

令和8年1月30日

敦賀市長 米澤光治 殿

敦賀市営住宅あり方検討委員会
委員長 菊地吉信

敦賀市営住宅のあり方について（答申）

令和7年5月22日付け住第159号で諮問を受けたことについて、本委員会において、4回にわたり検討を重ねた結果、下記のとおり答申します。

なお、留意されるべき事項を附帯意見として申し添えます。

記

（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

現在、敦賀市の市営住宅においては、直営による管理運営を行っているところであるが、入居者の急速な高齢化、施設の老朽化、入居率の低迷などの課題があるなかで、今後もこれまでと同様に安全で良好な市営住宅環境を提供していくことや新たな課題に対応していくには、現行の体制による管理運営では困難な状況となることが想定される。

このことを踏まえ、本委員会では、現行の市による直営の継続や個別の民間委託を含めいくつかの管理運営手法を検討した。その結果、今後の入居者への良質な住環境の提供と効率的で安定的な管理運営を行うためには、包括的な民間委託が適しており、その中でも受託者に自由度や裁量による創意工夫の余地がある指定管理者制度が最も適していると考えられることから、同制度についての詳細な検討を行なった。

指定管理者制度の導入によって、入居者の高齢化や施設の老朽化といった複雑化する課題に対し効果的な管理運営が求められるなかで、民間事業者が有するノウハウや実績を活用することで、包括的できめ細やかな対応が可能になると考えられる。

同制度を導入した場合、迅速で効率的な修繕対応や福祉的業務の拡充が図られることによる入居者の利便性向上と、民間ならではの創意工夫による低迷している入居率の改善も期待される。一方で、今後も入居者の高齢化及び建物の老朽化が進んでいくことで経費が上昇するなどの課題があることから、財政上の費用対効果についても十分勘案したうえでの市営住宅の管理運営への同制度導入は妥当との結論となった。

附帯意見

入居者の高齢化が進展することや単身高齢者の入居者が増加していくことが想定されることから、指定管理者を募集する際の仕様書においては高齢者福祉への対応を盛り込むとともに、当該項目に重点をおいた指定管理者の選定を行われたい。

また、指定管理者の指定後においては、管理運営業務の全てを指定管理者のみに委ねることなく、事業主体である市と指定管理者との間の緊密な情報共有のもと、災害時等はもとより生活支援が必要とされる入居者に対する連携した対応が図られることを求める。

（2）敦賀市公営住宅等長寿命化計画（中間見直し）について

①目標管理戸数について

今後も少子高齢化、人口減少が進んでいくなか、敦賀市では令和7年4月時点で1,464戸の市営住宅を有しており県内では2番目に多く、その多くが老朽化しているとともに、入居者数・入居率は減少の一途をたどり、空き家率の上昇が続いている状況である。

そのため、効果的で効率的な市営住宅管理を実現していくには、本市の人口規模や財政状況、社会変動に即した適正な管理戸数の設定が必須となる。

このような状況のなか、敦賀市公営住宅等長寿命化計画の目標管理戸数について、令和2年度の改定では2050年度において960戸としていたものを、今回の中間見直しにおいては922戸とするものと示された。同戸数については、現在の人口減少、高齢化といった最新の統計情報を基にした推計を踏まえており、妥当と判断される。

②建物の方向性（事業手法）について

建物の方向性については、①において示された2050年度での目標管理戸数と同様、令和2年度改定の計画をベースとし、現状のストック状況、将来の需要見通し、耐用年限の状況、改善の必要性及び実施可能性を総合的に勘案して示された。

これについては、住宅セーフティネットとしての役割を果たしたうえで、市営住宅全体の長寿命化及び①で示された将来の目標管理戸数との整合性が図られたものとして妥当と判断される。

附帯意見

建物の方向性（事業手法）の検討に伴う建物の更新手法の検討について、法令や制度を柔軟に扱うことで、従来の自治体による直接建設のみに限定することなく、既存建物の利用や民間賃貸住宅を有効活用した形での市営住宅の供給手法が可能であり、効率的な供給手法の構築については他自治体の事例も参考にして、今後も継続して検討していくことが望ましい。

(3) 市営住宅の入居資格について

入居資格の見直しについては、入居に当たって必要となる要件がいくつかあるなか、自治体の裁量において見直しが可能な以下3つの要件について検討を行った。

① 同居親族要件について

本市では市営住宅への入居の際には、一部条例等で定めのある場合を除き、同居する親族が必要となる同居親族要件については、平成23年の公営住宅法改正に伴い同法から同居親族要件が廃止され、地方自治体の裁量に委ねることとなった以後も継続して採用してきた。

近年の本市の市営住宅においては入居率が低下し続けているなか、公募においては家族用住戸では応募数が少ない状態が続いているのに対し、単身者用住戸では単身高齢者の増加に伴う需要がますます高まっていることから、応募数が公募数を超える状態が続いている。

これらの背景を踏まえ、単身者入居の障壁となる同居親族要件については廃止する方向で検討されたい。

なお、同要件を廃止した場合に、家族用住戸に単身者が入居できることとなるが、本市においては現時点では家族用住戸に対する需要には十分対応できており、また将来的な見通しにおいても非単身世帯（同居親族を伴う世帯）への入居の機会を損なうことないと判断される。

② 連帯保証人要件について

市営住宅入居にかかる連帯保証人要件は、平成23年の公営住宅法改正により、地域の自主性を強化し自由度の拡大を図る観点から、その存続については各自治体の判断に委ねられてきたところである。

本市においては、住宅使用料の確実な収納を担保する観点から、連帯保証人1名を必要とする要件を継続して採用してきた。

本委員会においては、連帯保証人要件について、廃止又は緩和の方向性について見直しの検討を行った。

同要件の検討においては、市営住宅のセーフティネット住宅としての役割を考えた際に、より要配慮者を受け入れやすくするよう同要件は廃止すべきとの意見が出た。その一方で、同要件を廃止した場合に、名義人死亡時における連帯保証人の役割の代替手段や、住宅使用料滞納者の増加に繋がることへの懸念から廃止には慎重になるべきとの意見も出た。

検討の結果、同要件は継続とした上で一部緩和し、債務保証会社などの法人による連帯保証人も認めることとし、併せて連帯保証人の免除規定についても拡大することが望ましいとの結論にいたった。

附帯意見

同要件については、先行自治体での実情把握や影響の調査等の研究を重ね、将来的には廃止する方向で検討を続けていただきたい。

③ 市税完納要件について

本市市営住宅への入居にかかる市税完納要件に関しては、公営住宅が公的資金により整備運営されていること、市税等の納付推進及び公平性確保の面から行っている行政サービスの制限の一環により、市営住宅入居に当たっての要件としていたところであり、県内の他自治体においても同様に要件としている。

一方で、本要件については国において、これまで地域性を尊重し各地方自治体の判断に委ねるとされてきたが、経済の低迷とそれに伴う住宅確保要配慮者の増加を背景に、公営住宅の住宅セーフティネットとしての役割の観点から、各自治体における地方税の完納要件に関して緩和や配慮を求めているところである。

以上を踏まえ検討の結果、公営住宅の持つ住宅セーフティネットとしての役割を重視すべき点から、同要件については廃止が望ましい。