

第3回敦賀市営住宅あり方検討委員会
議事録（※要約・簡略版）

日時 令和7年11月19日（木）午前9：30～11：30

場所 敦賀市役所2階 消防講堂

出席者 委員 9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、芝井委員、中野委員）

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2社
一般傍聴者4人

内容：以下のとおり

・開会（事務局）

・委員長あいさつ

・議事進行（委員長）

※議事開始の前に、委員長より今委員会での公開・非公開についての提案（下記）、確認

・議題（1）～（3） →公開
・議題（4） →非公開

委員了承

〔議題（4）では答申（案）を扱うことになり、正式に答申が出る前に外部に情報が出るのは好ましくないため〕

傍聴者→入室

委員長より傍聴者へ上記の旨申し伝え

（事務局）前回委員会での結果確認、一旦議題（1）～（3）総括で説明

・・・・（資料No.1）に基づき説明

※説明趣旨（概要要約）

資料No.1については、前回委員会の議題（1）から（3）の検討いただいた検討結果。

（1）今後の管理運営手法の検討について、今後の管理運営手法の検討をしていくにあたり、指定管理者制度の導入の検討を進めるということでご了承をいただいた。その

中でいくつかのご質問やご意見があった。

- ①指定管理者による具体的な業務内容
- ②委託対象の拡大の検討
- ③経費想定に対する正確性・妥当性
- ④指定管理者側の収益の確保

(2) 「敦賀市公営住宅等長寿命化計画の改定について」、1点目、目標管理個数の設定は2050年度において922戸とする。2点目、建物の方向性に関しては、前回の委員会に資料内容にてご了承いただいたが、議論の中で市街地における市営住宅の建替えに関するご質問、ご意見あり。

(3) 敦賀市市営住宅の入居資格の検討について、同居親族要件、連帯保証人要件、市税完納要件の3件についてご検討いただき、同居親族要件と、市税完納要件の2件については廃止の方向。

連帯保証人要件に関しては、様々なご意見があったことから継続審議。

議題（1）今後の管理運営手法の検討について

- ・指定管理者制度導入の検討について

(事務局) 前回委員会での質問に対して補足説明

- ①関連・・・・(資料No.2-(1))に基づき説明
- ②関連・・・・(資料No.2-(2))に基づき説明
- ③関連・・・・(資料No.2-(3))に基づき説明
- ④関連・・・・(資料No.2-(4))に基づき説明

＜ご意見、質疑・応答＞

指定管理者による具体的な業務内容等(資料No.2-(1))関連

(委員長) 資料No.2-(1)、業務内容については県を参考に、こういう業務内容になると理解すればよいか。

(事務局) 仕様書が全くこの通りとなるかは別だが、1つのモデル、今後検討していく上で参考にする基本系として提示した。

(委員) 資料No.2-(1)、実際に指定管理者が行う業務実施体制において、人員の配置は何人想定しているのか。

(事務局) 資料No.2-(3)になるが、今のところ、参考見積り上は7人となっている。

(委員) 平常時においては7人だが、もし災害が起きた時の人員の体制、緊急時の参集方法の想定はされているのか。

(事務局) 緊急時の参集方法等は今後考えていく。

(8) の②、災害発生時の緊急対応について今回は省略しているが、実際に仕様書を作っていく中で記載することになる。

(委員) 資料No.2-(1)、(1)から(15)までの業務は、今敦賀市で全部行っている業務か、

指定管者制度を導入することによって発生する業務は何か。

(事務局) 県の仕様書による指定管理者が行う業務 (1) から (15) まで、概ね行っているが、(15) の入居者の見守り支援は行っていない。

(委員) 業務内容の範囲で、例えば滞納等が発生した場合に、ただ回収、支払を促すだけでなく、支払いができない原因などを確認して必要であれば福祉的なものに繋ぐといったフォローも必要になってくると思うが、そういう体制は指定管理者に委ねるのか。

(事務局) そういうことになる。業務においては、(5) 家賃収納に関する業務で補助というところで対応していただくことになる。

(委員) その先、どういう援助が必要か、指定管理者の範囲を超えて市の担当課との連携が必要になってくると思うが、その連携は?

(事務局) ご指摘の家賃の通常の回収は指定管理者にお願いする部分だが、具体的な形は決まっていない。指定管理者になっても市は報告を受けるので、市は何らかの形で他の部門との連携を想定している。この点について県はどのようにいっているのか教えていただきたい。

(委員) 仕様書では、入居者の希望や必要に応じ、公的福祉サービスの地域包括支援センター、生活保護部局、自立支援センターなどの窓口へつないで連携を行うとなっている。通常の一般的な業務は指定管理者法人が行うが、そのあとケアが必要な人については別途公的福祉サービスへ繋いでいくことをしている。

(委員長) 当然必要な接続で、指定管理の1つのメリットとして、連絡情報の共有を図って窓口、チャンネルを増やす、そういう関係を指定管理者と市の側で開発していただけたといいと思う。

指定管理者まかせで家賃の収納で終わるということではなく、その背景にある生活の困りごとのような対応をどうしていくのか、今後詳細な仕様書を設計するなかでは反映していただければと思う。

②委託対象の拡大の検討（資料 No. 2-(2)）関連

※・・・・・・特なし

③経費想定の正確性・妥当性（資料 No. 2-(3)）関連

(委員) 資料 No.2-(3)、経費想定に対するシミュレーションの話で、実際の歳出が増える可能性があるということだが、一般的にはこういう制度を導入すると、費用面でもマイナスになる、効率が上がるということが前提ではないかと思うが、歳出が増えるということは、そもそもこの指定管理者を導入する意義があるのかと考える。

(事務局) 前回の委員会においては、市営住宅の様々な現状から大きく4点ほど課題が考えられ、今後これに対応していくにあたり総合的に対処していく必要があることから民間活力を活用した指定管理者制度の導入を提案した。資料 No.2-(2) の委託対象の拡大にも関連して、今様々な業務を分割して委託しているが、いずれ業務間の連携とか、一体

性というところで限界が来るところから、これらを一体的に扱うことで、効率化かつ入居者にとってのサービス向上に繋がる。業務の集約や効率化で、受益者側の方も恩恵があると考えられ、経費想定としては上がるが提案している。

(委員) 費用が上がるということは、入居者、受益者にとって何かメリットがあるということか。以前いただいた資料で、令和2年度の入居者の高齢化率が39%、5年後の令和7年の4月で高齢化率が65歳以上で47.6%。敦賀市全体の高齢化約30%に対して、市営住宅の場合では、ほぼ半分ぐらいが65歳以上の高齢者。多分あと5年後には、高齢化率プラス単身化率はもっと上がっていくのではないかと思う。

もしこういう制度を導入するのであれば、より福祉に振った指定管理者の導入というのを検討するのも1つと思う。資料No.2-(1)、指定管理者が行う業務の(15)入居者の見守り支援業務、今までこういう業務はなかったがこれから必要であろうと思う。こういうものに重点を置いた指定管理者制度であるならば、いいと思う。

(事務局) 確かに指定管理者制度導入によって一般的には費用の方は下がるが、これは上がる傾向がある。今後市営住宅の入居者の方の高齢化率の進展などを考えた場合に、現状のままで入居者に適切な行政サービスを提供していくのか懸念がある。民間のノウハウを持って空き家を減らして入居率の向上に繋げるなど、同制度を通して、メリットを生かし市営住宅の管理をやっていきたいと考えている。

④指定管理者側の収益の確保（資料No.2-(4)）関連

(委員) 修繕費の考え方としては、年間の修繕費予算を決めてしまうということか。

(事務局) 例えば年間3000万と決めてその範囲でやってもらう、修繕全部で2700万円しか使わなかつたら300万円返してもらう。あらかじめ決めた予算内でやっていただくという形。

(委員) そうすると、3000万で決めて、2500万で収まるかもしれないが、年度の後半になつて、3000万（予算）をオーバーしてきた場合はどうするのか、今後のその修繕は対応しないということか。

(事務局) 適正に必要な修繕だと判断したら、追加で修繕費としてお渡しすることは可能と考えている。

(委員) より入居しやすいようにリフォームしていくような業務は敦賀市が引き続きを行うのか、それとも指定管理者が行うのか。

(事務局) 大規模な修繕、屋上防水工事や壁の塗装工事等は引き続き敦賀市の方で計画的に実施していく予定。

(委員) 入居を促進しようと、畳を変えるとかクロスを少し変えるだけに留まらず部屋のリフォームが必要で、10万、20万ではなくて100万単位のお金がかかるが、そういう修繕も引き続き敦賀市が行うのか、それとも指定管理に予算を与えて任せせるのか。

(事務局) 基本的に新しい人が入るために修繕は指定管理の方でやっていただく。フルリフォームのような大規模な工事は敦賀市が計画を作つて実施することになる。

(委員) 最低限の工事だけじゃなく、もう少し踏み込んだリフォームをしていかないと、入居者自体増えていかないとは思うが（そこが市営住宅と民間の違いなのかも）。

(委員長) 資料 No.2-(4)の部分は終了し、以上で議題（1）「指定管理者制度の導入」は前回の検討結果と共に、本日の質問、審議内容も踏まえて答申（案）の作成に移る。

議題（2）敦賀市公営住宅等長寿命化計画（中間見直し）について

- ・建物の方向性（事業手法）について

(事務局) ・・・・（資料 No. 3）に基づき説明

※説明趣旨（概要要約）

前回のあり方検討委員会で配布した資料の一部に表記の誤りがあったので、修正したA3版の資料を本日配布。

今回の修正によって目標管理戸数に変更影響はない。

前回の協議会において、利便性、収益性の高い新津内住宅及び清水住宅の2団地については、移転を伴う建替えを検討する余地があるのではないかとのご意見あり。

敦賀市では立地適正化計画に基づき、誰もが暮らしやすい街づくりを進めており、公営住宅についても買い物や公共交通、医療、福祉サービスなど生活利便性の高い場所へ配置していくことが重要。

分散配置では、公営住宅が特定の地域に過度に集中しないよう複数の地区に適切に配置するという考え方。公営住宅が1箇所にまとまると、地域のコミュニティ構造の偏りや、学校、福祉、地域活動などの行政サービス、地域の負担が一部に集中してしまう恐れがある。

南地区では、新たに公営住宅を建設するための土地を確保することが非常に難しい。利用可能な土地が限られており、新たに土地を取得しようとすると、土地所有者との調整にも時間を要することから、現時点では代替地の確保は容易ではない。

こうした状況を踏まえ、南地区の新津内住宅及び清水住宅については、既存の公営住宅を適切に維持管理しつつ、今後の需要を見据えながら対応していく必要がある。

ただ、公営住宅の配置やその方向については、今後の人団動向、地域ニーズ、生活環境の変化などを踏まえ、今後も概ね5年ごとに、長寿命化計画を見直し適切に対応していきたい。

<ご意見、質疑・応答>

(委員長) 事務局からの説明について、質問もないため、これまでの議論を踏まえ答申（案）の検討に入る。

議題（3）敦賀市営住宅の入居資格の検討について（継続審議）

- ・連帯保証人要件について

(委員長) 前回の委員会においては、連帯保証人要件の意見が分かれたところ。セーフティ

ネット住宅という観点から廃止すべきとの意見があつた一方、管理の観点から廃止は慎重にした方がいいという意見があり継続審議という形にした。

(事務局) ・・・・(資料 No.4)に基づき説明

※説明趣旨 (概要要約)

前回の資料内容に、資料 No.4 で補足する。福井県及び県内 9 市における住宅使用料の収納状況で、敦賀市が住宅使用料の徴収状況、滞納状況が県内でも 1 番悪い。徴収率が他市の水準まで向上するまでは、連帯保証人の持つ担保権の機能というのは非常に大事と考えている。ただ、連帯保証人に自然人だけでなく法人、債務保証会社を含めることに加え、連帯保証人の免除規定を見直すということも合わせて考えたい。

<ご意見、質疑・応答>

(委員) 収納状況では、数字だけ見るとめちゃくちゃ悪く見えるが、この率は令和 5 年以前の未収を含む長期で未納している分も分母に入っている。徴収率がすごく高い福井県は 99.78% で長期の未収ほとんどない。長期の未収がないと、ほぼ単年度令和 6 年の家賃をどれだけ回収できたかという数字になる。敦賀市は昔からずっと滞納している分も含めてこれをどれだけ回収できたかという数字。これを比較するのはものすごいミスリードで、この数字、この集計の仕方自体は問題があると思う。

(委員) ご指摘の通り福井県の分は、単年度の家賃に対して単年度に回収できなかつた数字。

(委員) そうであれば、これを比較してこれで敦賀市は徴収率が悪いという結論にはならないと思う、このデータは議論を前提にするのはおかしい。

(事務局) データの内容はもう少し精査しないといけない。

参考に、敦賀市の令和 6 年度、現年分の未済額が約 700 万円、その現年分の未済額もなかなか徴収しきれてない状況。福井県の家賃の調定額の 70%、60% ぐらいの規模に対して滞納額は約 10 倍くらいの 700 万円というような形。敦賀市の徴収率自体がよくないうことは事実。

(委員長) 県と同じ計算をすると、単年度のパーセンテージで何パーセントか?

(事務局) 約 96%。

(委員長) 議論の全体の方向性、連帯保証人要件は廃止あるいは法人を加える緩和の判断についてのご意見をいただければ。

(委員) そもそも連帯保証人を取るか取らないかということもあるが、それ以外に、個人、自然人だけでなく法人も含めるかという検討事項がある。もしこれを併用した場合、個人で頼める方がいれば引き受けてもらえるが、法人の場合は審査があり、その審査に通った人だけが債務保証を引き受けただける。自然人だと滞納があっても、急に保証人を辞めるというようなことはできないが、法人では一般的には多分 2 ヶ月ぐらい滞納されると保証解除という形になる。そうすると保証がなくなるので、退去してくださいとなる。そうなった時に、市営住宅の性格上そういうことができるのかどうなのか。自然人だけでなく法人も含める場合、滞納があって保証が解除された場合のその後の取り

扱いはどのように考えるのか。

(事務局) 難しいが、人の保証人を探し直してもらうことになる。滞納により強制退去を求める場合というのは、家賃滞納が24ヶ月以上や、30万円以上という要件があり、それまでに出てっていうのは市としては言えないので、何とか人の保証人を探してというお願いまでしかできない。

(委員) そうすると、保証会社の保証がなくなった状態だけど、入居はそのまま続くという形になるのか。

(委員) このような家賃滞納して払えない人の保証なんて誰がするのか?そんなことになるから保証人なんて取るのはおかしいのではないかと言っている。やっぱりそこに戻ってくるのではないか?

(委員長) 現実に、保証人確保できないケースはあるのか?

(事務局) 保証人が亡くなったりするケースというのはあり、保証人が亡くなった後に新しい保証人を用意してくださいというお願いはしている。

(委員長) 連帯保証人探してくださいと言って、見つけられないケースというのはあるのか?

(事務局) 中には連帯保証人が見つかってないままのケースがある。

(事務局) 連帯保証人要件の廃止を完全にするかというの、大変迷ってるところである。連帯保証人の役割というのはお金の役割以外にも退去の時とか緊急の時にどうしていいかなど色々ある。緩和ということで決まっているわけではないので、今一度、委員皆様の意見などを伺えればありがたい。

(委員) 今の視点は非常に大事。なにかあった時とかの連絡先っていうのは非常に大事だと思う。ただ、それは保証人ではなくて連絡先をきちっと確保するという手立てを取るべきではないかと思う。そこに保証人っていうお金の面までヒモづける必然性はないよう思う。

低所得者層の方でお金払えない人はそれなりに病気とか失業とかいろんな原因がある方が多いと思う。その人自身の生活再建支援ということが本来あるべき。お金が払えない問題を誰かに引き受けさせるという解決策自体がおかしいと思うので、連帯保証人という形を取ること自体には強く反対。

(委員長) 一方で保証人っていうのもやはり管理する側からすると大事だという辺についてはいかがか。

(委員) 今回市営住宅の話だが、一般の民間で考えればそういう連帯保証人もしくは保証会社っていうのは必ず必須のもの。それは管理運営上そうしないとやっていけない。払わなくともいいよって言ってしまうと、全てが破綻する。一方、市営住宅の場合はそもそも所得環境の厳しい方や、入居に対して支援が必要な方が主と考えると、そこは一般的な賃貸契約とは別の福祉の観点から考える必要は当然あろうかと思う。保証人についても、実質その連帯保証がどこまで機能してなのか、機能しないものまで持っていてもしょうがないとは思う。もし、連帯保証人があっても効果がないのであればそこは少し見直してもいいかとは思う。

(事務局) 去年の1年間で回収した滞納分が約1000万円、そのうち250万円は連帯保証人が直接支払いいただいているもので約25%になる。それ以外にも催告で連帯保証人が払っているケース等で、25%にプラス@が何%か乗っている。

(委員) 前回、廃止に慎重、連帯保証人に保証会社を含める案がいいのではないかと発言したが、今日の話も聞いて、債務保証会社が2ヶ月しか持たないっていうことになると、それをしたから解決することにはならないのかとは思った。

福祉のことを考えると確かに保証人の要件を廃止できれば1番いいのかとは思う。ただ、廃止する場合に問題になってくるのはやっぱり滞納額の話。廃止したことによって滞納がだんだん膨れ上がり、解決しないといけないという時に、1番救済しないといけない人に皺寄せが発生してしまうのではないかと思う。廃止するのと同時にどれだけ市の滞納が増えているか、何か具体的に対処というのがあるのかお聞きしたい。

(事務局) 外した時に対処ができないから、外すよりは自然人に債務保証会社も含めた方が良い。もし連帯保証人を廃止した際には、何かできることはないと考えている。

(委員) 多分全国的に先行して保証人を外しているような自治体、そういうところが何か新たに対応しているのか、その後どうなったかというデータはあるのか。

(事務局) 国交省がどれだけやっているかというデータは出しているが、その後どうなっているかという追跡まではやっていない。それを該当する市町に聞き取りをしていけば積み上げることはできるが、先々どうなるかというところはなかなかデータとしては見えにくい。

(委員) 特に高齢者の方、身元、家族がいない、家族と縁を切って保証人になってもらうのが難しいという相談は、社協、包括支援センターにある。そうなると、市営住宅の入居は現状難しく、結果的に民間で行っている居住支援事業の方で対応せざるを得ないが、結構お金を持ってる方じゃないとそういうところに頼めない。

今敦賀市では、入居要件の中で連帯保証人どうしても確保できないって時に、それでもやっぱり誰か緊急連絡先になってくれる人を見つけてくださいという対応をしているのか。

(事務局) 現時点では、基本的に連帯保証人がない人は受け付けていない。その上で60歳以上の単身の方やちょっと気掛かりな人は、連帯保証人と緊急連絡先の2つをお願いしている。緊急連絡先となると、例えば孤独死した時に死亡の手続きはしてくれるが、退去の手続きまではしてくれず法的義務もない。連帯保証人だと死亡した後の退去までお願いできるので、連帯保証人が今のところ必須ではある。

(委員) 連帯保証人についてはいつも社協に相談あるが、本当にいない人はこちらも正直お手上げで、対応が難しい現状があるっていうことは改めてお伝えしたい。

(事務局) 連帯保証人の免除の規定は限定的過ぎて機能していないので、そこを見直して連帯保証人がいない人を受け入れる手段はあると思っている。もちろん廃止という手段もある。

(委員長) 廃止あるいは緩和、どちらにするにしても、懸念されるところもあるし、それぞ

れのメリットとかそうあるべきとかもあるが、今後のスケジュール的なことを考えた時に1つの方向を考えたい。

前回と今日の議論で、やはり廃止すべきであろうというのが1つの目標になるべきだろうというのは間違いない。その一方で、それを直ちに廃止となった時に懸念されるところがある。それから、指定管理という方向で検討していく際に、管理者として手を擧げる方にとってもひとつのハードルになる、といった懸念もある。

そこで、1つ提案として、当要件の廃止または規定の見直しということを目標としつつ、指定管理の制度導入に際してはまずは緩和という形をとり、その中で例えば廃止した先行的な自治体の実情を調査、その影響について検討、そして規定の見直しにつなげていく具体的な対策を行い、近い将来、要件の廃止、規定の見直しを実現するということを目標としていくというのが現実的かと考えている。

大きな方向としてはまずは緩和、そしていずれは廃止とし、まずは緩和できる処は緩和していくという流れはいかがか。

答申（案）を考えるにあたっては付帯意見として、その要件の廃止に向けた検討を行うということで、進めさせていただければと思う。

（事務局）一点確認だが、答申作成にあたり連帯保証人の要件に関しては、債務保証会社もしくは一般の方との形を原則としつつ、将来はいろんなところの研究をして検討していくという認識でよろしいか。

（委員長）債務保証会社というところをまず入れる、付帯意見としては廃止や見直しといった検討をすすめる、そのような形でお願いする。

委員長より傍聴者へ以後非公開の旨申し伝え

傍聴者→退室

議題（4）答申（案）について

非公開部分につき、非記載

議題（5）その他

（事務局）・・・・※特になし

（委員長）私の方から1点、議題ではないが、本来の公営住宅の役割以外に例えば目的外使用とかで、こんな風に市営住宅活用できたらいいのではないか、というようなアイデアなどがあればこの場で共有したい。

今回の市営住宅あり方検討委員会の答申に入るものではないが、市営住宅の政策に敦

賀市が取り組んでいく中で生かせるヒントが何かあればと思うので、何かあれば是非ご発言いただければ。

私は、特に上の階が空いている時に、例えば居住誘導区域に立っている市営住宅の上の階を移住者向けの受け皿にするとか二戸一化を進めて家族向けに拡大するとか、若い人が移住してくる時の受皿に使えないか等。こんなことに使えばいいのではないかというのがあればと思います。

(委員) せっかく建物もある、それを有効活用するのは非常に大事なことだが、有効活用しようと思うと非常にお金の面を考えてしまう。費用対効果で考えると、エレベーター1基いくらするか、それで賃料が1万円、2万円と思うと、公の税金だからと言ってそれを使っていいのかというところがいつも引っかかる。それなら民間で空いているところを使つたらいいんじゃないかと思う。資料から、敦賀市の市営住宅の戸数が人口規模に対して多すぎるというところがあるので、使ってないものは閉鎖し、使えるものは少しでもより良好な環境を作り、災害の公営住宅に使うとか積極的にそういうものに使っていくのは必要ではないかと思う。お金をかければ色々できると思うが、そのリターンがどうかと考えるとそこで止まってしまう。

(委員) ちなみに、民間での賃貸の需要状況はどうなのか。

(委員) 全体的にはちょっと分からぬけれども、我々が管理しているところで、全体に対して入居率が大体90%ちょっとぐらい。当然お金をかけたりもしているし、採算性も考えてやっているが、少しでも入っていただけるような形に改裝している。これから本当に高齢化の問題が1番重要になってきており、単身の方、高齢の方非常に増えていて、居住支援のサポートを受けた形で入っていただいている方が少しずつ増えている。高齢化により対応した形で、高齢単身の方により入っていただけるよう見直していくべきではないかと思うが、あまり大きなお金をかけないで入っていただけるのが1番いいと思う。

(委員長) 特にこれは今回の検討委員会、答申から離れて、住宅政策案があればということで提案させていただいた。

(事務局) 次回4回目の委員会は、令和8年1月7日水曜日、午後1時半から、場所は消防講堂。

(委員長) 最後に、次回第4回について1つ確認したい。

次回の委員会は、答申(案)の検討ということになる。今まで議題についての方向性は出し、次回その答申(案)の修正、確認をしていくという場になる。よって、正式に答申が出る前の段階であるので、次回の委員会については冒頭から全て非公開で行うことによいか。

→委員了承

—以上—