

敦賀市営住宅の 現状と課題について

1

・市営住宅とは

敦賀市における市営住宅の内訳

令和7年4月1日時点

市営住宅		
公営住宅	改良住宅	特定公共賃貸住宅
1,044戸	412戸	8戸

○ 公営住宅

- ・公営住宅法に基づき、地方自治体が建設し、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で提供される住宅
- ・公営住宅法、同法施行令、同法施行規則、条例によって、入居資格や家賃計算などの基準や制限が定められている

○ 改良住宅

- ・住宅土地改良法に基づき、住宅地区改良事業により、住宅を失った居住者向けに建設された住宅
- ・空き部屋が生じた際は公営住宅法に基づく公営住宅とみなして、管理する事ができる

○ 特定公共賃貸住宅

- ・特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、地方公共団体が建設し、収入基準で公営住宅に入居出来ない中堅所得者世帯向けに提供される住宅
- ・特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律、同法施行規則、条例によって入居資格等を定めている

2

- 住宅セーフティネット制度の中核として、真に住宅に困窮する低所得者に対し、住宅を供給する役割がある。



- 高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅確保に配慮が必要な方に対して、収入要件の緩和など、優遇措置を講じている。

3

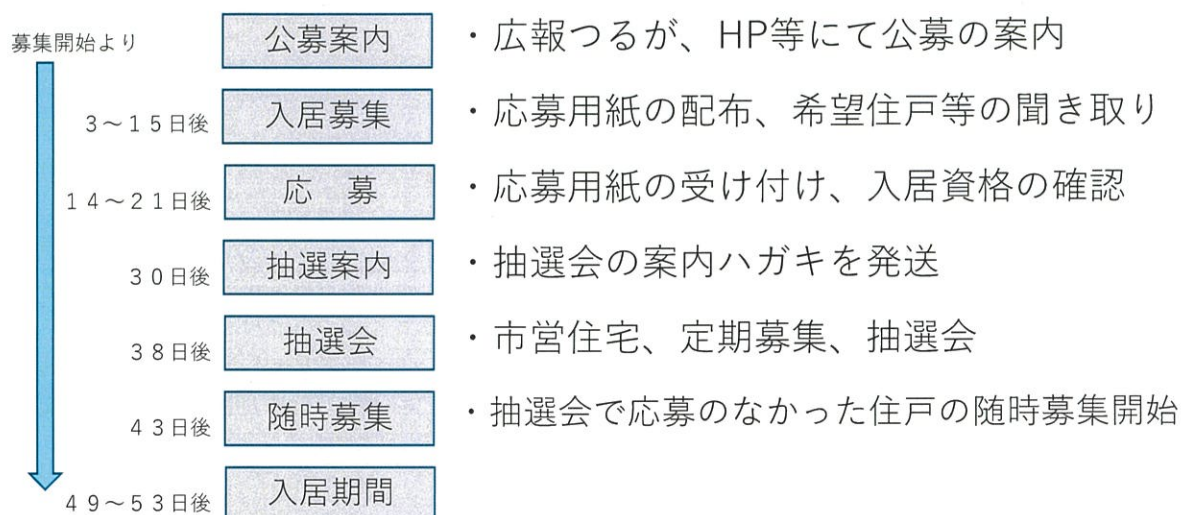
【入居資格】

- | | |
|--------------------------|----------|
| ①現に住宅に困窮していることが明らかな者 | (法23条2項) |
| ②世帯の所得月額が15万8千円以下である者(※) | (条例5条) |
| ③現に同居し、又は同居しようとする親族がある者 | (条例5条) |
| ④市税を滞納していない者 | (条例5条) |
| ⑤暴力団員でない者 | (条例5条) |
| ⑥連帯保証人1名がある者 | (条例9条) |
| ⑦市内に住所を持つ、または市内に就業予定の者 | (申込要領) |

(※) 高齢者、障がい者、子育て世帯等の特に居住の安定を図るため必要な場合は所得月額は25万9千円以下となる(条例5条)

4

【募集から入居までの流れ】



5

【募集状況】

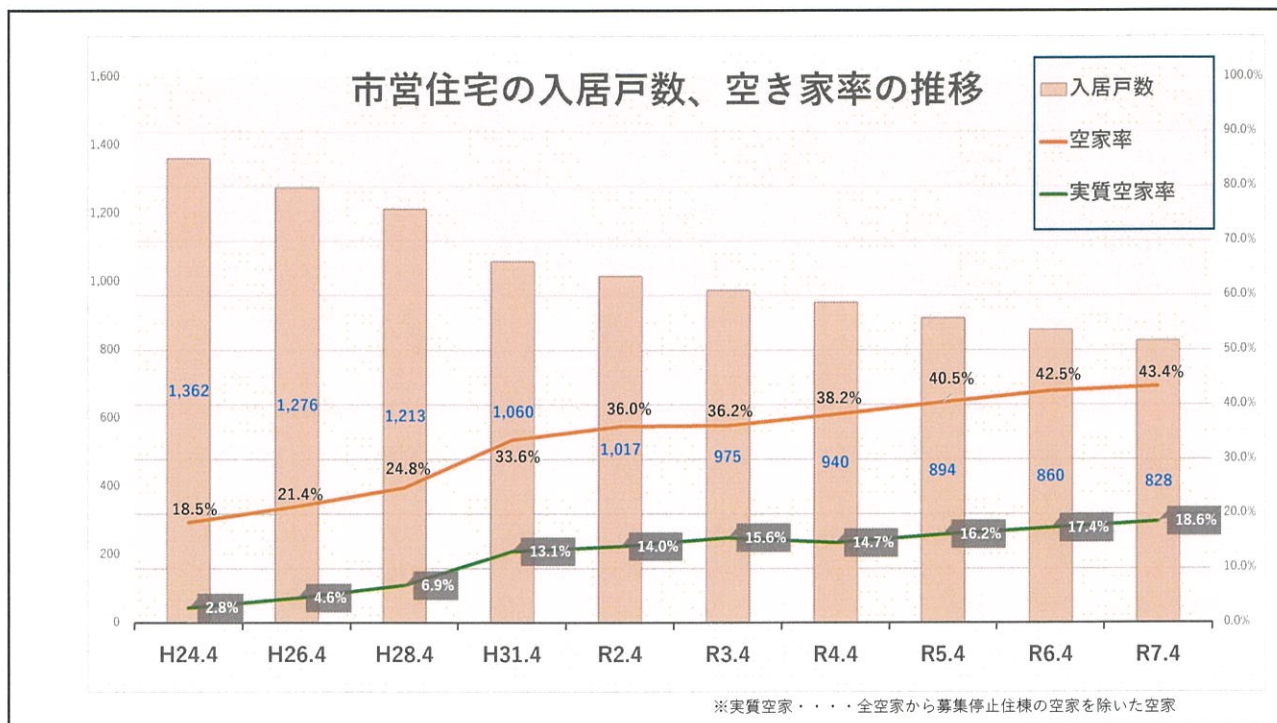
住宅タイプ	管理戸数	令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和5年度			令和6年度			令和2～6年度		
		募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率
家族用住宅	1,405	37	5	0.14	22	15	0.68	18	9	0.50	17	13	0.76	18	16	0.89	112	58	0.52
うち築20年以内(※1)	(122)	(3)	(3)	(1.00)	(3)	(11)	(3.67)	(3)	(7)	(2.33)	(2)	(6)	(3.00)	(6)	(6)	(1.00)	(17)	(33)	(1.94)
単身住宅	59	4	20	5.00	4	14	3.50	2	8	4.00	2	15	7.50	3	19	6.33	15	76	5.07
汎用住宅(※2)	25	5	1	0.20	3	0	0.00	1	0	0.00	0	0	—	12	1	0.08	21	2	0.10
合 計	1,464	46	26	0.57	29	29	1.00	21	17	0.81	19	28	1.47	33	36	1.09	148	136	0.92

(※1) 築20年以内の住宅は、和久野住宅1, 2, 5, 6号棟及び新津内住宅6号棟住宅を指す。

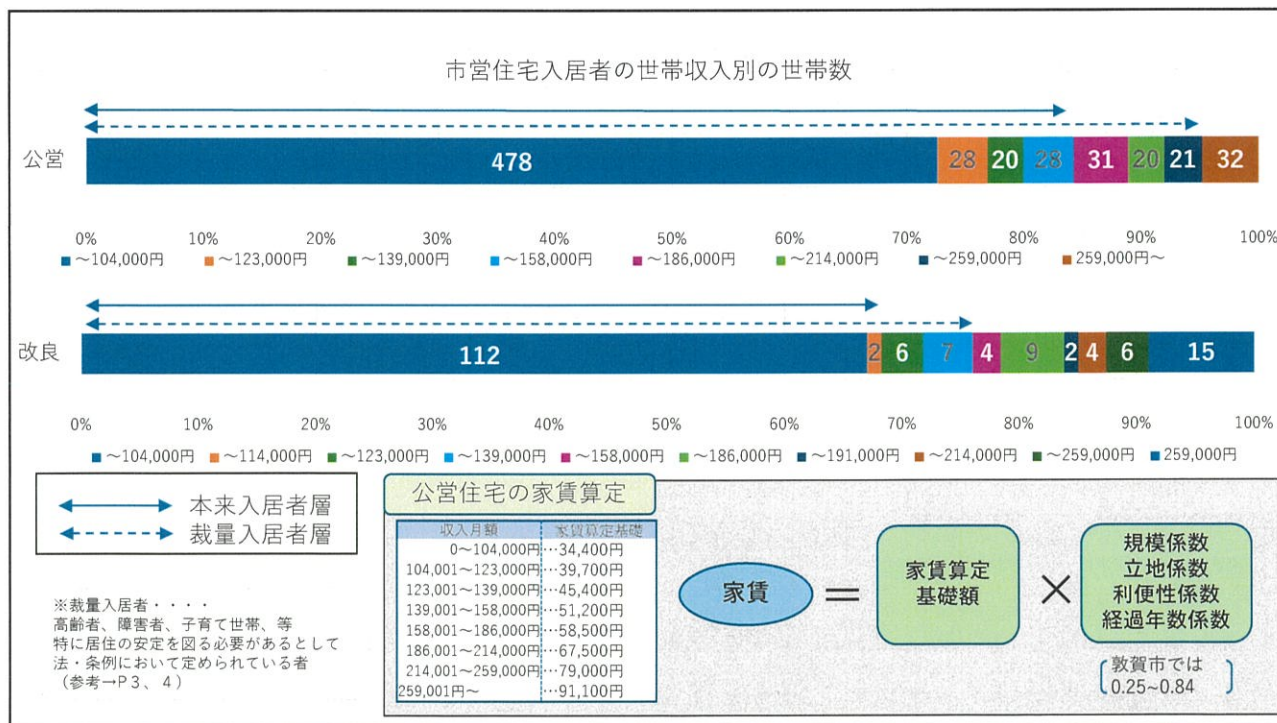
(※2) 家族用住宅の管理に支障をきたさない範囲で、市が選定。本来は家族用住宅だが、単身での応募も可能としている住宅。

・単身住宅や築20年以内住宅での応募倍率は高い反面、それ以外の住戸では募集しても、倍率が1を下回る傾向

6



7



8

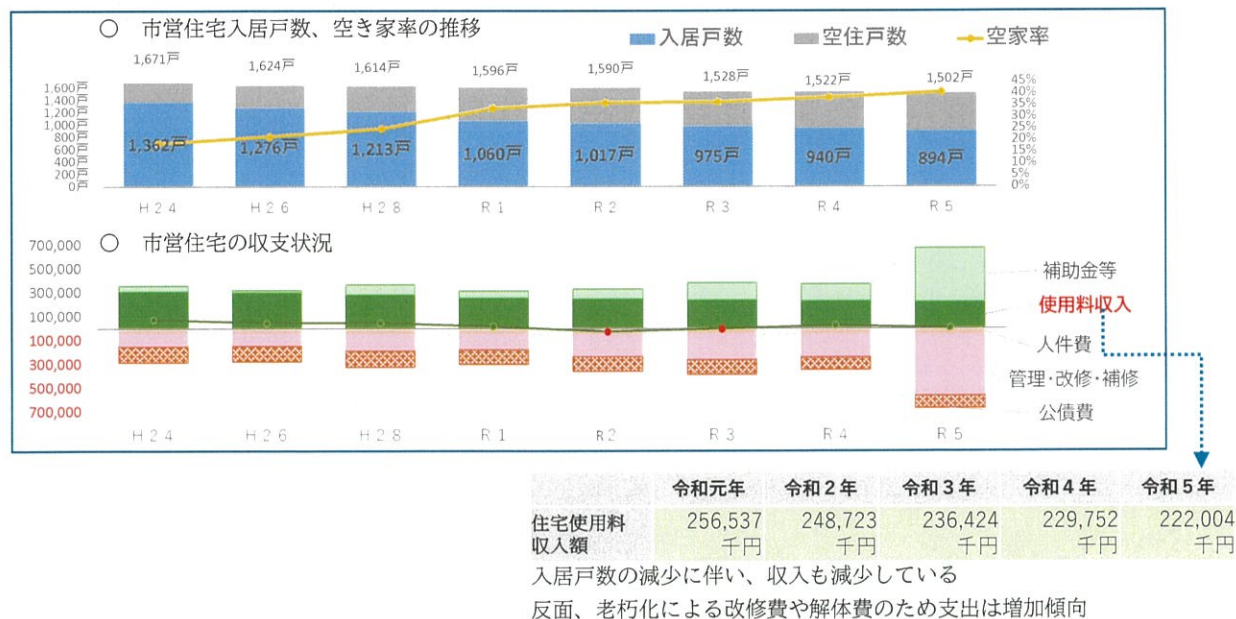
収入超過者・高額所得者の基準（令和6年4月以降）

分類	定義	種別	基準となる政令月収
収入超過者	市営住宅に引き続き3年以上入居し、政令月収を超えるもの	公営住宅	本来入居者：158,001円以上 裁量入居者：259,001円以上
		改良住宅	本来入居者：114,001円以上 裁量入居者：139,001円以上
高額所得者	市営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間政令月収を超えるもの	公営住宅	313,001円以上
		改良住宅	—

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
認定	4	0	1
退去	2	0	1
認定解除	2	0	0

9

市営住宅の入居者数と収支状況について



10

【入居率の低下に伴う課題】

- ・入居率の低下に伴い、収入が減少し、管理・補修・改修等市営住宅の維持にかかる財源が今後不足していく
- ・著しい入居率の低下が続くと、団地コミュニティとしての機能が維持できなくなる団地も出てくる

【入居率低下への要因】

- 単身者、高齢者の入居希望 ⇒
- ・単身用の空き住戸が少ない
 - ・連帯保証人がいない
 - ・低階層の空き住戸が少ない

部屋の運営方法や
入居資格の見直し

高層階の利活用検討
(目的外使用)

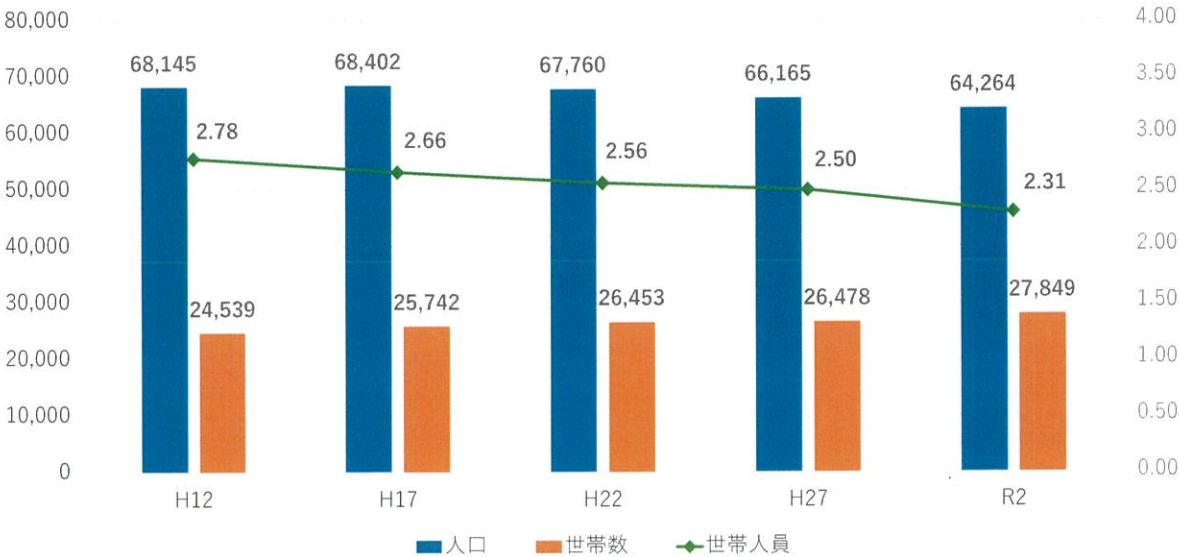
階層ごとの入居率状況（政策空家、エレベーター設置住棟を除く。）（R7.4.1時点）

	1階	2階	3階	4階	5階	計
住戸数	179戸	172戸	172戸	118戸	50戸	691戸
空き住戸数	47戸	47戸	52戸	55戸	29戸	230戸
空家率	26.3%	27.3%	30.2%	46.6%	58.0%	33.3%
募集中住戸	1戸	6戸	20戸	18戸	13戸	58戸

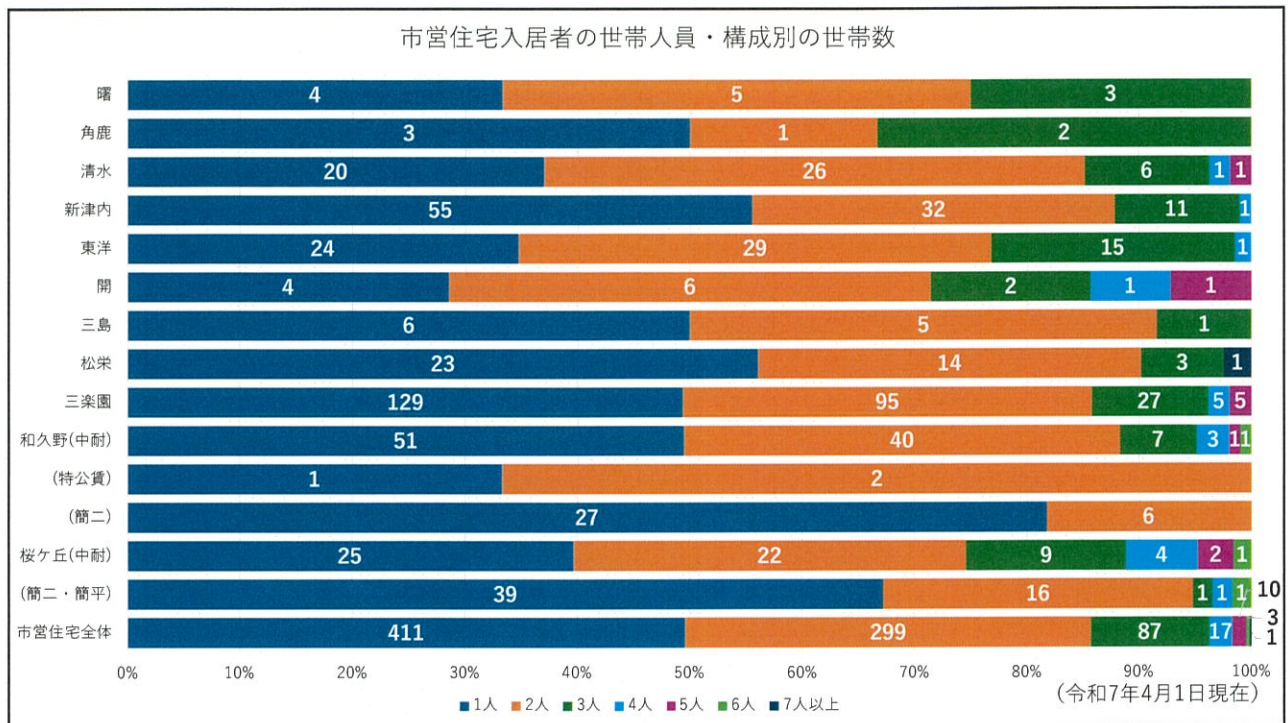
このうち約半数は解体予定住棟等からの入居者移転用や、住宅交換用として確保

11

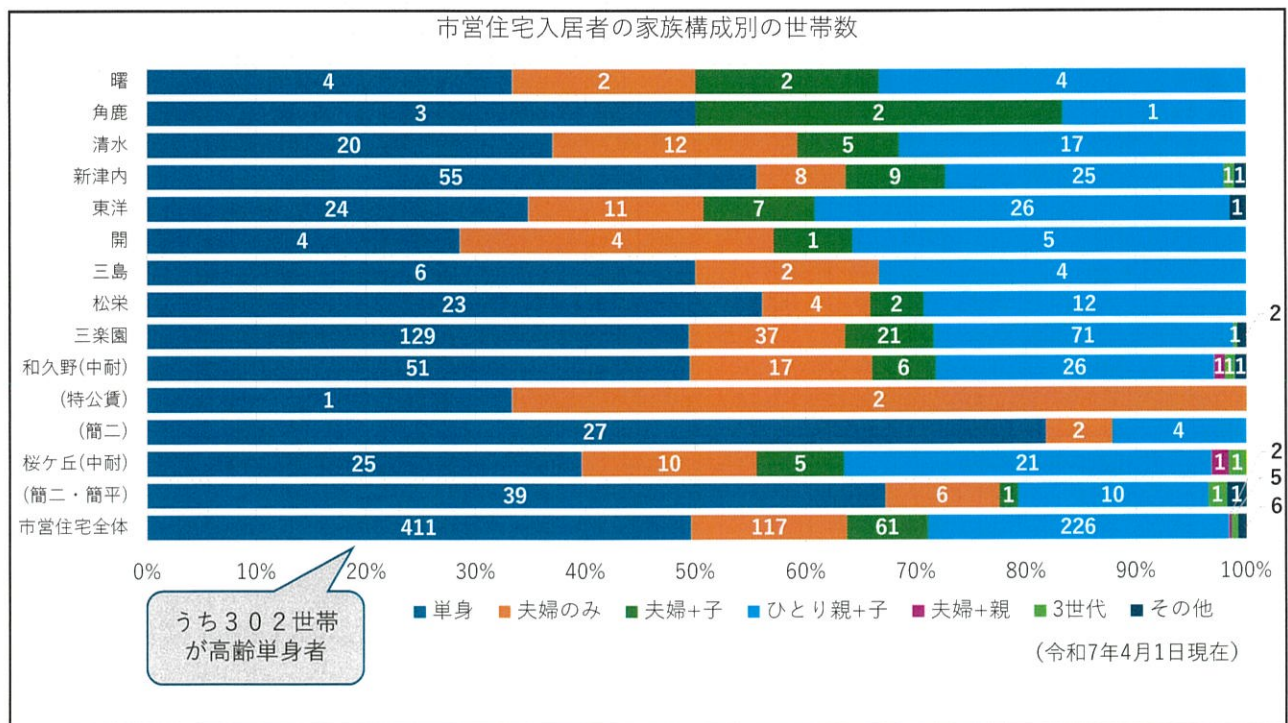
敦賀市の人口・世帯数



12

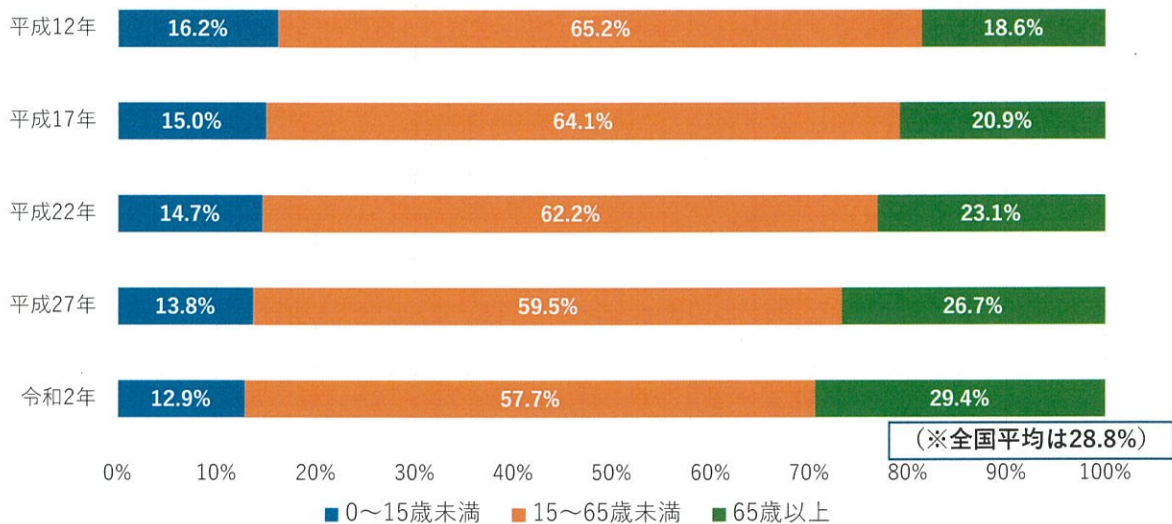


13



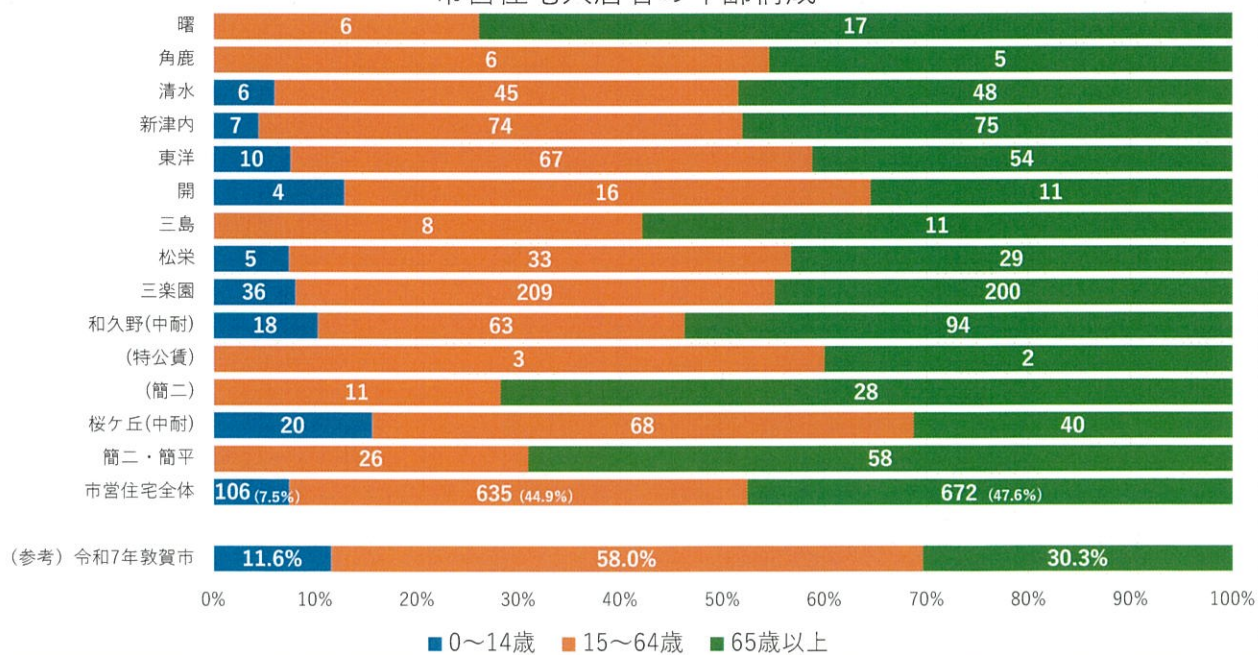
14

敦賀市の年齢階層別人口



15

市営住宅入居者の年齢構成

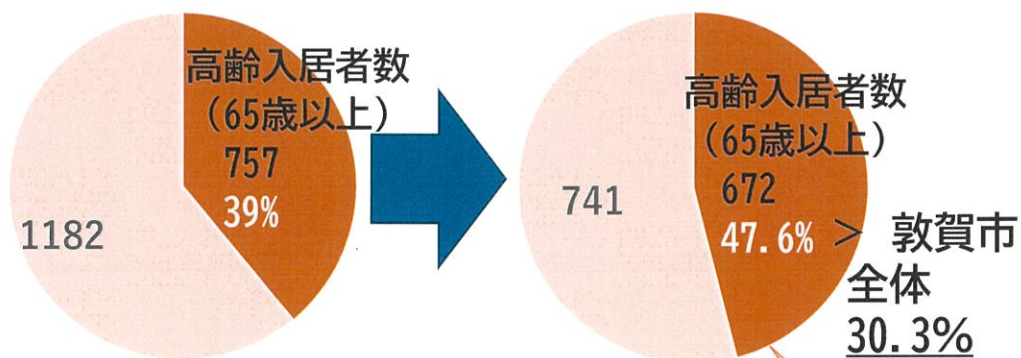


16

市営住宅入居者の高齢化について

R2. 3. 31現在

R7. 4. 1現在



令和7年度4月時点の入居者を世帯別に見ると、
全入居世帯828世帯のうち、302世帯が単身高齢者世帯（36.5%）

高齢入居者の
占める割合が
さらに上昇

17

【入居者の単身高齢化に伴う課題】

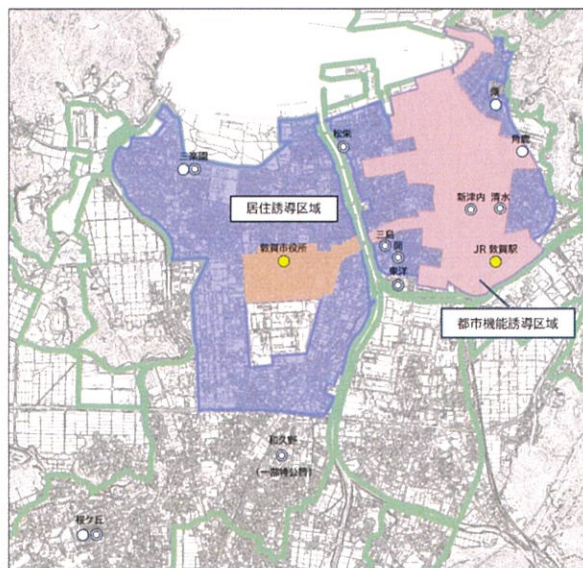
単身高齢者が増加

全828世帯の内302世帯が
単身高齢者

- ... 死亡退居や孤独死への対応 → 孤独死等を防ぐために、見守り等の支援や、地域コミュニティの繋がりが強化が必要
- ... 団地コミュニティの機能低下（自治会活動や、共用部の維持活動に支障） → 子育て世帯の入居要件緩和を実施
また、令和6年度に子育て世帯向け住宅を4戸整備し、入居したが、大きな改善には至っていない
- ... バリアフリー対応の住棟の不足（段差なく全住戸に行ける中耐は51棟中6棟のみ） → エレベーター新設工事を実施しているが、規模やコストの面から大規模な実施は困難

18

市営住宅位置図



(令和7年4月1日現在)

	居住誘導区域		区域外	合計	(割合) ※1
	都市機能誘導区域				
公 営	546	211	498	1,044	71.3%
改 良	328	38	84	412	28.1%
特公賃	0	0	8	8	0.5%
総 計	874戸	249戸	590戸	1,464戸	100%
(割合) ※2	59.7%	17.0%	40.3%		

※1・・・種類別
※2・・・区域別

凡例
◎ 公営住宅
○ 改良住宅

19

【曙住宅】

管理戸数：46戸 2棟 建設年度：昭和47～48年度

令和7年4月1日現在の入居戸数：12戸

現行の長寿命化計画により全戸用途廃止に位置付けている。



20

【角鹿住宅】

管理戸数：38戸 2棟 建設年度：昭和47～48年度

令和7年4月1日現在の入居戸数：6戸

現行の長寿命化計画により全戸用途廃止に位置付けている。



21

【清水住宅】

管理戸数：70戸 2棟 建設年度：昭和58～60年度

令和7年4月1日現在の入居戸数：54戸



22

【新津内住宅】

管理戸数：141戸 6棟 建設年度：昭和51年～平成20年度
 令和7年4月1日現在の入居戸数：99戸
 現行の長寿命化計画では、用途廃止（84戸）に位置付けられているが、うち62戸については建替えの見通しとしている。



23

【東洋住宅】

管理戸数：100戸 4棟 建設年度：昭和53～54年度
 令和7年4月1日現在の入居戸数：69戸
 現行の長寿命化計画では、将来的に全戸用途廃止に位置付けられているが、うち80戸に関しては建替えの見通しとしている。



24

【松栄住宅】

管理戸数：56戸 7棟 建設年度：平成2～5年度

令和7年4月1日現在の入居戸数：41戸

現行の長寿命化計画により木造住宅3棟(6戸)を用途廃止に位置付けている。



※黄色部 = 木造住宅 (3棟)

25

【三島住宅】

管理戸数：18戸 2棟 建設年度：昭和60年度

令和7年4月1日現在の入居戸数：12戸



26

【開住宅】

管理戸数：24戸 2棟 建設年度：昭和62～63年度
令和7年4月1日現在の入居戸数：14戸



27

【三楽園住宅】

管理戸数：481戸 17棟 建設年度：昭和49年～平成9年度
令和7年4月1日現在の入居戸数：261戸
現行の長寿命化計画では、一部用途廃止（396戸）に位置付けているが、うち284戸に関しては建替えの見通しとしている。



※黄色部 = 平成以降の建設

28

【和久野住宅】

管理戸数：120戸 4棟 建設年度：平成13～18年度
令和7年4月1日現在の入居戸数：106戸



※黄色部＝簡易耐火構造

29

【和久野住宅】（2階建住戸）

管理戸数：48戸 8棟 建設年度：昭和42～46年度
令和7年4月1日現在の入居戸数：33戸
現行の長寿命化計画により全戸用途廃止に位置付けている。



※黄色部＝簡易耐火構造

30

【桜ヶ丘住宅】

管理戸数：164戸 7棟 建設年度：昭和48～63年度

令和7年4月1日現在の入居戸数：63戸

現行の長寿命化計画では、一部用途廃止（70戸）に位置付けており、うち32戸に関しては建替えの見通しとしている。



※黄色部＝簡易耐火構造

31

【桜ヶ丘住宅】（平屋、2階建住戸）

管理戸数：158戸 31棟 建設年度：昭和35～46年度

令和7年4月1日現在の入居戸数：58戸

現行の長寿命化計画により全戸用途廃止に位置付けている。



※黄色部＝簡易耐火構造

32

【市営住宅の現状】

	曙	角鹿	清水	新津内	東洋	松栄	三島	開	三楽園	和久野 (中耐)	和久野 (簡耐)	桜ヶ丘 (中耐)	桜ヶ丘 (簡耐)	合計
建設 年度	S47 ～ S48	S47 ～ S48	S58 ～ S60	S51 ～ H20	S53 ～ S54	H2 ～ H5	S60	S62 ～ S63	S49 ～ H9	H13 ～ H18	S42 ～ S46	S48 ～ S63	S35 ～ S46	
戸数	46	38	70	141	100	56	18	24	481	120	48	164	158	1,464
入居 戸数	12	6	54	99	69	41	12	14	261	106	33	63	58	828
空き 家数	34	32	16	42	31	15	6	10	220	14	15	101	100	636

全戸募集停止住戸

1～4号棟
(84戸)
募集停止住戸

1～5号棟
(130戸)
募集停止住戸

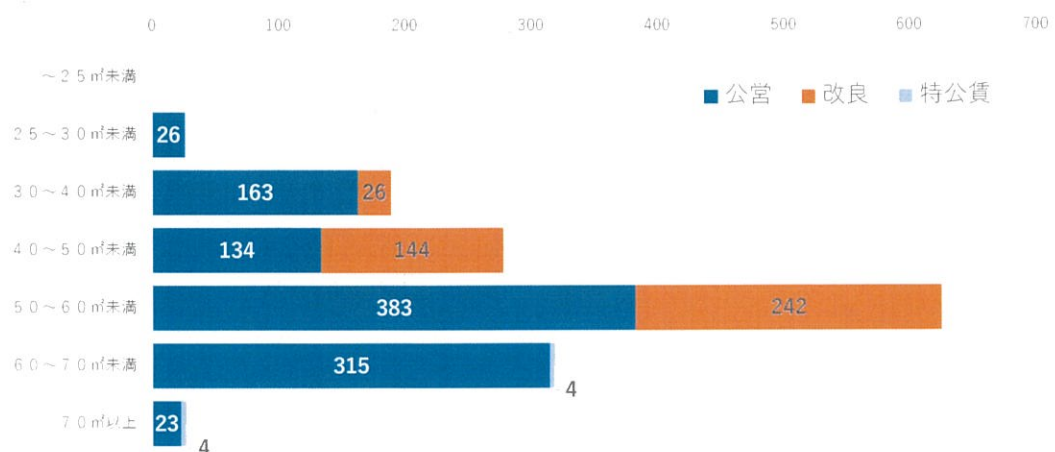
1～3号棟
(86戸)
募集停止住戸

全戸募集停止住戸

※中耐 = 中層耐火構造
 ※簡耐 = 簡易耐火構造

33

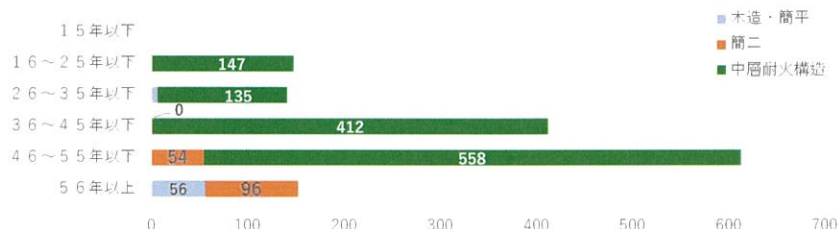
住宅規模



34

構造・経過年数について

経過年数	木造・簡平	簡二	中層耐火構造	合計	(割合)
15年以下	0	0	0	0	0.0%
16～25年以下	0	0	147戸(5棟)	147戸(5棟)	10.0%
26～35年以下	6戸(3棟)	0	135戸(8棟)	141戸(11棟)	9.6%
36～45年以下	0	0	412戸(16棟)	412戸(16棟)	28.2%
46～55年以下	0	54戸(9棟)	558戸(22棟)	612戸(31棟)	41.8%
56年以上	56戸(15棟)	96戸(16棟)	0	152戸(31棟)	10.4%
総計	62戸(18棟)	150戸(25棟)	1,252戸(51棟)	1,464戸(94棟)	
(割合)	4.2%	10.2%	85.5%		100.0%



構造	耐用年数
木造・簡平	30年
簡二	45年
耐火構造	70年

35

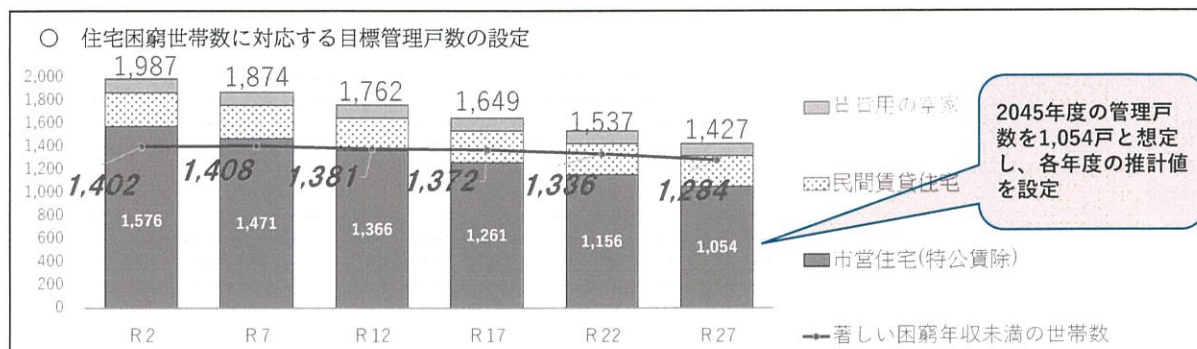
耐震性

		棟数	戸数	割合		備考
				棟数	戸数	
中層耐火構造	耐震性 A	4 棟	116戸	4.2%	7.9%	良好な耐震性を有する。
	耐震性 B	4 棟	120戸	4.2%	8.2%	ある程度の耐震性を有するが、大地震時に被害が出る可能性がある。
	耐震性 C	1 1 棟	282戸	11.6%	19.3%	耐震性は劣る。
	耐震性 D	1 棟	16戸	1.1%	1.1%	耐震性はかなり劣る。
	新耐震基準	2 7 棟	614戸	29.5%	41.9%	※ 1
	耐震改修済み	4 棟	104戸	4.2%	7.1%	
その他（木造、簡平、簡二）		4 3 棟	212戸	45.2%	14.5%	
総 計		9 4 棟	1,464戸	100%	100%	

※ 1 新耐震基準：昭和56年の建築基準法の改正により、施行された耐震基準で、同基準を満たす建物は震度6強程度の地震でも建物が倒壊しない耐震性能となっている。

36

現行の市営住宅長寿命化計画における、 目標管理戸数及び戸数削減実績

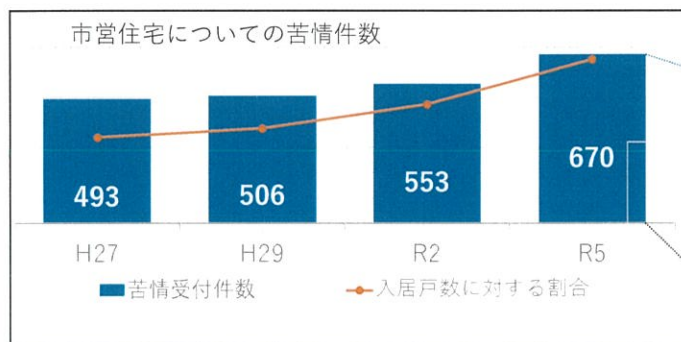


市営住宅長寿命化計画における目標管理戸数及び実績

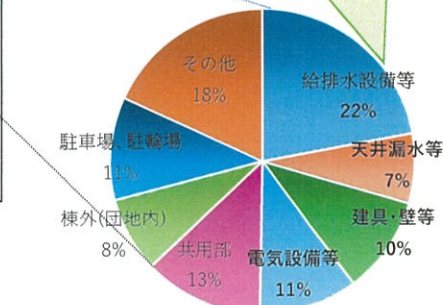
	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和6年度末	削減戸数
管理戸数(目標)	1,584戸					1,478戸	106戸
管理戸数(実績)	1,584戸	1,528戸	1,522戸	1,502戸	1,496戸	1,464戸	120戸

37

老朽化に伴う苦情件数の増加



- ・建物、設備の修繕依頼が約5割(大部分が老朽化による)
- ・特に給排水設備や、これに伴う漏水の修繕依頼は約3割



令和5年度の苦情内訳

38

