

第1回敦賀市営住宅あり方検討委員会  
議事記録（※概要版）

日時：令和7年5月22日（木）午前10:15～12:15

場所：敦賀市役所2階 消防講堂

出席者：委員 8名（菊地委員、堺委員、奥野委員、佐伯委員、北井委員、寺井委員、吉岡委員、中野委員） ※芝井委員欠席  
事務局 7名（戸嶋建設部長、住宅政策課：加藤政策幹(課長)、小森主幹、田中課長補佐、山東課長補佐、細田係長、青池係長）  
その他（傍聴） 報道機関3社（福井新聞、中日新聞、RCN）

内容：以下のとおり

- ・開会・・・・・・・・事務局
- ・委員（及び事務局）紹介・・・・・・・・事務局
- ・委員長、副委員長選出・・・・・・・・事務局より事務局（案）の提案※

※【提案趣旨】委員長には学識経験者で福井大学准教授の菊地委員、副委員長には弁護士の堺委員とする

→委員了承

〔委員長＝菊地委員  
副委員長＝堺委員・・・・・・・・決定〕

- ・委員長あいさつ
- ・議事（※委員長進行）

議題（1）敦賀市営住宅あり方検討委員会について

①諮問について

（事務局）委員会の説明・・・・・・・・条例（資料No.1）に基づき説明

（建設部長）諮問書の説明・・・・・・・・諮問書（資料No.2）に基づき説明（読み上げ）

②市営住宅の現状と課題について

（事務局）・・・・・・・・「敦賀市営住宅の現状と課題」（資料No.3）に基づき説明

※**最終ページ**（※趣旨抜粋）

入居者の高齢化、入居率の低下への対処・対策については、今後の管理・運営手法のあり方、また市営住宅への入居資格についての項目で検討し、打開策や対処策を見出し状況の改善を図っていきたい。

諮問事項（1）“市営住宅における効率的で安定的な管理運営手法について”については、対策案の1番目「今後の管理運営手法についての検討」の部分に該当。

諮問事項（２）“敦賀市公営住宅等長寿命化計画（中間見直し）における目標管理戸数及び建物の方向性（事業手法）について”については、対策案の２番目「敦賀市公営住宅等長寿命化計画の改定」に該当。

諮問事項（３）“市営住宅の入居資格について”については、対策案の３番目「市営住宅の入居資格についての検討」の部分に該当。

１番目「今後の管理運営手法についての検討」として、空き家が増えている高層階などの対処・改善策の検討、管理運営手法の方策として、民間の力やノウハウを活用し効率化や改善策を見出していく指定管理者制度の導入なども選択肢の一つとして検討いただきたい。

３番目「市営住宅入居資格の検討」として、同居親族要件や市内在住要件、連帯保証人要件、などを検討いただきたい。

これら課題と対処案について、有識者や専門家の皆様のご意見を踏まえ今後検討していきたい。

#### <ご意見、質疑・応答>

（委員）市営住宅に入っている方は高齢者が多い、連帯保証人が一番の課題。連帯保証人が居なくて入居を希望していてもなかなか入居できない。

→（事務局）連帯保証人の問題も今後考えさせていただきたい。

（委員長）他の市町で連帯保証人の要件を緩和しているところは？

→（事務局）県内では、連帯保証人の要件を廃止しているところはない。

県外まで上げるとある模様。今後研究していきたい。

（委員）民間不動産でも高齢化と単身世帯が非常に増えている。入居資格で同居が前提だと世帯用の部屋が空いても単身者は入れない状態。世帯用の部屋であっても単身の方に貸し出してはどうか。

連帯保証人について、民間の保証会社に保証を取ってもらったら連帯保証人は要らない。

市税の滞納に関しては、真に住宅に困窮している方が市税の滞納をしている場合もあると思う。入居条件・資格を緩和する、もしくは違う方向で検討されているのか？

→（事務局）家賃債務保証会社の導入は連帯保証人の要件を緩和する代替えのひとつとして有効と考えられる。

市税の滞納については、市として行政サービス受ける一定の要件として全庁的に取り組んでいることから、市として慎重に考えざるを得ない。

（委員）指定管理者制度の導入については、ハードルが高くなかなか引き受け手がないと聞いたが何か対策を考えているのか？

→（事務局）指定管理者制度は他県では事例があり公営住宅でもできる。県内では県が県営住宅で指定管理者制度を使っている。

（委員）県では約１，７００戸の県営住宅を２分割して２つの団体に委託している。内容は、

家賃の納入督促、入退去関係の事務、退去修繕や計画修繕など、委託の中であらかじめお願いしたもの。

(委員長) 市営住宅では市が24時間対応、休日対応をしているか？

→ (事務局) 市(住宅政策課)職員としては24時間365日の対応。ただし、サービスのためではなく、本当に緊急を要する時のため。

(委員) 県の委託している内容として、通常賃貸管理という部分だけか？緊急対応は県がご自身でしているのか？

→ (委員) 指定管理者に24時間をお願いしている。

(委員) 今後検討する時には、どのような内容をどの範囲を考えているのか検討したほうがいい。

(委員長) 民間の賃貸でもサポート、見守りを付けられるという仕組み出来てきたところ。不動産や家賃の管理に加えて、見守りとか一種のサポート付き住宅的な管理が必要になってくるのでは。いわゆる従来型の不動産の管理、修繕、ハード面の管理に加えて、要配慮者の見守りといったものも可能なところに指定管理をおまかせすることを検討しては。

→ (事務局) (※指定管理者制度を導入するにあたっては)そういったことが可能な業者の選定、研究していこうとは思っている。

(委員) 入居資格で同居親族を必要としている要件の趣旨はなにか？

→ (事務局) 市営住宅が建てられ始めた頃、社会情勢として高度経済成長期で家族が前提というような社会背景があったことから設けられたと考えられる。そういう背景を基に制度があって、それに併せた形でハード的にそういった部屋を作り、それが今も残って運用しているというところ。

(委員) 入居率が低迷し需要がない中で、一部廃止の方向にあるが、まだ建て替えも視野に入れているという話。どういう考え方で、需要がないのに建て替えをするという方向性なのか？

→ (事務局) すべて新規に供給というわけではなく、今あるものを直して使っていく、耐用年数もあるので、一定の年数が来れば用途廃止するか建て替えるかというのを判別していく。

(委員) 民間でも新規の建築は難しい。公営住宅を建て替えるということもひとつとして、民間の今あるものを使ってはどうか？

→ (事務局) 見なし公営住宅という形で、福井市は新規に建てずに民間の住宅を借り上げという形で市営住宅として供給する形にシフトしていると聞いている。今回計画を改定する中で、検討していく必要はあるとは考えている。

## 議題(2) 敦賀市公営住宅等長寿命化計画について

(事務局) 敦賀市公営住宅等長寿命化計画の説明・・・(資料 No.4-(1))に基づき説明

※(※趣旨・抜粋)

国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき中長期的な計画で、策定されるもの。

敦賀市は県内では管理戸数が2番目に多く、そのほとんどが老朽化している状況。長期的かつ総合的な視点により平成22年度に『敦賀市公営住宅等長寿命化計画』を策定、その後、中間年次ごとに見直しを行っている。

1ページ「令和3年度から令和12年度の10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化等に応じて中間年次を目途に見直しを行うものとする」となっており、今年度が中間の5年目として見直しを行うもの。

諮問事項(2)で「敦賀市公営住宅等長寿命化計画(中間見直し)における目標管理戸数及び建物の方向性(事業手法)について」として、目標管理戸数と建物の方向性(事業手法)について、皆様にご審議をいただきたい。

1点目の目標管理戸数について、25ページ長期的な目標管理戸数について、災害時には被災者の一時入居として活用されることもあるので、適切な管理戸数について本委員会でご審議いただきたい。

2点目の建物の方向性(事業手法)について、47ページ長期的な事業手法の設定と管理戸数の見通し。目標管理戸数の達成に向け団地ごとに事業手法を選定している。

事業手法は、維持管理、改善、建替、用途廃止を設定、借上公営住宅の導入についても検討していきたいと考えている。「借上公営住宅」とは、公営住宅の直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度。県内では、福井市が令和5年度から制度を設けている。

本市においても、借上公営住宅のメリット・デメリットを整理して事業手法の一つとなりえるのかを精査、団地ごとの事業手法の選定についてご審議いただきたい。

### 議題(3) 敦賀市営住宅入居者アンケートについて

(事務局) 敦賀市営住宅入居者アンケートの説明

・・・(資料 No.5-(1)(2))に基づき説明

#### <ご意見、質疑・応答>

(委員長) 入居者のデータで単身高齢者に並んで、ひとり親世帯も多い、ひとり親世帯がどういった答えを出しているのかデータがあればお願いしたい。

(委員) 連帯保証人の確保の件は家賃保証制度を活用できるのではないかと家財道具、初期費用なかなか大変、今後最初の初期費用を抑えられるような方策は考えてもいいのでは。市営住宅向けのリースもあると聞いた、検討してみてもいいのでは？

→(事務局) リースの件については、今後色々調査、研究したい。基本、浴槽設備はないが、徐々にではあるが浴槽と給湯器をつける改修も進めている。

(委員) このアンケートは実際入居できた人の意向だけ。入りたくても入れない人達の意向は把握できるものか？

(委員) 高齢者の話として保証人が一番のネック。身寄りが居ない時に、成年後見制度で後見人を付けるとなった時にそこまでまた時間がかかる。空いてはいるけど、階数が高いので入居を断念した方もいる。

#### 議題（４）今後のスケジュールについて

(事務局) 議題（４）今後のスケジュールについての説明

・・・(資料 No.6) に基づき説明

#### ※(※趣旨要約・抜粋)

令和7年度における開催回数としては、今回を含め計4回を計画。

次回は8月末頃を開催予定、この回では、今回ご説明した課題とそれに対する対処策に関し、さらに具体的な対策(案)や資料をご提示、これに関して検討いただく予定。

第3回目は11月中頃の予定とし、第2回目の委員会を踏まえ、答申(案)の方向性や概要の確認作業を行っていきたい。第回の議論において、更なる検討が必要とされる課題や問題点があればそれに対する継続協議となる見込み。

第4回目では、答申(案)のとりまとめをしていく予定で1月末頃を予定。なお、議題や検討項目により、第2回目、第3回目の委員会での進捗次第によっては、第4回目で、答申の方向性や内容に対する確認させていただくこととなる見込。

#### 議題（５）その他

(事務局) 議題（５）その他について説明

(事務局) 次回開催日について、8月末頃開催させていただきたい。

→了承

—以上—