

1 活動名 「既存借上型市営住宅制度の導入」先進地視察（千歳市）

2 調査の目的

(1) 本市における課題

市営住宅については空き状態のものがあるが、これは足りているということではない。需要のある地域に市営住宅がないこと、また、希望する間取りがないということから未入居となっていると思われる。

(2) 調査の必要性

既存借上型市営住宅制度は既存の民間アパート、マンション等を市営住宅として借上げるもので、市民の需要に応える有用な制度であり調査の必要がある。

(3) 調査項目

既存借上型市営住宅制度の運用について

3 調査地選定理由

- (1) 千歳市では平成 29 年度より同制度の運用を行っており、一定の成果を得ていること、さらには課題も確認されていることから視察先として選定した。

4 調査結果

(1) 実施日 令和 7 年 8 月 26 日

(2) 出席者 4 名 近藤晴彦 上條美智子 内田麻美 大久保美由紀

(3) ①制度導入の背景・経緯

千歳市では、市営住宅の応募倍率が 20 倍を超える状態が平成 17 年以前からみられる中、都市の成長に合わせた市営住宅戸数の確保の手法として「借上げ公営住宅等の導入」の必要性を明示。平成 29 年に「中心市街地の活性化と連携した借上公営住宅の供給」を位置付けたもの。

②同制度のメリット

市直営の場合いと比較し、土地取得や建設費等の初期費用を抑えることができること、維持管理等の長期的なコストの最適化、さらには、需要への管理戸数の増減に柔軟に対応でき、過剰な資本投資が避けられる。家主（貸し手）は一定期間全戸数分の家賃保証があるため安心して市へ貸与できる。

③運用実績

視察時には 111 戸の管理戸数の全てが入居中ということで人気の高さ（需要へのマッチングの高さ）が分かる。運用費の二分の一は国庫補助金が使える。

④市民の声

市民からの直接の反響は把握していないが、入居率 100%という実態から高い満足が得られていると捉えている。

⑤今後の課題

借上基準について、現在は 8 戸以上としているが、条件を満たす物件が少ないことから、フロア単位や 1 戸単位でも可能とできないか検討が必要。また、借上期間が基本 10 年、最長でも 30 年としているが社会的にはそれ以上の建築年数の物件も多数あることから、借上期間の延長についても検討課題となっている。

(4) 成果・所感等

市内には地域によって市営住宅を求める声もあることから、市当局へ一般質問等で同制度の導入について提案していきたいと思う。

5 政務活動費

(1) 使途項目 調査旅費

(2) 支出額 303,161 円(宿泊費 117,040、交通費 2,560×4 名,
飛行機代 173,628、お土産 2,253)

—以 上—