

令和 7 年 12 月 12 日

都城市議会  
議長 神脇 清照 様

建設委員会  
委員長 中田 悟

## 建設委員会報告書

令和 6 年第 4 回都城市議会定例会において、閉会中も継続して調査するものとして申し出た事件について、その調査結果を会議規則第 111 条の規定により、下記の通り報告します。

### 1 調査事項

(1) 人口減少社会における市営住宅の在り方について

### 2 本市における現状及び課題等について

令和 7 年 4 月現在、公営住宅 77 団地、3,338 戸を管理しているが、これらのうちすでに耐用年数を超えた住宅は、1,311 戸にのぼる。

「都城市公営住宅等長寿命化計画」によると、市営住宅はセーフティネットの重要な役割を担うものであり、今後も安全で快適な住宅を供給することが求められるが、一方で、人口減少・少子高齢化の進行等により財政負担の軽減にも配慮した対応が必要とされる。

計画の中では、公営住宅ストックを取り巻く課題として、

- ① 耐用年数を経過するストックへの対応
- ② 計画的な維持管理の実施
- ③ 世帯状況に応じた住戸への改善
- ④ 管理戸数の見直し
- ⑤ 住宅セーフティネットとしての対応

が掲げられており、おおむね実態に沿ったものと見る。

また、市営住宅においても空き家増加や応募率の低下など需要が低下し、活用の在り方についての検討も必要としているが、管理戸数は前述のとおり 3 千を超え、また空き室は募集停止の住戸を除いても約 2 割であり、その数は 700 戸である。

空き室数が適切であるか、市は適切な判断材料を持っておらず、公営住宅の管理運営に関し最終的な達成値を持っていないと見る。

都城市公営住宅等長寿命化計画の位置づけは、公共施設等総合管理計画や、都市計画マ

スタープランや立地適正化計画とも紐づけられるものとされているが、立地適正化区域や中心市街地への居住推進との関係性は見えにくい。

なお、公営住宅等長寿命化計画の期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とし、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じた見直しを概ね5年で行うとされているが、令和14年までに耐用年数を経過する住宅は1,359戸とされる。これらの住宅はすべて準耐火構造と木造の住宅である。また、耐火構造の住宅は令和24年から耐用年数を経過する住宅が発生する。

3,000に及ぶ各住戸の整備状況を見ると、高齢化対応未整備が78.5%にものぼる。詳細をみると浴槽なしの昭和30年代前の住宅も十数件存在し、3か所給湯なしの住戸も2,600件以上に及ぶ。

中層住宅でエレベーター設置のない住戸は、1,596戸（84.5%）であり、ほとんどが耐火構造の階段室型住宅であり、約半数の入居世帯主が高齢者である中、居住水準が低い住戸が多い状況である。

本市の市営住宅における維持管理費は、適切な管理によってライフサイクルコスト（LCC）※の削減を図ることが急がれている。

※ライフサイクルコスト（LCC）＝ 建設費 ＋ 改善費 ＋ 修繕費 ＋ 除去費

### 3 調査の経過

開催日	活 動	内 容
令和6年 10月15日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査事項の決定
令和6年 10月23日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について
令和6年 11月7日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について
令和6年 11月18日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について
令和6年 12月2日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について
令和7年 1月22日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について (執行部への調査事項について協議)
令和7年 2月17日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について
令和7年 3月4日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について (執行部からの調査事項の回答の確認及び協議)

令和 7 年 3 月 13 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について
令和 7 年 4 月 17 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について
令和 7 年 5 月 2 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について (執行部への聴取時の質問事項について協議)
令和 7 年 6 月 3 日	委員会 (執行部聴取)	「市営住宅について」 (土木部住宅施設課)
令和 7 年 6 月 12 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について
令和 7 年 6 月 23 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について
令和 7 年 7 月 10 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について (宮崎市及び延岡市への調査事項について協議)
令和 7 年 7 月 25 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について (宮崎市及び延岡市への調査事項について協議)
令和 7 年 8 月 19 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について (宮崎市及び延岡市からの回答の確認及び協議)
令和 7 年 9 月 3 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について
令和 7 年 9 月 17 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査について (今後の進め方について協議)
令和 7 年 10 月 21 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査報告書について
令和 7 年 11 月 5 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査報告書について
令和 7 年 12 月 1 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査報告書について
令和 7 年 12 月 12 日	委員会 (委員間討議)	所管事務調査報告書について

## 4 調査の内容

### (1) -① 「都城市立地適正化計画」に基づいた本市の都市計画について

都城市立地適正化計画の第 1 章には次のように記述されている。

「多くの地方都市では、人口増加を背景として市街地のスプロール化が進行してきましたが、今後、人口の急激な減少、高齢化が予測されており、このままの状態が続く

と、商業や医療等の生活サービスの提供や持続可能な都市経営が困難になることが想定されます。こうした中、商業施設や医療・福祉施設、住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要であることが国で示されました。」(1-1 ページ) とある。そして、市は「人口減少による生活サービス機能の低下が懸念されており、こうした状況に対応するため、生活サービス機能の計画的配置や将来的な人口密度の維持に向けた取組の必要性が高まっている」(1-3 ページ) との現状と課題を認識しつつ、「集積された都市機能を生かす都市構造に再構築することにより、将来にわたって安心して暮らせるまちづくりの実現を目指すこととしました。」(同ページ) としている。

## (1) -② 「都城市立地適正化計画」でわかる、各地区まちづくりの課題と方向性

中山間地域においては、一様に「買い物困難地区」との課題認識とともに、「買い物支援カー」の運行により、「日常生活をおくる上で必要なサービスが提供されているため、今後も地区全体における生活利便性を確保するための取組を促進します。」(8-3～9 ページ) とし、市としての課題・対策の現状を述べている。同地域のまちづくりの方向性として、「地区内の日常生活サービス施設の機能維持を目指し、商業、医療を誘導施設と位置づけ、地域社会をけん引する地域生活拠点として既存の機能を維持するとともに誘導施策を進めます。」(同ページ) としている。

中心地区からやや離れている沖水地区については、「持続可能な地域公共交通網の形成」など、移動手段に対する課題を感じている。「商業、医療、金融、高齢者福祉、児童福祉等がほぼ充足」していることから、「更なる住みやすさの向上を図ります。」と述べている。(同 8-2)

## (2) 市営住宅の現状

### ①都城市

都城市住宅施設課資料によれば、令和7年6月3日現在、市が管理する公営住宅数は3,338戸。そのうち、入居中が2,076戸、空家が845戸、政策空家が417戸、用途廃止が58戸であるとのことであった。全体の6割超が入居している一方、用途廃止を含めると3～4割は人が住んでいない空き室になっている。

空き室の対応について、入居してもらうために取り組んでいることはあるかと聞いたところ、「これまでも募集に関する情報をホームページや広報誌で発信してきました。今年度から、SNSを活用した情報発信を行うこととし、入居者の募集や居住者に向けた情報発信を進めています。」とのことであった。入居要件の緩和については、「現在、連帯保証人の要件緩和を目的に保証会社の導入に向けた業者の募集を行っています。」「今後は住宅セーフティネット法等の改正や地域対応活用等に伴う課題の発生が想定されることから動向を注視します。」と回答があった。

続いて、耐震診断や耐用年限について同課の考えを聞いた。

まず、耐震診断についてである。市営住宅のうち、比較的に棟数の多い簡易平屋建住宅については、直近では平成 28 年度に都北団地の簡易耐震診断を実施し、いずれも「問題なし」としている。しかしながら、簡易平屋建住宅は、すべて耐震基準が「旧耐震」であり、開設からの経過年数も 40 年から 50 年を超え、なかには 56 年以上のものまである。このなかには、「当面維持管理」として入居を募っている団地も見受けられる。その理由を尋ねたところ、「ただ壊すだけだと補助交付金が見つからないので、なかなか進んでいない」との説明があった。

次に、耐用年限を過ぎた市営住宅（簡易平屋建住宅）の維持管理についてである。国が定めた耐用年限をどのくらい超えても大丈夫なのか質問した。簡易平屋建住宅は、コンクリートブロック造である。市は、劣化具合を判断する手法はないが、「耐用年数を超えたから壊れるとは言えない。」としながら、住戸の使い方や建物が建っている場所によっても劣化具合が異なるため、「数値として示せるものではない」と答弁した。

なお、公営住宅（木造に限る）の修繕・改善する際には、「換気扇や電気の修繕、構造的な所では瓦屋根を板金屋根に変える」工事を実施するとのことである。

このような耐用年限を過ぎた住宅であっても住み続ける理由について聞いた。市営住宅は高齢居住者が多いことから、「家賃が安い」「住み慣れた住宅を離れたくない」「低層階が良い」といった理由を一万城の住戸改善や都原団地の建て替え時に聞いていると回答した。

## ②宮崎市

簡易平屋建住宅の耐震性の確認方法については、平成 22 年度に全 220 棟に対し、耐震診断を実施した。うち 214 棟が耐震性能を満足しておらず、建替えが必要と判断しているとの回答だった。

用途廃止を計画通り進めるため、「簡易耐火構造平屋建てについては、既に耐用年限を超過していることから早期移転を促進するため、令和 6 年度より『入居者移転支援事業』として、プロポーザル方式により事業者を決定し、入居者説明会や移転支援窓口の設置など入居者移転に関する総合的な支援業務を実施している。」とのことであった。一方、用途廃止が計画通り進まない理由として、「入居者の高齢化により、身体的部分で移転に係る負担が大きいことや住み慣れたコミュニティから離れたくない、移転先の家賃上昇などが考えられる。」とした。

また、用途廃止予定の住宅に入居者がいて、住み替えが必要な場合、いつの時点で説明を行うかについては、「統廃合の建替事業等を伴う場合には、概ね 5 年程度前から政策空家を実施し、建替事業の説明会時より具体的な説明を行っている。建替事業を伴わない単独用途廃止については、現在までに実績はない。」とのこと。説明については、「入居者移転支援事業において実施している。」とのことであった。

移転する住民へ、住み替え先を斡旋するかについては、「入居者移転支援事業において、委託事業者が公営住宅や民間賃貸住宅等の住みかえの斡旋を含め実施している。」とのこと。

新たな入居者を取り込む手立てとしては、「子育て世帯等の裁量世帯に対する収入基準（21万4千円）の緩和」を行っている。また、地域対応活用については、協定を結んだ「高校へ部活動生の寮としての活用」や、同じく「大学の学生寮としての活用」、「外国人技能実習生への活用」を実施したりしているとのことであった。この課題点として、「国への承認申請、修繕等で活用の相談があっても入居までに時間がかかる場合がある」、「長年空き住戸となっていることが多く、修繕費が多くかかることがある。」とのことであった。

指定管理者制度については、平成28年4月から導入した。導入したメリットとしては、収納や滞納整理の向上が見られた他、額にして3千68万9千円、職員の人員として27.5人を削減できたとのことであった。一方で、市営住宅の現状及び管理手法に関して市の担当者の意識やノウハウが薄れていく傾向にあると回答した。

### ③延岡市

簡易平屋建住宅の耐震診断は行っていないが、簡易耐火構造2階建住宅の耐震診断を行い、倒壊に至らないことを確認していることから、これよりも規模の小さなものについては、同様の結果が得られるとの考えであった。

用途廃止は計画通り進んでいないとのことである。理由としては、「入居者がおり、移転又は退去が困難なため」と回答があった。なお、老朽化や集約建替えにより住み替えが必要な場合には、それぞれ住民説明会を開いている。まず、老朽化の場合には、入居者の状況や意向によって移転先の確保ができた上で棟ごとに説明会を行う。また、集約建替えの場合には、移転先の確保ができる時点で団地ごとに説明会を行うとのことであった。住み替え先の斡旋については、住み替えの1年前に入居者アンケートを実施している。移転先に市営住宅を希望される方には、空き住戸を案内し、民間の住戸を希望される方への斡旋はしていないとのことであった。

入居要件の緩和について、令和5年度に北方・北浦・北川地区において、単身入居者の面積要件及び年齢要件の廃止を行った。併せて、令和6年度には、旧延岡市地区において、随時募集での単身入居者の面積要件を廃止したとのことであった。

また、地域対応活用については、離島にある市営住宅を外国人漁業技能実習生の住居として活用している他、地域おこし協力隊用の住居としても使っている。今後は、高校生用の寮として活用を計画中であるとのことであった。一方で、地域対応に取り組む上での課題として「外国の実習生等においては、言語や文化、生活習慣等に違いがあることから現入居者への理解醸成及び、雇い主によるサポート体制の構築」をあげられた。

指定管理者制度については、平成22年4月から導入した。導入したことにより、住宅使用料の現年度分収納率向上（93.74%→99.34%）、人員削減（正規職員8名→4名、嘱託職員4名→0名）、窓口開設時間を18:00までに延長及び土日祝日も対応、緊急時の夜間対応窓口の設置、単身高齢入居者の安否確認が実施されるようになった。また、導入後の入居アンケートでも、全体的な満足度的には6割を超え評価を得ている。一方、施設や設備に関するご意見が多く寄せられている他、まれに接遇面の苦情もあるとのことであ

った。

## 5 委員会としての意見

調査の結果、本委員会では、市営住宅の在り方に対し、以下3つの視点において大きな政策の転換が必要と考える。

### 1. 市営団地の位置づけを捉え直す視点

都市計画マスタープラン等、市全体の都市計画の視点から公営住宅の在り方や団地の配置等、市として大きな計画をもって整備するよう求める。

各住戸が高齢化に対応した住宅であることは当然のこと、集約化された団地には、日常生活に支障のない買い物の場が近くにあることや、バス停が設置されることなど、公共交通や上下水道等のインフラを集約することで、今般の人口減少社会においても多くの市民が快適に過ごすことができる。

こうした、公営住宅とまちづくりを一体に考える視点こそが、少子高齢社会の真っ只中にある本市に必要なであると結論するに至った。

### 2. 移転集約の視点

建物・設備は、建設からの年数を経るにしたがい、劣化が進み、耐久性は徐々に損なわれていく。そして、その維持管理コストは年を追うごとに高くなっていく。市営住宅の維持管理費は、家賃収入によって賄われているが、所得や家族構成によって変化するため、これだけでは手当できない事例も散見されるようになってきた。今後、さらなる高齢化の進展をにらみ、管理コストが高く、建設からの経過年数が高いものを用途廃止し、「移転集約」をより強力にすすめる必要を感じる。修繕費など老朽化した市営住宅を集約化することで、管理費の縮減にもつながるものと期待する。

また本市においては、簡易平屋建住宅のように、庭があり、階段を上らなくてもよい住環境が好まれる傾向にある。しかし、こうした建物は、一方で大きく耐用年数を超えているものばかりである。にもかかわらず、維持管理を進めることは、一見、高齢者ニーズに対応しているとも言えるが、他方、耐震診断や劣化度調査の手法が明確でない、危険性の高い住宅を提供している負の印象を強く受ける。

このような姿は、本来、「国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」とした、公営住宅法の理念に相反するものとは言えまいか。管理費の側面、社会福祉の観点から、再度、住宅政策を捉え直すよう訴えたい。

### 3. 空き室利活用の視点

公営住宅の住民は、これまで強い結束力をもってコミュニティを維持・運営してきた。単身高齢者への声掛けを始め、買い物など日常生活をおくるための助け合い、子どもの見守り等、コミュニティのお陰で暮らしが成り立ってきたという声も聞く。一方、高齢化の

進展や暮らしの多様化に伴い、こうしたコミュニティの維持が難しくなっている側面もある。

公営住宅の良好な住環境を維持する上で重要な要素にもなってきた、『団地ならではの』コミュニティを、どう維持・継続・発展させるかについて、市は方向性を示すべき時が来ている。その理由は、公営住宅における支え合いの仕組みが、核家族化で親戚が近くにおらず日夜奮闘する親、単身世帯で買い物に行くにも移動手段に困る高齢者の姿などからも、今それぞれの地域社会にあって必要と考えるからである。そればかりか、災害が起きた際、こうした団地コミュニティの価値が各地域において効果を発揮するものとする。平常時から、支え合いの仕組みがある団地の仕組みをモデルケースとして、それぞれの地域から地域へ波及・伝播させることが、災害時などにおいて、助け合いのプラットフォームとして機能するものとする。

本来、公営住宅は「住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸する」ことを目的としている。しかし、一方で、貴重な地域資源、人材の宝庫とも捉えることはできないか。人生 100 年時代。仕事をリタイアしても、地域に居場所や役割がある。そういった、地域の受け皿として、団地コミュニティを再考するべきではないだろうか。団地が震源地となり新たな価値を創造し、ここから新たな地域社会のモデルを発信する。そうした位置づけを公営住宅が担える可能性をもっている。そこに焦点を当てるべきと考える。

#### 4、他市の事例をもとに本市の未来像を探る

今後、市営住宅の適切な維持管理のため、宮崎市が行う「入居者移転事業」を参考にしながら、より良い住環境を求め住民が移転しやすいよう対策を講じる必要がある。こうした事業は、用途廃止を計画的に進める効果が期待できる。住民の背中を押すメニューが増えることで、市側の対応もしやすくなるし、住民も前向きな気持ちになると考えるからだ。

また、団地コミュニティの新たな価値創造のために、新しい息吹を取り込むことも必要である。宮崎市では、高校の部活動の寮として、さらに大学の学生寮として地域対応枠を利用し若者を取り込み、団地に新たな支え合いの仕組みを作ろうと試みている。

本市においても、いち市営住宅で技能実習生を受け入れている。公民館に加入し地域の催しや環境整備などの活動にも積極的に参加し、地域で喜ばれている好事例も生まれている。地域対応型の入居をとおり、新たな人のつながりが生まれ公営住宅の文化向上が期待できる。積極的に進めるべきだ。

しかしながら、公営住宅法上、「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸する」ことを使命とする行政は、建物の維持管理、入退去者の対応に追われ、新たな取組に手を出せる物理的余裕がない。こうした背景から、民間のノウハウを活用し、新たな団地の価値創造に取り組めないかと考えるに至った。そこで、本市がかつて導入しようとした「指定管理制度」に注目したい。

市営住宅の指定管理制度について、先に報告したとおり、他市では、建物の管理と入退去に係る事務を主に担っているようである。本委員会が、指定管理制度の導入メリット



について住宅施設課に聞き取りを実施した際、「アパートなどを管理しており、手法やノウハウを持っているので住んでいる人にとってもサービスが上がることは期待できる。」としている。もちろんこれは、ハード面に対する答えである。しかし、本市がこれから追求すべきは、ハード・ソフト両面を向上させゆく指定管理制度と本委員会考える。高齢化と担い手不足により運営が難しくなりつつある公営住宅を、共に盛り上げる力のある管理会社である。そうした、行政に代わって、司令塔役となる指定管理の導入により、入居要件を柔軟にし、団地コミュニティの維持・発展に力を注ぐことで、先に述べた団地が震源地となり、地域から地域に支え合いの価値を波及・伝播させゆく魅力ある存在になっていくものと信じる。

都市機能は、道路や上下水道等のインフラに加え、どのような公共施設を配置するかによって決まる。市営住宅も単なるハコではなく、都市機能の一部として位置づけ、その機能を十分に生かすよう、関係各課と密な連携の上、丁寧に計画・実行されるよう要望する。

加えて、委員会としての調査は一定の成果を得たものの、本調査事項については検討すべき点が残されているため、次期委員会においても継続的に調査すべきものと報告する。