立て、その構想の対象エリアに小金湯温泉や札幌国際スキー場などとともに、この豊平峡温泉も含まれているわけでもあります。

そこで、今日は先ほどもお話ししました観光・MICE部門の北川部長にお越しいただいておりますので、お尋ねしたいと思います。

先ほど都市局の前部長から、市街化調整区域内における建築物が都市計画法上の観光資源として

認められるためには、札幌市の観光振興施策と方針に適合する必要があると。観光・MICE推進部が個々の案件に応じて判断しているとのこと答弁がありました。

そこで、質問ですが、定山溪観光魅力アップ構想の中で、豊平峡温泉を構想の対象エリア、これに含めている観光・MICE部門として、豊平峡温泉の件については、今後どのように対処されるおつもりか、お伺いをいたします。

●北川観光・MICE推進部長 観光部門として今後どのように対処していくのか、お答え申し上げます。

現時点におきまして、豊平峡温泉の施設は都市計画法の用途違反であると指摘されておりました、事業者において適切に対応していくべきものと、このように考えてございます。

その上で、豊平峡温泉は、札幌市の観光振興施策である現行の定山溪観光魅力アップ構想において、定山溪エリアで泉質が異なる三つの温泉の一つである、このようなことなどから、エリアの魅力を構成する重要な要素として、観光資源に位置づけているところでございます。

観光・MICE推進部としては、こうした位置づけを前提として、事業者における法令遵守の対応状況、施設への来場者数、周辺環境への影響の有無、これらを考慮した上で、市街地整備部と連携しながら適切に対処してまいりたいと、このように考えてございます。

●脇元繁之委員 これまでの質疑を通して感じたことなのですが、都市計画法は適正な制限の下に、土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としていますから、そのような法体系の下で地域固有の観光資源などを保護しつつ上手に活用していくのは、クリアしなければならない課題が多い上、手間暇もかかり、なかなか難しい面もあるのかなと思った次第であります。

ただ、私がここで強く主張したいのは、市街化調整区域内であっても必要な手続を取れば、観光資源として胸を張ってできる事業が南区をはじめ

め、市内には数多くあるのではないかとということでもあります。

本日の質疑でありましたように、開発許可の基準を定める都市計画法第34条では、市街化調整区域内であっても観光資源の有効な利用上必要な建築物の建築は認めているところであります。これは、都市計画法が単なる開発規制という枠組みの中にとどまらず、地域の資源と魅力を生かして、将来へとつなぐための道筋を開いている部分だと解釈することもできます。

したがいまして、今回取り上げました豊平峡温泉のこの事案を法令違反問題にとどめるだけでは、前進も発展もあり得ませんし、これは誰の幸せにもつながりません。

みんなが、今回の事案から一步も二歩も学んで、市街化調整区域内での開発行為であっても、地域経済や観光振興に資する事業については、法に定められた許可等の手続をしっかりと踏みさえすれば、堂々と展開することが可能であること、そしてまた、そのことがひいては地域の魅力アップにもつながるという意識を共有すべきであると思っております。

理事者におかれましても、こうした地域資源の最大限の活用ということ踏まえながら、先ほど三神委員の質疑の中でも、データベースを作り、部会を立ち上げ、対策会議を行い、事に当たるとのことでした。市街化調整区域への対応に大きな前進と私も思います。

なので、改めてこの事業者に対する適切な指導・監督はもとより、幅広くこれは広報もぜひともお願いしたいなど、そんなふうに思います。ぜひとも、この点を全力を尽くしていただくよう強く要望して、私の質問を終わります。

●波田大専委員 私からも、豊平峡温泉への対応について、お伺いいたします。

豊平峡温泉の建物が市街化調整区域における違法建築として、札幌市から指導を受けているとの報道があり、市民の皆さんの注目が集まっております。

ももとはスキー場やゲートボール場に附属する温泉施設として開発許可を得ておりましたが、いつの間にかスキー場とゲートボール場がなくなり、単なる温泉施設や飲食施設の違法状態となつてしまったとのことであります。特に、建物の安全性など、利用者の安全が十分に確保されているのか、市民目線では大変心配をしております。

そこで、質問ですが、豊平峡温泉の建物について、建築基準法に基づく建築確認申請が行われているのかどうか、お伺いいたします。

●前市街地整備部長 豊平峡温泉の建物の建築確認申請について、お答えをいたします。

平成3年に開発許可を取得した際に、建築基準法に基づく建築確認申請も行われております。また、平成12年の火災による大規模修繕の際にも、建築確認申請が行われております。

●波田大専委員 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るということでございました。

利用者の皆さんの安全を確保することが、まずは何よりも重要と考えておりますので、今後も機会を捉えて、事業者への確認を進めていただきたいと思います。

その上で、当該事業者については、これまでも施設の利用方法に関し、市から何度か指導を行っているということであり、都市計画法の違法状態を是正することが急がれます。今回の案件は、過去に一度は開発許可を出していた事例であり、違法状態の是正には、幾つかの手法があるということでありました。具体的には、建物を除却する、そして用途を平成3年の開発許可時の状態に戻す、そして新たに都市計画法に規定される観光資源の有効な利用上必要な建築物としての許可を取得するという手法が想定される中、先ほどのやり取りの中で、都市計画法上、認められる観光資源についての言及がなされました。

豊平峡温泉は、定山溪魅力アップ構想にも位置づけられている札幌市の観光資源であり、私としても、新たな許可を取得するという形で存続でき

ることが望ましいと考えております。

そこで、質問ですが、仮に事業者が観光資源として新たな許可手続を進める場合、どのような課題があるのか、お伺いいたします。

●前市街地整備部長 新たな許可手続を進める際の課題について、お答えをいたします。

一般的に事業者が許可申請を進めるには、申請書のほか、事業者の資力・信用に関する書類や土地の権利関係の書類等に加え、計画に関する土地や建物の図面等の提出が必要となるものでございます。そのためには、現地の測量や設計を行う必要があります。また、許可後には工事も必要となる場合が多いことから、事業者にはそれ相応の費用負担などが発生するものと見込まれるところでございます。

●波田大専委員 現地の測量や設計が必要となるなど、事業者には相応の費用負担が発生することによって、新たな許可を取得するのも決して簡単なことではないものと理解をいたしました。

違法状態を早急に改善するということは、言うまでもなく重要なことでもあります。しかし、建築基準法に基づく建築確認申請も行われ、建物の安全性にも特に問題がないとすれば、多くの市民や観光客に喜ばれている札幌市の観光資源でもありますので、違法状態を改善するという事は、もちろん当然ではありますけれども、引き続き、市民目線に立った丁寧な対応を継続していただくことを要望して、質問を終わります。

●中川賢一委員長 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、土地区画整理会計決算及び第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。

これにて、本日の質疑を終了いたします。

次回の委員会ですが、10月27日月曜日午後1時から、下水道河川局及び水道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2時51分