

# 提言書

## (調査報告書)

-市営住宅の施設管理について-

令和7年5月  
小浜市議会 産業教育常任委員会



## 目次

|                    |       |      |
|--------------------|-------|------|
| 1 はじめに             | ..... | P 1  |
| 2 調査の方法            | ..... | P 1  |
| 3 調査の経過            | ..... | P 2  |
| 4 調査の内容            | ..... | P 3  |
| (1) 公営住宅制度の概要      | ..... | P 3  |
| (2) 本市の市営住宅の状況     | ..... | P 5  |
| (3) 先進地の視察（三重県亀山市） | ..... | P 9  |
| (4) 市民との意見交換会      | ..... | P 13 |
| (5) 政策討論会とその後の協議   | ..... | P 14 |
| 5 提言               | ..... | P 19 |
| 6 おわりに             | ..... | P 21 |

## 1 はじめに

本市の令和6年度末時点の人口は27,446人であるが、2050年には21,212人まで減少すると推計※されており、全国的な傾向と同様に人口・世帯数の減少、民間住宅の空き家増加など多くの課題に直面している。

本市では現在23件543戸の市営住宅を管理しているが、築年数が経過している住宅が多く、全体戸数のうち約3分の1が新たな入居者を募集しない住宅となっている。また、入居者を募集している住宅についても、築30年以上を経過している住宅が大半を占め、これらの維持管理や新たな住宅の整備等について大きな課題を抱えているのが現状である。

今後、多くの市営住宅が更新時期を迎えるが、人口減少等によって需要が減少することが予測されることから、更新時期を契機として将来的に必要となる戸数を適切に把握するとともに財政状況を勘案し、計画的かつ効果的に整備することが重要となる。

そこで、本委員会ではこれまで15回の委員会を開催し、市営住宅の施設管理が今後どうあるべきかについて議論を重ね、調査を行ってきた。

今般、その経過および内容を取りまとめ、報告するとともに、本市が取り組むべき政策や各種施策を実施する上で留意すべき事項を提言する。

※出典：「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所）（[https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/2gaiyo\\_hyo/kekkahyo1.xlsx](https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/2gaiyo_hyo/kekkahyo1.xlsx)）（参照2025-04-30）

## 2 調査の方法

本委員会では、市営住宅に関する本市の取組経過や現状、課題を把握するため、担当課のヒアリングを行い、その後、委員間討議により課題を整理し、民間活用市営住宅の先進地である三重県亀山市の行政視察を実施した。

さらに、視察で得られた事例について、本市に適した取組みになり得るかを検討するため、市内の不動産業者との意見交換会を開催し、議論を重ねた上で、提言内容の取りまとめを行った。

また、全議員による政策討論会を開催いただき、提言内容に対する様々な視点からの指摘や意見を受け、それらを基にさらに議論を重ね、提言内容を練り上げた。

なお、市営住宅に関する事務は、調査開始時点においては、産業部都市整備課の所管であったが、令和7年4月の機構改革により経営企画部営繕管財課の所管となったことから、令和7年5月時点では、やむを得ず総務民生常任委員会の所管事務に関する政策提言となったことを、念のため申し添える。

### 3 調査の経過

|      |           |  |
|------|-----------|--|
| 第1回  | 令和6年6月5日  | 令和6年度所管事務調査について<br>(調査項目の検討)                 |
| 第2回  | 6月10日     | 令和6年度所管事務調査について<br>(調査項目の検討)                 |
| 第3回  | 7月10日     | 担当課へのヒアリング内容について                             |
| 第4回  | 8月21日     | 担当課（都市整備課）へのヒアリング                            |
| 第5回  | 9月11日     | ヒアリングの振り返り                                   |
| 第6回  | 10月25日    | 市営住宅管理戸数に関する担当課（都市整備課）へのヒアリング<br>今後の調査方針について |
| 第7回  | 11月25日    | 視察先への質問事項について                                |
| 第8回  | 12月3日     | 視察先への質問事項について                                |
| 第9回  | 令和7年1月10日 | 先進地行政視察（三重県亀山市）                              |
| 第10回 | 1月27日     | 先進地行政視察の振り返り                                 |
| 第11回 | 3月4日      | 現状と課題の整理                                     |
| 第12回 | 3月24日     | 市民との意見交換会について                                |
| 第13回 | 4月17日     | 市民との意見交換会                                    |
| 第14回 | 4月25日     | 意見交換会の振り返り<br>提言書の内容について                     |
| 一    | 5月9日      | 第1回 政策討論会                                    |
| 第15回 | 5月16日     | 政策討論会の振り返り<br>政策提言について                       |

## 4 調査の内容

### (1) 公営住宅制度の概要

公営住宅とは、国民の生存権の保障を定める日本国憲法第25条の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給されるものである。公営住宅法が制定された昭和26年当時は第2次世界大戦直後で深刻な住宅不足が生じており、その対応から始まったのが公営住宅制度である。

公営住宅法では、国は地方公共団体に対して、公営住宅の供給に関し、財政上、金融上、および技術上の援助をしなければならないことが定められている。また、地方公共団体は、公営住宅を建設するか民間住宅を買取りまたは借上げして管理し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、供給しなければならないことが定められている。

公営住宅の入居者資格や整備基準は、各地方公共団体が条例で規定することとされている。本市においては、以下のとおり規定されている（ただし、災害の被災者等の入居など、例外の規定がある）。

#### ●市営住宅の入居者資格（小浜市営住宅管理条例および同条例施行規則の要約）

- ア 夫婦（婚姻予定者等を含む。）または親子もしくは親族を主体とした家族であること※または、福井県パートナーシップ宣誓制度もしくは小浜市パートナーシップ宣誓制度により宣誓書受領証の交付を受けた者であること。
- イ 世帯全員の年間所得合計額が基準額以内であること。
- ウ 市内在住の連帯保証人を1人立てられること。
- エ 市町村税を滞納していないこと。
- オ 現に住宅に困窮していることが明らかであること。
- カ 現在、他の公営住宅に入居していないこと。
- キ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員でないこと。
- ク 滞納を理由とした支払訴訟および明渡訴訟または迷惑行為等による明渡訴訟や勧告により市営住宅を退去したことがないこと。

※ 60歳以上の者、一定等級の障がい者手帳の交付を受けた者、生活保護法に基づく被保護者、配偶者等から暴力を受けた者などの条件のうち、いずれかを満たす場合には単身での申込みが可能である。

## ●市営住宅の整備基準

小浜市営住宅等の整備基準に関する条例（平成25年小浜市条例第5号）（抜粋）

### （良好な居住環境の確保）

第4条 市営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

### （位置の選定）

第6条 市営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地および公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。

### （敷地の安全等）

第7条 敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れまたは出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 (略)

### （住戸の基準）

第10条 市営住宅の1戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所および浴室を設ける場合は、この限りでない。

2 市営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備および浴室ならびにテレビジョン受信の設備および電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所または浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所または浴室を設けることを要しない。

市営住宅の家賃は毎年度、入居者からの収入申告に基づき、当該入居者（世帯全員）の所得および当該公営住宅の立地条件、規模、建設からの経過年数その他の事項に応じ、政令で定めるところにより、市で定めることとされている。

## (2) 本市の市営住宅の状況

本市が管理する市営住宅は、23 件、543 戸である。そのうち、入居戸数は 441 戸で、入居率は 81.2% となっている（令和 6 年 7 月時点）。

本市の市営住宅は、以下のとおり二つに区分される。

- ア 募集住宅：鉄筋コンクリート造の耐火構造で、入居者の募集を継続している住宅
- イ 政策空き家：老朽化が進んだ修繕困難な木造等の住宅であり、入居者の募集をしていない住宅

なお、調査時点での各区分の状況は、下表のとおりである。それぞれに該当する住宅の詳細は、次のページの表に記載のとおりである。

(単位：戸・室)

| 区分    | 棟数 | 戸数計 | 入居戸数 | 空室数 |
|-------|----|-----|------|-----|
| 募集住宅  | 23 | 362 | 342  | 20  |
| 政策空き家 | 63 | 181 | 99   | 82  |
| 合計    | 86 | 543 | 441  | 102 |

## ア 募集住宅

(単位:棟・階・戸)

|   | 団地名    | 構造     | 築年数    | 棟数 | 階数  | 戸数計 | 入居戸数 | 空室数 |
|---|--------|--------|--------|----|-----|-----|------|-----|
| 1 | 山手団地   | 低層耐火   | 13・14年 | 5  | 2   | 48  | 44   | 4   |
| 2 | 釣姫団地   | 低・中層耐火 | 27・28年 | 2  | 3・2 | 20  | 20   | 0   |
| 3 | 城内団地   | 中層耐火   | 29・31年 | 2  | 3   | 24  | 24   | 0   |
| 4 | 東山手団地  | 中層耐火   | 32～34年 | 3  | 3   | 36  | 36   | 0   |
| 5 | 中の宮団地  | 中層耐火   | 35年    | 1  | 5   | 20  | 19   | 1   |
| 6 | 遠敷第3団地 | 中層耐火   | 37・38年 | 2  | 5・3 | 32  | 29   | 3   |
| 7 | 北山手団地  | 中層耐火   | 41年    | 1  | 5   | 20  | 19   | 1   |
| 8 | 後瀬団地   | 中層耐火   | 42～45年 | 5  | 5   | 130 | 119  | 11  |
| 9 | 生守団地   | 中層耐火   | 48・51年 | 2  | 4   | 32  | 32   | 0   |
|   | 合計     | -      | -      | 23 | -   | 362 | 342  | 20  |

## イ 政策空き家

(単位:棟・階・戸)

|    | 団地名    | 構造     | 築年数    | 棟数 | 階数 | 戸数計 | 入居戸数 | 空室数 |
|----|--------|--------|--------|----|----|-----|------|-----|
| 1  | 遠敷第2団地 | 木造     | 39年    | 4  | 2  | 8   | 5    | 3   |
| 2  | 遠敷団地   | 準耐火    | 48～51年 | 3  | 2  | 18  | 7    | 11  |
| 3  | 中之辻団地  | 準耐火    | 52年    | 3  | 2  | 26  | 11   | 15  |
| 4  | 水取団地   | 準耐火    | 52年    | 1  | 2  | 6   | 2    | 4   |
| 5  | 伏原団地   | 準耐火    | 54年    | 5  | 2  | 30  | 14   | 16  |
| 6  | 多田団地   | 木造     | 55～58年 | 20 | 1  | 38  | 25   | 13  |
| 7  | 鳥越団地   | 木造     | 59年    | 6  | 1  | 12  | 8    | 4   |
| 8  | 東山手団地  | 木造・準耐火 | 59・63年 | 5  | 1  | 13  | 5    | 8   |
| 9  | 城内第2団地 | 木造     | 60年    | 2  | 1  | 4   | 2    | 2   |
| 10 | 板屋町団地  | 木造     | 60・65年 | 4  | 1  | 7   | 6    | 1   |
| 11 | 福谷第2団地 | 木造     | 60・66年 | 4  | 1  | 8   | 6    | 2   |
| 12 | 城内第1団地 | 木造     | 63年    | 3  | 1  | 6   | 5    | 1   |
| 13 | 小松原団地  | 木造     | 63年    | 2  | 1  | 4   | 2    | 2   |
| 14 | 福谷第1団地 | 木造     | 69年    | 1  | 1  | 1   | 1    | 0   |
|    | 合計     | -      | -      | 63 | -  | 181 | 99   | 82  |

調査時点の入居者の状況は、下表のとおりである。

世帯人数別の状況 (単位:世帯・%)

| 世帯人数 | 世帯数 | 割合    |
|------|-----|-------|
| 1人   | 248 | 56.2% |
| 2人   | 108 | 24.5% |
| 3人   | 63  | 14.3% |
| 4人   | 18  | 4.1%  |
| 5人   | 4   | 0.9%  |
| 6人   | 0   | 0.0%  |
| 合計   | 441 | 100%  |

高齢者※の有無の状況 (単位:世帯・%)

| 高齢者の有無      | 世帯数 | 割合    |
|-------------|-----|-------|
| 高齢者単身世帯     | 199 | 45.1% |
| 高齢者夫婦のみの世帯  | 38  | 8.6%  |
| その他高齢者のいる世帯 | 75  | 17.0% |
| 高齢者のいない世帯   | 129 | 29.3% |
| 合計          | 441 | 100%  |

※高齢者とは 60 歳以上の人を指す

居住年数別の状況 (単位:世帯・%)

| 居住年数       | 世帯数 | 割合    |
|------------|-----|-------|
| 5年未満       | 73  | 16.6% |
| 5年以上10年未満  | 51  | 11.6% |
| 10年以上20年未満 | 121 | 27.4% |
| 20年以上30年未満 | 75  | 17.0% |
| 30年以上      | 121 | 27.4% |
| 合計         | 441 | 100%  |

令和 5 年度末時点での福井県および県内各市の公営住宅の管理戸数および指定管理者制度の導入状況は、下表のとおりである。

(単位:人・戸)

|        | 県・市  | 人口※     | 管理戸数  | 指定管理 | 直営 |
|--------|------|---------|-------|------|----|
| 類似団体   | 小浜市  | 27,842  | 555   |      | ○  |
|        | 勝山市  | 20,814  | 121   |      | ○  |
|        | あわら市 | 26,252  | 293   |      | ○  |
|        | 大野市  | 29,099  | 129   |      | ○  |
| その他の団体 | 敦賀市  | 61,764  | 1,496 |      | ○  |
|        | 鯖江市  | 67,225  | 486   |      | ○  |
|        | 越前市  | 78,350  | 800   |      | ○  |
|        | 坂井市  | 86,222  | 578   |      | ○  |
|        | 福井市  | 254,978 | 1,947 |      | ○  |
|        | 福井県  | 740,232 | 1,784 | ○    |    |

※出典: 「福井県の人口と世帯(推計)ー令和 6 年 4 月 1 日現在ー」(福井県統計調査課)

([https://www.pref.fukui.lg.jp/doc/toukei-jouhou/zinnkou/jinkoubackr6\\_d/fil/jinkou0604.pdf](https://www.pref.fukui.lg.jp/doc/toukei-jouhou/zinnkou/jinkoubackr6_d/fil/jinkou0604.pdf))  
(参照 2025-04-30)

## 【管理戸数の多さとその要因】

前ページの表のとおり、県内類似団体（大野市、勝山市、あわら市）と比較すると、本市の市営住宅の管理戸数は突出して多いことがわかった。担当課にその要因を確認したところ、以下のような回答が得られた。

- ・本市は他市と比較して、制度が始まった当初から公営住宅の管理戸数が多かった。
- ・当初から管理戸数（建築数）が多かった要因の一つとして、県営住宅が嶺南地域にほとんどなく、県に代わって各市町が公営住宅の確保を担っていたことが考えられる。
- ・生活圏域を考慮すると、近隣の町村から本市に移り住む人が多く、住宅需要が多かったことが考えられるが、明確な理由は確認できていない。

## 【管理の方針と計画】

本市の市営住宅の施設管理については、安全で快適な住宅の長期的な維持管理や更新コストの削減、更新時期の平準化等を目的として、令和2年3月に11年度までの10年間を計画期間とする「小浜市公営住宅等長寿命化計画」が策定された。

本計画では、市営住宅の立地環境等の社会的特性や住棟※の物理的特性、ライフサイクルコスト（建築物の企画・設計から解体までの間に発生する費用の合計）等を考慮し、住棟ごとに今後の整備方針を判定しており、特に計画期間においては、伏原団地および後瀬団地1、2号棟の建て替えが示されている。

なお、本計画は社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえて原則5年ごとに計画内容の見直しを行うこととしており、現在、見直しに向けた準備が進められているところである。

6ページの表に示したとおり、本市の市営住宅のうち募集住宅はその大半が築30年以上が経過しており、施設・設備の老朽化に伴う更新の必要性が一層高まっている。しかし、市が従前どおり建設し、管理していくためには多額の費用と相当な期間を要することから、効率的・効果的な整備方法を検討しなければならない。

そこで本委員会は、これまで本市では採用してこなかった市営住宅の民間借上げ方式に着目し、その先進地である三重県亀山市の行政視察を実施した。

※住宅用の建物のこと

### (3) 先進地の視察（三重県亀山市）

期日：令和7年1月10日

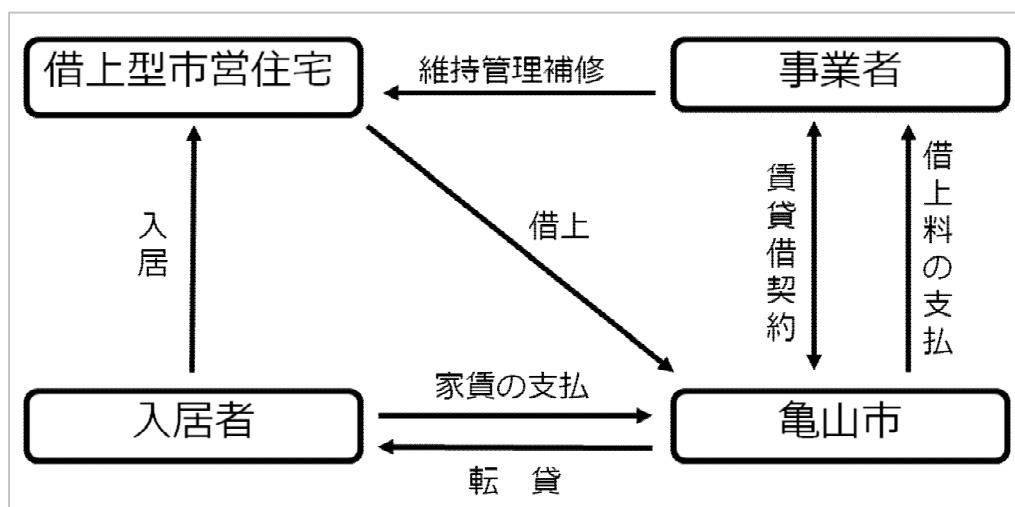
亀山市は、三重県の中北部に位置し、県内の主要都市である津市や四日市市、鈴鹿市からは20km圏内に、名古屋市から約50km、大阪から約100kmに位置している。市の面積は191.04km<sup>2</sup>、令和7年1月1日時点の人口は49,118人、世帯数は22,463世帯と本市と比較して人口密度の高いまちである。

亀山市では、大手家電メーカーの工場等の誘致による雇用増に伴い、賃貸住宅の需要が急増した。当時、市内には民間の共同住宅が少なかったことから、その整備に対する奨励金を設けたところ、市内各所に共同住宅が建設された。しかし、平成20年のリーマンショックにより景気が停滞、雇い止めが発生し、共同住宅の多くが空き家状態となった。

一方、市営住宅は、昭和時代に建設した建物の老朽化が進み、耐用年数や耐震性等の問題により、修繕または更新が急務となっていた。建て替えに当たっては、多額の初期費用を要することから、できる限り経費を抑えた方法を考慮していたところ、国の借上公営住宅事業を知り、共同住宅の空き家の活用方法と併せて検討した結果、民間活用市営住宅事業を始めるに至った。

亀山市が採用した借上公営住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げ、公営住宅として供給するもので、平成8年の公営住宅法改正により、それまでの直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した新たな供給方式として導入された制度である。

#### ●亀山市民間活用市営住宅事業の事業イメージ



※出典：「令和6年度亀山市民間活用市営住宅事業（亀山市借上型市営住宅）事業者募集要項」（亀山市建設部建築住宅課住まい推進G）（[https://www.city.kameyama.mie.jp/docs/2023030100029/file\\_contents/R6bosyuyoukou.pdf](https://www.city.kameyama.mie.jp/docs/2023030100029/file_contents/R6bosyuyoukou.pdf)）（参照 2025-04-24）

国土交通省は、借上型市営住宅を採用するメリットとして以下の3点を示している※。

- ・直接建設方式に比べ、土地取得費、建設費等、多額の初期投資を必要としない点で、効率的な公営住宅の供給が可能
- ・新たな土地の取得が困難な地域でも民間住宅を借り上げることにより供給が可能であるため、公営住宅が少ない市街地等においても整備することができ、地域的偏在の改善を図ることが可能
- ・民間住宅の借り上げに当たっては、期間の設定を行うことができるところから、需要に応じて期間を区切った公営住宅の供給が可能であるため、公営住宅の供給量を調整することが可能

民間活用市営住宅事業に関する、国の試算では、事業者に支払う借上料から家賃収入と国からの補助金を差し引いた実質負担金額と市が直接建設した場合の費用とを比較すると、30年程度経過すると、コストはほぼ同額となることである。

ただし、この国の試算には、市が直接建設した場合に必要となる施設・設備等の大規模修繕や解体費が含まれていないため、亀山市では、経費の総額は市が直接建設した場合よりも民間活用市営住宅事業のほうが財政負担が小さいと判断した。そのため、今後の市営住宅の更新について、直接建設方式は採用せず、借上型市営住宅のみで整備を進めていくことを決定した。

市が直接建設すれば、市営住宅は市の財産になるため、同市の職員や議員からは直接建設方式を推す声が多く聞かれたが、将来的に負の財産になることも考えられ、それを抱えるリスクを減らすを選択したことであった。



亀山市での視察の様子（三重県亀山市役所）

※出典：「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）」（平成21年5月）  
(国土交通省住宅局住宅総合整備課) (<https://www.mlit.go.jp/common/000041012.pdf>)  
(参照 2025-04-24)

亀山市においては借上型市営住宅として採用するに当たって、以下のよう  
な条件を設定している。

### ●亀山市借上型市営住宅の採用基準（一部抜粋）

#### （基本的要件）

第3条 借上型市営住宅は、市営住宅（駐車場及びそれに通ずる通路を除く。）として、10年間（借上型市営住宅の用に供することを目的として建設した場合は20年間とし、再契約する場合は再契約の期日までとする。）管理することに適した共同住宅等でなければならない。

2 借上型市営住宅は、昭和56年6月1日以降に建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認がなされ、同法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証を取得した共同住宅等でなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、昭和56年5月31日以前に建築確認がなされた住宅であっても、一般財団法人日本建築防災協会の耐震基準に定める耐震診断及び耐震補強を行ったもので、かつ、耐震判定書又は耐震改修証明書がある場合はこの限りでない。

#### （住宅の位置）

第4条 借上型市営住宅は、原則として、公共交通の利便性が高く、通勤、通学、日用品の購買その他入居者が日常生活をする上で最低限必要な利便施設が周辺に整った位置に存しなければならない。

#### （住棟・住戸数）

第5条 借上型市営住宅の住戸数は、同一敷地内の共同住宅等のうち、原則5戸以上でなければならない。ただし、1棟の全戸を借上型市営住宅とする場合は4戸以上でなければならない。

#### （住戸の床面積）

第10条 借上型市営住宅の一戸の床面積（共用部分の床面積を除く。）は、次の各号に掲げる住戸の区分に応じ、当該各号に掲げるものとする。

- (1) 単身者用 25m<sup>2</sup>以上40m<sup>2</sup>未満
- (2) 世帯用 25m<sup>2</sup>以上65m<sup>2</sup>未満

#### （住戸の基準）

第11条 借上型市営住宅の住戸には、居室（台所を除く。以下同じ。）、台所、玄関、トイレ、浴室、洗面脱衣室、洗濯機置場、収納及びその他電気設備があること。ただし、単身者用住戸の場合は、洗面脱衣室は必須としない。

※出典：「亀山市借上型市営住宅の採用基準」（亀山市）（[https://www.city.kameyama.mie.jp/docs/2023030100029/file\\_contents/R51201saiyokijyun.pdf](https://www.city.kameyama.mie.jp/docs/2023030100029/file_contents/R51201saiyokijyun.pdf)）（参照 2025-04-24）

亀山市の採用基準では、借上型市営住宅は、公共交通の利便性が高い位置になければならないことを規定しているが、具体的には市内の交通の要所となっているＪＲの駅からの距離がおおむね半径 2km 以内の物件を採用することとしている。また、バリアフリー化されている物件を優先して採用している。

従来の市営住宅から借上型市営住宅に住み替えをした入居者からは、家賃がおよそ 4 倍から 5 倍に上がることに対して抵抗感はあるものの、住宅が新しくなることに加え、立地が良く生活環境が向上することから、好評を得ているとのことであった。

亀山市では令和 7 年 1 月 1 日現在、281 戸の従来の市営住宅と 95 戸の借上型市営住宅を保有している。平成 30 年時点では、借上型市営住宅を含めて 445 戸あったが、老朽化が著しいなどの理由により、241 戸において新たな入居者の募集を停止していた。

耐用年数を超過し用途廃止を予定している市営住宅の入居者に対しては、新たに借上型市営住宅を採用した際などに、住み替えを促す通知文書を送付している。住み替えに要する費用については、損失補償算定基準書に基づき算定した金額を市が補填している。しかし、新たな市営住宅へ住み替えをした場合、駐車場代や共益費も含めて、家賃が大幅に上がることから、思うように住み替えが進まないことが課題となっている。

#### (4) 市民との意見交換会

期日：令和7年4月17日

参加者：若狭地区不動産業協会の会員である不動産業者4人

管外視察を終えた後、民間事業者と連携し、既存の賃貸住宅を借り上げて市営住宅として活用する可能性を探るため、若狭地区不動産業協会の会員の方々との意見交換会を開催した。

当日参加された事業者が把握しておられる限りでは、市内の賃貸住宅は中心市街地の周辺に建設されている物件が多く、築20年前後の物件が多いとの説明があった。また、市内賃貸住宅の入居率は8割程度で、残り2割程度が空室になっており、その中でもワンルームの物件に空室が多いとのことであった。さらに三重県亀山市の借上型市営住宅では、バリアフリー化された住宅を優先して採用していたが、本市の空室になっている物件でバリアフリー化されている住宅はほとんどないとのことであった。

民間事業者との連携による市営住宅の整備については、賃貸住宅の空室は一つの物件にまとまつてはおらず、点在している状況であることから、市営住宅として活用する際に、市が管理する物件が点在することのデメリットを指摘する意見が出された。

また、各住宅のオーナーの中には孤立死などを心配して高齢者の入居を敬遠する人もおり、特にトラブルが生じた際の対応など、住宅の管理の難しさを懸念する意見があった。もし、賃貸住宅を借り上げるとなった場合のトラブルの対応については、市の関与を求める声が多くあった。

さらに、集合住宅だけでなく、戸建ての空き家の利活用も視野に入れるべきではないかとの提案もあった。



活発に意見を出し合う参加者（小浜市役所）

## （5）政策討論会とその後の協議

期日：令和7年5月9日

これまでの調査結果を基に、政策提言書の案をまとめ、提言内容に関して、全議員による政策討論会を開催した。このうち、自由討議では特に借上型市営住宅の導入および公営住宅の管理戸数の適正化について活発な議論が交わされた。

### 【借上型市営住宅の導入に対する指摘】

まず、借上型市営住宅の導入については多くの議員から課題の指摘や慎重な議論を求める意見が表明された。特に課題として指摘があった内容については以下のとおりである。

- ・入居者保護：民間事業者との賃貸借契約の契約期間満了に伴い、入居者が、継続して居住できなくなる可能性があり、直接建設方式を採用した時と同様の入居者保護が困難になり得る。
- ・契約管理の複雑化：借上型市営住宅の導入により、これまで発生しなかった民間事業者との賃貸借契約と入居者との転貸借契約が新たに発生し、その契約の管理が複雑になることが想定される。その管理の難しさから、契約期間の満了に伴う強制退去に関する訴訟が起こっている。
- ・財政負担：借上型市営住宅の採用は初期費用を抑える効果が見込まれるもの、長期的なランニングコストの増大や、最近の利上げなどを背景とした契約金額の高騰などが懸念される。
- ・地域への影響：民間の賃貸住宅を活用することに伴い、賃貸住宅の相場への影響が懸念される。また、同一の物件に市営住宅として入居する人とそうでない人が混在することになることから、入居者間の関係構築に支障が生じることなどが懸念される。

### 【適正な管理戸数に対する認識】

本市の市営住宅の管理戸数が類似団体と比較して突出して多い点を問題提起したが、適正な戸数の考え方は議員それぞれで意見が異なる結果となった。

現在の本市の管理戸数が多いことについては、昭和28年（1953年）9月に発生した台風13号からの復興に際し、多くの市営住宅が建設された背景があるとの指摘があった。その上で、被災から70年以上が経過した

今もなお、管理戸数が多いままである点について状況の改善を図るべきという意見や、今後の人ロ減少を踏まえた管理戸数の適正化の必要性が述べられる一方で、現時点での募集住宅の空室の少なさから、安い管理戸数の削減に否定的な意見も出された。

全体を通して、本委員会においては市営住宅の施設管理を行う上で、効率的、効果的な整備を追求する傾向の意見が多くあったところであるが、政策討論会においては公営住宅は日本国憲法第25条が規定する生存権に基づき住宅に困窮する低所得者層に低廉な家賃で供給されるべきであるという原点に立ち返り、福祉の側面からの視点を踏まえるべきではないかという意見が多く、政策提言を行うに当たり、改めて協議を要する結果となった。

### 【政策討論会を踏まえての委員会での協議】

政策討論会の結果を踏まえ、改めて提言内容について協議を実施。特に借上型公営住宅に関して指摘された課題について協議を行い、以下の内容について確認を行った。

#### ア 入居者保護と契約管理の複雑化

入居者保護のため、以下の内容が公営住宅法により規定されている。

入居時の告知：入居決定時に、借上げ期間満了時には退去する必要があることを事業主体から入居者に通知する

明渡しの事前通知：事業主体が借上げ期間満了により明渡しを求める場合、6か月前までに入居者への通知が必要

転借人への通知代行：事業主体は、借地借家法上の賃貸人（住宅所有者）から転借人（入居者）への通知義務を代わりに行うことが可能

他の公営住宅への申込み：借上げ期間満了による明渡しに伴い他の公営住宅に申し込む場合、入居資格があるとみなす

特定入居：上記と同様の理由で他の公営住宅に申し込む場合、公募によらずに優先的に入居することが可能

また、借上げ期間満了に伴う住宅の明渡しに関する訴訟事例（平成28年（ワ）第2173号 建物明渡等請求事件）があることを確認した。

この事例は、公営住宅の事業主体である原告が、借上げ期間が満了したとして、借上型公営住宅の入居者である被告に対し、建物の明渡しと明渡しまでの賃料相当損害金の支払を求めたものである。

公営住宅法第25条第2項は、事業主体の長（主体が市の場合は市長）は、借上型公営住宅の入居者を決定したときに、借上げ期間満了による明渡しが必要であることを通知する義務があることを定めている。裁判では、この通知が適切になされていたかが争点となつたが、本件では被告に交付された入居許可書に、借上げ期間と期間満了時の明渡し義務が明記されていたため、適法な通知があったと認定された。したがって、裁判所は、被告は本件建物を明け渡す義務を負い、明渡しまでの損害金を支払う必要があると結論付けた。

本事例のほか、多くの事例で明渡し請求が認められる判決が出ている。しかし、個別の事案により判断が異なるため、訴訟の発生を未然に防止できるよう、事前に入居者との調整を図る重要性を確認した。

このような問題は単なる法的な問題にとどまらず、福祉や人権などの側面を持つ複雑な問題であり、入居者に寄り添った丁寧な対応が求められる。

#### イ ランニングコストについて

公営住宅の建設・買取りでは、建設費等のうち、半分に国庫補助金を充てることができる。その残りと用地費は地方債を借り入れて負担するが、将来的に家賃収入等で償還が見込める。

一方、借上型公営住宅では、共用部分等の工事費は国と地方公共団体が3分の1ずつ補助するが、家賃収入等は借上料に充当されるため、建設費に係る地方負担分は償還されない。そのため、この地方負担分は制度的な地方負担として位置付けられることから、交付税措置が講じられている。

借上型公営住宅の借上料は法令上明示されていないが、市は入居者からの家賃に加え、国からの家賃対策補助と交付税措置により、近傍同種の住宅の家賃相当額の交付を受けることができる。したがって、借上料は近傍同種の住宅の家賃が一つの目安と考えられ、これを超える部分は市の負担となる。借上料の設定に当たっては、民間事業者と市の双方にとって過度な負担とならないよう、調整を図る必要があることを確認した。

#### ウ 地域への影響について

意見交換会では、本市にはまとまった戸数が空室になっている物件は少

ないことが示された上で、同一の物件の中で市営住宅として入居する人とそうでない人が混在することが想定されるが、市営住宅として入居している人がいることを積極的に公にしなければ、入居者同士がそのことに気づくというのは考えにくいとの意見があつたことを再確認した。

また、意見交換会では、トラブルについて市の関与を求める意見があつたことから、借上型市営住宅を採用する場合には様々なケースを想定した上で、市と事業者とでその対応についてあらかじめ綿密な調整を図る必要があるとの意見で一致した。

#### (本委員会協議の参考とした文献)

- ・『公営住宅整備・管理の手引Q&A 第1巻』〔国土交通省住宅局住宅総合整備課／監修〕（株式会社ぎょうせい、平成9年、最終加除：令和6年）

以上のことから、直接建設方式市営住宅と借上型市営住宅の特徴、有利な点および考慮すべき点を以下の表にまとめる。

| 特徴                              |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| 直接建設方式市営住宅                      | 耐久性や耐震性に優れた住宅の計画的な供給が可能      |
|                                 | 入居者のニーズに合わせた間取りや設備の導入が可能     |
|                                 | 長期的な居住が可能                    |
|                                 | 建設に時間と費用が必要                  |
|                                 | 有利な点                         |
|                                 | 考慮すべき点                       |
| 住宅の長期的な安定供給                     | 供給時間とコスト                     |
| 管理・運営の効率性                       | 立地の制約                        |
| 資産形成                            | 需要の変化への対応                    |
| 入居者ニーズとの適合性<br>(戸数・間取りを市が設定できる) | 老朽化に伴う居住環境の悪化                |
| 特徴                              |                              |
| 借上型市営住宅                         | 建設の必要がないため、比較的短期間で住宅の確保が可能   |
|                                 | 多様な立地や間取りの選択肢の増加             |
|                                 | 契約期間があり、更新手続きが必要             |
|                                 | 事業者・住宅所有者の意向による大規模改修・建て替えの制約 |
|                                 | 有利な点                         |
|                                 | 考慮すべき点                       |
| 迅速な供給                           | 契約更新ができないリスク                 |
| 柔軟な立地の選択                        | 事業者・住宅所有者の意向                 |
| 初期費用の抑制                         | 長期的なコスト                      |
| 多様なニーズへの対応                      | 賃貸住宅市場への影響                   |

## 5 提言

以上の調査・研究の結果を踏まえ、議会では市営住宅の施設管理について、以下の3点の取組みが必要であるとの結論に至った。今後、「小浜市公営住宅等長寿命化計画」の見直しをはじめ、市営住宅の整備を進める上で留意すべき事項を、以下のとおり提言する。

### (1) 管理戸数の適正化に向けた計画的な取組みを進めること

議員間協議では、本市の市営住宅の管理戸数について、県内類似団体と比較すると突出して多いことから積極的に削減すべきとの意見が表明された一方で、現在の空室の少なさから管理戸数の削減に慎重な意見もあり、意見の一致には至らなかった。

各自治体における住宅事情は様々であり、適正な管理戸数を一律に設定できるものではないが、市営住宅はその性質上、一度建設すると管理戸数を速やかに減らすということが困難であることから、既存の市営住宅の更新時期に合わせて、機を逃すことなく適正な管理戸数を判断する必要がある。

また、財政負担の軽減やその跡地の利活用などを考慮すると、不要と判断した市営住宅については、できる限り短期間で廃止することが望ましい。しかしながら、現在の入居者においては10年以上の長きにわたって生活している人が大半を占めていることから、住宅の廃止を理由に転居を求めるることは入居者に与える影響が非常に大きく、その対応には最大限の配慮が求められる。そのため、既存住宅を廃止する際には、適正な時期に新規入居者の募集を停止するとともに、入居者との個別の綿密な交渉の機会を設け、計画的に管理戸数の適正化を図っていくことが重要である。

### (2) 入居者のニーズに合わせた整備を実施すること

本市の市営住宅の入居者は、高齢者世帯が大半を占めている。一方で本市の市営住宅のうち、募集住宅には3階建てから5階建ての住宅が多いが、エレベーターが設置されている住宅はなく、上層階になるほど階段の上り下りが多くなり、特に高齢の入居者、障がいのある入居者にとって生活の負担が大きい。さらに、住宅の構造などが古く、気密性やバリアフリーの面においても居住環境が良いとは言えないため、改善が必要となっている。

しかしながら、各住宅の維持管理には高額な修繕・改修費用を要する工事

が必要となり、古い住宅の居住環境を改善するためには、多額の投資が必要となることが想定されることから、今後の整備方法を検討する上では費用対効果を念頭に置きつつ、入居者のニーズに合わせた整備を進めていくべきである。

### **(3) 新たな整備方法を検討し、状況に応じた最適な方法を選択すること**

本市の市営住宅は、これまで全て直接建設方式によって整備してきた。

市営住宅を直接建設方式により整備することは、高額な初期費用に加え、維持管理や最終的な処分に必要となる費用などが高額になるおそれがある上、一度建設すると管理戸数を速やかに減らすことが困難になる。

一方、民間事業者との連携による市営住宅の整備は、複雑な契約管理や民間事業者との各種調整などの新たな対応が必要となり、これまで以上に高度な管理が求められる。

人口減少が進行する中、今後市営住宅の需要は減少していくことが予想されることから、柔軟に管理戸数を調整することが可能な整備方法が必要であると考えられ、期間を区切った市営住宅の供給が可能となる民間事業者との連携による市営住宅の整備について検討を進めていくべきである。

その上で、新たな市営住宅の整備に当たっては、初期費用や住宅の供給が必要となるまでの期間、市内の住宅事情や地域への影響などの要素を総合的に判断し、状況に応じた最適な方法を選択することが必要である。

以上、提言する。

## 6 おわりに

本市が管理する市営住宅は、老朽化が進み、住宅の維持管理や新たな住宅の整備等の対策が喫緊の課題となっている。

今後人口減少等によって市営住宅の需要も減少していくことが予想されることから、これまでの整備方法にとらわれず、民間事業者と連携した、既存の民間住宅を市営住宅として活用するなど、新たな方法についても広く検討し、状況に応じた最適な整備方法をもって対応に当たっていただきたい。

住宅の更新時期には、市の目指す住宅政策と、安全で快適な住まいを求める入居者の思いとが必ずしも一致しない可能性がある。しかし、綿密な話し合いを重ね、最大限の配慮を持って、より良い解決策を見つけていただくようお願いする。

本市では今後、北陸新幹線の全線開業に向けた新たなまちづくりが始まり、多くの財源が必要になることが予想され、これまで以上に効率的な行財政運営が求められることとなる。特に市営住宅の運営については、維持管理や建て替えに多額の財源が必要であることから、その効率化を図ることで財源の有効活用につながる大きな効果が期待される。

本調査が今後の政策の一助となり、計画的かつ効果的な市営住宅の整備につながることを期待する。

最後に、今回の調査にご協力いただいた皆様に心から感謝申し上げる。



議員間討議の様子（小浜市役所）



小浜市議会 産業教育常任委員会

委員長 川代 雅和 副委員長 今井 伸治  
委員 池尾 正彦 委員 藤田 靖人  
委員 牧岡 輝雄 委員 武長 由里子  
委員 佐野 達也 委員 浦谷 梨華子