令和２年度

包括外部監査結果報告書

市営住宅に係る事務の執行について

令和２年度　高知市包括外部監査人

中　　橋　　紅　　美

目　次

第１章　包括外部監査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１頁

　第１　監査の種類

　第２　監査のテーマ

　第３　監査対象期間

　第４　監査体制

　第５　利害関係

　第６　包括外部監査の実施期間

第２章　監査のテーマを選定した理由・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２頁

　第１　日常業務における所感

　第２　公営住宅の役割

　第３　監査の意義

第３章　包括外部監査の手法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６頁

　第１　監査の対象

　第２　監査の視点

　第３　監査の方法

第４章　高知市の市営住宅の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８頁

　第１　法令・制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８頁

　第２　高知市営住宅再編計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26 頁

　第３　高知市の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・58 頁

　　１　高知市の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・58 頁

　　２　高知市の人口の特徴・推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・80 頁

　　３　高知市の世帯の特徴・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・88 頁

４　高知市の住宅事情・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・102 頁
５　高知市の市営住宅の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・111 頁
第４　入居・退居手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・119 頁
１　入居関係手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・119 頁
２　退居関係手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・135 頁
第５　市営住宅の事務・管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・139 頁
第６　指定管理者・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・159 頁

第５章　監査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・200 頁
第１　住宅再編計画の進捗状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・200 頁
１　中央地区の進捗状況
２　東部地区の進捗状況
３　西部地区の進捗状況
４　南部地区の進捗状況
５　北部地区の進捗状況
６　市営住宅の 10 ヵ年整備計画の進捗状況について
第２　入居・退居手続の適正・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・226 頁
１　市営住宅の広報状況
２　入居手続の概要
３　市営住宅の応募段階，申し込みまでの段階について
４　入居資格
５　入居
６　使用料の決定
７　使用料の徴収
８　退去
９　公営住宅の使用料等の法的性質について

第３　その他，管理の適正・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・281 頁
第４　指定管理者制度について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・295 頁
第５　東石立町・筆山町市営住宅建替事業について・・・・・・・・・・・・・305 頁

第６章　終わりに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・328 頁

第１章　包括外部監査の概要

第１　監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第１項に基づく包括外部監査

第２　監査のテーマ

市営住宅に係る事務の執行について

第３　監査対象期間

令和元年度(自　平成 31 年４月１日　至　令和２年３月 31 日)

但し，必要に応じて過年度及び令和２年度の一部についても。

第４　監査体制

包括外部監査人	中橋紅美（弁護士）
外部監査人補助者	堤　雄二（弁護士）
外部監査人補助者	久保宜弘（弁護士）

第５　利害関係

外部監査人および補助者は，いずれも監査対象との間で地方自治法第 252 条の 29 に規定する利害関係はない。

第６　包括外部監査の実施期間

自　令和２年６月 15 日　至　令和３年２月 16 日

第２章　監査のテーマを選定した理由

第１　日常業務における所感

これまでの弁護士としての業務の中で，相談者の抱える法的問題の解決を検討するにあたり，安定した生活の確保，そのための住居の確保が重要課題の１つとなる事案や，何よりも先に，まずは住居の確保という問題を解消しなければ次の問題解決にすら進めないという事案に遭遇することも珍しくなかった。

そういった場面で思い浮かぶのが，比較的低廉な家賃で入居できる公営住宅の存在である。

しかし，そういった者が公営住宅に入居できているかというと，必ずしもそうではなく，実感としては，むしろ，上手くマッチングしなかった事例の方が多いように感じてきた。

例えば，入居したい時に入居できないという時期の問題（応募の時期や抽選会の時期等の問題）や，入居したい所に入居できないという場所の問題（勤務先や学校等の問題）等により，公営住宅に入居したいのに入居できず,民間の物件を探さなければならないとか,住居が確保出来ないために問題解決そのものを諦めざるを得ないなどといった事例等である。もちろん，タイミング良く公営住宅に入居でき,必要な行政サービス,司法サービス等を効果的に利用して,円滑に問題解決に進めた事例も当然存在する。

こういった住居の問題に遭遇する中で，公営住宅は，本当に必要な時に必要な人に供給できているのか，タイミングの善し悪しの問題として片付けて良いのかという問題意識を持つようになり，そこ

からさらに発展して，そもそものところで，公営住宅に係る行政の事務執行がどのように行われているのか，かねてより大変興味を持っていた次第である。

第２　公営住宅の役割

１　公営住宅の意義

公営住宅とは，公営住宅法において，「地方公共団体が，建設，買取り又は借上げを行い，低額所得者に賃貸し，又は転貸するための住宅及びその附帯施設で，公営住宅法の規定による国の補助に係るもの」と規定されている（同法第２条第２号）。

かかる公営住宅の目的については，同法第１条において，「国及び地方公共団体が協力して，健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し，これを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，又は転貸することにより，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。」とされている。

公営住宅制度は，「すべて国民は，健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」とする憲法第 25 条の生存権の保障に基づく制度である。

２　公営住宅制度の経緯

市営住宅を含む公営住宅制度は，戦後，空襲による焼失や海外からの引揚者の需要等によって生じた住宅難の状況を解消するため，

低所得者を対象とする公営住宅の供給を施策として確立し，計画的に推進する趣旨で制定されたものである。

その後，住宅の供給が一定充実してきたことに伴い，量より質の向上に重点をおいた施策が展開され，現在では，高齢者，障害者，低額所得者等，一般の賃貸住宅市場では住宅を借りにくい状況にある人たちへの居住支援としてのセーフティネットとしての役割を担うようになっている。

3　公営住宅制度の課題

こういった中で，少子高齢化の進展，家族形態の変化，人口減少，社会的弱者の多様化，空家の増加等，社会情勢の変化に加え，地方公共団体の厳しい財政事情等に鑑み，公営住宅が社会のニーズにどこまで対応できているのか，地方公共団体としてどの程度のサービス提供を行うべきか等，真に「住宅に困窮する低額所得者」（公営住宅法第１条）に対し，地域の実情を反映しつつ，より公平・的確に公営住宅を提供できるようにする事が課題としてあげられている。

第３　監査の意義

上記の通り，社会の変化と共に制度趣旨においても変化を遂げている公営住宅制度であるところ，高知市では，平成 20 年の包括外部監査において，市営住宅の財務に関する事務の執行につき検証がなされた。

もっとも，前回の検証から既に 10 年以上が経過しており，その間に，社会情勢も，さらなる急速な変化を遂げている。

また，高知市においては，前回の検証後，平成 25 年度から 10 ヵ年計画で高知市営住宅再編計画が策定されているところ，同計画の最終年度まであと２年となっている(同計画最終年度:令和４年度)。

現在，次期再編計画の策定に向けて，その内容を検討する時期に来ていると聞き及んでいるが，かかる時期に，現在の再編計画の進捗状況や現状評価等を検証することは意義があると考える。

そこで，市営住宅に係る事務の執行について，本年度の包括外部監査のテーマとして選定することにした。

第３章　包括外部監査の手法

第１　監査の対象

高知市の市営住宅の財務事務の執行に関与している都市建設部住宅政策課及びその他の関係機関を対象にした。

第２　監査の視点

高知市の市営住宅事務の執行について，以下の基本的視点から監査を実施した。

１　法令違反の事務処理はないか（地方自治法第２条 16 項，適法性）

法令，政令，省令，条例の条文及びそれらの立法目的に遡って，行財政活動の適法性，公正性，公平性の視点から監査するとともに，更に広く法律違反のおそれの有無の視点も重視して監査する。

２　最少の経費で最大の効果をあげているか

（同法第２条第 14 項，３Ｅ[経済性，効率性，有効性]）

事務処理の適法性を検証しつつ，その一方で，当該行政目的を実現する手段として諸施策が経済的か（より少ない費用で実施できないか。），効率的か（費用対効果が上がっているか。），有効的か（目的を達成しているか，効果を上げているか。），の視点で監査する。

第３　監査の方法

監査対象機関からヒアリングを行うとともに，関連法令，契約関連文書や報告文書等の関連資料の提出を求め，提出された資料及び独自に収集した資料を分析，検討した。また，関係部署に対するヒアリングや書面照会を行うと共に，可能な限り実施現場に赴いて現場視察を行い，現地で説明を受けるなどして，事業の実態を把握するように努めた。

なお，本報告書第５章「監査結果」の各監査項目における評価の表記は，規範等に反し，是正等の措置を速やかにすべきものは「指摘」，規範等には反していないものの改善・変更を検討すべきと考えるものを「意見」とした。

第４章　高知市の市営住宅の概要

第１　法令・制度

１　公的賃貸住宅とは

（１）公的賃貸住宅の制度比較

高知市における市営住宅とは，高知市が建設，買取り又は借上げを行い，住民に賃貸し又は転貸するための住宅である。

高知市における市営住宅には，公営住宅法に規定する「公営住宅」，住宅地区改良法（以下「改良法」という。）に基づく「改良住宅」，特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「特賃法」という。）第18条に基づく「特公賃住宅」が含まれる（高知市営住宅条例第２条（１））。

つまりは，市営住宅とは，公営住宅のみに限定されない。高知市内には存在しないが，独立行政法人都市再生機構いわゆるURも公的賃貸住宅に位置づけられる。

そこで，まず，これら各種の公的賃貸住宅について，確認をしておく。

古い資料ではあるが，平成18年６月29日国土交通省住宅局作成の「公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題について」８頁から，各種公的賃貸住宅の比較表を引用する。

公的賃貸住宅の制度比較

		公営住宅 （公営住宅法　昭和26年）	特定優良賃貸住宅 （特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律　平成5年）	高齢者向け優良賃貸住宅 （高齢者の居住の安定確保に関する法律　平成13年）	都市再生機構賃貸住宅 （独立行政法人都市再生機構法　平成15年）	地方住宅供給公社賃貸住宅 （地方住宅供給公社法　昭和40年）	改良住宅 （住宅地区改良法　昭和35年）
目的		住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給 ※低額所得者－原則収入分位25%以下（4人世帯年収約510万円以下）	中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給 ※中堅所得者－原則収入分位25～50%（4人世帯年収約510～690万円）	高齢者の単身・夫婦世帯に対して優良な賃貸住宅を供給	主にファミリー世帯に対して良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給	勤労者に対して良好な居住環境の住宅を供給	住宅地区改良事業の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用の住宅を供給
供給方式		○地方公共団体が建設、管理 ○地方公共団体が民間住宅を買取り又は借上げ、管理	○民間が建設、管理 ○地方公共団体が建設、管理　等	○民間が建設、管理 ○地方公共団体が建設、管理　等	○独立行政法人都市再生機構が建設、管理	○地方住宅 供給公社が建設、管理	○地方公共団体が建設、管理　等
入居者資格	同居親族要件	原則同居親族を要する	原則同居親族を要する	高齢者（60歳以上）単身世帯、高齢者夫婦世帯	同居親族を要しない	同居親族を要しない	同居親族を要しない
	収入要件	【原則階層】 ○収入分位0～25% 【高齢者等に係る裁量階層】 ○収入分位25～40%（4人世帯年収約510～610万円）	【原則階層】 ○収入分位25～50% 【裁量階層】 ○収入分位0～25、50～80%（4人世帯年収約510万円以下、約690～1060万円）	○収入制限なし	○収入制限なし	○収入制限なし	○収入制限なし（空家になった場合、原則階層が収入分位0～12.5%、高齢者等に係る裁量階層が12.5～20%）
家賃設定		【応能応益家賃】 ○家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数 ○上限は近傍同種家賃	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと ○建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと ○建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと	○建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下
財政支援措置 （地域住宅交付金の基幹事業として交付金算定対象事業費に参入）		【建設費】 ・建設、買取り：全体工事費 ・借上げ：共同施設整備費　等 【家賃】 近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額	【建設費】 ・公共団体建設：全体工事費 ・民間建設：共同施設整備費　等 【家賃】 収入分位40%以下の子育て世帯等を対象として、対象世帯数に4万円を乗じた額	【建設費】 ・公共団体建設：全体工事費 ・民間建設：共同施設整備費　等 【家賃】 収入分位25%（公共団体の裁量により40%）以下の高齢者世帯を対象として、対象世帯数に4万円を乗じた額	―	―	【建設費】 ・建設、買取り： 全体工事費　等

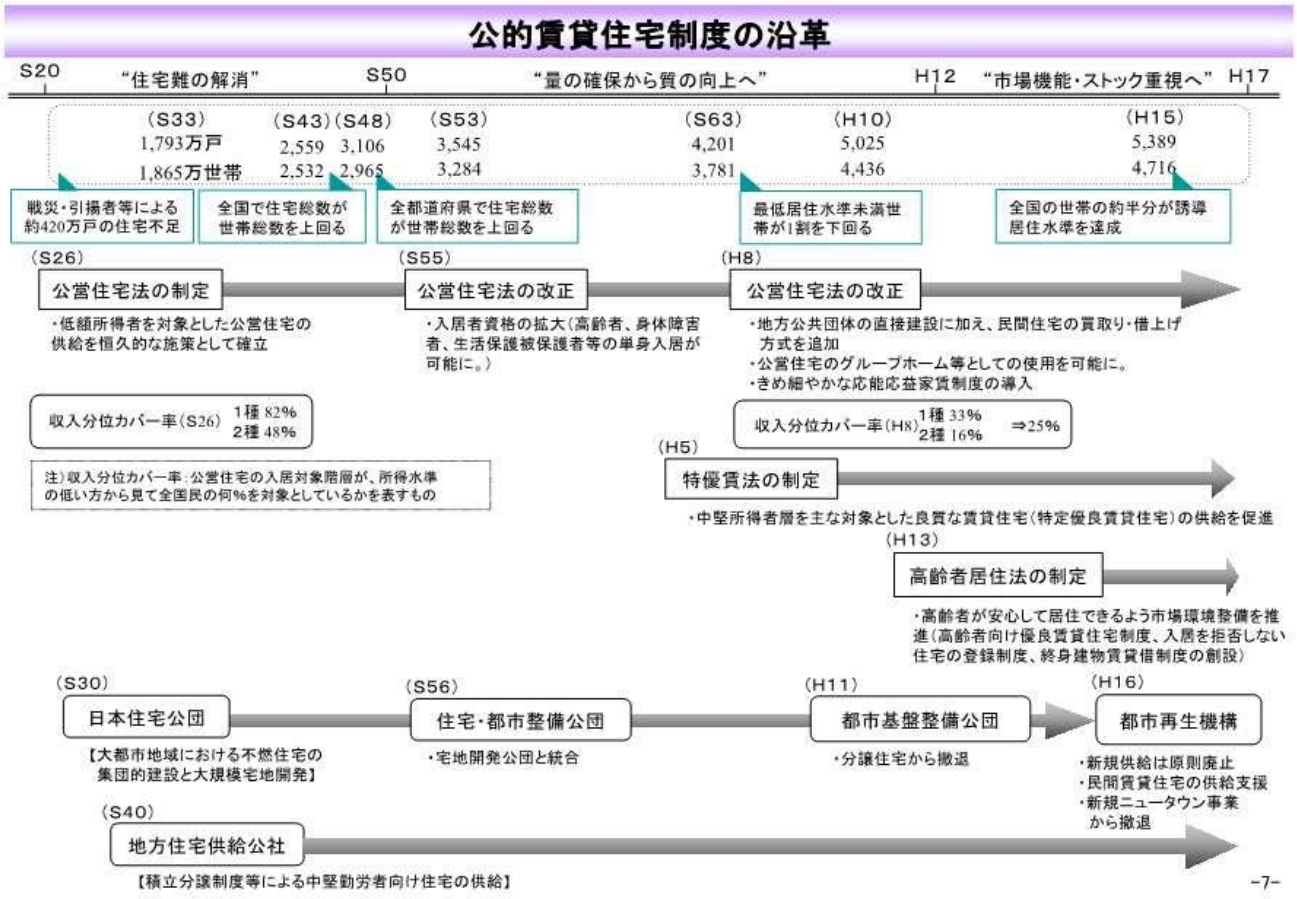
-8-

（２）制度の沿革

市営住宅といっても，建設ないし管理の根拠は一つの法律だけでなく，複数の法律に基づいて建設ないし管理されているものであり，その根拠となった法律の目的も異なる。

市営住宅の事務に関しては，公営住宅法でだけでなく，改良法，特賃法，その他上位法令を確認する必要がある。

公的賃貸住宅の制度概要，法律の施行・改正状況の概要については，平成18年６月29日国土交通省住宅局作成の「公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題について」７頁から引用する。



２　住生活基本法

（１）住生活基本法の目的

住生活基本法（平成18年法律第61号）は，住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について，基本理念を定め，並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに，基本理念の実現を図るための基本的施策，住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより，住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し，もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに，国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする（同法第１条）。

住生活基本法の概要については，国土交通省作成の資料を引用する。

●住生活基本法　　＜6月8日公布施行＞

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

住宅建設五箇年計画（S41年度より8次にわたり策定：8次計画はH17年度で終了）

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ

『量』から『質』へ

社会経済情勢の著しい変化

・住宅ストックの量の充足

・本格的な少子高齢化と人口・世帯減少　等

新たな住宅政策への転換



住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

◇安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成

◇住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備

◇住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

基本理念

『現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給』など基本理念を定める。

責務

国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。

基本的施策

国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。

住生活基本計画の策定

◇住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定

◇成果指標を位置づけ

（耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など）

全国計画

◇施策の基本的方針

◇全国的見地からの目標・施策

◇政策評価の実施

全国計画に即して策定

都道府県計画

◇都道府県内における施策の基本的方針

◇地域特性に応じた目標・施策

◇公営住宅の供給目標

（２）住生活基本法と公営住宅との関係

①　定義

住生活基本法第２条第２項第１号では，公営住宅法第２条第２号に規定する公営住宅を「公営住宅」としている。

また，住生活基本法は，「公営住宅等」として，改良法第２条第６項に規定する改良住宅やその他住宅を含むと定義されている（住生活基本法第２条第２項）。

②　地方公共団体の責務

国，地方公共団体，公営住宅等の供給等を行う者，住宅関連事業者，居住者，地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は，基本理念にのっとり，現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため，相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない（住生活基本法第９条）。

国及び地方公共団体は，国民の居住の安定の確保が図られるよう，公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等，高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする（住生活基本法第14条）。

国及び地方公共団体は，住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに，住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない（住生活基本法第18条）。

3　住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

（１）目的及び定義

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）は，住生活基本法の基本理念にのっとり，住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し，国土交通大臣による基本方針の策定，都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成，住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより，住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し，もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としている（住宅セーフティネット法第１条）。

「住宅確保要配慮者」とは，収入が国土交通省令で定める金額を超えない者，被災者，高齢者，子どもを養育している者，その他の者が定義されている（住宅セーフティネット法第２条第１項）。

「公的賃貸住宅」とは，公営住宅法第２条第２号に規定する公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅，独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅，その他が定義されている（住宅セーフティネット法第２条第２項）。

「民間賃貸住宅」とは，公的賃貸住宅以外の賃貸住宅をいう（住宅セーフティネット法第２条３項）。

（２）市町村賃貸住宅供給促進計画について

市町村は，基本方針（都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている場合にあっては，都道府県賃貸住宅供給促進計画）に基づき，

当該市町村の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画（以下「市町村賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる（住宅セーフティネット法第６条）。

市町村賃貸住宅供給促進計画においては，次に掲げる事項を記載するものと規定されている。

一　当該市町村の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

二　次に掲げる事項であって，前号の目標を達成するために必要なもの

イ　住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

ロ　住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

ハ　住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

（３）公的賃貸住宅の供給の促進

国及び地方公共団体は，所得の状況，心身の状況，世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し，既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ，公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない（住宅セーフティネット法第53条）。

4　公営住宅法について

（１）目的及び定義

この法律は，国及び地方公共団体が協力して，健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し，これを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，又は転貸することにより，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（同法第１条）。

公営住宅とは，地方公共団体が，建設，買取り又は借上げを行い，低額所得者に賃貸し，又は転貸するための住宅及びその附帯施設で，この法律の規定による国の補助に係るものをいう（同法第２条第２号）。

（２）公営住宅の供給・整備

地方公共団体は，常にその区域内の住宅事情に留意し，低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは，公営住宅の供給を行わなければならない（同法第３条）。

公営住宅の整備は，国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い，行わなければならない。事業主体は，公営住宅及び共同施設を耐火性能を有する構造のものとするように努めなければならない（同法第５条）。

公営住宅制度の概要については，国土交通省住宅局住宅総合整備課作成「公営住宅制度について」２頁（公営住宅制度の概要）から引用する。

公営住宅制度の概要

国土交通省

公営住宅は、憲法第25条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

【供給】

○地方公共団体は、公営住宅を建設（又は民間住宅を買取り・借上げ）して管理
○国は、整備費等を助成：全体工事費の概ね45%（建設、買取り）又は共用部分工事費の2/3の概ね45%（借上げ）を助成

【整備基準】

○省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
・床面積25㎡以上　・省エネ、バリアフリー対応であること　・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること　等（参酌基準の規定）

【入居者資格】

○入居収入基準
・月収25万9千円（収入分位50%）を上限として、政令で規定する基準（月収15万8千円（収入分位25%））を参酌し、条例で設定

・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円（収入分位50%）を上限として基準の設定が可能

○住宅困窮要件
現に住宅に困窮していることが明らかであること

【入居制度】

○ 原則として、入居者を公募。

○ 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能（優先入居）

○ 収入超過者
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
→明渡努力義務が発生

○ 高額所得者
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円（収入分位60%）※を超える収入のある者
※条例により25万9千円（収入分位50%）まで引下げ可能
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【家賃】

○ 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定

○ 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃（市場家賃に近い家賃）が適用

○ 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

2

5　改良法について

（１）改良法の目的

改良法の目的は，不良住宅が密集する地区の改良事業に関し，事業計画，改良地区の整備，改良住宅の建設その他必要な事項について規定することにより，当該地区の環境の整備改善を図り，健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し，もって公共の福祉に寄与することを目的とする（同法第１条）。

（２）改良住宅

改良法における不良住宅とは，主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう（同法第２条第４項）。不良住宅の判定の基準に関し必要な事項は，政令で定めるとされる（同法第２条第５項）。

「改良住宅」とは，同法第17条の規定により施行者が建設する住宅及びその附帯施設をいう（同法第２条第６項）。

同法第17条第１項によれば，改良地区の指定の日において，改良地区内に居住する者で，住宅地区改良事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより，住宅に困窮すると認められるものの世帯の数に相当する戸数の住宅を建設しなければならないとされる。

改良地区の指定は国土交通大臣が行う。つまり，国土交通大臣は，不良住宅が密集して，保安，衛生等に関し危険又は有害な状況にある一団地で政令で定める基準に該当するものを改良地区として指定することができる（同法第４条）。

改良法の概要については，平成18年６月29日国土交通省住宅局作成の「公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題について」31～33頁を引

用する。

改良住宅①

改良住宅の特徴

○ 不良住宅が密集する地区の環境整備を目的とした住宅地区改良事業等の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用住宅として整備。

・ 従前居住者を対象としていることから、入居収入基準はない。
・ 家賃は、工事費等を勘案して設定される限度額を超えない範囲で事業主体が設定（多くの事業主体において、限度額の範囲内で公営住宅に準じた応能応益的家賃を設定。）。

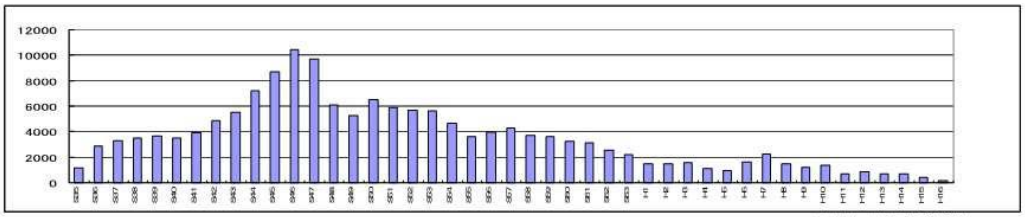
○ 従前居住者が退去して空家になった場合、入居者を公募し公営住宅に準じた管理を行う。

・ 入居収入基準は、月額13万7千円以下（収入分位12.5%以下）。

改良住宅のストックの状況

○ 改良住宅等のストックは、全国で約15万1千戸（平成16年度末管理ベース）。

○ 改良住宅等のストックのうち、昭和49年度以前に建設された住宅は約7万8千戸（全体の約1/2）。



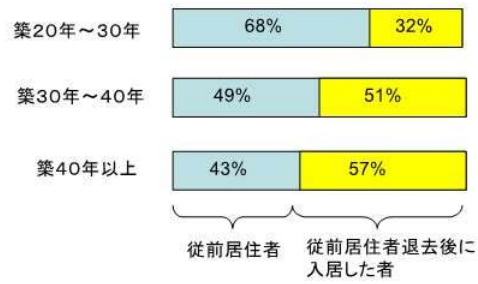
出典：国土交通省資料
（平成16年度末時点）

改良住宅②

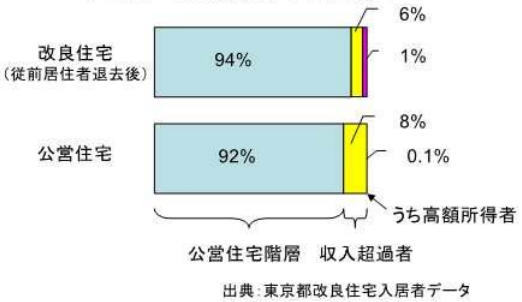
従前居住者退去後の改良住宅の現況

○ 従前居住者の退去後は、入居者を公募し事業主体において公営住宅に準じた管理を実施。
○ 東京都の築30年以上の改良住宅では、従前居住者の退去後に入居した者が過半数を占めている。
○ 従前居住者退去後に入居した者の現在の所得階層をみると、公営住宅階層が94%、公営住宅の収入超過者に相当する者が6%、うち高額所得者に相当する者が1%存在。
（参考）東京都の公営住宅の収入超過者等入居状況：収入超過者8%、うち高額所得者0.1 %

経過年数別の入居者属性（東京都）



入居者の所得階層分布（東京都）



出典：東京都改良住宅入居者データ

○ 従前居住者退去後の改良住宅の管理制度において、現行の公営住宅法を準用していない部分があるが、公営住宅制度との整合性を確保すべきではないか。

（参考） 住宅地区改良事業

1．目的

住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）に基づき、不良住宅が密集する既存の住宅市街地の環境の改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を建設し、もって公共の福祉に寄与する。

2．地区指定の要件

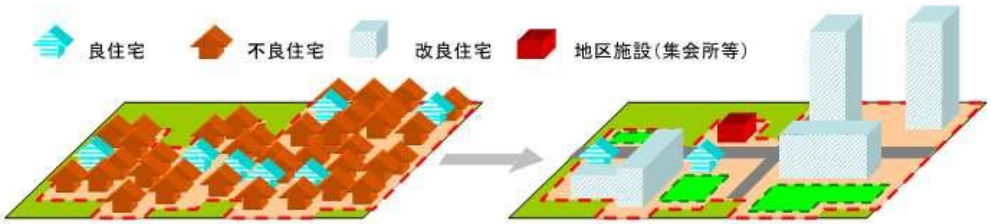
- ・面積　0.15ha以上
- ・不良住宅戸数　50戸以上
- ・不良住宅率　80%以上
- ・住宅戸数密度　80戸/ha以上

3．補助対象　（補助率）

- ・不良住宅の買収・除却　(1/2)
- ・改良住宅整備・用地取得　(2/3)
- ・公共施設・地区施設整備　(2/3)

4．実績

1,067地区、約2,500haを整備
（昭和35年度～平成17年度）



■住宅地区改良事業実施事例（横浜市）



-33 -

公営住宅と改良住宅の違いについては，大阪府八尾市作成の資料（https://www.city.yao.osaka.jp/cmsfiles/contents/0000028/28111/16shiryou2-1.pdf）を引用する。

資料２

公営住宅と改良住宅の主な違い

項　目	公営住宅	改良住宅
根拠法令	公営住宅法 （住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸）（以下、「公住法」）	住宅地区改良法 （不良住宅が密集する地区の改良事業のために建設）（以下、「改良法」）
入居要件	住宅に困窮する低所得者	改良事業対象者が入居
家賃制度	公営住宅法に規定 （応能応益家賃）	住宅地区改良法で事業主体が定めるものと規定 （応能応益的家賃）
入居収入基準	①本来階層　15．8万円 ②裁量階層　21．4万円	①本来階層　15．8万円 ②裁量階層　15．8万円
入居者（収入超過者以外の入居者）に課せられる家賃	公営住宅法第16条第一項に規定する近傍同種の住宅の家賃の額以下で事業主体が定める。	旧公営住宅法第12条一項又は13条3項に規定する月割額（限度額）を限度として、事業主体が定める。
高額所得者	公営住宅法第29条1項に規定 （明け渡しを請求する事ができる）	高額所得者の概念なし
収入未申告者の家賃	公営住宅法第16条第1項ただし書 （近傍同種の住宅の家賃の額）	八尾市営住宅条例第17条ただし書 （限度額に相当する額）
建設費補助	国庫補助対象額の 1/2 （地域住宅交付金基幹補助）	国庫補助対象額の 2/3 （地域住宅交付金上乗せ補助）
建替時家賃負担調整措置補助	国庫補助対象	国庫補助なし
維持管理費用	地域住宅交付金の基幹補助	地域住宅交付金の提案事業
建替時の建設戸数	法定建替えは現状戸数以上	実質入居戸数を保障

6　特賃法

（１）特賃法の目的

この法律は，中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより，優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り，もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする（同法第１条）。

（２）特公賃住宅

①　同法第18条に基づき建築された住宅を「特公賃住宅」と定義する（高知市営住宅条例第２条（１）ウ）。

同法18条では，地方公共団体は，その区域内において特定優良賃貸住宅その他の第３条第４号イ又はロに掲げる者の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅が不足している場合においては，その建設に努めなければならない，とされている。

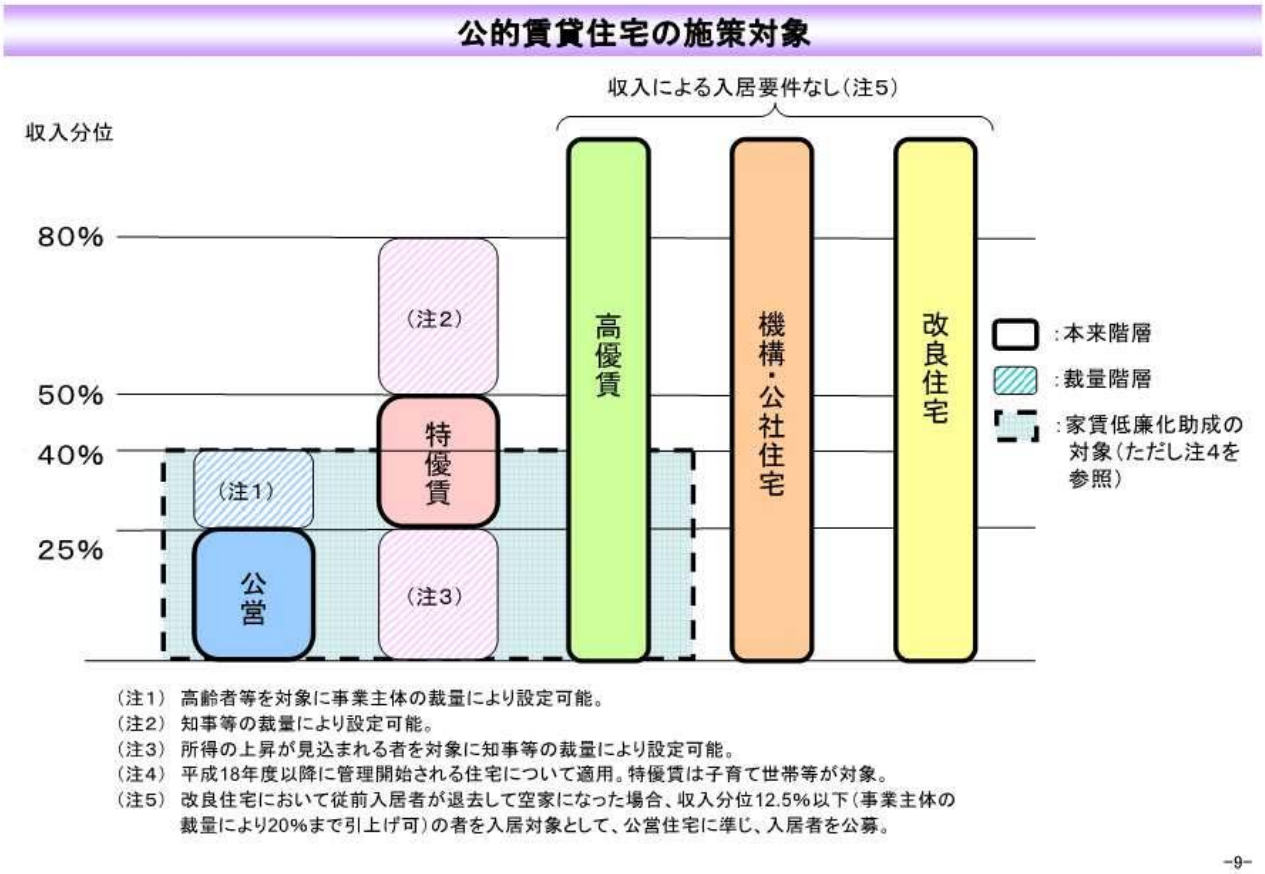
第３条第４号イ又はロは，以下のとおりである。

イ　所得が中位にある者でその所得が国土交通省令で定める基準に該当するものであって，自ら居住するため住宅を必要とするもののうち，現に同居し，又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）があるもの

ロ　イに掲げる者のほか，居住の安定を図る必要がある者として国土交通省令で定めるもの

②　つまり，特公賃は，所得の中位層を対象としているが，高知市以外の地方公共団体では，「特優賃」という略称も用いられており，所得の中位層を対象としている点では共通である。他の

公的住宅と比較して理解するため，平成 18 年 6 月 29 日国土交通省住宅局作成の「公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題について」９頁を引用する。



7　高知市の条例について

（１）高知市営住宅条例（以下「本条例」という。）の目的

本条例の目的は，市営住宅及び共同施設の設置，整備及び管理について，上記の公営住宅法，改良法，特賃法，その他法令に規定するもののほか，必要な事項を定めるものとする（本条例第１条）。

（２）高知市における市営住宅の種類

高知市における市営住宅の種類は，以下の７つに分類できる（本条例第２条第１項）。

①　公営住宅（公営住宅法に基づく。）

②　改良住宅（改良法に基づく。）

③　特公賃住宅（特賃法に基づく。）

④　コミュニティ住宅（密集住宅市街地整備促進事業による。）

⑤　都市再生住宅（住宅市街地整備事業による都市再生計画による。）

なお，本条例第２条第２項エでは，上記の④コミュニティ住宅と⑤都市再生住宅を合わせて「コミニュティ住宅等」としている。

⑥　地域活性化住宅（中山間地域の活性化を目的とした住宅。）

⑦　単独住宅（上記①～⑥以外の住宅で，市が単独に建設したもの。）

（３）市営住宅の名称及び位置

高知市は，市営住宅を設置し，その名称及び位置等は，規則で定めるとされる（本条例第３条）。そして，高知市営住宅条例施行規則（以下「本規則」という。）第３条により，市営住宅の名称及び位置等は，本規則別表第１に定めるとおりとされる。当該別表では，

７つの市営住宅ごとに表が作成されており，表を見れば，どの種類の市営住宅なのかがわかるようになっている。

つまり，本規則別表第１に定められたものが市営住宅であり，今回の監査対象である。なお，本規則別表第１については，本章第５「市営住宅の事務・管理」中の４「管理対象物件」にて後掲する。

（４）本条例の規定内容

また，本条例には，以下のような環境面，安全面での規定も見られるため，一部紹介する。

市営住宅は，その周辺の地位を含めた健全な地域社会の形成に資するよう考慮して整備しなければならない（本条例第３条の２）。

市営住宅は，安全，衛生，美観等を考慮し，かつ，入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない（本条例第３条の３）。

敷地が地盤の軟弱な土地，がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは，当該敷地に地盤の改良，擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない（本条例第３条の６）。

住棟その他の建築物は，敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照，通風，採光，開放性及びプライバシーの確保，災害の防止，騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない（本条例第３条の７）。

住宅には，防火，避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない（本条例第３条の８第１項）。

８　その他高知市の関係条例，高知市の例規・要綱について

その他高知市の関係条例などとして，以下のものがある。

・高知市営住宅条例施行規則

・高知市営住宅売却条例

・高知市営住宅売却条例施行規則

・高知市住宅審議会条例

第２　高知市営住宅再編計画

１　計画の位置づけ

（１）計画策定の目的

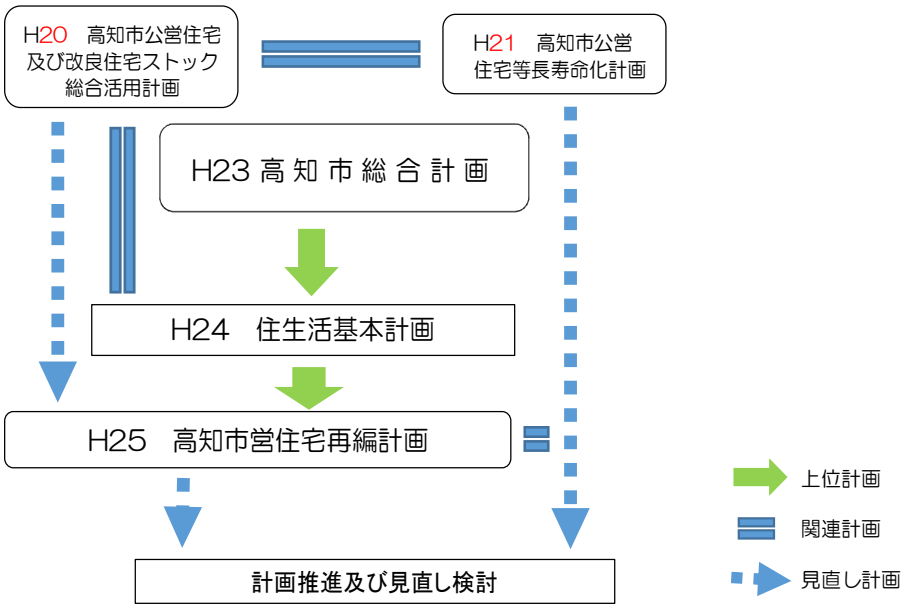
高知市では，市営住宅の整備計画として，平成 21 年度に「高知市公営住宅及び改良住宅ストック総合活用計画」を，平成 22 年度に「高知市公営住宅等長寿命化計画」を策定し取り組みを進めてきた。

しかし，平成 23 年３月 11 日に発生した東日本大震災において，地震に伴う津波による建築物の被害が非常に大きかったことから，市営住宅の維持・更新計画について耐用年数や耐震性を重視する従来の計画の見直しが必要となり，南海トラフ巨大地震，津波被害への対策も含めて再検討を行い，高知市営住宅再編計画（以下「市営住宅再編計画」という。）が平成 26 年３月に策定されるに至った。

（２）計画の位置づけ

市営住宅再編計画は，平成 24 年度に策定された「高知市住生活基本計画」を上位計画とし，同計画の基本方針「１－４安心を支える市

営住宅の適切な管理と供給の促進」及び「１－５将来に向けた市営住宅ストックの再編」に基づき策定された。



（３）計画の期間

計画期間は，平成 25 年度から平成 34 年度の 10 年間とされた。

（４）平成 24 年度策定の高知市住生活基本計画について

高知市住生活基本計画は，市営住宅再編計画の上位計画として，平成 24 年度に策定された計画であり，平成 20 年度策定の高知市公営住宅及び改良住宅ストック総合活用計画の関連計画である。

平成 18 年に制定された住生活基本法や，同法の理念を具体化した住生活基本計画（全国計画），平成 19 年 3 月に策定され平成 23 年に改定された高知県住生活基本計画が創設される流れの中で策定され，高知市民のための住生活の安定の確保，向上の促進のための

取り組みを展開していくうえでの基本的な方針や目標を定めている。

2　基本方針

（1）南海トラフ巨大地震・津波被害への対策について

南海トラフ巨大地震が 30 年以内に発生する確率は 60%から 70%とされ，地震の揺れや津波被害への早急な対応が求められている。このため，各住宅の老朽度や耐震性，津波による被害の程度，高知市の財政状況等を考慮し，建替えや高層化，集約化など必要な対策を順次講じることとする。

また浸水が予想される地域内での建替えの場合は，中高層に集約して「津波避難ビル」としての機能を持たせることとし，1 階部分には鉄筋を増量して柱の強度を高めるなどの対策を施したピロティ式構造を採用し，駐車場や倉庫を配置するなど，耐津波性能の高い安全な建物として地域住民の津波避難場所としても活用できる構造を検討する。

（2）市営住宅の適正戸数について

平成 25 年 4 月 1 日現在，高知市の市営住宅は 4987 戸となっており，これらの市営住宅は木造 30 年，準耐火構造 45 年，耐火構造 70 年と構造別に耐用年数が定められている。すべての住宅の建替えには巨額の費用を要するため，30～70 年の間での建替えは高知市の財政状況から難しく，将来の少子高齢化の進展等の社会情勢の変化を踏まえるとともに，民間住宅の活用等による適正な市営住宅戸数の検討が必要となっている。

また,現在の市営住宅の建替えが本格化するのは,平成 50 年(2038 年）頃からであることや，全国的にもサービス付き高齢者向け住宅登録への支援など民間賃貸住宅の活用を促進し，住宅セーフティネット機能の充実に努める傾向にあることなども総合的に勘案する必要がある。

このため，敷地狭隘などの理由により現地建替が困難な市営住宅については原則として用途廃止するものの，旭駅周辺市街地整備事業や中山間地域活性化住宅整備事業で，都市再生住宅などが 170 戸程度建設される計画があり，当面は市営住宅として管理する総戸数は現状を維持していく予定とする。

（３）少子高齢化社会に対応する住宅仕様等について

①　高齢者世帯への対応

市営住宅募集時の傾向として，高齢単身者向住宅等単身者向住宅への応募倍率が高水準で推移している。主な原因としては，社会全般に単身世帯が増加しつつあり需要が増えていること，民間住宅では安否確認等の必要な高齢単身者等への賃貸が難しく公営住宅に集中していること，既設市営住宅が建設当時の状況を反映して世帯向け住宅中心であったため単身者向住宅の供給戸数が少ないことなどが考えられる。このため，今後の市営住宅の建替えにあたっては，必要とされる市営住宅の目的別の住戸数及び床面積の検討を行い，社会情勢に即した整備を図ることとする。

また，高齢者等が日常生活を安全に過ごすための緊急通報システムの構築について，関連部局との連携及び民間事業活用の検討を行う。併せて，高齢者等の移動の利便性や安全性の確保を適切に図るための模様替え及び過去の地震で被害の多かった家具転

倒による事故防止のための模様替えなどがスムーズに行える仕様を検討する。

一方，公営住宅の自治会組織は，生活様式の変化や住民の高齢化により弱体化傾向にある。避難はもとより，被災後の救護活動を円滑に行うためにも，団地の防災リーダーや自主防災組織の結成等が課題となっていた。防災的な組織作りを契機とした自治会の組織化への支援を行うとともに，単身高齢者を対象とした見守り事業なども実施しながら，高齢者が安全で安心して生活できる仕組み作りを行うこととする。

② 子育て世帯への対応

中心市街地とその周辺地域においては，買い物環境や子育て支援施設，病院など公共公益施設が充実しており，まちの活力向上に向け，市営住宅の入居者募集の際には，特定目的公営住宅として「子育て世帯向住宅」を設定して若い世代の居住促進を図る。また，建替えに際しても「子育て世帯向住宅」を確保し，高齢者から若者まで多世代が入居できる市営住宅を目指す。

（４）小規模団地の集約化について

西部，南部，東部地区は，地域改善事業で建設された低層改良住宅（２戸１棟タイプ）が小規模団地として多数点在している。そのほとんどは，昭和 50 年代に建設されたもので老朽化したものも多く，今後，維持管理費に多額の費用を要するとともに効率的な管理にも支障となることが予想されることから，計画的な修繕や改築時の集約化について対象地域ごとに基本構想を策定して検討していく必要がある。

とりわけ，津波による被害が予想される南部地域については，早期に集約・構造化して津波避難ビルとしての機能も併せ持つような整備が必要となっている。このため，南部地域全体の市営住宅に関する基本構想を策定し，その方針に基づき整備を進めることとする。

また，整備時期については同和対策関連政策の見直しを勘案するとともに，巨額の費用を要することから，南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法の成立による関連政策の状況を踏まえ検討することとする。

なお，その際の手法として「改良住宅の払下げ」が活用できないか，住民の合意形成を図りながら関係機関と協議し，地区の実情に応じた対応を検討する。

3　地区別カルテ

平成 25 年 4 月 1 日現在で 4987 戸の市営住宅が市内に広く分布しており，一括して把握することが難しいため，市内を中央と東西南北の５地区に分け，以下の手順で地区ごとに状況を分析し，施策が検討された。

（１）分析・検討の手順

①　必要なデータ収集を行い，地区別データ一覧表の基礎データを作成。

②　以下の５項目について課題のある団地を抜き出し，それぞれの基準で対応策を検討。

ア　耐用年数

既に耐用年数を超過しているものと今後 10 年以内に超過す

るものについて，建替えや用途廃止等を行う。

イ　耐震性

昭和 56 年度以前に建設された旧耐震基準の住宅について，以下の基準で検討する。

○：耐火構造（壁式鉄筋コンクリート造）住宅

予備診断で一定の耐震性があると判定されており，耐用年数や津波被害想定の状況に応じ，順次建替えや大規模改修を行う。

23 団地　95 棟　1402 戸

△：簡易耐火構造（補強コンクリートブロック造）住宅

一定の耐震性はあるが，建築年度の古いものや津波被害想定のあるものから優先的に建替えや用途廃止を行う。

20 団地　200 棟　690 戸

×：木造住宅

耐震性に不安があり，早期に用途廃止を進める。

3 団地　10 棟　19 戸

ウ　津波被害

想定される津波浸水深と住宅の階層を比較し，低層の住宅について建替えや用途廃止等を行う。

エ　汚水処理

下水道整備対象区域については下水道整備ができ次第接続を行うこととし，対象外区域については原則として建替計画に併せ浄化槽の整備を行う。

オ　駐車場整備

本計画策定時点で建替計画のない団地については，敷地狭隘などにより整備不能の団地を除きほぼ整備は完了しており，今

後は原則として建替計画に併せ駐車場の整備を行う。

③　既存のストック活用計画や他地区とのバランスに考慮し，必要な施策のまとめを行った。

④　検討結果を地区別データ一覧表に反映された。

⑤　検討結果をもとに,「市営住宅10ヵ年整備計画」が作成された。

（２）中央地区市営住宅

①　分析と施策

ア　市営住宅の配置状況

中央地区には市営住宅の 36.8%があり，その内潮江地区が75.5%を占めている。

イ　耐用年数経過の状況と対応施策

既に耐用年数を超過した棟や今後 10 年以内に超過する棟については，早期に建替えや用途廃止を行うこととされた。

ウ　耐震性の状況と対応施策

旧耐震基準で建設された木造住宅については耐震性に不安があるため，平成 25 年度に用途廃止を行うこととされた。また，旧耐震基準で建設された簡易耐火構造住宅については，一定の耐震性はあるものの，早期に建替えや用途廃止を行うこととされた。

エ　最大規模の地震による津波被害予想と対応施策

中央地区にある市営住宅の約 85%が,小石木改良住宅を境として東側の地域は最大で 3.34m,概ね２m強の浸水被害を受け

ることが予想される。

地盤沈下により海抜０ｍ以下となる地域が多く，長期浸水となる可能性もあるため，物資の備蓄などの対策も検討する必要があった。

中・高層住宅は，津波避難ビルに指定されているものも多く，上層階への一時避難が可能だが，低層住宅については中・高層への建替えや用途廃止を行うこととされた。

オ　汚水処理の状況

全ての団地で下水道の接続が完了している。

カ　有料駐車場の整備状況

敷地狭隘により整備不能の団地と建替計画のある団地を除き整備終了している。

キ　施策のまとめ

敷地狭隘等の問題で現地建替が困難である新本町・洞ヶ島町市営住宅については，平成 25 年度に用途廃止を行っており，北百石町市営住宅についても既に政策空家指定がなされていたので，入居者の住替え移転を促進し早期に用途廃止することとされた。

建替えについては，耐用年数や耐震性，津波被害想定などを考慮し，筆山町・六泉寺町・丸池町についてこの 10 年計画で着手することとされた。

なお，中心市街地やその周辺地域では，まちなか居住の促進のため，住宅リフォーム助成を試行実施するとともに，市営住宅の新規募集時には，特定目的住宅として「子育て世帯向住宅」を設定して若者世代の定住を図り，高年齢者から若者まで多世代の入居を可能とすることとされた。

②　中央地区データ一覧表（令和２年 10 月時点）

大街別	種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	① 耐用年数 超過年度	② 耐震性	政策空家	③ 浸水深 (m)	地盤変動後の標高 (m)	長期浸水	避難ビル	④ 汚水処理	⑤ 駐車場 台数	駐車場 料金	敷地 (㎡)	ストック活用 H20-29	再編修正	順位	備考
潮江	公営	1 新田町市営住宅	中耐5階	昭和53年	1	30	令和30年	○		2.92	−0.94	○		下水	40	3,800	3,369	外壁改修	H27外壁改修済	Ⅰ	
			中耐3階	昭和54年	1	18	令和31年	○						下水							
		2 筆山町市営住宅	中耐3階	昭和30年	1	18	令和7年	○	18	2.25	−0.35	○		下水	−		3,667	現地建替	現地取壊 移転合併建替	Ⅰ	
			中耐3階	昭和32年	3	36	令和9年	○	36					下水							
			簡耐2階	昭和34年	2	12		△	12					下水							
		3 北百石町市営住宅	中耐3階	昭和32年	1	18	令和9年	○	18	3.11	−1.03	○		下水	−		1,006	全部用廃	用途廃止	Ⅰ	
		4 百石町市営住宅	高耐10階	平成10年	1	120	令和50年	新耐震		3.29	−1.28	○	○	下水	84	4,400	7,603				
		5 六泉寺町市営住宅	簡耐2階	昭和41年	3	18	平成23年	△	18	3.14	−1.07	○		下水	−		38,030	建替準備	一部現地建替 一部外壁改修	Ⅰ−Ⅱ	H27基本計画策定 駐車場整備込み
			簡耐2階	昭和42年	3	18	平成24年	△	18					下水							
			中耐4階	昭和42年	1	24	令和19年	○						下水							
			簡耐2階	昭和43年	3	18	平成25年	△	18					下水							
			中耐4階	昭和43年	1	24	令和20年	○						下水							
			簡耐2階	昭和44年	6	34	平成26年	△	34					下水							
			中耐4階	昭和44年	3	64	令和21年	○						下水							
			簡耐2階	昭和45年	3	12	平成27年	△	12					下水							
			中耐4階	昭和45年	4	88	令和22年	○						下水							
			中耐4階	昭和46年	2	48	令和23年	○						下水							
			中耐3階	昭和47年	1	18	令和24年	○						下水							
			耐火2階	昭和47年	2	22	令和24年	○	○					下水							
			耐火2階	昭和48年	1	8	令和25年	○	○					下水							
			中耐4階	昭和48年	1	16	令和25年	○						下水							
		6 潮江市営住宅	中耐5階	平成20年	1	42	令和60年	新耐震		−	−		○	下水	35	3,500	3,496	合併建替	合併建替	済	
	公営・改良	7 北竹島町市営住宅	高耐11階	平成5年	1	122	令和45年	新耐震		3.21	−1.12	○	○	下水	170	4,000	15,985		−		
			高耐11階	平成7年	1	110	令和47年	新耐震						下水							
	改良	8 潮江幸崎改良住宅	中耐3階	昭和58年	1	16	令和35年	新耐震		−	−			下水	16	1,400	1,871	外壁改修	外壁改修	Ⅰ	
		9 潮江第二改良住宅	中耐4階	昭和55年	1	16	令和32年	○		−	−			下水	17	1,700	2,268	外壁改修	外壁改修	Ⅰ	
			中耐4階	昭和56年	1	8	令和33年	○						下水							
		10 大原南改良住宅	耐火2階	昭和61年	1	8	令和35年	新耐震		−	−			下水	21	1,700	2,172	外壁改修	外壁改修	Ⅱ	
			中耐3階	昭和61年	1	12	令和35年	新耐震						下水							
		11 小石木改良住宅	中耐3階	昭和58年	1	18	令和35年	新耐震		0.62	0.94			下水	64	1,700	6,633	外壁改修	外壁改修	Ⅰ	
			中耐4階	昭和58年	1	24	令和35年	新耐震						下水							
			中耐3階	昭和58年	1	18	令和35年	新耐震						下水							
			中耐3階	昭和61年	1	12	令和38年	新耐震						下水							
		12 小石木西ノ丸改良住宅	耐火2階	昭和63年	1	3	令和40年	新耐震		−	−			下水	−		890		−		
		13 潮江改良住宅	中耐4階	昭和54年	1	30	令和31年	○		−	−			下水	31	1,700	2,990	外壁改修	外壁改修	Ⅰ	
		14 原内山北改良住宅	中耐4階	昭和61年	2	44	令和38年	新耐震		−	−			下水	36	1,700	4,836		−		
		15 大原西改良住宅	中耐3階	平成2年	1	6	令和42年	新耐震		−	−			下水	−		564		−		
		16 大原北改良住宅	中耐4階	昭和63年	2	20	令和40年	新耐震		0.32	1.57			下水	−		1,289	外壁改修	外壁改修	Ⅱ	
		17 潮江第三改良住宅	中耐3階	昭和60年	3	33	令和37年	新耐震		−	−			下水	24	1,700	3,803	外壁・高齢	外壁・高齢	Ⅰ・Ⅱ	
		18 潮江北ノ丸改良住宅	中耐3階	平成元年	1	18	令和41年	新耐震		−	−			下水	21	1,700	3,168		−		
		19 潮江西ノ丸改良住宅	中耐3階	昭和60年	1	12	令和37年	新耐震		−	−			下水	13	1,700	2,669		−		
		20 潮江豊田改良住宅（鴨田）	中耐3階	昭和60年	1	9	令和37年	新耐震		ー	ー			下水	6	1,700	3,275		−		
	コミ住	21 潮江第一コミュニティ住宅	耐火4階	平成11年	1	24	令和51年	新耐震		3.27	−1.22	○	○	下水	12	4,300	1,385		−		
		22 潮江第二コミュニティ住宅	耐火7階	平成13年	1	85	令和53年	新耐震		3.24	−1.20	○	○	下水	18	4,500	2,372		−		
		23 潮江第三コミュニティ住宅	耐火5階	平成17年	1	31	令和57年	新耐震		3.34	−1.30	○	○	下水	17	4,500	1,343		−		
	公営	6			45	706			184												
	公営・改良	1			2	232			0												
	改良	13			22	307			0												
	コミ住	3			3	140			0												
	小計	23			72	1,385			184												

大街別	種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	① 耐用年数 超過年度	② 耐震性	政策空家	③ 浸水深 (m)	地盤変動後の標高 (m)	長期浸水	避難ビル	④ 汚水処理	⑤ 駐車場 台数	駐車場 料金	敷地 (㎡)	ストック活用 H20-29	再編修正	順位	備考
下知	公営	24 丸池町市営住宅	簡耐2階	昭和45年	7	38	平成27年	△	38	2.91	−1.19	○		下水	−		7,853	現地建替	建替検討	Ⅰ	
	公営	1			7	38			38												
江ノ口	公営	25 新本町東市営住宅	中耐5階	昭和57年	3	60	令和34年	新耐震		2.18	−0.48	○		下水	−		5,986	外壁・屋根	外壁・屋根	Ⅰ	
		26 新本町市営住宅	特耐2階	昭和27年	2	8	平成9年	△	8	2.22	−0.51	○		下水	−		2,895	全部用廃	用途廃止	実施中	25年度用途廃止
			特耐2階	昭和28年	6	28	平成10年	△	28					下水							
		27 比島町市営住宅	高耐10階	平成13年	1	71	令和53年	新耐震		2.21	−0.52	○	○	下水	53	4,800	3,972		−		
		28 比島町北市営住宅	中耐5階	昭和53年	1	30	令和30年	○		2.15	−0.45	○		下水	73	4,000	8,145	外壁改修	外壁改修	実施中	
			中耐4階	昭和54年	1	24	令和31年	○						下水							
			中耐5階	昭和55年	1	30	令和32年	○						下水							
	コミ住	29 昭和町コミュニティ住宅	耐火7階	平成11年	1	90	令和51年	新耐震		2.53	−0.81	○	○	下水	31	5,200	3,629		−		
		30 栄田町コミュニティ住宅	耐火5階	平成15年	1	44	令和55年	新耐震		2.09	−0.38	○	○	下水	37	5,500	2,961		−		
			耐火5階	平成16年	1	25	令和56年	新耐震						下水							
	単独	31 洞ケ島町市営住宅	木造2階	昭和29年	1	2	昭和59	×	2	1.18	0.55			−	−		99	全部廃止	用途廃止	実施中	25年度用途廃止
	公営	4			15	251			36												
	コミ住	2			3	159			0												
	単独	1			1	2			2												
	小計	7			19	412			38												
高知	−																				
北	−																				
南	−																				
土	−																				
計	公営	11			67	995			258												
	公営・改良	1			2	232			0												
	改良	13			22	307			0												
	コミ住	5			6	299			0												
	単独	1			1	2			2												
	計	31			98	1,835			260												

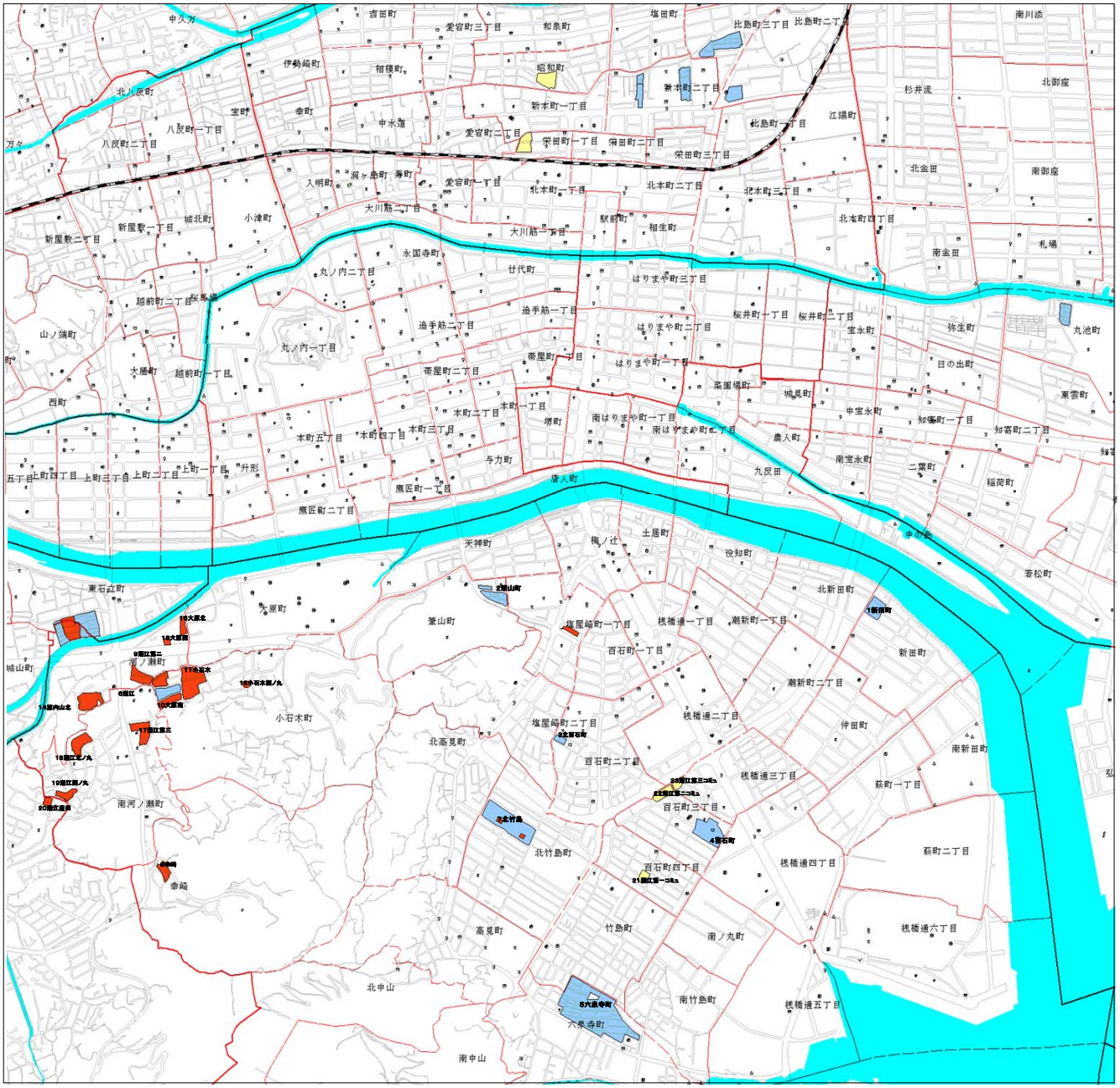
※耐用年数　R2年度までに超過した住宅
R3～7年度までに超過する住宅

※耐震性　○　旧耐震基準で建設されている住宅で耐火構造（壁式鉄筋コンクリート造）のもの
△　旧耐震基準で建設されている住宅で簡易耐火構造（補強コンクリートブロック造）のもの
×　旧耐震基準で建設されている住宅で木造のもの
新耐震　新耐震基準で建設されている住宅

※政策空家　戸数表示　指定済の戸数
（募集停止）　○　今後指定するもの

※順位　済　H24年度までに実施済
実施中　H25年度実施中
Ⅰ　10年以内
Ⅱ　11～20年以内

③　中央地区市営住宅分布図



（３）東部地区市営住宅

①　分析と施策

ア　市営住宅の配置状況

東部地区には市営住宅の 10.2%があり，その内三里地区が61.1%を占めている。

イ　耐用年数経過の状況と対応施策

東部地区の市営住宅は比較的新しく，耐用年数を超過している棟はないが，再編計画期間中に経過する棟は数カ所あり，一部用途廃止や建替え準備を行うこととされた。

ウ　耐震性の状況と対応施策

旧耐震基準の簡易耐火構造住宅については，比較的新しいうえ一定の耐震性があり，政策空家指定などの建替準備を進め，次期 10 年計画で建替えを検討することとされた。

エ　最大規模の地震による津波被害予想と対応施策

一宮地区を除く約８割の市営住宅で２ｍ前後の浸水被害が予想される。

地盤沈下により海抜０ｍ以下となる地域も予想され，長期浸水の可能性もあるため，物資の備蓄などの対策も検討する必要がある。

介良西部市営住宅については，比較的新しい住宅が多いが，94 戸に浸水の可能性があり，基本構想を策定しての集約高層化が検討された。

オ　汚水処理の状況

一宮地区で下水接続が完了しているが，介良西部と三里十津南市営住宅の一部で汲取り式トイレが残っており，両市営住宅とも下水道整備予定区域外となっている。

うち，介良西部市営住宅については基本構想策定の中では浄化槽の整備を検討することとされ，三里十津南市営住宅については，汲取りの残っている２棟は用途廃止とすることとされた。

なお，三里地区２団地の浄化槽設備は老朽化が進んでおり，平成 28 年～29 年度に改修を行う予定とされた。

カ　有料駐車場の整備状況

２階建住宅を除き，有料駐車場の整備は終了している。

なお，集約化して建て替える際には，有料駐車場の整備を行うこととされた。

キ　施策のまとめ

一宮地区については，旧耐震基準の簡易耐火構造住宅の建替準備を進めることとされた。

介良地区の建替えについては，基本構想を策定して検討することとされた。

三里十津南市営住宅の旧耐震基準の簡易耐火構造住宅２棟については適宜用途廃止することとし，耐火構造２階建の１棟は用途廃止を検討することとされた。

②　東部地区データ一覧表（令和２年 10 月時点）

大街別	種別	団地名	構造	建設年	棟数	戸数	① 耐用年数 超過年度	② 耐震性	政策 空家	③ 浸水深 (m)	地殻変動 後の標高 (m)	長期 浸水	避難 ビル	④ 汚水 処理	⑤ 駐車場 台数	駐車場 料金	敷地 (㎡)	ｽﾄｯｸ活用 H20~29	再編修正	順位	備考
一宮	公営	1 一宮サルマル市営住宅	中耐4階	昭和56年	1	24	令和33年	○		－	－			下水	24	1,900	1,267				
		2 一宮北野西市営住宅	簡耐2階	昭和48年	3	12	平成30年	△	○	－	－			下水	－		2,634	建替準備	建替準備	Ⅱ	
			簡耐2階	昭和50年	2	8	平成32年	△	○					下水							
	改良	3 一宮土東改良住宅	簡耐2階	昭和55年	4	8	令和7年	△	○	－	－			下水	－		3,868		建替準備	Ⅱ	
			簡耐2階	昭和56年	4	8	令和8男	△	○					下水							
			耐火2階	昭和63年	2	4	令和40年	新耐震						下水							
		4 一宮サルマル改良住宅	中耐4階	昭和56年	1	16	令和33年	○		－	－			下水	13	1,900	1,245				
		5 一宮北野中央改良住宅	耐火2階	昭和61年	5	10	利和38年	新耐震		－	－			下水	－		3,275	高齢者対応	高齢者対応	Ⅰ	
			耐火2階	昭和62年	2	5	令和39年	新耐震						下水							
		6 一宮トカノ改良住宅	耐火2階	平成2年	2	4	令和42年	新耐震		－	－			下水	－		856				
		7 一宮岸ノ下改良住宅	耐火2階	昭和62年	1	2	令和39年	新耐震		－	－			下水	－		1,535	高齢者対応	高齢者対応	Ⅰ	
			耐火2階	昭和63年	2	4	令和40年	新耐震						下水							
	公営	2			6	44															
	改良	5			23	61															
	小計	7			29	105															
介良	公営	8 介良西部市営住宅	耐火2階	平成元年	6	12	令和41年	新耐震		2.68	-0.77	○		浄化槽	－		5,055		基本構想策定	Ⅱ	
			耐火2階	平成2年	7	14	令和42年	新耐震						浄化槽							
	改良	9 介良西部改良住宅	簡耐2階	昭和52年	11	22	令和4年	△	○	2.74	-0.83	○		汲取	－		13,057		一部建替準備 基本構想策定	Ⅱ	
			簡耐2階	昭和53年	11	22	令和5年	△	○					汲取							
			簡耐2階	昭和55年	2	4	令和7年	△	○					汲取							
			耐火2階	昭和58年	4	8	令和35年	新耐震						汲取							
			耐火2階	昭和59年	1	2	令和36年	新耐震						汲取							
			耐火2階	昭和60年	1	2	令和37年	新耐震						汲取							
			耐火2階	昭和61年	4	8	令和38年	新耐震						汲取							
	公営	1			13	26															
	改良	1			34	68															
	小計	2			47	94															
三里	公営	10 三里十津南市営住宅	簡耐2階	昭和46年	2	12	平成28年	△	○	2.89	-0.05	○		汲取	167	1,700	23,373	一部用廃	用途廃止	Ⅰ	
			簡耐2階	昭和47年	2	12	平成29年	△	○					汲取							
			中耐4階	昭和47年	1	24	令和24年	○						浄化槽							
			中耐4階	昭和48年	1	24	令和25年	○						浄化槽							
			耐火2階	昭和49年	1	8	令和26年	○						浄化槽					用廃検討	Ⅱ	
			中耐5階	昭和56年	1	40	令和33年	○						浄化槽							
			中耐4階	昭和57年	1	32	令和34年	新耐震						浄化槽							
		11 三里十津北市営住宅	中耐4階	昭和49年	2	32	令和26年	○		1.50	1.49			浄化槽	169	1,700	16,693	外壁改修	外壁改修	Ⅰ	
			中耐4階	昭和51年	3	48	令和28年	○						浄化槽							
			中耐5階	昭和59年	1	40	令和36年	新耐震						浄化槽							
			中耐5階	昭和60年	1	40	令和37年	新耐震						浄化槽							
	公営	2			16	312															
五台山	－																				
高須	－																				
布師田	－																				
大津	－																				
計	公営	5			35	382															
	改良	6			57	129															
	計	11			92	511															

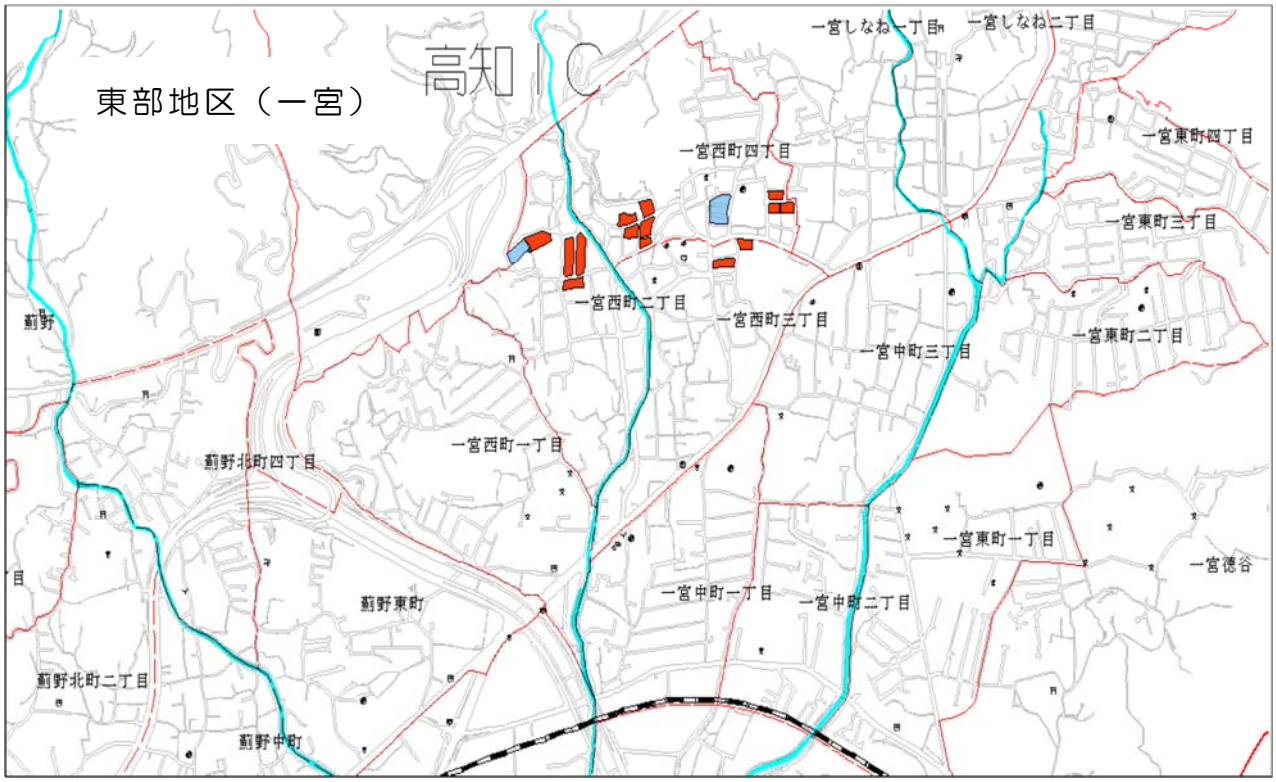
※耐用年数　H25年度までに超過した住宅
H26～34年度までに超過する住宅

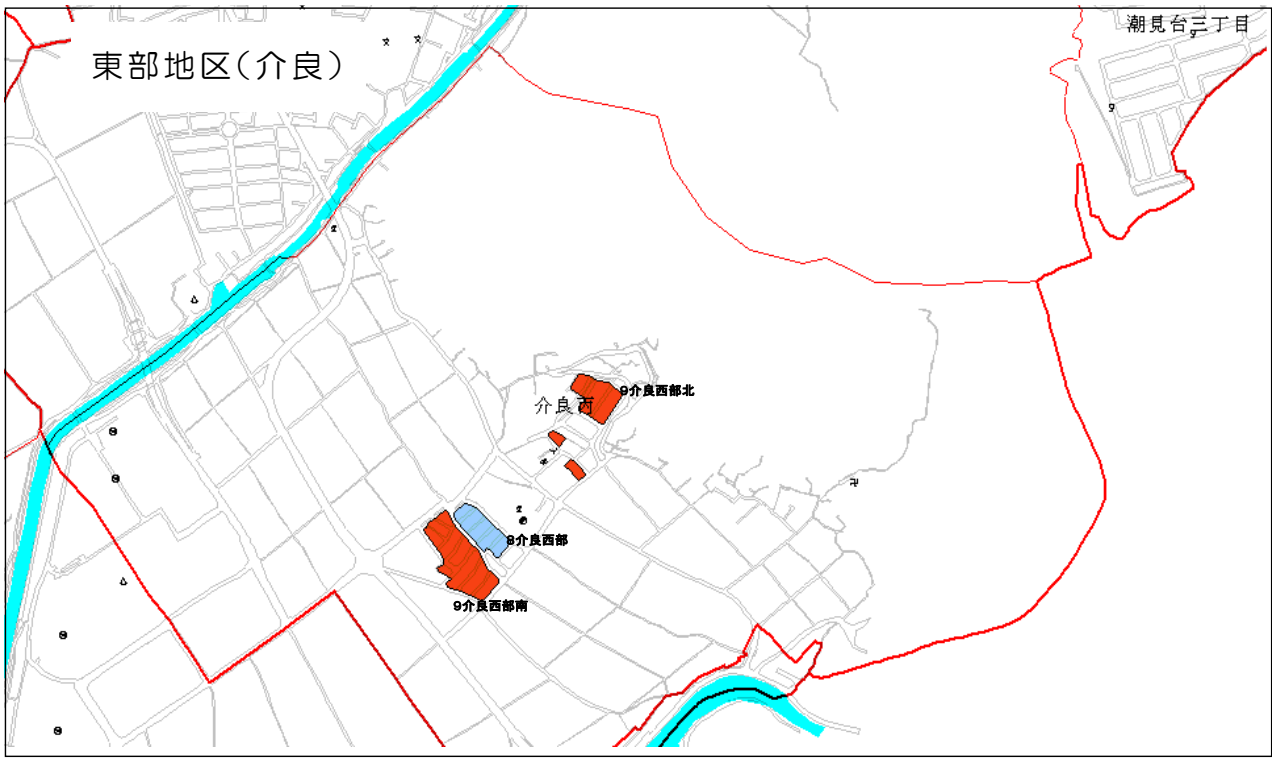
※耐震性　○　旧耐震基準で建設されている住宅で耐火構造（壁式鉄筋コンクリート造）のもの
△　旧耐震基準で建設されている住宅で簡易耐火構造（補強コンクリートブロック造）のもの
×　旧耐震基準で建設されている住宅で木造のもの
新耐震　新耐震基準で建設されている住宅

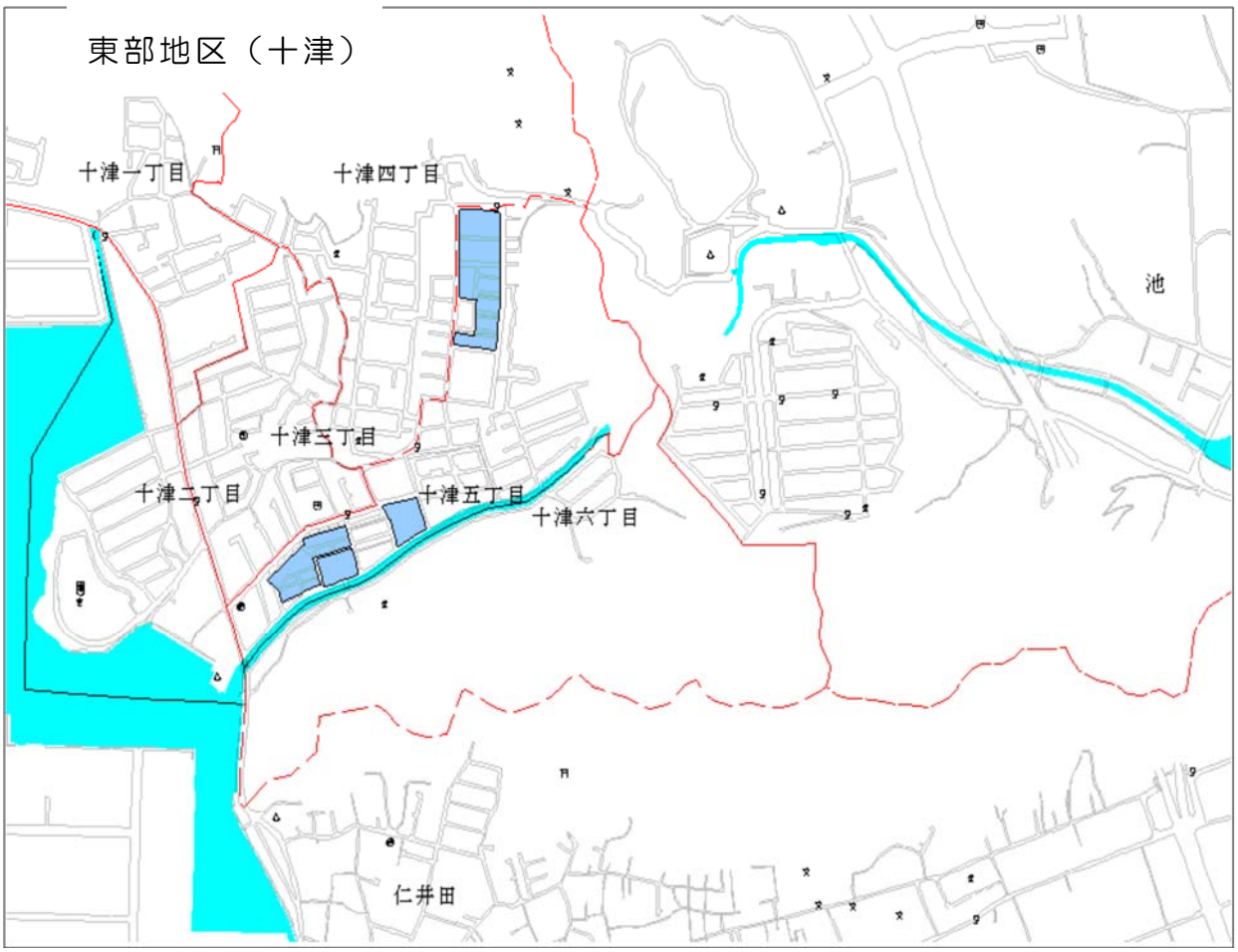
※政策空家　戸数表示　指定済の戸数
（募集停止）　○　今後指定するもの

※順位　済　H24年度までに実施
実施中　H25年度実施中
Ⅰ　10年以内
Ⅱ　11～20年以内

③　東部地区市営住宅分布図






東部地区（十津）
十津一丁目
十津四丁目
池
十津三丁目
十津二丁目
十津五丁目
十津六丁目
仁井田

（４）西部地区市営住宅

①　分析と施策

ア　市営住宅の配置状況

西部地区には市営住宅の 30.4％があり，その内朝倉地区が 51.3％を占めている。

イ　耐用年数経過の状況と対応施策

耐用年数を超過した棟のある団地は早期に建替えや用途廃止を検討することとされた。また，今後 10 年以内に耐用年数を超過する棟のある団地は，基本構想を策定して検討することとされた。

ウ　耐震性の状況と対応施策

旧耐震基準で建設された木造住宅については耐震性について不安があるため，現入居者の住替え移転が完了次第，用途廃止を行うこととされた。また，旧耐震基準で建設された簡易耐火構造住宅については，一定の耐震性はあるものの，早期に建替えや用途廃止を行うこととされた。

エ　最大規模の地震による津波被害予想

津波被害予想はない。

オ　汚水処理の状況

旭地区で 70 戸，朝倉地区で 175 戸，鴨田地区で 36 戸の計 281 戸が汲取り式トイレであったが，建替えや下水道整備の時期と合わせ，適宜下水道への接続を行うこととされた。

カ　有料駐車場の整備状況

整備可能な駐車場は平成25年度までにほぼ整備済みであり，その他は建替えの際に併せて整備することとされた。

キ　施策のまとめ

旭町２丁目市営住宅については平成 25 年度に用途廃止を行い，跡地に旭駅周辺地区の住宅地総合整備事業による都市再生住宅を建設することが予定された。朝倉・曙町西市営住宅については早期に用途廃止が行えるよう努めることとされた。

東石立町市営住宅については，耐用年限に余裕のある耐火構造の棟もあったが，いずれも昭和 30 年代から昭和 40 年代初頭にかけて建設された建物で，居住面積が狭いことや老朽化が進行しており，長寿命化計画により大規模改修を行うより建替えた方が経済的で合理的であると考えられ，浸水予想区域にある筆山町市営住宅と合併建替えを行うこととされた。

なお，建替えの詳細は基本計画を策定して検討することとされ，併せて下水道への接続と駐車場整備も行うこととされた。

朝倉・鴨田地区の建替えについては，小規模な団地が密集しているため，地区の基本構想を策定して地域の実情にあった施策を検討することとされた。

②　西部地区データ一覧表（令和２年 10 月時点）

大街別	種別	団地名		構造	建設年	棟数	戸数	① 耐用年数 超過年度	② 耐震性	政策 空家	③ 浸水深 (m)	地殻変動 後の標高 (m)	長期 浸水	避難 ビル	④ 汚水 処理	⑤ 駐車場 台数	駐車場 料金	敷地 (㎡)	ストック活用 H20-29	再編修正	順位	備考
小高坂	公営	1 小高坂三の丸市営住宅		中耐4階	昭和46年	1	24	令和23年	○		－	－			下水	40	2,100	6,765	一部建替準備	外壁改修	Ⅰ	
				中耐4階	昭和48年	1	24	令和25年	○						下水							
	改良	2 小高坂三の丸改良住宅		中耐4階	昭和54年	1	24	令和31年	○		－	－			下水	16	2,100	1,805		外壁改修	Ⅰ	
				簡耐2階	昭和57年	1	3	令和9年	△	○					下水					用廃検討	Ⅱ	
		3 小高坂三城ケ森改良住宅		中耐4階	昭和59年	1	10	令和36年	新耐震		－	－			下水	36	2,100	4,813				
				中耐4階	昭和62年	2	27	令和39年	新耐震						下水							
		4 小高坂竹ノ下改良住宅		中耐3階	昭和58年	1	9	令和35年	新耐震		－	－			下水	5	2,100	895				
		5 小高坂おぐらみち改良住宅		中耐4階	昭和58年	1	24	令和35年	新耐震		－	－			下水	42	2,100	4,172				
				中耐4階	昭和60年	1	24	令和37年	新耐震						下水							
		6 小高坂苗床山改良住宅		中耐4階	昭和59年	1	32	令和36年	新耐震		－	－			下水	29	2,100	3,490				
	公営	1				2	48															
	改良	5				9	153															
	小計	6				11	201															
旭	公営	7 東石立町市営住宅		簡耐2階	昭和38年	3	18	平成20年	△	18	－	－			汲取	－		14,004	建替準備	現地建替	Ⅰ－Ⅱ	H26建替基本計画 軍山町との合築
				簡耐2階	昭和39年	3	14	平成21年	△	14					汲取							
				中耐4階	昭和39年	1	16	令和16年	○	○					浄化槽							
				簡耐2階	昭和40年	6	26	平成22年	△	26					汲取							
				中耐4階	昭和40年	1	16	令和17年	○	○					浄化槽							
				中耐4階	昭和41年	1	24	令和18年	○	○					浄化槽							
		8 鏡川町市営住宅		高耐6階	平成16年	1	32	令和56年	新耐震		－	－		○	下水	49	4,000	9,794				
				中耐4階	平成16年	1	28	令和56年	新耐震						下水							
		9 旭町2丁目市営住宅		中耐3階	昭和33年	2	24	令和10年	○	24	－	－			浄化槽	－		－	建替準備	用途廃止	Ⅰ	跡地へ都市再生住宅建設
				簡耐2階	昭和33年	2	12	平成15年	△	12					汲取							
	改良	10 東石立町市営住宅		中耐4階	昭和37年	1	24	令和14年	○	○	－	－			浄化槽	－		公営に含む	建替準備	現地建替	Ⅰ－Ⅱ	
				中耐4階	昭和38年	1	24	令和15年	○	○					浄化槽							
				中耐3階	昭和39年	1	18	令和16年	○	○					浄化槽							
	公営	3				21	210			94												
	改良	1				3	66			0												
	小計	4				24	276			94												
	公営	11 朝倉南横町市営住宅	南	中耐4階	昭和52年	1	24	令和29年	○		－	－			下水	－		7,834	外壁改修 下水接続	外壁改修 下水接続	済	
			南	中耐4階	昭和53年	1	24	令和30年	○						下水						Ⅰ	
			南	中耐3階	昭和60年	1	18	令和37年	新耐震						下水							
			南	中耐3階	昭和61年	1	18	令和38年	新耐震						下水							
		12 朝倉沖田市営住宅		中耐4階	昭和54年	1	24	令和31年	○		－	－			浄化槽	23	1,700	2,367		外壁改修	Ⅰ	
		13 朝倉鏡岩市営住宅		中耐4階	昭和54年	1	24	令和31年	○		－	－			浄化槽	19	1,900	2,620				
		14 曙町市営住宅		中耐3階	平成元年	2	28	令和41年	新耐震		－	－			下水	65	3,400	12,653				H28下水接続予定
				中耐3階	平成2年	1	18	令和42年	新耐震						下水							
				中耐4階	平成3年	1	24	令和43年	新耐震						下水							
				中耐4階	平成4年	1	32	令和44年	新耐震						下水							
		15 朝倉市営住宅		簡耐2階	昭和30年	2	16	平成12年	△	16	－	－			汲取	－		曙西に含む	建替準備	用途廃止	Ⅰ	
		16 朝倉曙町西市営住宅		木造平家	昭和36年	1	2	平成3年	×	2	－	－			汲取	－		4,322	全部用廃	用途廃止	Ⅰ	
		17 若草町市営住宅		中耐4階	平成11年	1	12	令和41年	新耐震		－	－			下水	50	2,100	5,787			Ⅰ	下水接続予定
				中耐3階	平成11年	1	43	令和41年	新耐震						下水							
		18 朝倉海老槙市営住宅		簡耐2階	昭和45年	4	14	平成27年	△	○	－	－			浄化槽	－		10,192	建替準備	基本構想策定	Ⅰ	下水接続・駐車場整備込み
				簡耐2階	昭和46年	4	16	平成28年	△	○					浄化槽							
				簡耐2階	昭和47年	7	26	平成29年	△	○					浄化槽							

大街別	種別	団地名		構造	建設年	棟数	戸数	① 耐用年数 超過年度	② 耐震性	政策 空家	③ 浸水深 (m)	地殻変動 後の標高 (m)	長期 浸水	避難 ビル	④ 汚水 処理	⑤ 駐車場 台数	駐車場 料金	敷地 (㎡)	ストック活用 H20-29	再編修正	順位	備考
朝倉	改良	19 西山中通改良住宅		耐火2階	昭和59年	3	12	令和36年	新耐震		－	－			浄化槽	－		1,589				
		20 松田みどり改良住宅		簡耐2階	昭和56年	10	20	令和8年	△	○	－	－			汲取	－		5,482		基本構想策定	Ⅰ	
				耐火2階	昭和57年	6	12	令和34年	新耐震						汲取							
		21 朝倉南横改良住宅 （以下鴨田）	南	簡耐2階	昭和50年	9	18	令和2年	△	○	－	－			汲取	－		22,736		基本構想策定	Ⅰ	
			南	簡耐2階	昭和50年	9	19	令和3年	△	○					汲取							
			南	簡耐2階	昭和52年	5	10	令和4年	△	○					汲取							
			南	簡耐2階	昭和54年	4	8	令和6年	△	○					汲取							
			北	簡耐2階	昭和54年	3	6	令和6年	△	○					下水							
			北	簡耐2階	昭和56年	3	7	令和6年	△	○					下水							
			北	簡耐2階	昭和58年	1	3	令和10年	新耐震						下水	－						
			北	耐火2階	昭和58年	1	2	令和35年	新耐震						下水							
			南	耐火2階	昭和58年	1	2	令和35年	新耐震						汲取							
			北	耐火2階	昭和59年	1	2	令和36年	新耐震						下水							
			北	耐火2階	昭和59年	1	2	令和36年	新耐震						下水							
			北	耐火2階	昭和59年	1	2	令和36年	新耐震						下水							
			南	耐火2階	昭和62年	1	2	令和39年	新耐震						汲取							
			南	耐火2階	昭和62年	2	8	令和39年	新耐震						浄化槽	－						
			北	耐火2階	平成元年	2	4	令和41年	新耐震						下水	－						
			南	耐火2階	平成3年	1	6	令和43年	新耐震						浄化槽	－						
			南	耐火2階	平成4年	2	6	令和44年	新耐震						浄化槽	－						
			北	耐火2階	平成4年	2	4	令和44年	新耐震						下水	－			高齢・下水			
			松の木	中耐3階	昭和60年	1	9	令和37年	新耐震						下水	－						
			南	耐火2階	昭和60年	1	2	令和37年	新耐震						汲取							
			南	耐火2階	昭和61年	2	4	令和38年	新耐震						汲取							
			南	耐火2階	昭和62年	1	2	令和39年	新耐震						浄化槽	－						
			南	耐火2階	平成2年	1	2	令和42年	新耐震						汲取							
			南	耐火2階	平成3年	2	4	令和43年	新耐震						浄化槽							
		22 北横改良住宅		耐火2階	昭和62年	1	2	令和39年	新耐震		－	－			下水	－		6,009		基本構想策定	Ⅰ	
				中耐3階	昭和62年	1	9	令和39年	新耐震						下水	－						
				耐火2階	平成元年	1	2	令和41年	新耐震						下水	－						
				耐火2階	平成2年	3	6	令和42年	新耐震						下水	－						
				耐火2階	平成2年	4	8	令和42年	新耐震						下水	－						
				耐火2階	平成3年	1	4	令和43年	新耐震						下水	－						
				耐火2階	平成3年	3	6	令和43年	新耐震						下水	－						
		23 鏡岩タウンハウス		耐火2階	昭和59年	4	8	令和36年	新耐震		－	－			汲取	－		1,938	高齢者対応	高齢者対応	Ⅰ	
		24 鏡岩中改良住宅		耐火2階	昭和61年	1	2	令和38年	新耐震		－	－			汲取	－		345				
		25 鏡岩改良住宅		耐火2階	昭和59年	3	6	令和36年	新耐震		－	－			汲取	－		1,667	高齢者対応	高齢者対応	Ⅰ	
		26 鏡岩東改良住宅		耐火2階	昭和61年	4	8	令和38年	新耐震		－	－			汲取	－		1,679	高齢者対応	高齢者対応	Ⅰ	
		27 ゆるぎ岩改良住宅		耐火2階	昭和60年	3	6	令和37年	新耐震		－	－			汲取	－		2,867	高齢者対応	高齢者対応	Ⅰ	
				耐火2階	昭和62年	3	6	令和39年	新耐震						汲取							
		28 海老川改良住宅		耐火2階	昭和58年	4	8	令和35年	新耐震		－	－			汲取	－		2,455	高齢者対応	高齢者対応	Ⅰ	
		29 松田福止改良住宅		中耐3階	昭和58年	1	12	令和35年	新耐震		－	－			浄化槽	－		1,110				
		30 海老槙改良住宅		耐火2階	昭和59年	2	4	令和36年	新耐震		－	－			汲取	－		1,768				
				耐火2階	昭和61年	2	4	令和38年	新耐震						汲取							
	公営・特賃	31 若草町西市営住宅		高耐9階	平成7年	1	134	令和47年	新耐震		－	－			浄化槽	108	3,000	9,594				
	単独	32 松田市営住宅		耐火2階	平成2年	1	2	令和42年	新耐震		－	－			浄化槽	－		336				
	公営	8				31	363			18												
	改良	12				117	279			0												
	公営・特賃	1				1	134			0												
	単独	1				1	2			0												
	小計	22				150	778			18												

大街別	種別	団地名	構造	建設年	棟数	戸数	① 耐用年数 超過年度	② 耐震性	政策 空家	③ 浸水深 (m)	地設変動 後の標高 (m)	長期 浸水	避難 ビル	④ 汚水 処理	⑤ 駐車場 台数	駐車場 料金	敷地 (㎡)	ストック活用 H20-29	再編修正	順位	備考
鴨田	公営	33 鴨部市営住宅	中耐5階	昭和58年	1	40	令和35年	新耐震		－	－		○	下水	90	3,500	10,216				
			高耐10階	昭和58年	1	104	令和35年	新耐震						下水							
		34 鏡川市営住宅	中耐5階	昭和52年	2	70	令和29年	○		－	－			下水	50	3,000	4,114	H26外壁改修済	外壁改修	Ⅰ	
	改良	35 宮寺北改良住宅	耐火2階	平成元年	2	4	令和41年	新耐震		―	―			下水	－		2,268		住戸改善 下水接続	Ⅰ	
			耐火2階	平成元年	1	2	令和41年	新耐震						下水							
			耐火2階	平成2年	3	6	令和42年	新耐震						下水							
		36 西山五反田改良住宅	簡耐2階	昭和55年	7	14	令和7年	△	○	―	―			退取	－		4,222	高齢者対応	高齢者対応 基本構想策定	Ⅰ	
			簡耐2階	昭和56年	2	4	令和8年	△	○					退取							
			耐火2階	昭和57年	1	2	令和34年	新耐震						退取							
			耐火2階	昭和59年	2	4	令和36年	新耐震						退取							
		37 西山中沢改良住宅	耐火2階	昭和57年	5	10	令和34年	新耐震		―	―			退取	－		2,015				
			耐火2階	昭和59年	1	2	令和36年	新耐震						退取							
	公営	2			4	214															
	改良	3			24	48															
	小計	5			28	262															
計	公営	14			58	835			112												
	改良	21			153	546			0												
	公営・特賃	1			1	134			0												
	単独	1			1	2			0												
	計	37			213	1,517			112												

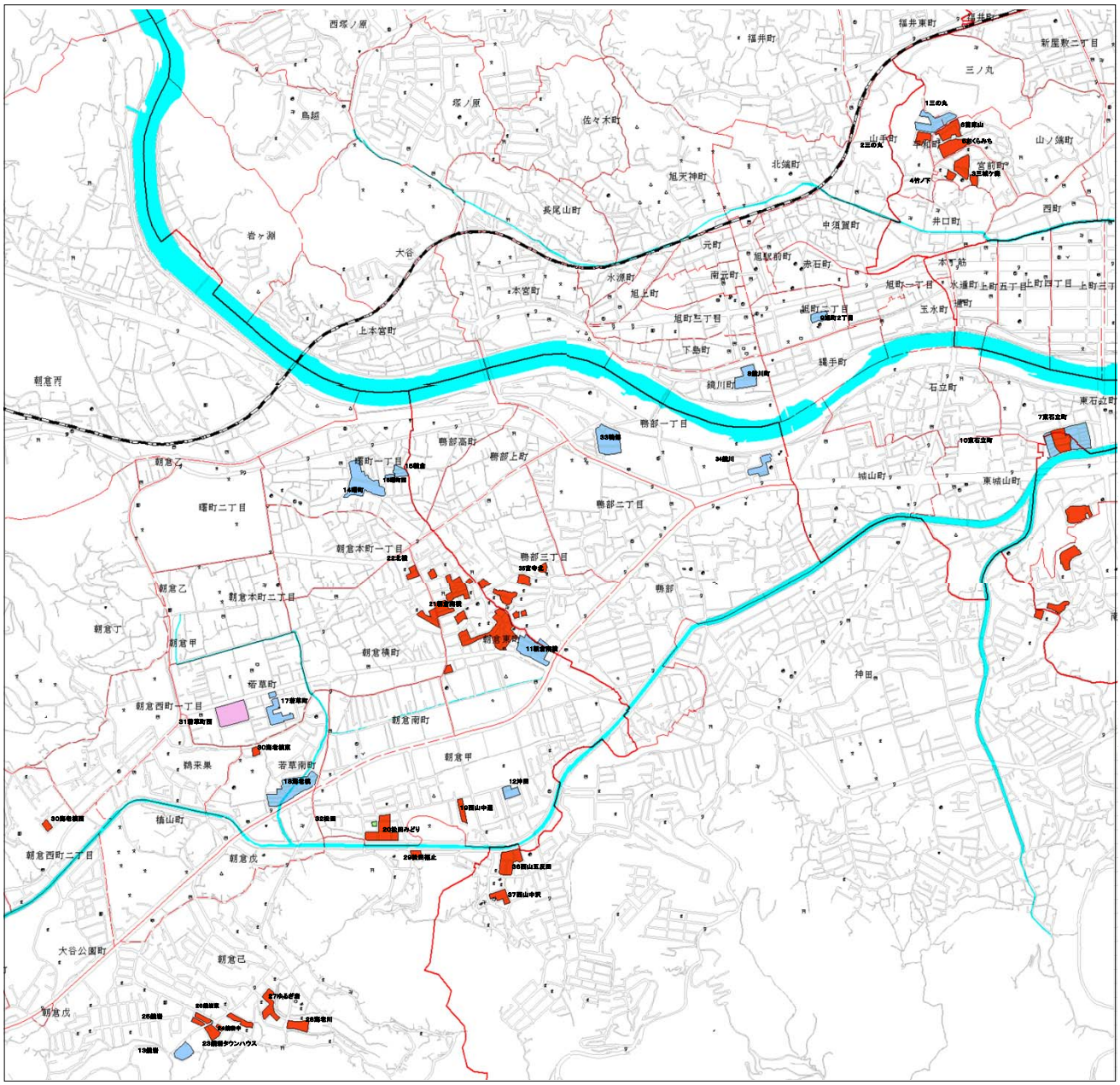
※耐用年数　H25年度までに超過した住宅
H26～34年度までに超過する住宅

※耐震性　○　旧耐震基準で建設されている住宅で耐火構造（壁式鉄筋コンクリート造）のもの
△　旧耐震基準で建設されている住宅で簡易耐火構造（補強コンクリートブロック造）のもの
×　旧耐震基準で建設されている住宅で未造のもの
新耐震　新耐震基準で建設されている住宅

※政策空家　戸数表示　指定済の戸数
（募集停止）　○　今後指定するもの

※順位　済　H24年度までに実施済
実施中　H25年度実施中
Ⅰ　10年以内
Ⅱ　11～20年以内

③　西部市営住宅分布図


西塚ノ原
福井町
福井東町
新屋敷二丁目
三ノ丸
塚ノ原
佐々木町
島越
山手町
山ノ端町
北端町
旭天神町
宮前町
長尾山町
中須賀町
井口町
西町
岩ヶ渕
大谷
元町
旭駅前町
赤石町
本下筋
水源町
南元町
本宮町
旭上町
旭町一丁目
水通町
上町四丁目
上町三丁
旭町二丁目
玉水町
旭町三丁目
下島町
縄手町
上本宮町
朝倉西
織川町
石立町
東石立町
鴨部一丁目
朝倉乙
鴨部高町
鴨部上町
曙町一丁目
城山町
東城山町
曙町二丁目
鴨部二丁目
朝倉本町一丁目
鴨部三丁目
朝倉乙
朝倉本町二丁目
鴨部
朝倉丁
朝倉甲
朝倉東町
朝倉横町
神田
若草町
朝倉西町一丁目
朝倉南町
鵜来巣
若草南町
朝倉甲
朝倉西町二丁目
朝倉戊
橋山町
大谷公園町
朝倉己
朝倉戊

（４）南部地区市営住宅

①　分析と施策

ア　市営住宅の配置状況

南部地区には市営住宅の 21.6％があり，その内長浜地区が87.3％を占めている。

イ　耐用年数経過の状況と対応施策

比較的新しい住宅が多いが，敷地狭隘等により建替え困難な一部の団地を用途廃止するほか，地区全体として市営住宅の建替えに関する基本構想を策定し，集約高層化などの検討を行うこととされた。

ウ　耐震性の状況と対応施策

旧耐震基準で建設された木造住宅については耐震性について不安があるため，現入居者の住替え移転が完了次第，用途廃止を行うこととされた。また，旧耐震基準で建設された簡易耐火構造住宅については，一定の耐震性はあるものの，敷地狭隘等により建替えが困難な長浜地区の山根市営住宅は用途廃止にするなど，基本構想を策定して検討することとされた。

エ　最大規模の地震による津波被害予想

長浜地区については横浜市営住宅を除く全域で津波被害が予想されており，２階建の住宅が多いこともあって，集約化と高層化といった方針で地区全体の建替え基本構想を策定する必要がある。

なお，長浜地区は比較的地盤が高く，長期浸水の可能性は低いと予想されている。

また，春野地区については，内新改を除き津波被害は予想されていない。

オ　汚水処理の状況

長浜地区・春野地区とも汲取り式トイレが多数残っており，大半が下水道整備対象区域外であるため，集約化と併せ，順次浄化槽の整備を行うこととされた。

カ　有料駐車場の整備状況

集約化の過程で整備を行うこととされた。

キ　施策のまとめ

南部地区には低層の小規模団地が多数点在しているため，震災や津波にも耐えられる構造で集約し高層化する必要があり，これらを効率的に実施できるよう，長浜地区全体の市営住宅建替えに関する基本構想を策定することとされた。

また，既に耐用年数を超過している長浜吉田・山根市営住宅については，敷地狭隘などにより現地建替えが困難であり，現入居者の住替え移転に努め，早期に用途廃止を行うこととされた。

②　南部地区データ一覧表（令和２年 10 月時点）

大街別	種別	団地名	構造	建設年	棟数	戸数	① 耐用年数 超過年度	② 耐震性	政策空家	③ 浸水深 (m)	地盤変動後の標高 (m)	長期浸水	避難ビル	④ 汚水処理	⑤ 駐車場 台数	駐車場 料金	敷地 (㎡)	ストック活用 H20～29	再編修正	順位	備考
長浜	公営	1 長浜吉田市営住宅	木造平家	昭和38年	8	15	平成5年	×	15	2.74	0.26			汲取	－		3,088	現地建替	用途廃止	Ⅰ	
		2 長浜馬場の西市営住宅	簡耐2階	昭和47年	3	18	平成29年	△	18	1.48	6.25			汲取	－		14,098	一部用廃	基本構想策定	Ⅰ	
			簡耐2階	昭和48年	8	36	平成30年	△	36					汲取	－			外壁改修			当面は外壁調査・補修のみ
			中耐4階	昭和51年	2	48	令和28年	○						浄化槽	－						
		3 長浜原沖南市営住宅	中耐4階	昭和52年	2	48	令和29年	○		1.10	7.23			浄化槽	－		5,268		基本構想策定	Ⅰ	
		4 長浜原市営住宅	簡耐2階	昭和45年	5	20	平成27年	△	○	1.70	6.15			浄化槽	－		13,113	一部用廃	基本構想策定	Ⅰ	
			中耐4階	昭和46年	1	24	令和23年	○						浄化槽	－						
			簡耐2階	昭和47年	2	8	平成29年	△	○					浄化槽	－						
			中耐4階	昭和53年	1	24	令和30年	○						浄化槽	－						
			中耐4階	昭和55年	1	24	令和32年	○						浄化槽	－						
		5 長浜山根市営住宅	簡耐平家	昭和40年	2	12	平成7年	△	12	0.62	3.69			汲取	－		1,611	建替準備	用途廃止	Ⅰ	
		6 長浜馬場の脇市営住宅	簡耐2階	昭和48年	6	24	平成30年	△	○	0.76	4.39			汲取	－		4,164	建替準備	基本構想策定	Ⅰ	
		7 横浜市営住宅	中耐4階	昭和62年	2	48	令和39年	新耐震		－	－			下水	193	2,000	17,763				
			中耐4階	昭和63年	1	32	令和40年	新耐震						下水							
			中耐4階	平成元年	2	40	令和41年	新耐震						下水							
			中耐4階	平成2年	2	48	令和42年	新耐震						下水							
	改良	8 長浜戸の本改良住宅	耐火2階	昭和58年	39	78	令和35年	新耐震		1.12	1.36			浄化槽	－		30,107		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	昭和59年	9	20	令和36年	新耐震						浄化槽							
		9 長浜石ケ坪改良住宅	耐火2階	平成3年	12	24	令和43年	新耐震		2.01	0.48			浄化槽	－		7,293		基本構想策定	Ⅰ	
		10 長浜小卜子改良住宅	耐火2階	昭和59年	1	2	令和36年	新耐震		2.29	0.21			汲取	－		4,032	高齢者対応	基本構想策定	Ⅰ	対象団地再検討
			耐火2階	昭和60年	7	14	令和37年	新耐震						汲取							
			耐火2階	昭和63年	1	2	令和40年	新耐震						汲取							
		11 長浜西原改良住宅	耐火2階	昭和59年	2	4	令和36年	新耐震		1.24	1.25			汲取	－		1,992		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	昭和60年	2	4	令和37年	新耐震						汲取							
			耐火2階	平成3年	1	2	令和43年	新耐震						浄化槽							
		12 長浜青木改良住宅	耐火2階	昭和60年	14	30	令和37年	新耐震		1.18	1.82			汲取	－		7,025		基本構想策定	Ⅰ	
		13 長浜北大卜子改良住宅	耐火2階	昭和57年	4	8	令和34年	新耐震		2.69	1.57			汲取	－		5,603		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	昭和63年	7	14	令和40年	新耐震						汲取							
			耐火2階	昭和63年	2	4	令和40年	新耐震						汲取							
		14 長浜西ノ田改良住宅	耐火2階	平成3年	12	24	令和43年	新耐震		3.64	2.56			浄化槽	－		5,721		基本構想策定	Ⅰ	
		15 長浜東大卜子改良住宅	耐火2階	昭和60年	6	12	令和37年	新耐震		1.80	1.01			汲取	－		5,548		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	昭和62年	6	12	令和39年	新耐震						汲取							
			耐火2階	昭和63年	1	2	令和40年	新耐震						汲取							
		16 長浜東原改良住宅	耐火2階	昭和61年	3	6	令和38年	新耐震		1.36	1.14			汲取	－		5,511		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	昭和62年	5	10	令和39年	新耐震						汲取							
			耐火2階	平成元年	2	4	令和41年	新耐震						汲取							
			耐火2階	平成2年	2	4	令和42年	新耐震						浄化槽							
		17 長浜西宮改良住宅	耐火2階	昭和60年	6	12	令和37年	新耐震		0.16	4.02			汲取	－		5,797		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	昭和61年	1	2	令和38年	新耐震						汲取							
			耐火2階	昭和62年	3	6	令和39年	新耐震						汲取							
			耐火2階	昭和63年	3	6	令和40年	新耐震						汲取							
			耐火2階	昭和63年	1	2	令和40年	新耐震						汲取							
		18 長浜西新開改良住宅	耐火2階	平成2年	1	2	令和42年	新耐震		1.37	7.08			浄化槽	－		6,875		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	平成3年	12	24	令和42年	新耐震						浄化槽							
		19 長浜原沖東改良住宅	耐火2階	平成2年	2	4	令和42年	新耐震		1.37	7.08			浄化槽	－		965		基本構想策定	Ⅰ	
		20 長浜名村改良住宅	耐火2階	平成2年	1	2	令和42年	新耐震		3.14	5.76			浄化槽	－		774		基本構想策定	Ⅰ	
		21 長浜七軒家改良住宅	耐火2階	昭和61年	3	6	令和38年	新耐震		1.63	9.64			汲取	－		1,267	高齢者対応	基本構想策定	Ⅰ	対象団地再検討
		22 長浜東七軒家改良住宅	耐火2階	昭和62年	2	4	令和39年	新耐震		1.37	8.01			汲取	－		1,406		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	平成3年	1	2	令和43年	新耐震						浄化槽							

大街別	種別	団地名	構造	建設年	棟数	戸数	① 耐用年数 超過年度	② 耐震性	政策空家	③ 浸水深 (m)	地盤変動後の標高 (m)	長期浸水	避難ビル	④ 汚水処理	⑤ 駐車場 台数	駐車場 料金	敷地 (㎡)	ストック活用 H20～29	再編修正	順位	備考
		23 長浜原沖西改良住宅	耐火2階	昭和63年	2	4	令和40年	新耐震		2.74	5.92			汲取	－		1,941		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	昭和63年	2	4	令和40年	新耐震						汲取							
		24 長浜原沖改良住宅	簡耐2階	昭和54年	4	8	令和6年	△	○	2.32	6.47			汲取	－		6,179		基本構想策定	Ⅰ	
			簡耐2階	昭和54年	4	8	令和6年	△	○					汲取							
			簡耐2階	昭和54年	2	4	平成36年	△	○					汲取							
			簡耐2階	昭和54年	3	6	平成36年	△	○					汲取							
			簡耐2階	昭和54年	2	4	平成36年	△	○					汲取							
		25 長浜若宮改良住宅	耐火2階	平成3年	2	4	令和43年	新耐震		0.51	4.37			浄化槽	－		1,643	高齢者対応	基本構想策定	Ⅰ	対象団地再検討
			耐火2階	平成3年	1	2	令和43年	新耐震						浄化槽							
		26 長浜イノハナ改良住宅	耐火2階	平成3年	1	2	令和43年	新耐震		0.89	3.99			浄化槽	－		462		基本構想策定	Ⅰ	
		27 長浜芝改良住宅	耐火2階	平成元年	3	6	令和41年	新耐震		1.09	3.47			汲取	－		3,078		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	平成元年	3	6	令和41年	新耐震						汲取							
			耐火2階	平成元年	2	4	令和41年	新耐震						汲取							
		28 長浜米ノ内改良住宅	耐火2階	平成元年	7	14	令和41年	新耐震		1.09	3.69			汲取	－		4,686		基本構想策定	Ⅰ	
			耐火2階	平成元年	2	4	令和41年	新耐震						汲取							
			耐火2階	平成2年	1	2	令和42年	新耐震						汲取							
			耐火2階	平成2年	1	2	令和42年	新耐震						汲取							
		29 長浜馬場東改良住宅	耐火2階	平成元年	9	18	令和41年	新耐震		0.75	5.89			汲取	－		3,689		基本構想策定	Ⅰ	
		30 長浜横田野改良住宅	耐火2階	平成2年	8	16	令和42年	新耐震		2.23	6.49			浄化槽	－		3,548		基本構想策定	Ⅰ	
	公営	7			48	469			81												
	改良	23			233	470			0												
	小計	30			281	939			81												
春野	公営	31 春野福畑市営住宅	木造2階	昭和61年	1	2	平成28年	新耐震		－	－			汲取	－		325	建替準備	基本構想策定	Ⅱ	
		32 春野古川第1市営住宅	木造2階	昭和63年	2	4	平成30年	新耐震		－	－			汲取	－		1,295		基本構想策定	Ⅱ	
		33 春野古川第2市営住宅	木造2階	昭和62年	3	8	平成29年	新耐震		－	－			汲取	－		1,598		基本構想策定	Ⅱ	
			木造2階	昭和63年	1	2	平成30年	新耐震						汲取							
		34 春野関脇市営住宅	耐火2階	昭和54年	18	36	令和31年	○		－	－			汲取	－		5,450		基本構想策定	Ⅱ	
		35 春野北若王子第1市営住宅	木造2階	昭和61年	1	3	平成28年	新耐震		－	－			汲取	－		1,549	建替準備	基本構想策定	Ⅱ	
			木造2階	昭和62年	2	4	平成29年	新耐震						汲取							
		36 春野北若王子第2市営住宅	木造2階	昭和63年	2	4	平成30年	新耐震		－	－			汲取	－		711		基本構想策定		
		37 春野北若王子第3市営住宅	木造2階	昭和61年	3	7	平成28年	新耐震		－	－			汲取	－		1,105	建替準備	基本構想策定	Ⅱ	
		38 春野内新改市営住宅	木造2階	昭和61年	2	6	平成28年	新耐震		0.67	1.88			汲取	－		1,514	建替準備	基本構想策定	Ⅱ	
			木造2階	昭和63年	3	4	平成30年	新耐震						汲取							
	改良	39 春野岡左右改良住宅	耐火2階	昭和56年	10	20	令和33年	○		－	－			汲取	－		3,849		基本構想策定	Ⅱ	
		40 春野ヨシ橋改良住宅	耐火2階	昭和59年	8	16	令和36年	新耐震		－	－			汲取	－		3,758		基本構想策定	Ⅱ	
		41 春野北木ノ瀬改良住宅	耐火2階	昭和59年	2	4	令和36年	新耐震		－	－			汲取	－		982		基本構想策定	Ⅱ	
		42 春野東木ノ瀬改良住宅	耐火2階	昭和56年	4	8	令和33年	○		－	－			汲取	－		1,739		基本構想策定	Ⅱ	
		43 春野石丸改良住宅	耐火平家	平成14年	1	3	令和54年	新耐震		－	－			下水	－		2,649				
			耐火2階	平成14年	4	6	令和54年	新耐震						下水							
	公営	8			38	80															
	改良	5			29	57															
	小計	13			67	137															
計	公営	15			86	549			81												
	改良	28			262	527			0												
	計	43			348	1,076			81												

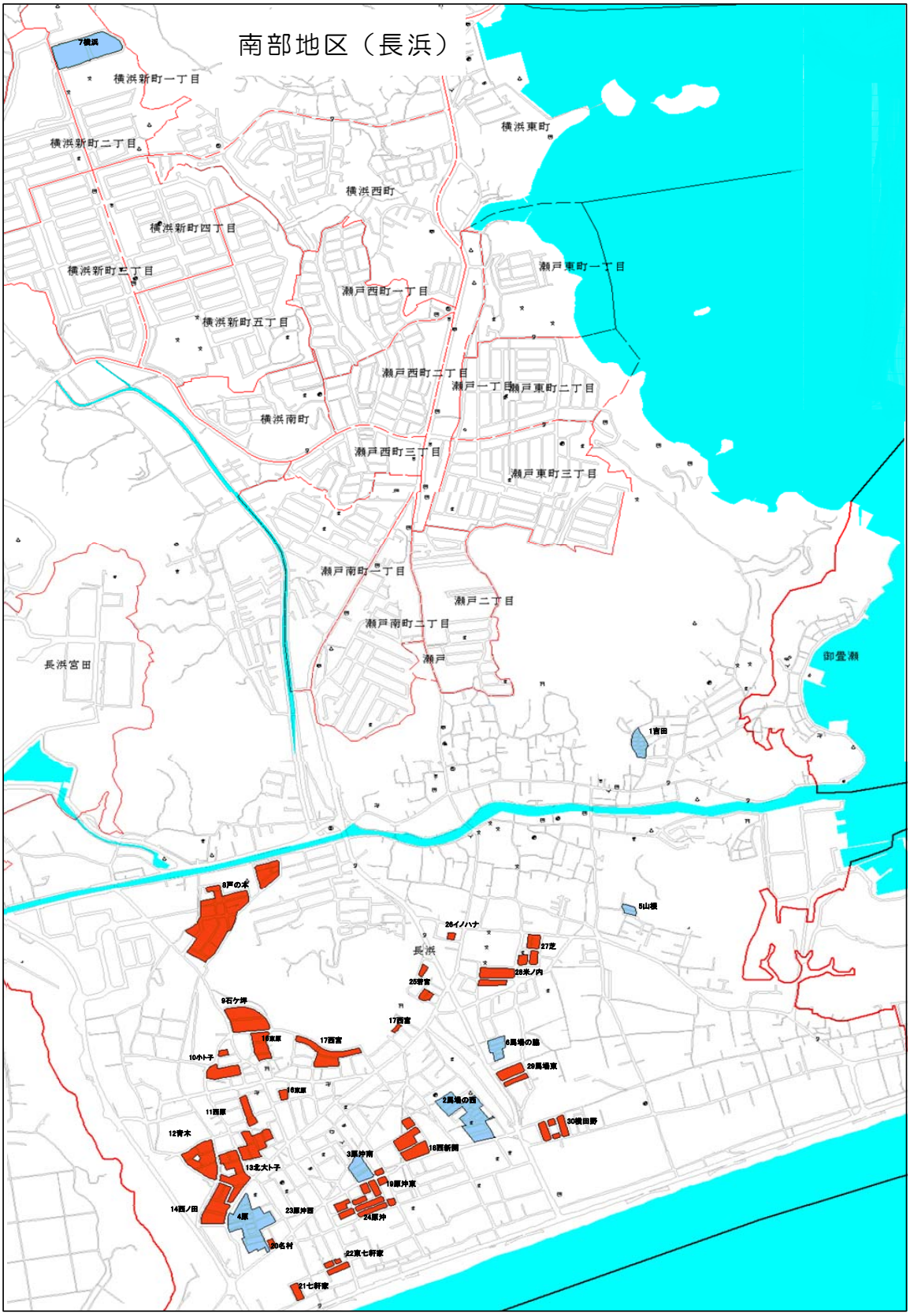
※耐用年数　H25年度までに超過した住宅
H26～34年度までに超過する住宅

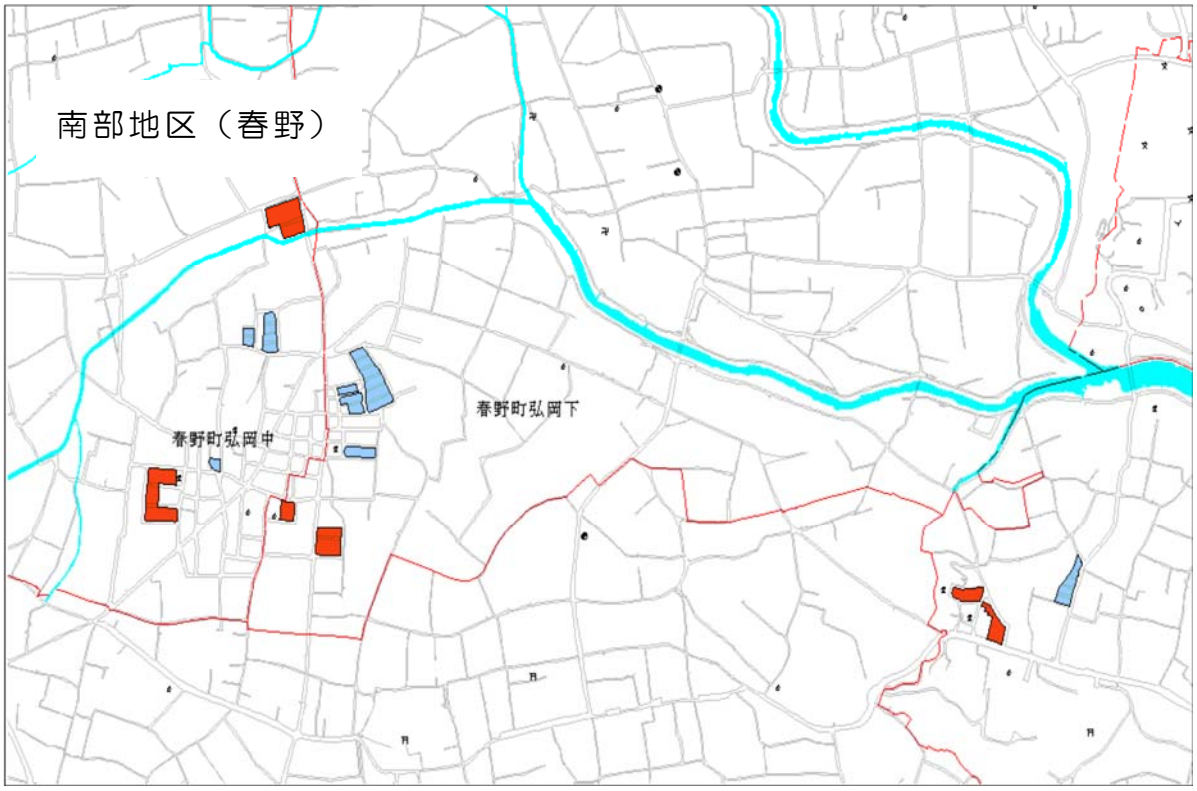
※耐震性　○　旧耐震基準で建設されている住宅で耐火構造（壁式鉄筋コンクリート造）のもの
△　旧耐震基準で建設されている住宅で簡易耐火構造（補強コンクリートブロック造）のもの
×　旧耐震基準で建設されている住宅で木造のもの
新耐震　新耐震基準で建設されている住宅

※政策空家　戸数表示　指定済の戸数
（募集停止）　○　今後指定するもの

※順位　済　H24年度までに実施済
実施中　H25年度実施中
Ⅰ　10年以内
Ⅱ　11～20年以内

③　南部地区市営住宅分布図




南部地区（春野）
春野町弘岡中
春野町弘岡下

（４）北部地区市営住宅

①　分析と施策

ア　市営住宅の配置状況

北部地区には市営住宅の 1.0%があり，その内土佐山地区が 66.7%を占めている。

イ　耐用年数経過の状況と対応施策

北部地区の住宅は全て耐用年数が 30 年と短い木造住宅であるが，比較的新しい住宅が多く，既に耐用年数を超過している住宅はない。

ウ　耐震性の状況と対応施策

北部地区の住宅は全て新耐震基準で建設されており耐震性に不安はないが，急傾斜地の近隣に建設されている住宅もあり，包括的ながけ地対策が必要である。

エ　最大規模の地震による津波被害予想

津波被害予想はない。

オ　汚水処理の状況

全ての住戸に浄化槽が設置されている。

カ　有料駐車場の整備状況

全ての住戸が庭付き２階建住宅であり，有料駐車場を整備する必要はない。

キ　施策のまとめ

北部地区の市営住宅は比較的新しく，耐震性等にも問題ないため，次期 10 年計画で建替え等を検討し，全体的な基本構想を策定することとされた。

なお，急傾斜地については，市営住宅周辺のみならず地区全体の問題であるので，関係機関との協議を継続することとされ

た。また，若い世代の定住促進のため，市営住宅の新規募集の際には，特定目的住宅として「子育て世帯向住宅」を追加することとされた。

②　北部地区データ一覧表（令和２年 10 月時点）

							①	②		③				④	⑤					
大街別	種別	団地名	構造	建設年	棟数	戸数	耐用年数超過年度	耐震性	政策空家	浸水深(m)	地盤変動後の標高(m)	長期浸水	避難ビル	汚水処理	駐車場 台数	駐車場 料金	敷地(㎡)	ストック活用 H20～29	再編修正	順位	備考
鏡	公営	1 鏡川口市営住宅	木造2階	昭和63年	1	2	平成30年	新耐震		－	－			浄化槽	－		216		基本構想策定	Ⅱ	
		2 鏡川口第2市営住宅	木造2階	平成元年	1	2	令和元年	新耐震		－	－			浄化槽	－		731		基本構想策定	Ⅱ	
			木造2階	平成2年	1	2	令和2年	新耐震						浄化槽							
		3 鏡梅ノ木市営住宅	木造2階	平成3年	1	2	令和3年	新耐震		－	－			浄化槽	－				基本構想策定	Ⅱ	
		4 鏡畑川市営住宅	木造2階	平成9年	1	2	令和9年	新耐震		－	－			浄化槽	－		1,189		基本構想策定	Ⅱ	
		5 鏡中山市営住宅	木造2階	平成10年	2	4	令和10年	新耐震		－	－			浄化槽	－		979		基本構想策定	Ⅱ	
		（仮称）鏡的渕市営住宅	木造2階							－	－							新築2戸	保留		
	特公賃	6 鏡畑川特定公共賃貸住宅	木造2階	平成6年	2	2	令和6年	新耐震		－	－			浄化槽	－		畑川に含む		基本構想策定	Ⅱ	
	公営	6			7	14															
	特公賃	1			2	2															
	小計	7			9	16															
土佐山	公営	7 土佐山平石市営住宅	木造2階	昭和59年	1	2	平成26年	新耐震		－	－			浄化槽	－		278	建替準備	基本構想策定	Ⅱ	
		8 土佐山高川第1市営住宅	木造2階	昭和59年	1	2	平成26年	新耐震		－	－			浄化槽	－		1,330	建替準備	基本構想策定	Ⅱ	
			木造2階	昭和60年	2	4	平成27年	新耐震						浄化槽							
		9 土佐山西川市営住宅	木造2階	昭和62年	1	2	平成29年	新耐震		－	－			浄化槽	－		1,242		基本構想策定	Ⅱ	
			木造2階	昭和63年	1	2	平成30年	新耐震						浄化槽							
			木造2階	平成元年	1	2	令和元年	新耐震						浄化槽							
		10 土佐山桑尾市営住宅	木造2階	平成2年	1	2	令和2年	新耐震		－	－			浄化槽	－		826		基本構想策定	Ⅱ	
			木造2階	平成3年	1	2	令和3年	新耐震						浄化槽							
		11 土佐山高川第2市営住宅	木造2階	平成4年	1	2	令和4年	新耐震		－	－			浄化槽	－		1,966		基本構想策定	Ⅱ	
			木造2階	平成5年	1	2	令和5年	新耐震						浄化槽							
		12 土佐山西部市営住宅	木造2階	平成7年	1	2	令和7年	新耐震		－	－			浄化槽	－		908		基本構想策定	Ⅱ	
			木造2階	平成8年	1	2	令和8年	新耐震						浄化槽							
	特公賃	13 土佐山桑尾経塚特公賃	木造2階	平成6年	1	2	令和6年	新耐震		－	－			浄化槽	－		661		基本構想策定	Ⅱ	
			木造2階	平成7年	2	2	令和7年	新耐震						浄化槽							
		14 土佐山桑尾古味特公賃	木造2階	平成11年	2	2	令和11年	新耐震		－	－			浄化槽	－		桑尾に含む		基本構想策定	Ⅱ	
	公営	6			13	26															
	特公賃	2			5	6															
	小計	8			18	32															
計	公営	12			20	40															
	特公賃	3			7	8															
	計	15			27	48															

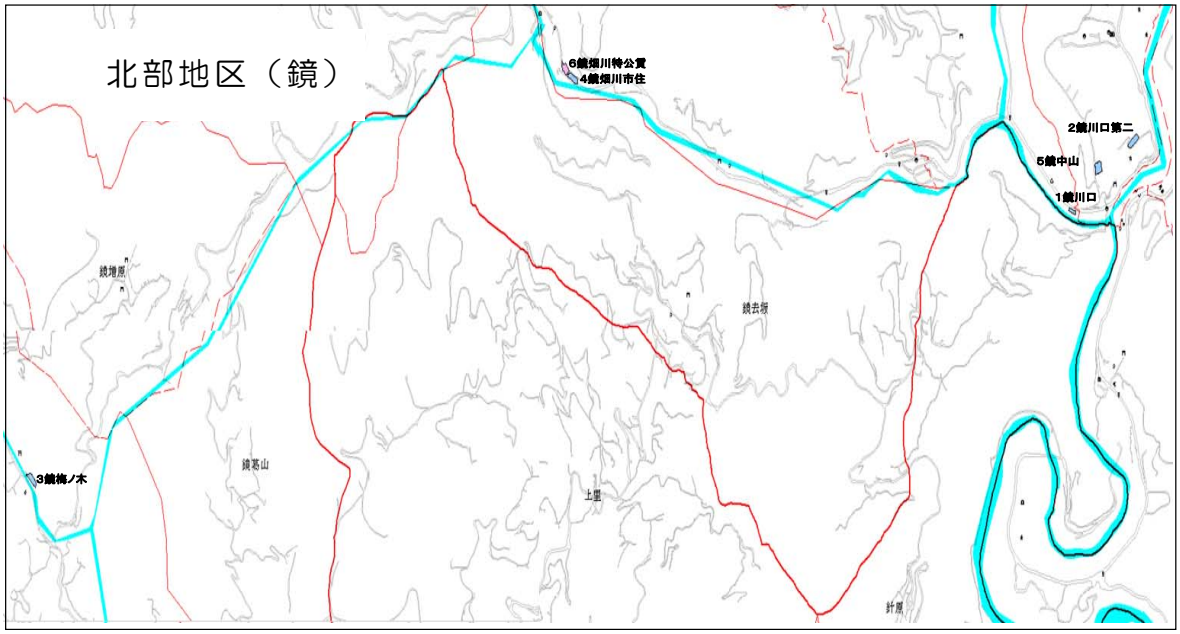
※耐用年数　H25年度までに超過した住宅
H26～34年度までに超過する住宅

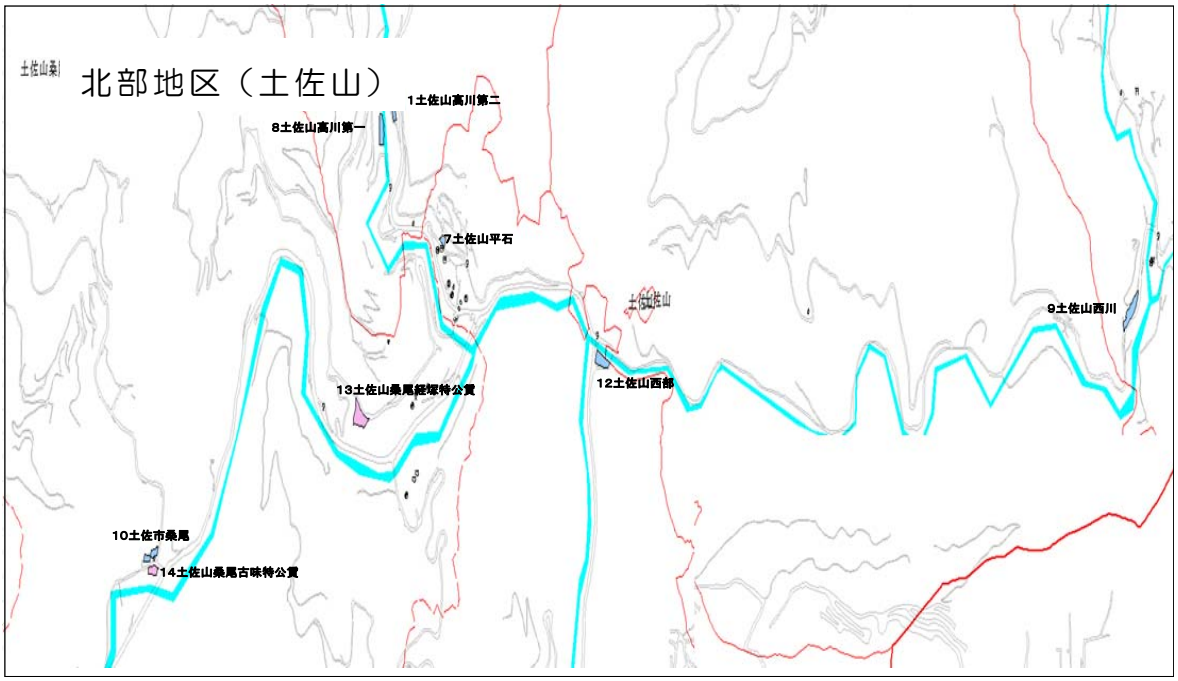
※耐震性　○　旧耐震基準で建設されている住宅で耐火構造（壁式鉄筋コンクリート造）のもの
△　旧耐震基準で建設されている住宅で簡易耐火構造（補強コンクリートブロック造）のもの
×　旧耐震基準で建設されている住宅で木造のもの
新耐震　新耐震基準で建設されている住宅

※政策空家　戸数表示　指定済の戸数
（募集停止）　○　今後指定するもの

※順位　済　H24年度までに実施済
実施中　H25年度実施中
Ⅰ　10年以内
Ⅱ　11～20年以内

③　北部地区市営住宅分布図





4　市営住宅の 10 ヵ年整備計画

（１）老朽住宅の建替え等

①　用途廃止

旧耐震基準で建設された木造住宅及び敷地狭隘などにより現地建替えが困難な旧耐震基準の簡易耐火構造住宅については，現入居者の住替え移転に努め，原則として用途廃止する（31 棟 161 戸）。

②　建替え

中央地区の筆山町市営住宅については，耐用年数を超過した簡易耐火構造の棟があり，その他の棟も耐用年限までには若干の余裕があるものの，いずれも昭和 30 年代初頭に建設された老朽住宅で，従前より政策空家指定をして新規の入居者募集を停止し，準備を進めてきたことなどから，建替えを行うこととする。また，現地は２ｍ強の津波被害が想定されていることなどから，津波被害想定がなく，集約・高層化により敷地に余裕が確保でき，利便性も高い東石立町市営住宅へ移転合併建替えをすることとする。

なお，解体工事までの２～３年の間に移転する筆山町市営住宅の入居者は，移転費用の支援や家賃の激変緩和措置などを行うとともに，東石立町の建替え住宅への移転を希望しない者には他の市営住宅への住替えを斡旋するなど，負担軽減に努める。

西部地区の東石立町市営住宅，同改良住宅についても同様に，耐用年数を超過した簡易耐火構造の棟が複数あり，その他の棟も筆山町市営住宅よりは若干新しいものの，大規模改修を行い長寿命化を図るよりも建替えた方が経済的で合理的であると考えられるので，現地で建替えを行う。

また，建替えは集約・高層化により筆山町市営住宅と合併建替えとし，併せて懸案の下水道への接続工事や駐車場の整備工事も行うこととし，これらが効率的に進むよう平成 26 年度に基本計画を策定する。

なお，入居者への負担軽減措置については，筆山町市営住宅と同様である。

中央地区の六泉寺町市営住宅については，耐用年数を超過した建物やこの 10 年以内に超過する簡易耐火構造の棟が複数あり，南海トラフ地震では３ｍ強の津波被害も想定されていることなどから建替えを検討する必要があるが，400 戸を超える大規模団地で，比較的新しい中層耐火構造の棟もあり，建替えを行う棟や建替え順序については基本計画を策定して検討することとする。

また，建替え時の仕様等は，上記２「基本方針」（４）「小規模団地の集約化について」に記載する内容によることとする。

中央地区の丸池町市営住宅については，全て本計画制定当時から２年ほどで耐用年限を迎える簡易耐火構造の棟で，津波被害想定も３ｍ弱あり，建替えのための政策空家指定をして準備を進めてきたが，38 戸と比較的小規模な団地であることなどから，現地建替か他の団地との合併建替かについては，住民の意向調査を実施するなどして検討する。

（２）居住環境の整備と長寿命化

①　バリアフリー化の推進

高齢者対策として仕様を検討し，手すりの取り付け等の工事を行う。

② 既設市営住宅改善

外壁改修や屋上防水工事等により建物の長寿命化を図る。併せて，下水道への切り替え工事や浄化槽の整備等を行う。

（３）小規模団地の集約化

① 長浜地区

上記２「基本方針」（４）「小規模団地の集約化について」に記載する内容に基づき基本構想を策定する。

② 朝倉地区

朝倉地区は，壁を共有した独立家屋，いわゆる二戸一タイプの住宅が小規模な団地を構成して多数集まっている。また，津波被害は想定されていないものの，耐用年数を超過する棟が出始めていることから，基本構想を策定して地区全体の市営住宅の建替えについて検討することとする。

第３　高知市の現状

１　高知市の概要

（１）高知県内における高知市の地位

高知市は，高知県の県庁所在地である。高知県内における他の市町村との比較を踏まえて，高知市の地位を確認する。

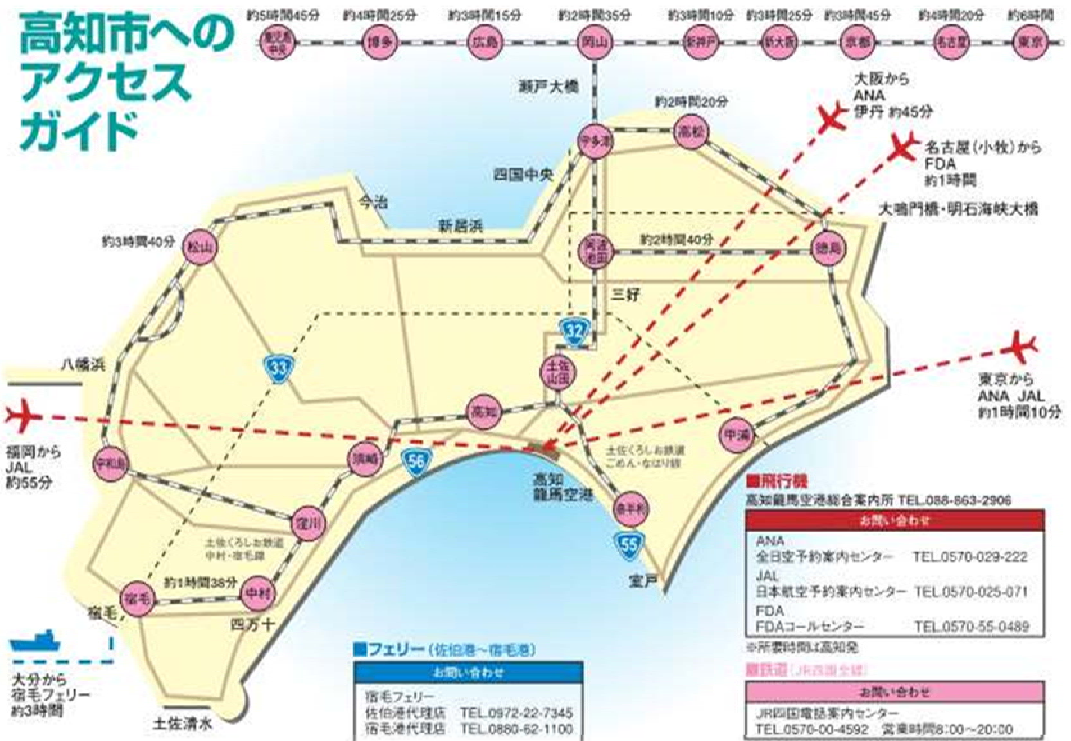
高知県は，北は四国山地で愛媛県，徳島県に接し，南は太平洋に面して扇状に突き出している。太平洋を臨む海岸線は長く，西部はリアス式海岸，東部は隆起海岸で平坦な砂浜が続いている。温暖多湿な気候である。

東京都や大阪府からの高知市へのアクセスについては，飛行機が主である。高知空港（高知龍馬空港）は，空港法第４条第１項第６号に基づく国管理の拠点空港であり，高知県南国市内に設置されている。高知空港までは，高知駅から車（バス）で30分から40分程度の所要時間である。

高知県に隣接している他県へのアクセス手段は，自動車，高速バス，JR四国による鉄道（特急）等がある。

高知市へのアクセスについては，公益社団法人高知市観光協会発行のガイド高知（高知市総合観光案内）30頁から引用する。

高知市へのアクセスガイド



■飛行機
高知龍馬空港総合案内所 TEL.088-863-2906

お問い合わせ	
ANA 全日空予約案内センター	TEL.0570-029-222
JAL 日本航空予約案内センター	TEL.0570-025-071
FDA FDAコールセンター	TEL.0570-55-0489

※所要時間は高知発

■フェリー（佐伯港～宿毛港）

お問い合わせ	
宿毛フェリー	
佐伯港代理店	TEL.0972-22-7345
宿毛港代理店	TEL.0880-62-1100

※1日3往復

■鉄道（JR四国全線）

お問い合わせ
JR四国電話案内センター TEL.0570-00-4592　営業時間8:00～20:00

※所要時間は高知～発着地間の乗換え時間を含みません。

■高速バス

区　間	所要時間	お問い合わせ	
東京 —— 高知	11時間30分	小田急バス JRバス関東	03-5438-8511 03-3844-0495
名古屋 —— 高知	8時間	名鉄バス	052-582-0489
京都 —— 高知	5時間	京阪バス 西日本JRバス	075-661-8200 0570-00-2424
大阪 —— 高知	5時間	阪急バス 西日本JRバス	06-6866-3147 0570-00-2424
神戸 —— 高知	4時間	神姫バス 西日本JRバス	078-231-4892 0570-00-2424
岡山 —— 高知	2時間30分	両備バス 下電バス	086-232-6688 086-231-4333
広島 —— 高知	4時間	広交観光	082-238-3344
福岡 —— 高知	8時間	西鉄バス	092-734-2727
高松 —— 高知	2時間10分	四国高速バス	087-881-8419
松山 —— 高知	2時間30分	伊予鉄道 JR四国バス	089-948-3100 089-941-0489
徳島 —— 高知	2時間40分	徳島バス JR四国バス	088-622-1826 088-602-1090

※高知駅までの所要時間です。
※夜行便のある路線は所要時間が異なります。

●上記路線の共通お問い合わせ
とさでん交通　TEL.088-884-5666
JR四国バス　TEL.088-866-2489（※名古屋・福山・広島・福岡線を除く）

■高速バス（高知～中村・足摺・大月方面）
はりまや橋高速バス予約センター　TEL.088-884-5666
西南交通高速バス予約センター　TEL.0880-34-6736

※ダイヤや路線等は変更になることもありますので、詳しくは各交通機関にお問い合わせください。

■鉄道（高知市内～四万十・中村方面）

お問い合わせ
土佐くろしお鉄道中村駅 TEL.0880-35-4961

■鉄道（高知市内～奈半利方面）

お問い合わせ
土佐くろしお鉄道安芸駅 TEL.0887-34-8800

■高速道路案内 ※P2参照
西日本高速道路四国支社高知管理事務所　TEL.088-862-1116

■道路交通情報案内
日本道路交通情報高知センター　TEL.088-825-3377
高知県道路課　TEL.088-823-9892

■レンタカー案内
タイムズカーレンタル高知駅前店　TEL.088-872-4591

■高知市内路線バス・空港連絡バス（高知龍馬空港～高知市内）案内
とさでん交通　TEL.0570-088-103

■タクシー案内 ※はジャンボタクシー有
※高知市ハイヤー協同組合　TEL.088-866-0520
高知個人タクシー協同組合　TEL.088-846-5533
※土電ハイヤー　TEL.088-821-7751
※さくらハイヤー　TEL.088-831-8088
※新県交ハイヤー　TEL.088-882-6166
※香北観光（香美市）　TEL.0887-59-3393
※明神観光（いの町）　TEL.088-893-1179

（２）高知市の人口・面積の概況

高知市は，四国南部のほぼ中央に位置し，市の北方には急峻な四国山地があり，その支峰である北山に源を発する鏡川の下流域を中心に都市が形成されている。中山間地域，田園地域，都市部のバランスが取れている。土地面積は309k㎡で，人口密度はおおむね1050人／k㎡である。

高知市の人口は32万8250人の中核市である。高知県全体の人口総数は，69万6293人であり，高知市内の人口がおよそ47％を占める（令和２年１月１日の推定人口）。

全国の他の市区町村の人口と比較すると，東京都新宿区，北海道旭川市などと同程度である。

以下，統計ダッシュボードから引用する（なお数値は異なる年度を用いているので異なってくる。）。

出典：統計ダッシュボード（https://dashboard.e-stat.go.jp/）



また，高知市の世帯数は 15 万 4644 世帯で，高知県全体の世帯数は 31 万 7663 世帯である（令和２年１月１日の推定人口）。よって，高知市の世帯数は，高知県内のおよそ 48％を占める。高知県内の各市町村の人口については，高知県庁ホームページに公開されている一覧表を引用する。

市町村の主要指標

	面積 1)	人口		就業者数(15歳以上) 3) (H27.10.1)				事業所数(全数) 4)	農業 5) (H27.2.1)			林業 5) (H27.2.1)		漁業		工業 8) (R元.6.1)			商業 9) (H28.6.1)			教育 10) (R元.5.1)					
		令和2年1月1日推計人口 2)							農家数													小学校		中学校		義務教育学校	
	(R元.10.1)	世帯数	総数	*総数	第1次産業	第2次産業	第3次産業	(H28.6.1)	総数	販売農家	総農家の経営耕地面積	林業経営体数	現況森林面積	漁業経営体数 6) (H30.11.1)	海面漁業生産量 7) (H29)	事業所数	従業者数	製造品出荷額等	事業所数	従業者数	年間商品販売額	学校数	児童数	学校数	生徒数	学校数	生徒数
	km²	世帯	人	人	人	人	人	事業所	戸	戸	ha	経営体	ha	経営体	t	事業所	人	百万円	事業所	人	百万円	校	人	校	人	校	人
県計	7,103.64	317,663	696,293	323,408	36,923	53,755	222,070	35,366	25,345	15,387	17,414	2,128	591,809	1,599	65,625	1,124	25,548	594,417	8,366	51,937	1,596,928	231	32,428	129	17,232	2	195
市部	3,075.72	262,587	574,345	260,725	23,737	41,486	185,522	29,127	14,094	8,900	10,505	600	241,216	1,088	…	845	20,168	501,450	6,741	45,244	1,487,143	152	27,532	85	14,853	2	195
郡部	4,027.91	55,076	121,948	62,683	13,186	12,269	36,548	6,239	11,251	6,487	6,909	1,528	350,593	511	…	279	5,380	92,967	1,625	6,693	109,785	79	4,896	44	2,379	–	–
高知市	309.00	154,644	328,520	142,559	4,176	21,559	108,937	16,555	2,447	1,516	1,807	88	17,189	42	2,512	348	7,303	180,042	3,580	27,699	1,035,918	41	16,340	26	9,431	2	195
室戸市	248.22	6,049	11,974	5,541	1,108	962	3,444	780	561	367	375	8	21,336	205	10,819	28	486	15,451	230	851	14,690	6	395	5	176	–	–
安芸市	317.21	7,332	16,391	8,638	2,328	1,135	4,899	903	1,005	795	662	33	28,012	30	903	19	295	6,429	236	1,176	24,107	12	699	6	435	–	–
南国市	125.30	19,786	46,959	22,077	2,677	3,819	15,088	1,933	1,879	1,200	1,681	49	6,091	22	290	132	4,723	111,195	467	3,514	134,269	14	2,317	6	1,055	–	–
土佐市	91.50	10,508	25,879	12,323	2,425	2,321	7,540	1,068	1,122	712	769	21	4,799	45	3,617	56	1,413	25,806	274	1,735	34,308	10	1,179	3	478	–	–
須崎市	135.34	8,915	20,957	10,186	1,982	1,816	6,020	1,127	1,094	585	468	22	10,196	162	4,796	45	1,027	60,014	333	1,823	45,845	8	849	6	567	–	–
宿毛市	256.20	8,788	19,472	9,709	1,417	1,793	6,463	1,339	755	468	798	56	23,769	151	4,121	51	1,137	14,884	308	1,452	47,231	9	944	6	411	–	–
土佐清水市	256.34	6,170	12,344	5,492	808	984	3,695	833	397	205	324	12	22,613	302	9,554	29	508	4,824	206	765	9,652	11	421	5	240	–	–
四万十市	632.29	14,930	32,970	15,925	1,817	2,491	11,297	2,287	1,639	1,021	1,314	179	53,276	42	14	49	776	15,512	552	2,941	69,071	26	1,564	14	866	–	–
香南市	126.46	13,377	32,288	15,858	2,717	2,507	10,293	1,176	1,480	1,035	1,273	29	7,196	87	743	45	1,033	34,408	297	1,915	51,428	7	1,719	4	720	–	–
香美市	537.86	12,088	26,591	12,417	2,282	2,099	7,846	1,126	1,715	996	1,034	103	46,739	-	…	43	1,467	32,885	258	1,373	20,633	8	1,105	4	474	–	–
安芸郡																											
東洋町	74.02	1,258	2,217	1,033	274	194	560	137	82	67	124	5	6,376	32	2,552	3	36	203	37	112	2,070	2	57	2	28	–	–
奈半利町	28.37	1,408	3,066	1,398	261	238	876	191	178	112	93	5	2,145	35	957	7	74	2,911	56	266	3,809	2	114	1	43	–	–
田野町	6.53	1,169	2,521	1,287	250	237	788	158	165	100	90	–	300	10	159	7	65	1,098	41	187	3,996	1	95	1	46	–	–
安田町	52.36	1,121	2,454	1,332	494	179	655	118	338	270	179	2	4,238	13	236	3	113	1,934	30	98	1,772	1	81	1	15	–	–
北川村	196.73	555	1,163	676	240	113	322	46	248	193	143	11	18,424	-	…	2	35	X	10	28	137	1	51	1	22	–	–
馬路村	165.48	361	737	415	82	107	224	44	114	81	49	15	15,629	-	…	4	108	3,081	7	15	222	2	47	2	19	–	–
芸西村	39.60	1,490	3,693	1,959	793	212	945	145	303	258	190	4	2,930	3	159	3	49	391	45	186	5,124	1	172	1	89	–	–
長岡郡																											
本山町	134.22	1,709	3,416	1,761	372	285	1,099	181	311	177	204	83	12,275	-	…	7	99	1,151	54	210	2,858	2	128	1	58	–	–
大豊町	315.06	1,695	3,254	2,047	745	397	905	204	704	267	245	71	27,666	-	…	11	233	4,602	58	176	3,325	1	72	1	33	–	–
土佐郡																											
土佐町	212.13	1,645	3,736	1,976	491	347	1,113	215	436	312	339	94	18,424	-	…	8	108	1,280	53	178	2,309	1	161	1	70	–	–
大川村	95.27	207	373	181	53	23	105	19	59	19	18	16	8,961	-	…	1	10	X	3	9	132	1	14	1	17	–	–
吾川郡																											
いの町	470.97	8,945	21,116	10,508	812	2,171	7,320	887	841	303	365	78	41,613	-	…	45	1,222	29,841	224	1,170	21,082	17	913	7	399	–	–
仁淀川町	333.00	2,503	4,771	2,170	253	695	1,142	312	801	167	214	71	29,590	-	…	17	297	2,754	77	184	1,651	3	154	2	70	–	–
高岡郡																											
中土佐町	193.21	2,775	6,136	3,082	596	620	1,819	318	425	302	341	37	17,235	86	3,211	16	321	3,296	87	343	6,601	4	228	3	127	–	–
佐川町	100.80	5,179	12,364	6,150	870	1,221	3,990	477	902	577	568	32	7,384	-	…	16	354	5,171	126	694	12,390	4	536	3	277	–	–
越知町	111.95	2,389	5,293	2,622	372	607	1,635	293	460	191	241	12	9,397	-	…	12	252	3,271	85	347	6,175	1	192	1	95	–	–
梼原町	236.45	1,536	3,404	1,846	511	443	892	213	582	331	215	489	21,345	-	…	9	221	3,858	50	160	1,988	1	133	1	70	–	–
日高村	44.85	1,993	4,762	2,310	255	511	1,411	206	320	175	171	15	2,937	-	…	22	531	11,302	48	274	4,174	3	248	2	108	–	–
津野町	197.85	2,262	5,339	2,751	574	745	1,431	243	817	345	317	138	17,603	-	…	15	224	2,207	62	239	3,836	3	266	2	120	–	–
四万十町	642.28	7,228	15,955	9,044	2,878	1,465	4,669	919	1,935	1,470	1,832	260	55,826	39	145	40	633	9,501	270	1,093	17,841	16	645	6	351	–	–
幡多郡																											
大月町	102.94	2,227	4,467	2,220	676	325	1,215	287	324	186	251	14	8,027	133	9,359	5	28	290	70	226	2,518	1	163	1	98	–	–
三原村	85.37	683	1,399	673	128	161	383	92	189	146	249	46	7,388	-	…	4	30	124	19	60	213	1	42	1	24	–	–
黒潮町	188.46	4,738	10,312	5,242	1,206	973	3,049	534	717	438	469	30	14,880	160	11,478	22	337	3,777	113	438	5,572	10	384	2	200	–	–

なお，高知市は，平成10年４月には四国で最初の中核市に移行するとともに，平成17年１月に鏡村・土佐山村，平成20年１月には春野町と合併した。

高知市の合併状況は，高知市作製の高知市の概要データ編2017から引用する。

産業別人口と合併の推移

●産業別就業人口（国勢調査）

区　分	平成22年		平成27年			
	総　数	構成比	総　数	構成比	男	女
総人口	343,393	%	337,190	%	157,002	180,188
就業者数	145,864	100.0	142,559	100.0	73,464	69,095
第一次産業	4,540	3.1	4,176	2.9	2,441	1,735
(1)農業・林業	4,325	3.0	3,984	2.8	2,290	1,694
(2)漁業	215	0.1	192	0.1	151	41
第二次産業	22,211	15.2	21,559	15.1	16,593	4,966
(3)鉱業・採石・砂利採取業	81	0.1	89	0.1	77	12
(4)建設業	11,656	8.0	11,143	7.8	9,352	1,791
(5)製造業	10,474	7.2	10,327	7.2	7,164	3,163
第三次産業	112,110	76.9	108,937	76.4	50,233	58,704
(6)電気・ガス・熱供給・水道業	738	0.5	773	0.5	653	120
(7)情報通信業	2,591	1.8	2,504	1.8	1,671	833
(8)運輸・郵便業	6,215	4.3	5,374	3.8	4,592	782
(9)卸売・小売業	27,967	19.2	24,798	17.4	12,067	12,731
(10)金融・保険業	4,678	3.2	4,505	3.3	2,092	2,413
(11)不動産・物品賃貸業	2,672	1.8	2,690	1.8	1,498	1,192
(12)学術研究・専門・技術サービス業	4,345	3.0	4,484	3.1	2,816	1,668
(13)宿泊・飲食サービス業	10,152	7.0	9,021	6.3	3,324	5,697
(14)生活関連サービス・娯楽業	5,952	4.1	5,343	3.7	2,134	3,209
(15)教育・学習支援業	8,199	5.6	8,193	5.7	3,424	4,769
(16)医療・福祉	23,372	16.0	25,408	17.8	6,407	19,001
(17)複合サービス事業	1,048	0.7	1,294	0.9	781	513
(18)サービス業(他に分類されないもの)	7,834	5.4	7,843	5.5	4,510	3,333
(19)公務(他に分類されないもの)	6,347	4.4	6,707	4.7	4,264	2,443
分類不能の産業	7,003	4.8	7,887	5.5	4,197	3,690

(注)　①平成19年11月に産業分類の集計区分が改定
②平成17年の数値は新産業分類特別集計による
③構成比の数値の単位未満は、原則として四捨五入したため、総数と内訳は必ずしも一致しない

●合併の推移

編入年月日	編入地域	面積(km²)		人口	
		編入地域	累計	編入地域	累計
明治22年4月1日	市制施行	−	2.810	−	21,823
大正6年3月15日	江ノ口町	2.962	5.772	3,597	43,220
14年1月1日	旭村	10.737	16.509	7,861	62,998
14年8月1日	鴨田村の一部	0.317	16.826	2,950	65,948
15年1月25日	下知町、潮江村	12.893	29.719	13,200	78,225
昭和2年5月1日	小高坂村	0.912	30.631	4,954	87,173
10年9月1日	秦、初月村	18.660	49.291	3,349	108,869
17年6月1日	長浜町、御畳瀬、高須、一宮、浦戸、三里、五台山、布師田、朝倉、鴨田村	86.060	135.351	33,894	141,094
	(45年10月1日の国土地理院面積調を基に修正)	−	133.120	−	−
47年2月1日	大津、介良村	10.000	143.120	8,309	256,801
	(50年10月1日の国土地理院面積調を基に修正)	−	143.235	−	−
	(63年10月1日の　〃　)	−	144.520	−	−
63年12月1日	南国市の一部	0.159	144.68	−	−
平成9年10月13日	高知新港公有水面埋立地造成	0.013	144.69	−	−
10年7月17日	〃	0.258	144.95	−	−
13年10月30日	〃	0.020	144.97	−	−
16年2月3日	〃	0.030	145.00	−	−
17年1月1日	鏡、土佐山村	119.280	264.28	2,909	330,705
20年1月1日	春野町	44.940	309.22	16,512	343,199

（３）高知市内の交通網について

①　高知市の現状

ア　高知市の公共交通の状況を確認する。

鉄道・電車・バスなどの公共交通は，極めて少ないのが実態であり，年々利用者が減少している状況である（高知市地域公共交通網形成計画（平成28年６月１日）15頁）。鉄道は，JR四国の土讃線と路面電車があるのみである。その他はバス路線となる。

イ　JR四国の土讃線は，高知市内の東西に延びている。高知市内の駅は，朝倉，高知商業前，旭，円行寺口，入明　高知，薊野，土佐一宮，布師田，土佐大津の10駅である。

鉄道駅の１日の乗降人員は以下のとおりである（高知市地域公共交通網形成計画（平成28年６月１日）33頁）。

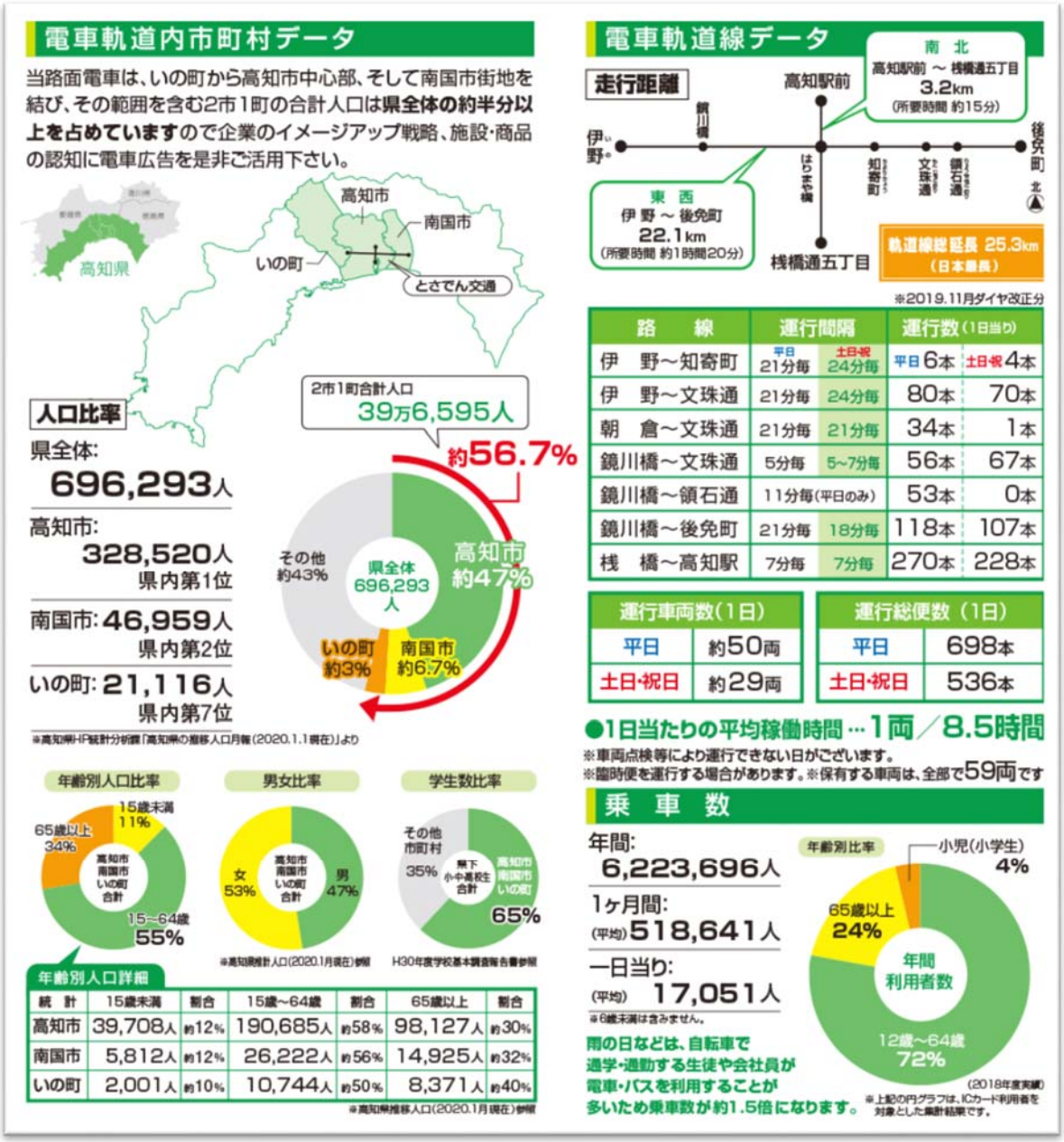
鉄道駅の概要

鉄道駅	乗降人員 (H26時点)	他の交通との結節機能							
		電車/電停距離		バス/ﾊﾞｽ停距離		タクシー		P＆R	C＆R
1 土佐大津駅	914 ⑥	△	410m	○	90m	－	－	－	○
2 布師田駅	130 ⑩	－	1900m	－	600m	－	－	－	○
3 土佐一宮駅	620 ⑦	－	2100m	○	70m	－	－	－	○
4 薊野駅	338 ⑨	－	2500m	○	100m	－	－	－	○
5 高知駅	**10,210 ①**	○	**50m**	○	**50m**	○	**50m**	○	○
6 入明駅	918 ⑤	－	1300m	○	290m	－	－	－	○
7 円行寺口駅	498 ⑧	－	1000m	○	250m	－	－	－	○
8 旭駅	1,376 ③	△	300m	△	300m	－	－	－	○
9 高知商業前駅	970 ④	△	390m	○	200m	－	－	－	○
10 朝倉駅	**1,834 ②**	○	**120m**	○	**140m**	**－**	**－**	○	○

ウ　路面電車（一般道路上に敷設したレール上を走る電車。一部専用軌道を走ることもある。各地の路面電車等はこの軌道線に属する。）は，市中心部である「はりまや橋駅」を中心に東西に延びる路線（全長22.1km，所要時間１時間20分）と，高知駅から南に延びる路線がある（全長3.2km，所要時間15分）。

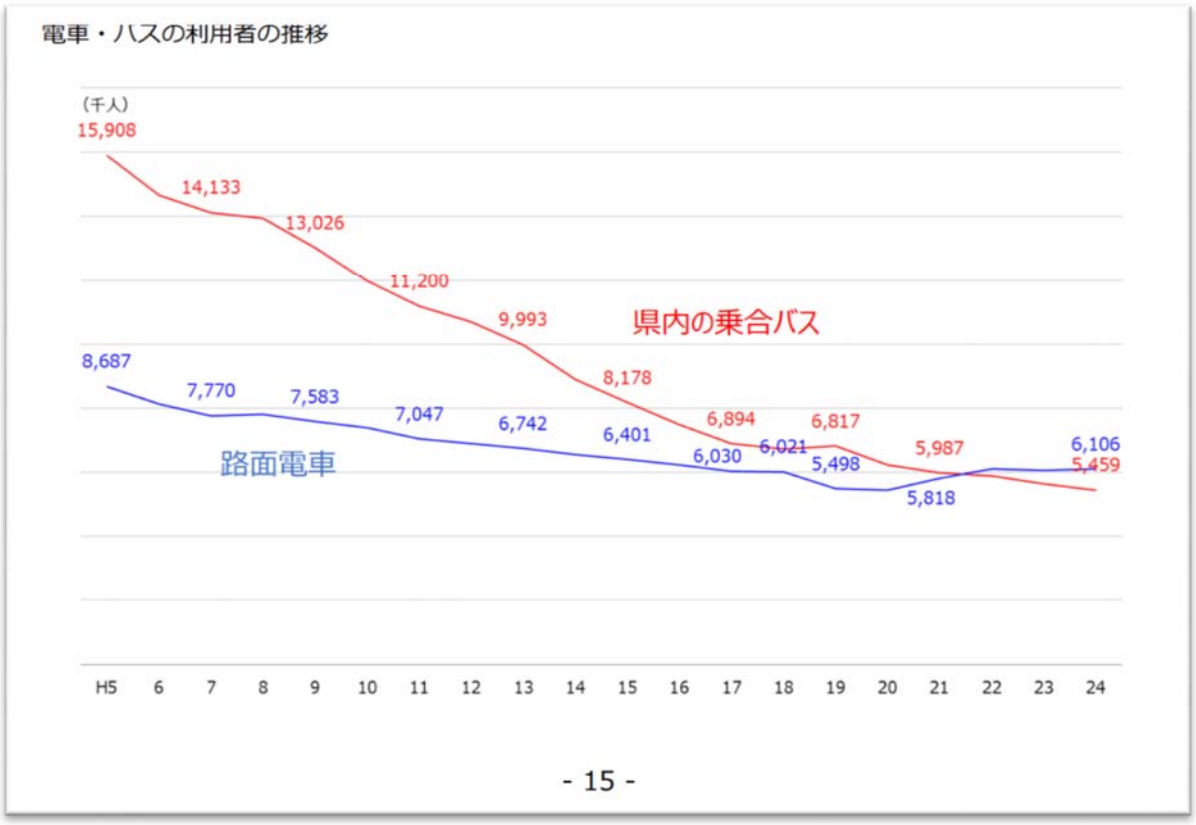
とさでん交通株式会社のホームページから引用する。

（http://www.tosaden.co.jp/info/dtl.php?ID=572）

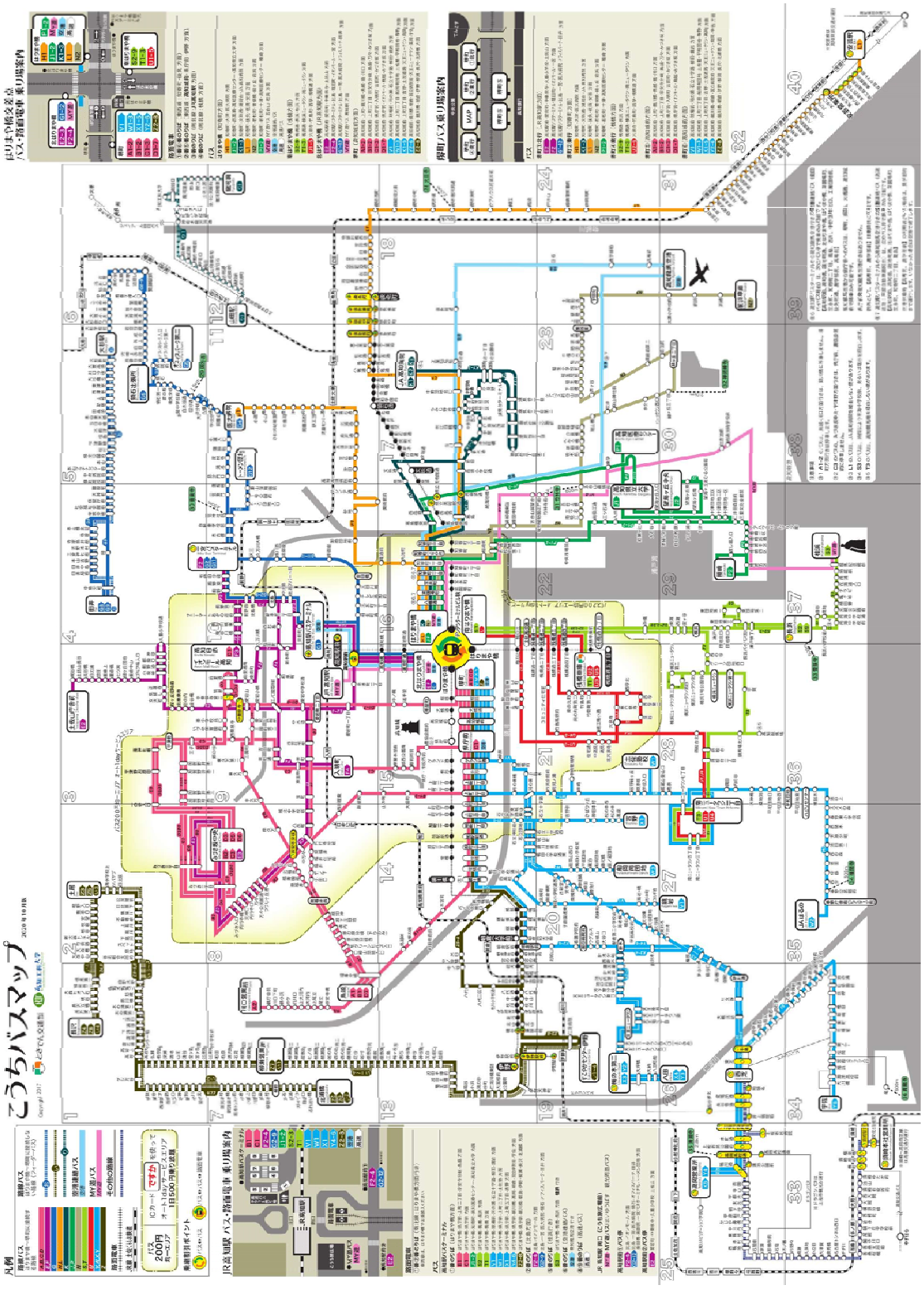


路面電車の駅の中で一番乗降数が多いのが，高知市中心部にある「はりまや橋駅」であり，１日の乗降数は，おおむね4500人程度である（国土交通省・国土数値情報ダウンロードによる数値）。

エ　バスは，利用者，路線及び運行本数についても縮小傾向である（高知市地域公共交通網形成計画（平成28年６月１日）15頁）。



オ　高知市内の公共交通を把握するため，とさでん交通株式会社・高知工科大学が作成した高知バスマップ2020年10月版を添付する。

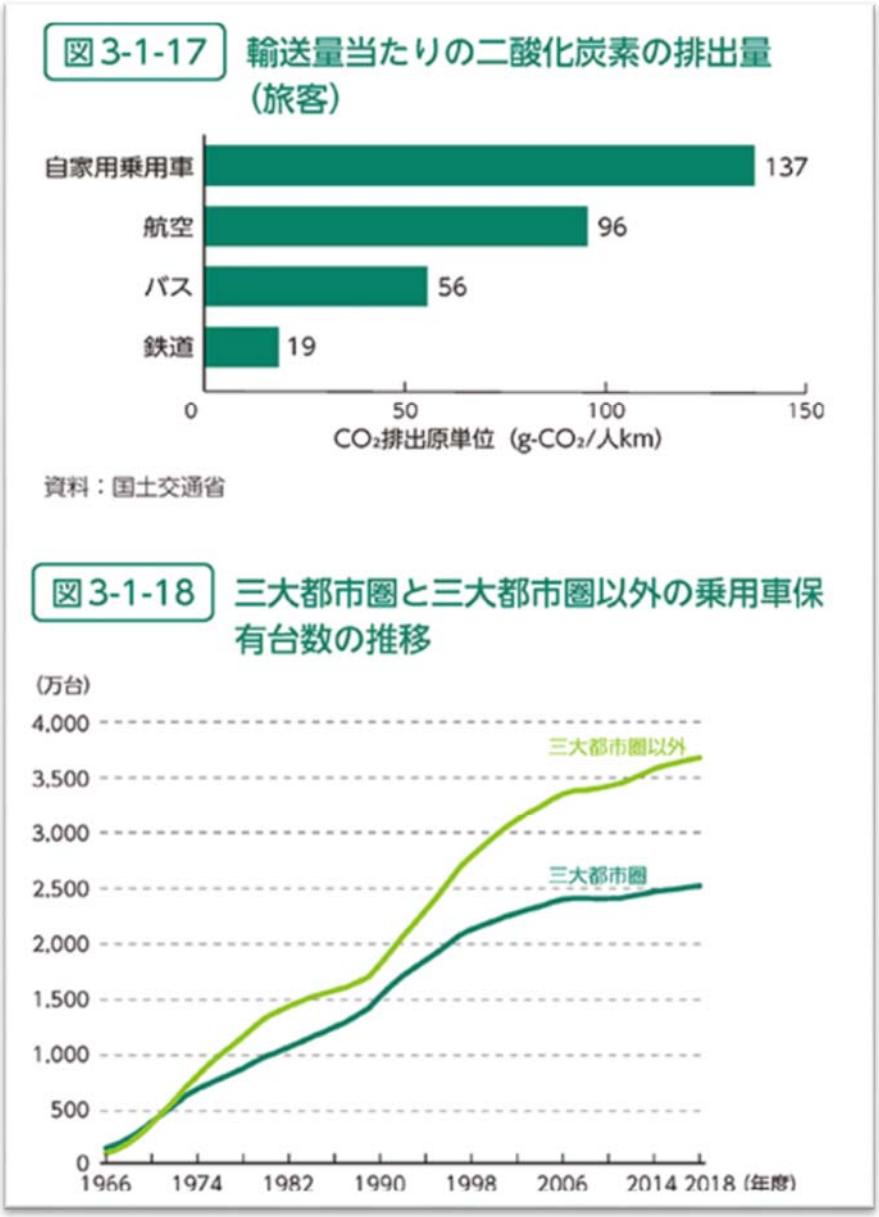


② 環境負荷について

令和２年版環境白書によると，現代社会においては，脱炭素型の持続可能な社会づくりに向けたライフスタイルイノベーションが求められている。

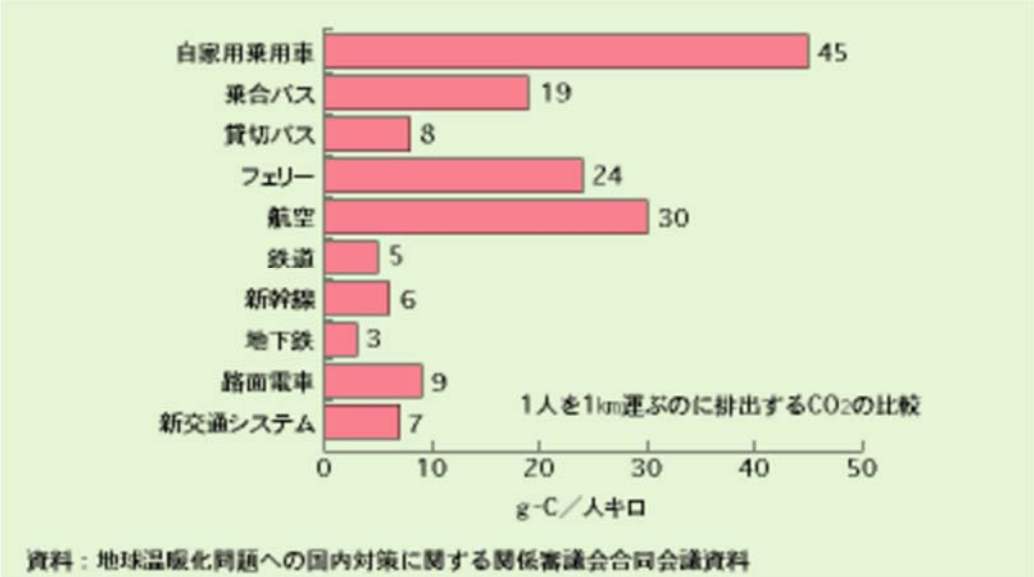
（https://www.env.go.jp/policy/hakusyo/r02/html/hj20010301.html）

人間が１km 当たり移動する際の二酸化炭素排出量は，移動手段によって大きく差が生じる（図３-１-17)。また，モータリゼーションにより，多くの人が自家用車による移動を行うようになり，例えば，自家用車の保有台数は都市部では増加傾向が緩やかになっている一方で，地方部では大幅な増加が続いている（図３-１-18)。



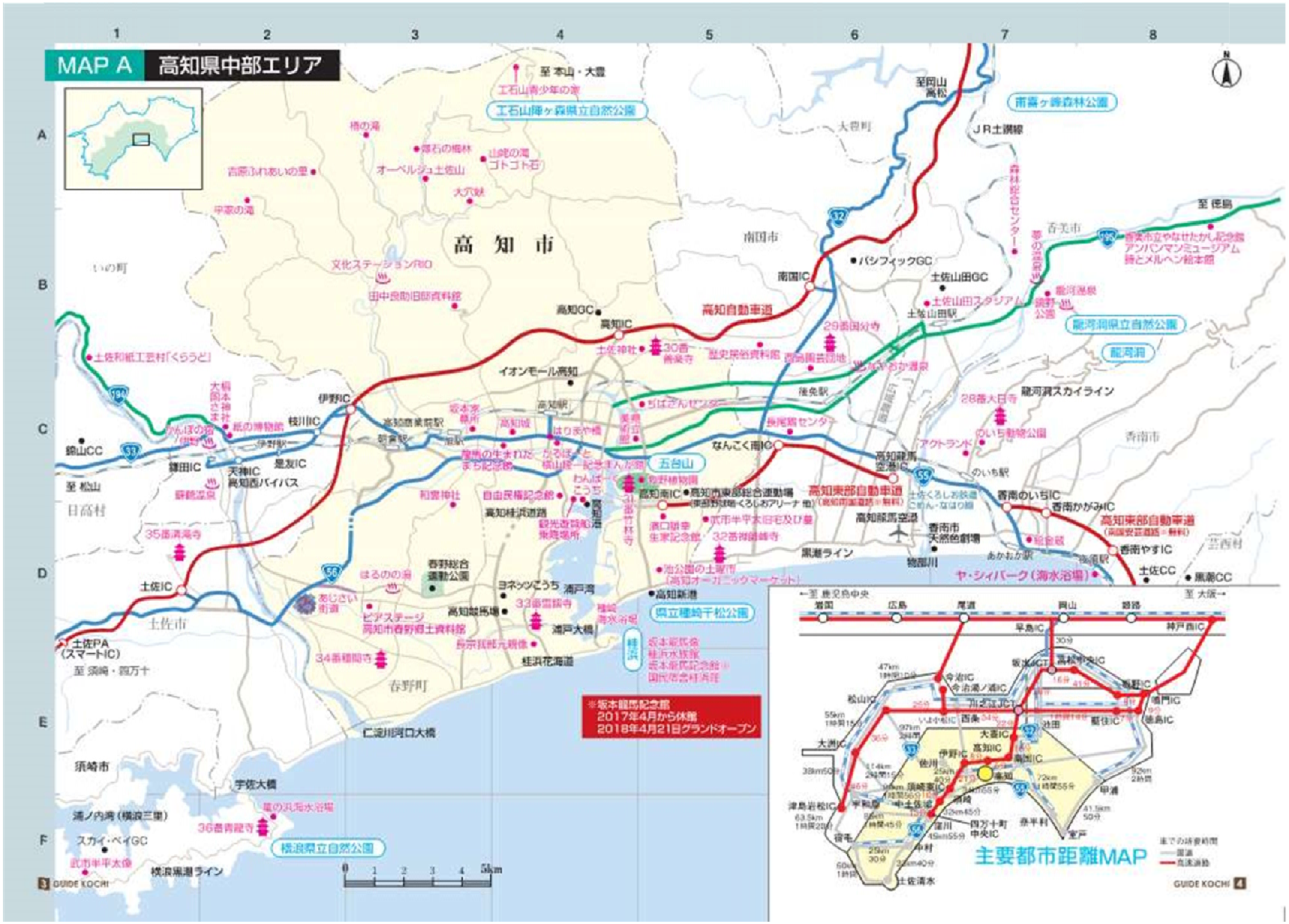
さらに，古い資料ではあるが，平成 12 年版環境白書に，路面電車の二酸化炭素排出量の資料があるが，自家用乗用自動車よりも，路面電車の二酸化炭素排出量が少ないことが明らかである（１－１－９図）。

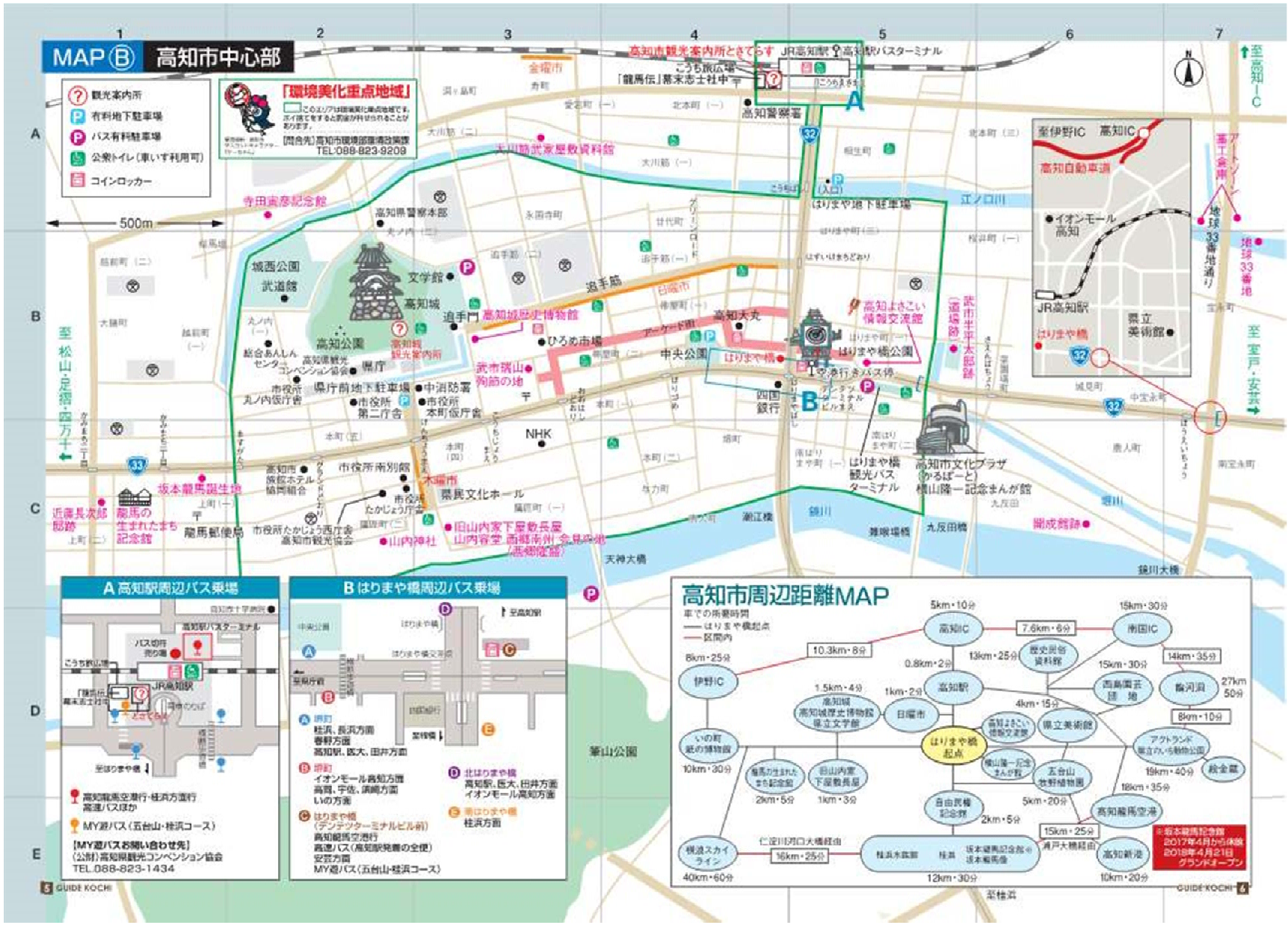
1-1-9図　輸送機関別にみた二酸化炭素排出原単位



資料：地球温暖化問題への国内対策に関する関係審議会合同会議資料

高知県中部の交通網，高知市中心部の状況については，公益社団法人高知市観光協会発行のガイド高知（高知市総合観光案内）３～６頁から引用する。


MAP A 高知県中部エリア
高知市
南国市
いの町
日高村
土佐市
春野町
須崎市
仁淀川河口大橋
五台山
高知自動車道
高知東部自動車道
高知龍馬空港
桂浜
桂浜水族館
坂本龍馬記念館
高知県立牧野植物園
高知県立歴史民俗資料館
高知城
高知県庁
高知駅
はりまや橋
ひろめ市場
高知新港
浦戸湾
浦戸大橋
種崎千松公園
種崎海水浴場
ヨネッツこうち
高知競馬場
春野総合運動公園
ピアステージ高知市春野郷土資料館
イオンモール高知
高知IC
高知龍馬空港IC
南国IC
伊野IC
土佐IC
須崎・四万十
宇佐大橋
横浪県立自然公園
横浪黒潮ライン
工石山青少年の家
工石山麓ヶ森県立自然公園
至 本山・大豊
至岡山 高松
至 佐島
JR土讃線
南国ケ峰森林公園
龍河洞県立自然公園
龍河洞
龍河洞スカイライン
パシフィックGC
土佐山田GC
土佐山田スタジアム
土佐山田駅
後免駅
香南市
香美市
香南のいちIC
香南かがみIC
香南やすIC
土佐CC
黒潮CC
ヤ・シィパーク（海水浴場）
アクトランド
のいち動物公園
のいち駅
あかおか駅
後免駅
香南市天然色劇場
物部川
黒潮ライン
高知東部自動車道
（高知南国道路＝無料）
高知東部自動車道
（高知安芸道路＝無料）
土佐くろしお鉄道
ごめん・なはり線
香美市立やなせたかし記念館
アンパンマンミュージアム
詩とメルヘン絵本館
森林総合センター
等の温泉郷
龍河温泉
土佐山田温泉
ちばさんセンター
長尾鼻センター
美術館通り
29番国分寺
30番善楽寺
28番大日寺
31番竹林寺
32番禅師峰寺
33番雪蹊寺
34番種間寺
35番清滝寺
36番青龍寺
土佐和紙工芸村「くらうど」
紙の博物館
伊野駅
枝川IC
鎌田IC
天神IC
是友IC
高知西バイパス
錦山CC
至 松山
龍馬の生まれたまち記念館
横山隆一記念まんが館
坂本家墓所
自由民権記念館
和霊神社
高知県庁前
高知県立歴史民俗資料館
高知県立牧野植物園
高知市東部総合運動場
（高知県立春野くろしおアリーナ 他）
高口清太郎生家記念館
武市半平太旧宅及び墓
池公園の土曜市（高知オーガニックマーケット）
観光遊覧船乗降場所
高知桂浜道路
桂浜花海道
桂浜
坂本龍馬像
長宗我部元親像
坂本龍馬記念館
桂浜水族館
国民宿舎桂浜荘
※坂本龍馬記念館
2017年4月から休館
2018年4月21日グランドオープン
主要都市距離MAP
至 大阪
至 徳島
至 高知
至 松山
至 須崎・四万十
GUIDE KOCHI 3
GUIDE KOCHI 4


MAP Ⓑ 高知市中心部
観光案内所
有料地下駐車場
バス有料駐車場
公衆トイレ（車いす利用可）
コインロッカー
「環境美化重点地域」
このエリアは環境美化重点地域です。ポイ捨てをすると罰金が科せられることがあります。
【問合先】高知市環境部環境対策課 TEL.088-823-9209
500m
高知市観光案内所ときてらす
JR高知駅
高知駅バスターミナル
こうち旅広場
「龍馬伝」幕末志士社中
高知警察署
至高知IC
至伊野IC 高知IC
高知自動車道
イオンモール高知
JR高知駅
県立美術館
はりまや橋
はりまや地下駐車場
江ノ口川
地球33番地通り
寺田寅彦記念館
高知県警察本部
大川筋武家屋敷資料館
城西公園
武道館
文学館
高知城
追手門
高知城歴史博物館
高知公園
高知県観光コンベンション協会
高知城観光案内所
県庁
県庁前地下駐車場
市役所丸ノ内仮庁舎
市役所第二庁舎
中消防署
市役所本町仮庁舎
武市瑞山（半平太）旧邸の地
ひろめ市場
アーケード街
中央公園
高知大丸
高知よさこい情報交流館
はりまや橋公園
四国銀行
NHK
市役所南別館
木曜市
県民文化ホール
市役所たかじょう庁舎
市役所たかじょう西庁舎
高知市観光協会
山内神社
旧山内家下屋敷長屋
山内容堂 西郷南州 会見の地（高畑邸跡）
坂本龍馬誕生地
近藤長次郎邸跡
龍馬の生まれたまち記念館
龍馬郷使局
はりまや橋観光バスターミナル
高知市文化プラザ（かるぽーと）
横山隆一記念まんが館
開成館跡
天神大橋
鏡川大橋
鏡川
筆山公園
A 高知駅周辺バス乗場
高知駅バスターミナル
JR高知駅
高知龍馬空港行・桂浜方面行 高速バスほか
MY遊バス（五台山・桂浜コース）
【MY遊バスお問い合わせ先】
（公財）高知県観光コンベンション協会
TEL.088-823-1434
B はりまや橋周辺バス乗場
A 堺町 桂浜、長浜方面 春野方面 高知駅、医大、田井方面
B 堺町 イオンモール高知方面 高岡、宇佐、須崎方面 いの方面
C はりまや橋（デンテツターミナルビル前） 高知龍馬空港行 高速バス（高知駅発着の全便） 安芸方面 MY遊バス（五台山・桂浜コース）
D 北はりまや橋 高知駅、医大、田井方面 イオンモール高知方面
E 南はりまや橋 桂浜方面
高知市周辺距離MAP
車での所要時間
はりまや橋起点
区間内
伊野IC
高知IC
南国IC
高知駅
日曜市
高知城 高知城歴史博物館 県立文学館
歴史民俗資料館
西島園芸団地
龍河洞
県立美術館
高知よさこい情報交流館
はりまや橋起点
いの町紙の博物館
龍馬の生まれたまち記念館
旧山内家下屋敷長屋
横山隆一記念まんが館
五台山牧野植物園
アクトランド 東立のいち動物公園
桜金館
自由民権記念館
高知龍馬空港
横浪スカイライン
桂浜水族館
桂浜
坂本龍馬記念館
坂本龍馬像
高知新港
仁淀川河口大橋経由
浦戸大橋経由
※坂本龍馬記念館 2017年4月から休館 2018年4月21日 グランドオープン
GUIDE KOCHI

③　日本一歩かない県

高知県では，「日本一の健康長寿県構想」に基づき様々な取り組みを行っているが，高知県の平均歩数は全国最下位とされている。１日に歩く歩数につき，全国男性が7779歩，全国女性が6776歩に対し，高知県男性は5647歩，高知県女性は5840歩とのことである。

高知県では，高知家健康チャレンジと称して，車ですぐの距離は歩く，積極的に階段を使うなど，日常生活に体を動かす機会をなるべく取り入れてみましょうと，県民に呼びかけており（https://www.city.kochi.kochi.jp/uploaded/attachment/95917.pdf），高知市においても，高知県の取り組みに歩調を合わせる必要があろう。



④　高知市民のアンケート

高知市は，平成28年６月１日，高知市地域公共交通網形成計画を策定したが，その中でアンケート結果が紹介されている。

それによると，平成25年４月～平成27年３月の，18歳以上の転入者・転出者について，それぞれ3000人を無作為に抽出したアンケートによると，転入者及び転出者でも，高知市に住んで不満な点は「交通の便が悪い」が最も多く，次いで，「住宅価格・家賃が適当ではない。」が続いている。

アンケート結果については，高知市地域公共交通網形成計画14頁から引用する(https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/23/moukeiseikeikakusakutei.html)。

4．高知市転入者・転出者アンケート調査結果

（1） 調査概要

●調査目的

人口動態の一因である社会動態について、市内外からの転入者・転出者からその要因を調査分析することを目的として実施し、人口ビジョン、総合戦略策定にあたっての参考としています。

●調査対象

平成 25 年 4 月から平成 27 年 3 月までの、18 歳以上の転入者・転出者について、それぞれ 3,000 人を無作為に抽出しました。

●調査方法・調査期間

郵送調査法・平成 27 年 6 月 22 日～7 月 8 日

●回収状況

【転入者アンケート】
有効回収数　1,086 人
（有効回収率　36.20%）

【転出者アンケート】
有効回収数　846 人
（有効回収率　28.20%）

（2）調査結果

【転入者アンケート】
高知市に住んで不満な点は**「交通の便が悪い」**（38.8%）が最も多く、次いで「住宅価格、家賃が適当でない」（21.0%）と続いています。



【転出者アンケート】
高知市に住んで不満だった点は、**「交通の便が悪い」**（39.0%）が最も多く、次いで「住宅価格・家賃が適当でない」（16.5%）と続いています。



（3）高知市に対する主な意見・提案等

・バスの便が少なく車がないと外出も不便でした。

・交通の便が少し悪いと感じることがあったので、少しでも改善されればより住みやすい街になるのではないかと思います。

（４）高知市の財政・市民の所得状況

財政力指数とは，地方公共団体の財政力を示す指数で，基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去３年間の平均値である。財政力指数が高いほど，財源に余裕があるといえる。

かかる指標によると，高知県の財政力指数は，全都道府県の中で46位であり，財源に余裕がないといえる。

一方で，高知市の財政力指数は，高知県内では１位で，全国の市町村で偏差値にすると54.0であり，他の市町村に比べ比較的財源に余裕があることになる。

また，納税義務者１人当たりの課税対象所得のデータからすると，高知県民は47都道府県の中では39位である。一方，高知市民は全国1741市町村中524位で，偏差値は52.1である。

出典：統計ダッシュボード（https://dashboard.e-stat.go.jp/）

【都道府県の比較】



【高知市と全国の市町村の比較】



【高知市と高知県内市町村の比較】



２　高知市の人口の特徴・推移

（１）現状

①　高知県の高齢者割合

高知県の総人口に占める65歳以上の割合は35.2％であり，47都道府県中２位の高い割合である。また，2015年時点の高知県の中位数年齢は，52.3歳であり，47都道府県中２位である。なお，中位数年齢とは，人口を年齢順に並べ，その中央で全人口を２等分する境界点にある年齢である。

高知県の総人口に占める65歳以上の割合と高知県の中位数年齢からすると，高知県の高齢化率は，47都道府県では，トップクラスと評価されよう。

②　高知県内における高知市の高齢者割合

一方，高知県内の市町村に限定して，高知市の人口分布をみると，総人口に占める65歳以上の割合は27.7％，2015年時点の高知市の中位数年齢は47.4歳であり，高知市は高知県内では最下位である。つまり，高知市は，高知県の中では，最も高齢化が進んでいないとの評価ができる。

③　全国との比較

全国と高知市を比較すると，総人口に占める65歳以上の割合の順位は，1735市町村中1202位，偏差値にすると44.2となる。年齢中位数は，1735市町村中1252位，偏差値にすると42.4となる。

そうすると，高知市の高齢化の進行については，全国的に見ると，現時点では，さほど進んでいないと評価できる。

④　もっとも，以上のデータをどのように評価すべきかは検討の余地があろう。今後，高知市において，更に高齢化が進む恐れ，加速する恐れは十分にある。

なお，世界人口の動向と推移を比較してみると，先進国の中位年齢は2010年で39.9歳，2020年で42.1歳であり，2015年時点の高知市の中位数年齢47.4歳と比較すると，先進国と比較しても，現状において，高知市が高齢化していることは否定できない。

出典：総務省統計局・世界の統計2019

（https://www.stat.go.jp/data/sekai/pdf/2019al.pdf）

2-2　世界人口・年齢構成の推移（1950～2050年）（1）

年次	総人口 (1,000人)	女 (%)	年平均増減率 (%)	15歳未満人口 (%)	65歳以上人口 (%)	中位年齢 (歳)	総人口 (1,000人)	女 (%)	年平均増減率 (%)	15歳未満人口 (%)	65歳以上人口 (%)	中位年齢 (歳)
	世界						先進国					
1950	2,536,275	50.1	...	34.3	5.1	23.6	814,865	52.3	...	27.4	7.7	28.5
1960	3,033,213	50.0	1.8	37.1	5.0	22.7	917,068	52.0	1.2	28.2	8.5	29.5
1970	3,700,578	49.9	2.0	37.5	5.3	21.5	1,009,082	51.7	1.0	25.9	9.9	30.6
1980	4,458,412	49.8	1.9	35.3	5.9	22.6	1,084,244	51.6	0.7	22.5	11.7	31.9
1990	5,330,943	49.7	1.8	32.9	6.2	24.0	1,146,999	51.5	0.6	20.6	12.5	34.4
2000	6,145,007	49.7	1.4	30.1	6.9	26.3	1,190,505	51.4	0.4	18.4	14.3	37.3
2010	6,958,169	49.6	1.3	26.8	7.6	28.5	1,235,143	51.3	0.4	16.5	16.0	39.9
2020	7,795,482	49.6	1.1	25.5	9.4	30.9	1,269,277	51.2	0.3	16.4	19.4	42.1
2030	8,551,199	49.6	0.9	23.7	11.7	33.0	1,289,937	51.1	0.2	15.8	22.9	44.0
2040	9,210,337	49.7	0.7	22.2	14.1	34.5	1,297,496	51.0	0.1	15.3	25.2	45.5
2050	9,771,823	49.7	0.6	21.3	15.8	36.1	1,298,069	50.8	0.0	15.5	26.6	45.4
	開発途上国						日本　a					
1950	1,721,410	49.0	...	37.5	3.8	21.5	84,115	51.0	...	35.4	4.9	22.2
1960	2,116,145	49.1	2.1	40.9	3.5	20.0	94,302	50.9	1.1	30.2	5.7	25.6
1970	2,691,496	49.2	2.4	41.9	3.6	18.9	104,665	50.9	1.0	24.0	7.1	29.0
1980	3,374,167	49.2	2.3	39.4	4.0	19.9	117,060	50.8	1.1	23.5	9.1	32.5
1990	4,183,944	49.2	2.2	36.2	4.4	21.7	123,611	50.9	0.5	18.2	12.1	37.7
2000	4,954,502	49.3	1.7	32.9	5.1	24.1	126,926	51.1	0.3	14.6	17.4	41.5
2010	5,723,027	49.2	1.5	29.0	5.8	26.5	128,057	51.4	0.1	13.2	23.0	45.0
2020	6,526,205	49.2	1.3	27.3	7.4	29.1	125,325	51.4	-0.2	12.0	28.9	48.7
2030	7,261,262	49.3	1.1	25.1	9.7	31.2	119,125	51.6	-0.5	11.1	31.2	52.4
2040	7,912,841	49.5	0.9	23.3	12.2	33.1	110,919	51.7	-0.7	10.8	35.3	54.2
2050	8,473,754	49.6	0.7	22.2	14.2	34.8	101,923	51.7	-0.8	10.6	37.7	54.7
	イラン						インド					
1950	17,119	49.1	...	36.3	5.3	21.9	376,325	48.7	...	37.5	3.1	21.3
1960	21,907	48.7	2.5	42.7	4.0	19.6	449,481	48.4	1.8	40.3	3.1	20.3
1970	28,514	48.6	2.7	44.1	3.3	17.7	553,579	48.2	2.1	40.8	3.3	19.4
1980	38,668	48.5	3.1	43.5	3.0	18.1	696,784	48.2	2.3	39.2	3.6	20.2
1990	56,226	49.0	3.8	45.4	3.3	17.2	870,133	48.2	2.2	37.9	3.8	21.1
2000	66,132	49.3	1.6	34.9	4.2	20.8	1,053,051	48.2	1.9	34.7	4.4	22.7
2010	74,568	49.4	1.2	23.5	4.9	26.9	1,230,981	48.1	1.6	30.9	5.1	25.1
2020	83,587	49.7	1.1	23.4	6.3	32.4	1,383,198	48.2	1.2	26.6	6.6	28.2
2030	88,863	49.9	0.6	17.9	9.9	38.4	1,512,985	48.4	0.9	23.5	8.5	31.4
2040	91,899	50.0	0.3	14.5	14.3	42.9	1,605,356	48.6	0.6	21.0	10.6	34.5
2050	93,553	50.0	0.2	14.8	23.0	45.2	1,658,978	48.8	0.3	18.9	13.4	37.5
	インドネシア						韓国					
1950	69,543	50.4	...	39.2	4.0	20.0	19,211	50.2	...	42.5	2.9	19.0
1960	87,793	50.3	2.4	39.9	3.6	20.2	25,341	49.7	2.8	43.2	3.4	18.6
1970	114,835	50.1	2.7	43.2	3.3	18.6	32,209	49.8	2.4	41.9	3.5	19.0
1980	147,490	50.0	2.5	41.1	3.6	19.1	38,050	49.9	1.7	33.9	4.1	22.1
1990	181,437	49.8	2.1	36.4	3.8	21.3	42,923	49.9	1.2	25.4	5.2	26.9
2000	211,540	50.0	1.5	30.7	4.7	24.4	47,386	49.8	1.0	20.6	7.2	31.9
2010	242,524	49.6	1.4	29.0	4.8	26.7	49,553	49.9	0.4	16.1	10.7	38.0
2020	272,223	49.7	1.2	26.4	5.8	29.3	51,507	50.0	0.4	13.2	15.7	43.4
2030	295,595	49.9	0.8	23.4	8.3	31.9	52,702	50.1	0.2	13.1	23.9	47.8
2040	312,134	50.2	0.5	21.3	11.1	34.3	52,409	50.4	-0.1	12.5	31.1	51.1
2050	321,551	50.4	0.3	19.9	13.8	36.6	50,457	50.7	-0.4	11.5	35.3	53.9

【都道府県の比較】



	項目名	他の項目から選択	高知県 データ	高知県 順位	高知県 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	総人口に占める割合（0～14歳）	【%】	11.1	43位 / 47	40.1	12.1	2019年
B	総人口に占める割合（15～64歳）	【%】	53.7	45位 / 47	36.0	57.3	2019年
C	総人口に占める割合（65歳以上）	【%】	35.2	2位 / 47	65.6	30.5	2019年
D	年齢中位数	【歳】	52.3	2位 / 47	65.2	48.5	2015年
E	総人口（0～14歳）	【人】	77,000	46位 / 47	42	323,681	2019年
F	総人口（15～64歳）	【人】	375,000	45位 / 47	43	1,597,319	2019年
G	総人口（65歳以上）	【人】	246,000	42位 / 47	42	763,532	2019年
H	総人口（総数）	【人】	698,000	45位 / 47	43	2,684,404	2019年

【高知市と全国の市町村の比較】



	項目名	他の項目から選択	高知県高知市 データ	高知県高知市 順位	高知県高知市 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	総人口に占める割合（0～14歳）	【%】	12.8	602位 / 1735	53.6	11.9	2015年
B	総人口に占める割合（15～64歳）	【%】	59.5	490位 / 1735	56.0	56.2	2015年
C	総人口に占める割合（65歳以上）	【%】	27.7	1202位 / 1735	44.2	31.9	2015年
D	年齢中位数	【歳】	47.4	1252位 / 1735	42.4	52.0	2015年
E	総人口（0～14歳）	【人】	42,364	73位 / 1733	64	9,157	2015年
F	総人口（15～64歳）	【人】	197,306	79位 / 1734	63	43,959	2015年
G	総人口（65歳以上）	【人】	91,788	65位 / 1735	66	19,277	2015年
H	総人口（総数）	【人】	337,190	75位 / 1739	64	73,027	2015年

【高知市と高知県内市町村の比較】



	項目名 他の項目から選択	高知県高知市 データ	高知県高知市 順位	高知県高知市 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	総人口に占める割合（0～14歳）【%】	12.8	2位 / 34	67.1	9.8	2015年
B	総人口に占める割合（15～64歳）【%】	59.5	1位 / 34	72.9	49.5	2015年
C	総人口に占める割合（65歳以上）【%】	27.7	34位 / 34	27.8	40.7	2015年
D	年齢中位数【歳】	47.4	34位 / 34	24.8	58.8	2015年
E	総人口（0～14歳）【人】	42,364	1位 / 34	106	2,467	2015年
F	総人口（15～64歳）【人】	197,306	1位 / 34	106	11,783	2015年
G	総人口（65歳以上）【人】	91,788	1位 / 34	106	6,971	2015年
H	総人口（総数）【人】	337,190	1位 / 34	106	21,420	2015年

（２）将来の動向

将来の人口動向について，正確に推定するのは難しいが，国立社会保障・人口問題研究所作成の「日本の地域別将来推計人口」（以下「Ａ」という。）から引用すると以下のようになる。

①　全国と高知県の動向

Ａによると，都道府県別人口の推移について，道府県で平成27（2015）年以後の総人口は一貫して減少し，すべての都道府県で平成42（2030）年以後の総人口は一貫して減少するとされている（Ａ７頁）。

Ａ７頁に「表１　都道府県別人口の推移」があるのでこれを引用する。

これによると，高知県の都道府県別人口順位は2015年で45位，2030年で46位，2045年で46位と推定されている。

表１　都道府県別人口の推移

（1,000人）

順位	平成27年（2015）		平成42年（2030）		平成57年（2045）	
	全国	127,095	全国	119,125	全国	106,421
1	東京都	13,515	東京都	13,883	東京都	13,607
2	神奈川県	9,126	神奈川県	8,933	神奈川県	8,313
3	大阪府	8,839	大阪府	8,262	大阪府	7,335
4	愛知県	7,483	愛知県	7,359	愛知県	6,899
5	埼玉県	7,267	埼玉県	7,076	埼玉県	6,525
⋮	⋮		⋮		⋮	
43	福井県	787	福井県	710	山梨県	599
44	徳島県	756	徳島県	651	徳島県	535
45	高知県	728	島根県	615	島根県	529
46	島根県	694	高知県	614	高知県	498
47	鳥取県	573	鳥取県	516	鳥取県	449

また，Ａ８頁「表３　平成27（2015）年の総人口を 100 としたときの指数でみた総人口」を引用すると，2030年には全国で93.7となるところ，高知県は84.4で全国順位は45位である。さらに2045年には，全国が83.7，高知県は68.4となり全国順位は44位である。

表 3　平成 27(2015)年の総人口を 100 としたときの指数でみた総人口

順位	平成42年（2030）		平成57年（2045）	
	全国	93.7	全国	83.7
1	東京都	102.7	東京都	100.7
2	沖縄県	102.5	沖縄県	99.6
3	愛知県	98.3	愛知県	92.2
4	神奈川県	97.9	神奈川県	91.1
5	埼玉県	97.4	埼玉県	89.8
⋮	⋮		⋮	
43	福島県	85.4	福島県	68.7
44	山形県	85.2	高知県	68.4
45	高知県	84.4	山形県	68.4
46	青森県	82.3	青森県	63.0
47	秋田県	79.6	秋田県	58.8

これらのデータからすると，将来推計に基づく高知県の人口減少は，全都道府県の中でもトップクラスといえよう。

② 高知市の動向

高知市の人口推計については，国立社会保障・人口問題研究所ホームページのエクセルデータから抜粋し，表を作成した（http://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson18/2gaiyo_hyo/gaiyo.asp）。

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総人口数（人）	337,190	329,354	319,668	308,913	297,021	284,180	271,051
指数＊	100.0	97.7	94.8	91.6	88.1	84.3	80.4
	＊2015年の総人口を100としたときの総人口の指数						

高知市も将来において人口の減少が予想されており，　2015年の総人口を100とした指数では，2030年には91.6（全国が93.7，高知県全体は84.4），2045年には80.4（全国は83.7，高知県全体は68.4）とされている。

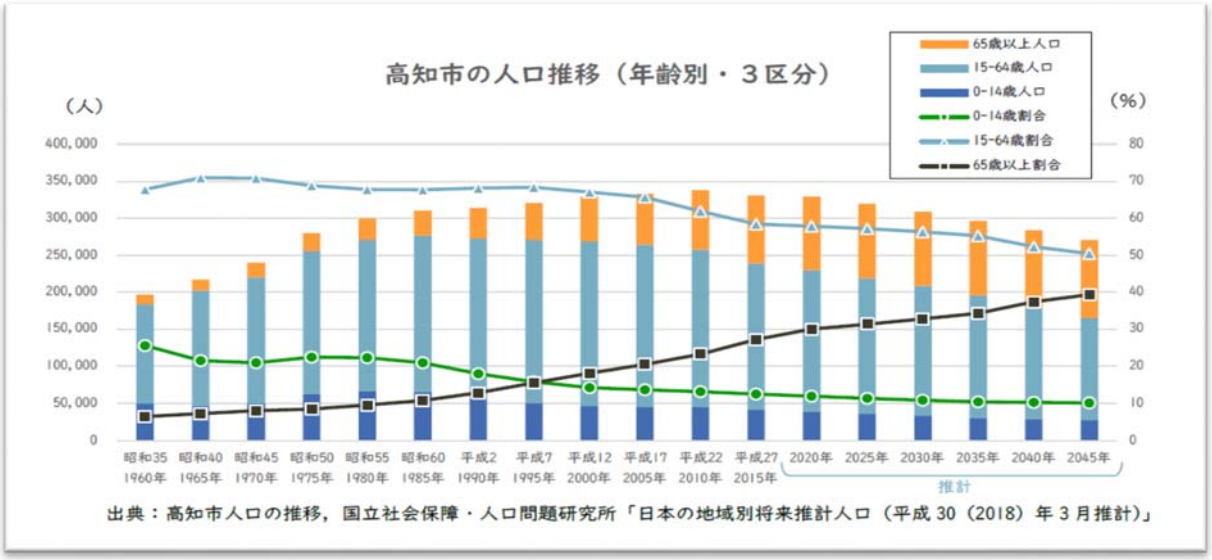
つまり，高知市は，高知県の中では将来の人口減少が緩やかであるといえ，全国と比較しても，全国的な人口減少の流れとおおむね変わりがなく，高知市が特に急激に人口減少が進むないし増加する傾向が見られるとまでは言えないであろう。

すなわち，将来の人口動向については，高知県全体の動向と，高知市の動向は若干異なる傾向が見られるものであり，今後の市営住宅の整備・管理計画にあたっては，高知県の動向と高知市の動向の差違にも注意をする必要がある。

③　高知市における年齢別の人口推移

高知市の人口推移（年齢別・３区分）は，以下のとおりであり，

少子高齢化傾向がさらに進むことは，この表からも明らかである。



３　高知市の世帯の特徴

（１）世帯の概念・分類

世帯とは，住居及び生計を共にする者の集まり又は独立して住居を維持し，若しくは独立して生計を営む単身者をいう。世帯主とは，年齢や所得にかかわらず，世帯の中心となって物事をとりはかる者として世帯側から報告された者をいう。

世帯の分類の仕方は，分類の目的等によって異なる。

本報告書では，市営住宅の監査という目的に鑑み，国立社会保障・人口問題研究所・人口構造研究部作成の「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）2019（平成31）年推計」（以下「Ｂ」という。）に沿って，以下の５分類を基本とするのが有意義であると考える。

①　単独世帯

②　夫婦のみの世帯

③　夫婦と子からなる世帯

④　一人親と子からなる世帯

⑤　その他一般世帯

世帯の分類については，Ｂ３頁表Ｉ－１「本推計と国勢調査における世帯の家族類型」がわかりやすいので，以下引用する。

表Ｉ-1　本推計と国勢調査における世帯の家族類型

本推計の世帯の家族類型			国勢調査の世帯の家族類型			世帯数[注)]
一般世帯			一般世帯			53,332
	単独世帯			単独世帯		18,418
	核家族世帯	夫婦のみの世帯		親族のみの世帯	核家族世帯	10,718
		夫婦と子から成る世帯				14,288
		ひとり親と子から成る世帯				703
						4,045
	その他の一般世帯				核家族以外の世帯	191
						676
						710
						1,214
						113
						410
						86
						273
						323
						565
				非親族を含む世帯		464
施設等の世帯						117
				寮・寄宿舎の学生・生徒		6
				病院・療養所の入院者		11
				社会施設の入所者		61
				自衛隊営舎内居住者		3
				矯正施設の入所者		1
				その他		36

注：世帯数は2015年国勢調査の値（単位は千世帯）．一般世帯総数に家族類型不詳の一般世帯数（135,238世帯）を含む．

（２）高知県の世帯状況

①　高知県の現状・一般世帯数・家族類型別世帯数

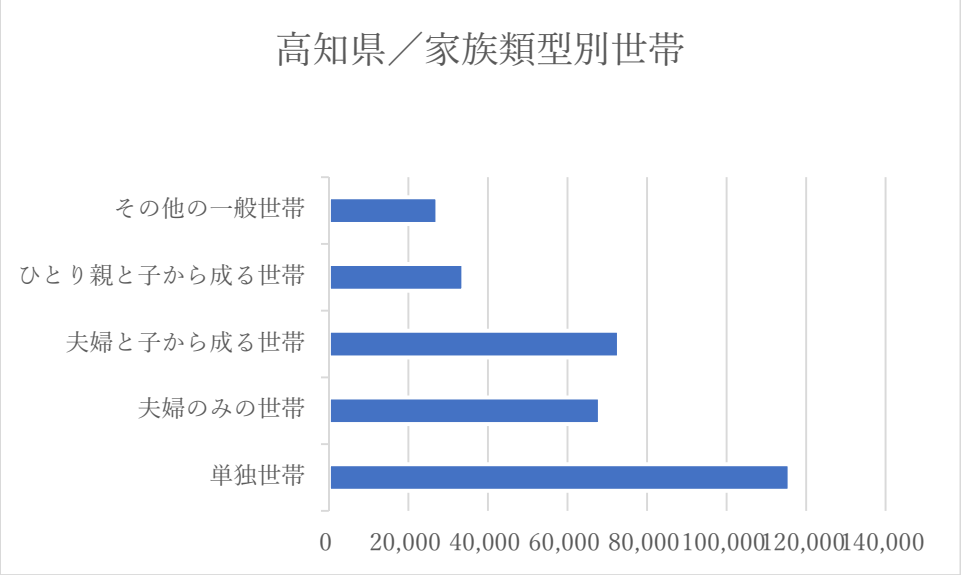
全国と高知県の2015年における一般世帯の総数及び家族類型別世帯は，以下のとおりである。Ｂのエクセルデータから抜粋して，表にし，高知県のデータについてはグラフ化した（http://www.ipss.go.jp/pp-pjsetai/j/hpjp2019/setai/shosai.asp）。

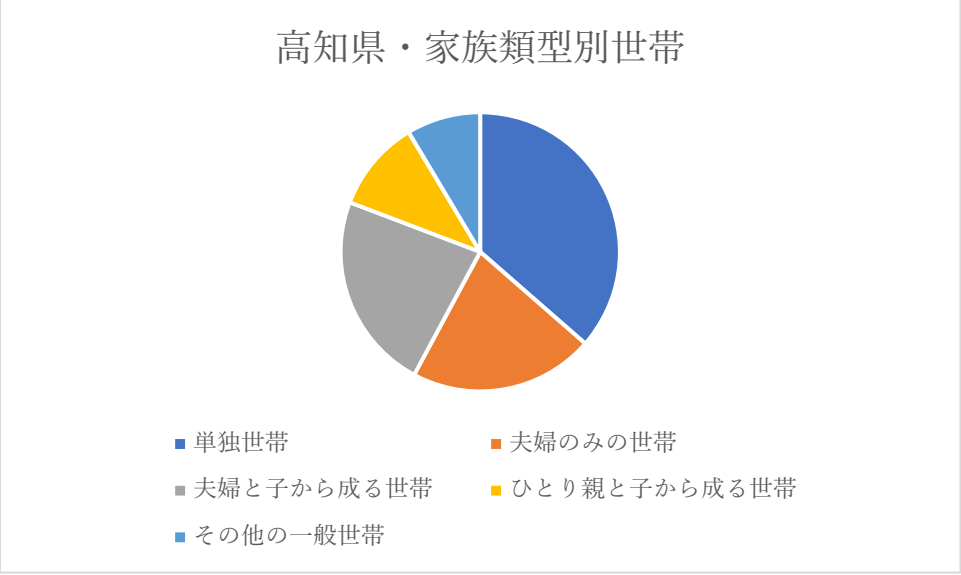
2015年高知県

	総数	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
一般世帯数	318,086	115,865	68,143	72,945	33,833	27,299
割合(%)	100	36.4	21.4	22.9	10.6	8.6

2015年全国

一般世帯数	53,331,797	18,417,922	10,758,385	14,341,651	4,769,842	5,043,998
割合(%)	100	34.5	20.2	26.9	8.9	9.5





② 将来の推移

ア 一般世帯数の推移

「全国推計」によれば，全国の一般世帯総数は2023年をピークに減少に向かい，2040年の一般世帯総数は2015年に比して4.8%の減少となっている（Ｂ７頁）。高知県においては，2040年の一般世帯総数は2015年に比して18.7%の減少となる。Ｂ20頁の表から抜粋したものを引用する。

表Ⅱ-1 都道府県別 一般世帯総数の推移

都道府県	世帯数（1,000世帯）						増加率（%）					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2015年↓2040年	2015年↓2020年	2020年↓2025年	2025年↓2030年	2030年↓2035年	2035年↓2040年
全 国	53 332	54 107	54 116	53 484	52 315	50 757	-4.8	1.5	0.0	-1.2	-2.2	-3.0
徳島県	305	301	294	285	272	258	-15.3	-1.2	-2.3	-3.3	-4.3	-5.1
香川県	398	399	396	389	378	365	-8.2	0.4	-0.7	-1.8	-2.9	-3.4
愛媛県	591	586	575	558	536	510	-13.7	-0.7	-1.9	-2.9	-3.9	-5.0
高知県	318	312	303	290	275	259	-18.7	-1.9	-3.1	-4.1	-5.1	-6.1
福岡県	2 197	2 248	2 265	2 255	2 221	2 167	-1.3	2.3	0.7	-0.4	-1.5	-2.4

イ 一般世帯の家族類型別割合

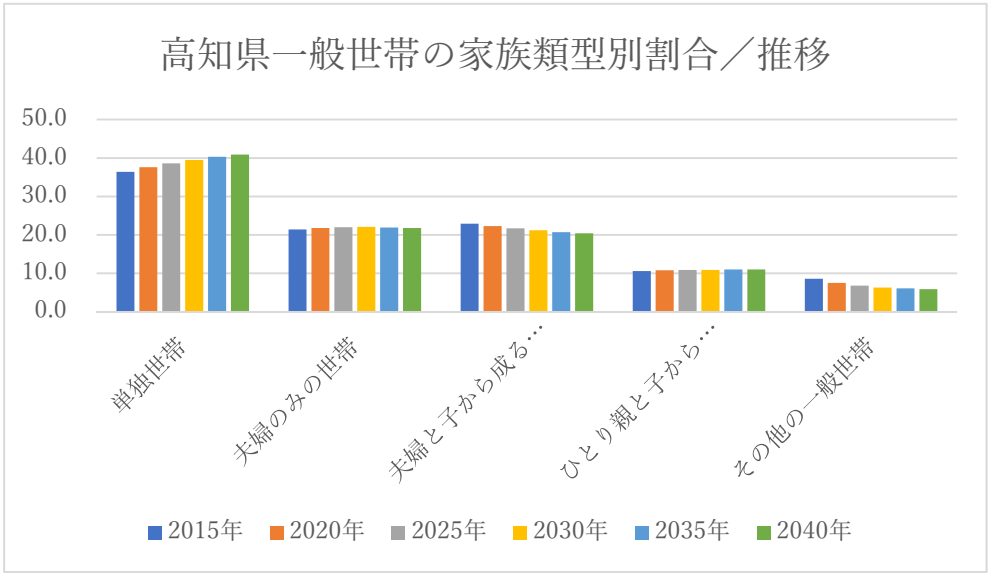
「全国推計」によれば，全国では，2015年以降，最大の割合を占める家族類型は単独世帯であり，２番目は夫婦と子から成る世帯である（Ｂ10頁）。

高知県においても，最大の割合を占める家族類型は単独世帯であり，単独世帯は増加傾向である。Ｂのエクセルデータから抜粋して表にし，割合について，グラフ化した（http://www.ipss.go.jp/pp-pjsetai/j/hpjp2019/setai/shosai.asp）。

高知県	一般世帯数					
	総数	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
2015年	318,086	115,865	68,143	72,945	33,833	27,299
2020年	312,097	117,259	67,903	69,714	33,825	23,396
2025年	302,508	116,745	66,564	65,743	32,979	20,476
2030年	290,183	114,631	64,015	61,460	31,738	18,339
2035年	275,277	110,846	60,353	57,060	30,330	16,687
2040年	258,560	105,664	56,406	52,862	28,395	15,232

高知県	割合(%)				
	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
2015年	36.4	21.4	22.9	10.6	8.6
2020年	37.6	21.8	22.3	10.8	7.5
2025年	38.6	22.0	21.7	10.9	6.8
2030年	39.5	22.1	21.2	10.9	6.3
2035年	40.3	21.9	20.7	11.0	6.1
2040年	40.9	21.8	20.4	11.0	5.9

注）四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。



ウ　総人口における独居率

総人口に占める単独世帯主の割合（総人口における独居率）について，2015年と2040年を比較すると，「全国推計」によれば全国では14.5％から18.0％へ増加している（Ｂ11頁）。

高知県においても，総人口に占める単独世帯主の割合（総人口における独居率）の増加傾向が見られる。

Ｂ42頁の表から抜粋引用する。

表Ⅱ-7　都道府県別　総人口における独居率（総人口に占める単独世帯主の割合）

都道府県	割合（%）					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
全　国	14.5	15.4	16.3	17.0	17.6	18.0
徳島県	13.0	13.9	14.8	15.6	16.2	16.8
香川県	12.9	13.8	14.8	15.5	16.1	16.5
愛媛県	14.3	15.3	16.3	17.1	17.8	18.3
高知県	15.9	17.0	17.9	18.7	19.3	19.7

エ　世帯主65歳以上の世帯

「全国推計」によれば，世帯主が65歳以上の世帯の総数について，2015年と2040年を比較すると，全国では16.9％増加している。高知県では，逆に－6.6％となっている。

世帯主65歳以上の世帯が一般世帯総数に占める割合（＝65歳以上の世帯主／全世帯主）は，「全国推計」によれば，全国では2015年の36.0％から2040年の44.2％へと上昇している（Ｂ13頁）。

オ　世帯主75歳以上の世帯総数

世帯主75歳以上の世帯数について，2015年と2040年を比較すると，「全国推計」によれば全国では37.0％増加している。都

道府県別にみても同期間にはすべての都道府県で増加しており，増加率が低い高知県（9.0%）でも2015年から１割近く増加している。

2015年と2040年を比較すると，「全国推計」によれば全国では46.3%から54.3%へ増加し，すべての都道府県で上昇する予想である。

また，５年ごとの推移をみると，2030年までは多くの都道府県でこの割合は上昇するが，2035～2040年ではすべての都道府県で低下するとなっている（Ｂ15頁，16頁）。

（３）高知市の世帯状況

①　高知市と他市町村などとの比較

Ｂにおいては，高知市のデータが公表されていないため，統計ダッシュボードによる比較の表を引用する。高知市における世帯の特徴として，全国と比較しても，単独世帯，母子世帯及び父子世帯が多いことが上げられる。

【都道府県の比較】

地域選択
都道府県：39 高知県　市町村：39000 高知県
比較対象範囲の指定：全国の都道府県 / 都道府県内の市町村 / 任意の市町村
グラフの種類：レーダーチャート / ランキング
グラフ / 数値　その他機能

	項目名（他の項目から選択）	高知県 データ	高知県 順位	高知県 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	世帯数（総数）【世帯】	319,011	42位 / 47	43	1,137,206	2015年
B	単独世帯【世帯】	115,865	37位 / 47	45	391,871	2015年
C	母子世帯数【世帯】	5,986	37位 / 47	43	16,058	2015年
D	父子世帯数【世帯】	728	37位 / 47	43	1,787	2015年
E	高齢夫婦のみの世帯の割合【%】	13.16	11位 / 47	56.9	12.09	2015年度
F	高齢単身世帯の割合【%】	16.49	1位 / 47	77.9	11.36	2015年度
G	核家族世帯割合【%】	54.92	33位 / 47	46.3	56.06	2015年度

【高知市と全国の市町村の比較】



	項目名	他の項目から選択	高知県高知市 データ	高知県高知市 順位	高知県高知市 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	世帯数（総数）	【世帯】	153,594	65位 / 1739	64	30,715	2015年
B	単独世帯	【世帯】	61,584	59位 / 1734	64	10,618	2015年
C	母子世帯数	【世帯】	3,151	33位 / 1739	73	434	2015年
D	父子世帯数	【世帯】	299	40位 / 1739	72	48	2015年
E	高齢夫婦のみの世帯の割合	【%】	10.46	1463位 / 1736	40.5	13.92	2015年度
F	高齢単身世帯の割合	【%】	14.58	496位 / 1736	54.1	12.71	2015年度
G	核家族世帯割合	【%】	53.22	1201位 / 1736	45.7	56.14	2015年度

【高知市と高知県内市町村の比較】



	項目名	他の項目から選択	高知県高知市 データ	高知県高知市 順位	高知県高知市 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	世帯数（総数）	【世帯】	153,594	1位 / 34	106	9,383	2015年
B	単独世帯	【世帯】	61,584	1位 / 34	107	3,408	2015年
C	母子世帯数	【世帯】	3,151	1位 / 34	107	176	2015年
D	父子世帯数	【世帯】	299	1位 / 34	105	21	2015年
E	高齢夫婦のみの世帯の割合	【%】	10.46	34位 / 34	25.8	16.84	2015年度
F	高齢単身世帯の割合	【%】	14.58	32位 / 34	36.0	20.90	2015年度
G	核家族世帯割合	【%】	53.22	24位 / 34	44.7	55.06	2015年度

②　高知市の住民基本台帳の推移

高知市の住民基本台帳人口の推移

各年４月１日現在

年次	世帯数	人口			備考
		総数	男	女	
昭和48年	97,335	263,911	124,203	139,708	
49	100,620	270,499	127,375	143,124	
50	103,179	276,034	130,193	145,841	
51	105,391	281,503	133,010	148,493	
52	107,442	286,133	135,363	150,770	
53	108,374	289,287	136,876	152,411	
54	110,188	293,893	139,276	154,617	
55	111,143	296,764	140,610	156,154	
56	112,669	300,005	142,141	157,864	
57	114,094	302,015	143,046	158,969	
58	115,301	304,140	143,929	160,211	
59	117,082	305,950	144,721	161,229	
60	118,091	307,511	145,249	162,262	
61	118,961	308,507	145,497	163,010	
62	120,162	310,024	146,009	164,015	
63	121,552	311,710	146,593	165,117	
平成元年	122,959	313,357	147,253	166,104	
2	124,247	313,855	147,207	166,648	
3	125,321	314,345	147,206	167,139	
4	126,862	314,921	147,513	167,408	
5	128,130	315,379	147,729	167,650	
6	129,835	316,886	148,451	168,435	
7	131,472	318,059	149,042	169,017	
8	133,513	320,205	149,916	170,289	
9	135,421	321,874	150,616	171,258	
10	137,066	322,586	150,851	171,735	
11	138,708	323,342	151,112	172,230	
12	139,877	323,791	151,364	172,427	
13	141,840	325,320	152,140	173,180	
14	143,626	326,490	152,556	173,934	
15	144,742	326,677	152,591	174,086	
16	145,793	326,786	152,557	174,229	
17	147,779	329,192	153,576	175,616	
18	148,525	327,646	152,739	174,907	
19	149,332	326,321	152,002	174,319	
20	156,556	341,177	158,964	182,213	
21	157,344	340,208	158,341	181,867	
22	158,462	339,945	158,352	181,593	
23	159,398	339,323	158,121	181,202	
24	159,901	337,871	157,462	180,409	
25	161,054	338,397	157,617	180,780	外国人世帯・人口を含む
26	161,531	337,115	157,133	179,982	外国人世帯・人口を含む
27	161,969	335,991	156,715	179,276	外国人世帯・人口を含む
28	162,379	334,223	155,951	178,272	外国人世帯・人口を含む
29	162,446	332,059	154,921	177,138	外国人世帯・人口を含む
30	162,657	330,019	153,998	176,021	外国人世帯・人口を含む
31	163,182	328,283	153,254	175,029	外国人世帯・人口を含む
令和２年	163,448	325,706	151,982	173,724	外国人世帯・人口を含む

【注】平成24年７月９日の住民基本台帳法改正により，外国人が住民基本台帳の登録対象となったため，
平成24年８月以降は世帯数・人口の数値に外国人が含まれています。

④　生活保護世帯

以下，厚生労働省からの統計資料を引用する（https://www.mhlw.go.jp/toukei/youran/indexyk_3_1.html）。

高知県の保護率（人口千対）は，平成29年度が19.4，平成30年度が19.7であり，全都道府県平均16.8（平成29年度），16.9（平成30年度）よりも高く，四国４県と比較しても高知県が一番高くなっている。

第３－８表　**被保護実世帯数・実人員・保護率，**
都道府県－指定都市－中核市（別掲）別

（各年度１か月平均）

都道府県 指定都市 中核市	平成29年度（FY2017）			平成28年度（FY2016）		
	実世帯数	実 人 員	保護率(人口千対)	実世帯数	実 人 員	保護率(人口千対)
全　　国	1 640 854	2 124 631	16.8	1 637 045	2 145 438	16.9
徳　島　県	10 713	13 788	18.6	10 805	14 054	18.7
香　川　県	3 456	4 453	8.1	3 469	4 503	8.2
愛　媛　県	7 653	9 456	11.1	7 633	9 497	11.0
高　知　県	5 888	7 411	19.4	5 976	7 612	19.7
高　知　市	9 267	12 115	36.4	9 398	12 482	37.2

一方，高知市の保護率（人口千対）は，平成29年度が36.4，平成30年度が37.2である。比較のために，平成29年度の政令指定都市と中核市について，厚生労働省からの統計資料に基づき，降順に並び替えた表を引用すると，政令指定都市と中核市の中でも，高知市の保護率はかなり高いと言える。

指定都市と中核市について，
平成２９年度の保護率（人口千対）を降順で並び替えた表

	実世帯数	実人員	保護率
大阪市	115 406	142 153	52.4
函館市	9 435	12 075	45.9
尼崎市	13 917	18 270	40.5
東大阪市	14 601	19 610	39.4
那覇市	9 608	12 551	39.4
旭川市	10 020	12 909	37.9
札幌市	54 755	73 230	37.3
高知市	9 267	12 115	36.4
堺市	19 272	25 824	31.0
神戸市	34 752	46 877	30.6
青森市	6 799	8 618	30.6
長崎市	9 587	12 908	30.6
京都市	32 847	44 610	30.3
福岡市	33 662	43 777	27.9
豊中市	7 689	10 288	25.9
和歌山市	7 735	9 310	25.9
鹿児島市	11 726	15 295	25.6
北九州市	18 552	23 516	24.7
松山市	9 919	12 298	24.0
久留米市	5 205	6 781	22.1
宮崎市	6 905	8 827	22.1
佐世保市	4 181	5 479	21.8
熊本市	12 116	15 883	21.5
千葉市	16 543	20 814	21.3
広島市	19 042	25 547	21.3
奈良市	5 480	7 584	21.2
川崎市	24 304	31 624	21.0
名古屋市	38 551	48 663	21.0
八戸市	3 643	4 572	20.1
枚方市	5 739	7 933	19.7
相模原市	10 102	14 026	19.4
横浜市	53 876	70 476	18.9
岡山市	10 020	13 447	18.7
大分市	6 914	8 641	18.1
八王子市	7 566	9 836	17.5
秋田市	4 286	5 389	17.3
高槻市	4 244	6 085	17.2
全国	1 640 854	2 124 631	16.8
西宮市	5 958	8 145	16.7
仙台市	13 442	17 981	16.6
宇都宮市	6 693	8 643	16.6
姫路市	6 818	8 812	16.5
下関市	3 440	4 347	16.5
呉市	2 939	3 743	16.4
盛岡市	3 773	4 791	16.2
岐阜市	5 317	6 551	16.2
さいたま市	15 386	20 166	15.7
倉敷市	5 266	7 303	15.3
新潟市	9 083	11 965	14.9
高松市	4 805	6 131	14.6
（以下略）			

なお，データの取り方の差違があるが，下表の高知市から提供を受けたデータをみると被保護者人員に減少傾向が見られる。

年月日	管内世帯数	管内人口	被保護者世帯数	被保護者人員数
H28.4.1	162,827	334,752	9,395	12,557
H29.4.1	163,150	332,867	9,249	12,181
H30.4.1	163,441	330,840	9,130	11,835
H31.4.1	163,182	328,283	9,035	11,596
R2.4.1	163,448	325,706	8,876	11,305

しかし，高知市において生活保護者が全国的に見ても多い傾向を覆すほどとは言えないものである。市営住宅のあり方についても，高知市において生活保護者が全国的に見ても多い傾向を踏まえる必要がある。

ここで，市町村の財政面から，生活保護費の負担額について全国と比較する。統計ダッシュボードのデータを引用する。

都道府県財政の生活保護費の負担について，高知県では，偏差値が48と特に目立った傾向があるとまではいえない。しかし，高知市で見てみると，全国の1740の市町村の中で36位，偏差値は68であり，全国と比較しても生活保護費の負担が大きい自治体であると言える。

【高知県と全都道府県の比較】



	項目名	高知県 データ	高知県 順位	高知県 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	生活保護費（都道府県財政）【千円】	3,920,387	17位 / 47	48	5,245,040	2017年度
B	生活保護費（市町村財政）【千円】	31,013,896	25位 / 47	46	80,574,557	2017年度
C	生活保護被保護実世帯数【世帯】	15,155	25位 / 47	46	34,912	2017年度
D	現に保護を受けた生活保護被保護実世帯数【世帯】	15,040	25位 / 47	46	34,735	2017年度
E	生活保護扶助世帯数【世帯】	42,577	26位 / 47	46	101,417	2017年度
F	生活保護被保護実人員【人】	19,526	26位 / 47	46	45,205	2017年度
G	生活保護被保護高齢者数（６５歳以上）【人】	10,037	24位 / 47	46	21,889	2017年
H	生活保護扶助人員【人】	53,277	26位 / 47	46	127,857	2017年度

【高知市と全国の市町村の比較】



	項目名	高知県高知市 データ	高知県高知市 順位	高知県高知市 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	生活保護費（都道府県財政）【千円】	該当データなし	- / -	-	-	-
B	生活保護費（市町村財政）【千円】	21,322,501	36位 / 1740	68	2,175,475	2017年度
C	生活保護被保護実世帯数【世帯】	該当データなし	- / -	-	-	-
D	現に保護を受けた生活保護被保護実世帯数【世帯】	該当データなし	- / -	-	-	-
E	生活保護扶助世帯数【世帯】	該当データなし	- / -	-	-	-
F	生活保護被保護実人員【人】	該当データなし	- / -	-	-	-
G	生活保護被保護高齢者数（６５歳以上）【人】	該当データなし	- / -	-	-	-
H	生活保護扶助人員【人】	該当データなし	- / -	-	-	-

⑤　高知市のホームレス

「ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法（平成14年法律第105号）第２条に基づく，平成31年１月に厚生労働省によって実施されたホームレスの実態に関する全国調査によると，高知市のホームレスの数は１人とされている。この調査は目視による調査である（https://www.mhlw.go.jp/content/12003000/000505478.pdf）。

⑥　18才以下の人口

高知市の住民基本台帳に基づく平成28年～令和２年の各年４月１日時点における18歳以下の人口は以下の通りである。この５年を見ただけでも，子どもの人口は，毎年1000人前後減少しており，少子化の傾向は確実に進行している。

年齢	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和年
総数	334,223	332,059	330,019	328,283	325,706
0	2,577	2,495	2,457	2,311	2,227
1	2,681	2,608	2,549	2,522	2,321
2	2,712	2,647	2,584	2,509	2,479
3	2,739	2,710	2,653	2,591	2,470
4	2,717	2,716	2,675	2,624	2,554
5	2,806	2,730	2,709	2,659	2,602
6	2,771	2,787	2,710	2,691	2,652
7	2,880	2,749	2,757	2,708	2,697
8	2,864	2,887	2,732	2,734	2,700
9	2,938	2,841	2,875	2,719	2,739
10	2,906	2,941	2,844	2,876	2,716
11	2,926	2,891	2,948	2,835	2,873
12	3,000	2,906	2,878	2,925	2,816
13	3,058	3,008	2,908	2,880	2,930
14	3,203	3,052	3,006	2,914	2,886
15	3,158	3,205	3,048	2,988	2,895
16	3,207	3,176	3,209	3,068	3,018
17	3,144	3,229	3,195	3,221	3,078
18	3,120	2,933	3,034	3,025	3,066

4　高知市の住宅事情

（１）持ち家比率

「持ち家」とは，そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅をいい，「居住世帯あり住宅」とは，ふだん人が居住している住宅をいう。そして，持ち家比率とは，「持ち家数」を「居住世帯あり住宅数」で割った数値である。

統計ダッシュボードによると，高知市の持ち家比率は，52.8％であり，全国の市区町村のうちデータが存在する1086市区町村中，996位であり，全国的にも高知市の持ち家比率は低いと言える。

なお，高知県の持ち家比率は，64.9％であり，高知市の数値より高く，高知市の持ち家比率の低さが目立つ。

以下，統計ダッシュボードのデータを引用する。

【高知市と全国の市町村との比較】



	項目名	他の項目から選択	高知県高知市 データ	高知県高知市 順位	高知県高知市 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	住宅数	【戸】	184,750	64位 / 1140	61	53,269	2018年
B	居住世帯あり住宅数	【戸】	154,230	65位 / 1140	60	45,877	2018年
C	居住世帯なし住宅数	【戸】	30,520	46位 / 1140	65	7,392	2018年
D	一時現在者のみ住宅数	【戸】	330	121位 / 1086	52	189	2018年
E	空き家数	【戸】	29,900	44位 / 1086	64	7,438	2018年
F	持ち家数	【戸】	81,410	78位 / 1086	60	29,048	2018年
G	持ち家比率	【%】	52.8	996位 / 1086	34.4	71.4	2018年度

【高知県と全国の都道府県の比較】



	項目名 他の項目から選択	高知県 データ	高知県 順位	高知県 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	住宅数【戸】	391,600	42位 / 47	43	1,327,821	2018年
B	居住世帯あり住宅数【戸】	315,400	42位 / 47	43	1,140,779	2018年
C	居住世帯なし住宅数【戸】	76,200	38位 / 47	44	187,049	2018年
D	一時現在者のみ住宅数【戸】	1,200	37位 / 47	45	4,613	2018年
E	空き家数【戸】	74,600	38位 / 47	44	180,615	2018年
F	持ち家数【戸】	204,700	44位 / 47	42	697,906	2018年
G	持ち家比率【%】	64.9	31位 / 47	48.1	66.3	2018年度

【高知市と高知県内市町村との比較】



	項目名 他の項目から選択	高知県高知市 データ	高知県高知市 順位	高知県高知市 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	住宅数【戸】	184,750	1位 / 13	85	25,923	2018年
B	居住世帯あり住宅数【戸】	154,230	1位 / 13	84	21,180	2018年
C	居住世帯なし住宅数【戸】	30,520	1位 / 13	85	4,743	2018年
D	一時現在者のみ住宅数【戸】	330	1位 / 13	79	82	2018年
E	空き家数【戸】	29,900	1位 / 13	85	4,632	2018年
F	持ち家数【戸】	81,410	1位 / 13	84	13,135	2018年
G	持ち家比率【%】	52.8	13位 / 13	26.5	73.9	2018年度

（２）借家の現状

①　現状

2018年のデータで，高知市の借家総数は，６万5270戸であり，その内訳は，公営の借家数が6370戸，都市再生機構・公社の借家数が０戸，民営借家数が５万5460戸，給与住宅数が3440戸である。

なお，高知市内に存在する公営住宅は，高知市営住宅と高知県営住宅があり，公営の借家数6370戸は高知県営住宅を含んだ数と推測される。県営住宅は，県民に良質な住宅を，国の補助を受け県民の税金を使って住宅に困窮する方々のために建設した賃貸住宅であり，入居にあたっては公営住宅法及び県条例で入居資格要件が定められている。

以下，統計ダッシュボードの資料を引用する。

【高知市と全国の市町村の比較】



	項目名	他の項目から選択	高知県高知市 データ	高知県高知市 順位	高知県高知市 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	借家数	【戸】	65,270	61位 / 1086	60	17,263	2018年
B	公営の借家数	【戸】	6,370	47位 / 1086	59	1,672	2018年
C	都市再生機構(UR)・公社の借家数	【戸】	0	282位 / 1086	48	688	2018年
D	民営借家数	【戸】	55,460	58位 / 1086	60	13,936	2018年
E	給与住宅数	【戸】	3,440	69位 / 1086	60	967	2018年

高知県全体のデータは，統計ダッシュボードによると以下のとおりである。全都道府県における借家数等の高知県の偏差値は45である。

【高知県と全国の都道府県の比較】



	項目名	他の項目から選択	高知県 データ	高知県 順位	高知県 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	借家数 【戸】		100,200	37位 / 47	45	405,634	2018年
B	公営の借家数 【戸】		14,900	31位 / 47	45	40,900	2018年
C	都市再生機構(UR)・公社の借家数 【戸】		0	32位 / 37	45	20,195	2018年
D	民営借家数 【戸】		78,800	37位 / 47	45	325,426	2018年
E	給与住宅数 【戸】		6,500	41位 / 47	44	23,404	2018年

② 借家の内訳

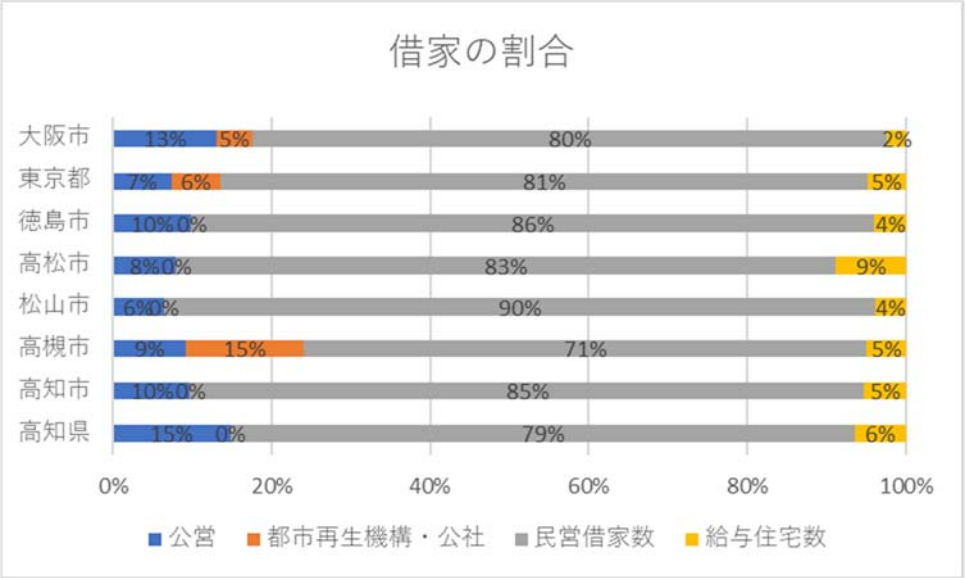
借家の内訳は，上記の通り，公営，都市再生機構・公社，民営借家，給与住宅の４つに分けられるが，高知市の特徴がどこにあるかを検討するため，統計ダッシュボードの数値を使って，大阪府高槻市，四国４県の県庁所在地（松山市，徳島市，高松市），及び大都市（東京都，大阪市）と比較してみた。

高知市及び高知県には，都市再生機構・公社の借家数は０とされている。

そこで，公営のみならず都市再生機構・公社を一つのグループとして考えると，これらの割合は，大阪府高槻市は24%，高知県15%，東京都13%，大阪市18%である一方，高知市は10%にすぎない。全市町村と比較する時間的余裕はないが，この数値だけを見ると，高知市の公的賃貸住宅の割合が低いのではないか，もっと増やしてもいいのではないかとの議論もあり得るところである。

借家数								
	高知県	高知市	高槻市	松山市	高松市	徳島市	東京都	大阪市
公営	14900	6370	4460	6080	5550	4590	247600	97700
都市再生機構・公社	0	0	7230	0	0	0	207400	35100
民営借家数	78800	55460	34510	85090	58010	39830	2723700	600400
給与住宅数	6500	3440	2420	3640	6250	1910	164600	18200
借家数	100200	65270	48620	94810	69810	46330	3343300	751400

借家の割合								
	高知県	高知市	高槻市	松山市	高松市	徳島市	東京都	大阪市
公営	15%	10%	9%	6%	8%	10%	7%	13%
都市再生機構・公社	0%	0%	15%	0%	0%	0%	6%	5%
民営借家数	79%	85%	71%	90%	83%	86%	81%	80%
給与住宅数	6%	5%	5%	4%	9%	4%	5%	2%



【東京都のデータ】



	項目名	他の項目から選択	東京都 データ	東京都 順位	東京都 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	借家数	【戸】	3,343,300	1位 / 47	101	405,634	2018年
B	公営の借家数	【戸】	247,600	1位 / 47	90	40,900	2018年
C	都市再生機構(UR)・公社の借家数	【戸】	207,400	1位 / 37	95	20,195	2018年
D	民営借家数	【戸】	2,723,700	1位 / 47	102	325,426	2018年
E	給与住宅数	【戸】	164,600	1位 / 47	100	23,404	2018年

【大阪市のデータ】



	項目名	他の項目から選択	大阪府大阪市 データ	大阪府大阪市 順位	大阪府大阪市 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	借家数	【戸】	751,400	1位 / 1086	199	17,263	2018年
B	公営の借家数	【戸】	97,700	1位 / 1086	243	1,672	2018年
C	都市再生機構(UR)・公社の借家数	【戸】	35,100	2位 / 1086	163	688	2018年
D	民営借家数	【戸】	600,400	1位 / 1086	196	13,936	2018年
E	給与住宅数	【戸】	18,200	4位 / 1086	122	967	2018年

【大阪府高槻市のデータ】



	項目名	他の項目から選択	大阪府高槻市 データ	大阪府高槻市 順位	大阪府高槻市 偏差値	比較対象範囲内平均値	時点
A	借家数	【戸】	40,620	82位 / 1086	56	17,263	2018年
B	公営の借家数	【戸】	4,460	84位 / 1086	56	1,672	2018年
C	都市再生機構(UR)・公社の借家数	【戸】	7,230	28位 / 1086	71	688	2018年
D	民営借家数	【戸】	34,510	94位 / 1086	55	13,936	2018年
E	給与住宅数	【戸】	2,420	101位 / 1086	56	967	2018年

【四国４県のデータ】

A．借家数【戸】

第3位　高知県高知市　65,270戸

順位	地域名	借家数【戸】	時　点
1位	愛媛県松山市	94,810	2018年
2位	香川県高松市	69,810	2018年
3位	高知県高知市	65,270	2018年
4位	徳島県徳島市	46,330	2018年

B．公営の借家数【戸】

第1位　高知県高知市　6,370戸

順位	地域名	公営の借家数【戸】	時　点
1位	高知県高知市	6,370	2018年
2位	愛媛県松山市	6,080	2018年
3位	香川県高松市	5,550	2018年
4位	徳島県徳島市	4,590	2018年

C．都市再生機構(UR)・公社の借家数【戸】

第1位　高知県高知市　0戸

順位	地域名	都市再生機構(UR)・公社の借家数【戸】	時　点
1位	徳島県徳島市	0	2018年
1位	香川県高松市	0	2018年
1位	愛媛県松山市	0	2018年
1位	高知県高知市	0	2018年

D．民営借家数【戸】

第3位　高知県高知市　55,460戸

順位	地域名	民営借家数【戸】	時　点
1位	愛媛県松山市	85,090	2018年
2位	香川県高松市	58,010	2018年
3位	高知県高知市	55,460	2018年
4位	徳島県徳島市	39,830	2018年

E．給与住宅数【戸】

第3位　高知県高知市　3,440戸

順位	地域名	給与住宅数【戸】	時　点
1位	香川県高松市	6,250	2018年
2位	愛媛県松山市	3,640	2018年
3位	高知県高知市	3,440	2018年
4位	徳島県徳島市	1,910	2018年

（３）持ち家と借家の比較

「居住世帯あり住宅数」と借家数を比較したのが，下記の表である。

高知市の借家率は，平成30年で42.3％であり，全国や高知県と比較しても高い数値を示している。

平成30年　　単位：戸

	全国	高知県	高知市
総数	53,616,300	315,400	154,230
借家数	19,064,700	100,200	65,270
内民間借家数	15,295,300	78,800	55,460
借家率	35.6%	31.8%	42.3%

出典：総務省　「平成30年住宅・土地統計調査」

5　高知市の市営住宅の状況

（１）高知市における市営住宅の種類

住宅政策課からのヒアリングによると，高知市の市営住宅の種類は以下のとおりである。

なお，便宜上の呼称として，旧地域改善向公営住宅，旧地域改善向改良住宅というものがあるが，現在は，公営住宅，改良住宅に含まれるものとして運用しているとのことである。

また，高知市内にある市営住宅以外の公的な賃貸住宅としては，補助金を支出した地域優良賃貸住宅（家賃補助）がある。市内に７箇所，211戸あり，全て高齢者向けとなっている。これは，民間が建築し，入居者に市が家賃補助を行うもので，市営住宅の所得基準に準じて設定されているとのことである。

公営住宅・・・公営住宅法に基づき，国の補助等により，地方公共団体が建設し，低取得者向けに割安な賃料設定で提供される賃貸住宅。（根拠法：公営住宅法，本条例）

改良住宅・・・老朽住宅を除却して地区の整備改善を目的とする住宅地区改良事業，小集落地区改良事業の施行に伴い，住宅を失うこととなる従前の居住者のために建設された住宅。（根拠法：改良法，本条例）

特定公共賃貸住宅・・「特定公共賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき，中堅所得者の方に優良な賃貸住宅の供給を促進する目的で建設された住宅。（根拠法：特賃法，本条例）

コミュニティ住宅・・土地区画整理事業や密集市街地整備促進事業に伴い，住居を失う方が入居するために建設

された賃貸住宅。（根拠法：本条例）

都市再生住宅・・市街地再開発事業などの施行により住宅を失う方に地方公共団体が直接建設を行った賃貸住宅。(根拠法：本条例)

地域活性化住宅・・移住・定住を促進し，中山間地域の活性化を図ることを目的とする住宅。（根拠法：本条例）

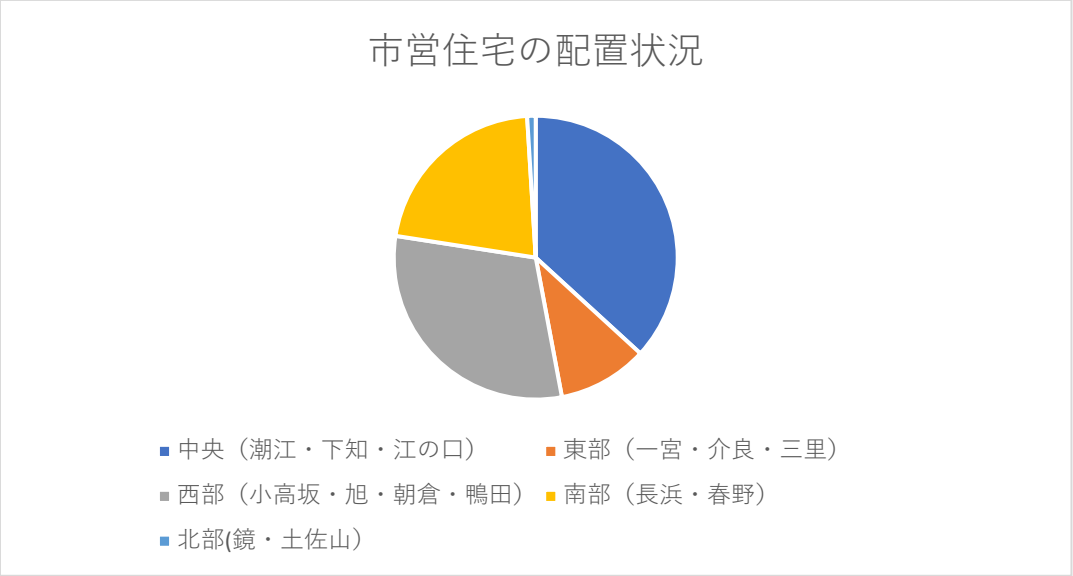
単独住宅・・・・国の補助を受けずに市が単独で整備した住宅。過去には一定数あったが老朽化が進んだため，用途廃止をしてきており，現在では２戸のみ。（根拠法：公営住宅法，本条例）

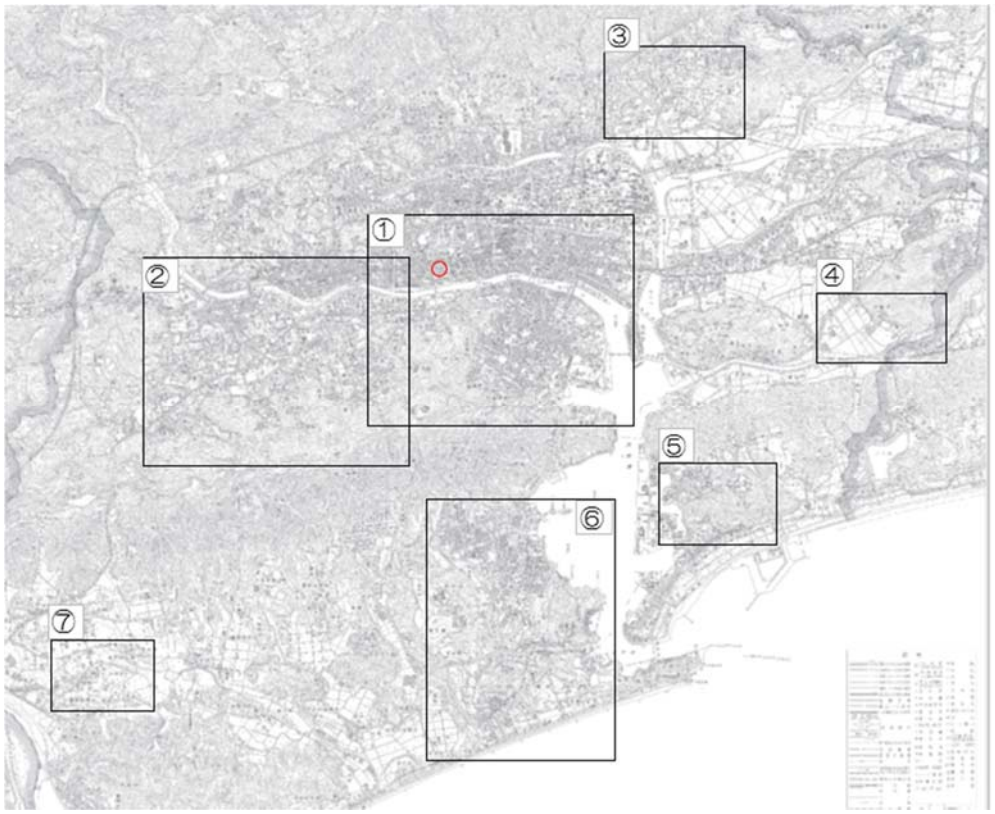
（２）分布状況

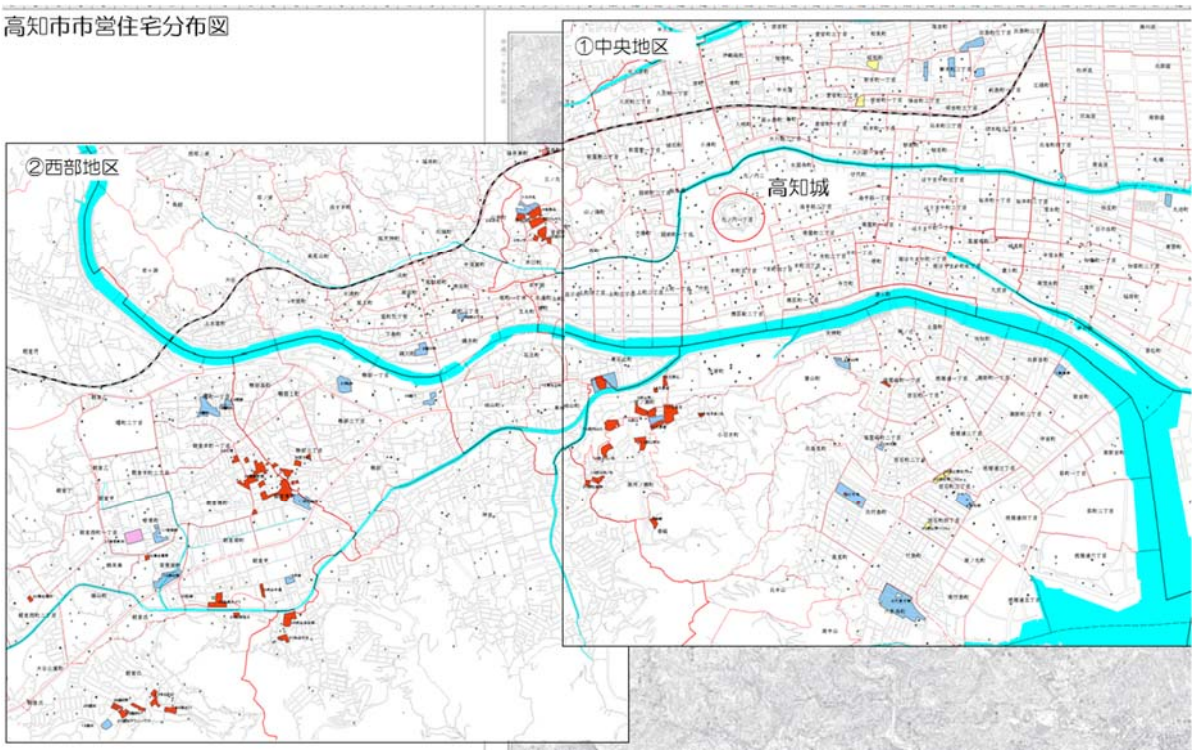
高知市の市営住宅は，平成25年４月１日現在で4987戸あり，一括して把握することが難しいため，市内を中央と東西南北の５地区に分けて，施策が検討されている。

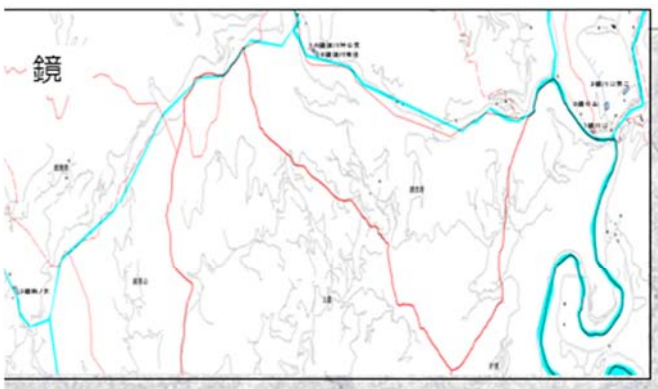
市営住宅の配置状況の割合は，中央が37%，東部が10%，西部が30%，南部が22%，北部が１%である。

	戸数	割合
中央（潮江・下知・江の口）	1835	37%
東部（一宮・介良・三里）	511	10%
西部（小高坂・旭・朝倉・鴨田）	1517	30%
南部（長浜・春野）	1076	22%
北部(鏡・土佐山)	48	1%
合計	4987	


市営住宅の配置状況
中央（潮江・下知・江の口）
東部（一宮・介良・三里）
西部（小高坂・旭・朝倉・鴨田）
南部（長浜・春野）
北部(鏡・土佐山）


③
①
②
④
⑤
⑥
⑦


高知市市営住宅分布図
①中央地区
②西部地区
高知城


鏡

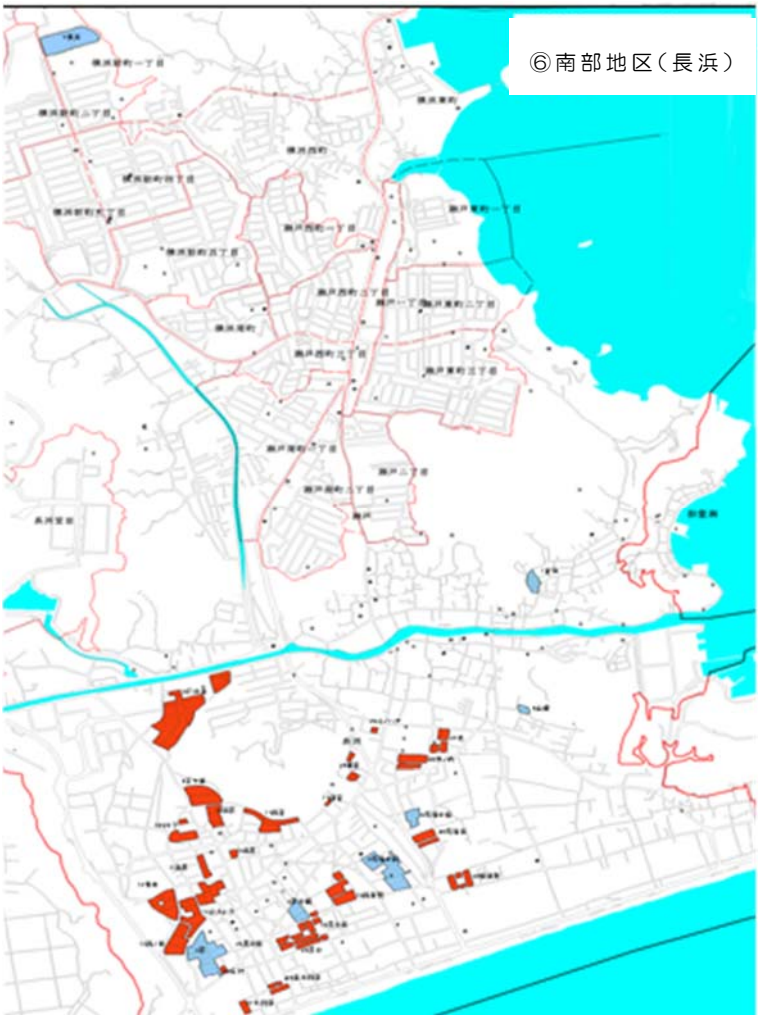

土佐山


③東部地区（一宮）


④東部地区（介良）


⑤東部地区（十津）
十津一丁目
十津四丁目
池
十津三丁目
十津二丁目
十津五丁目
十津六丁目
仁井田

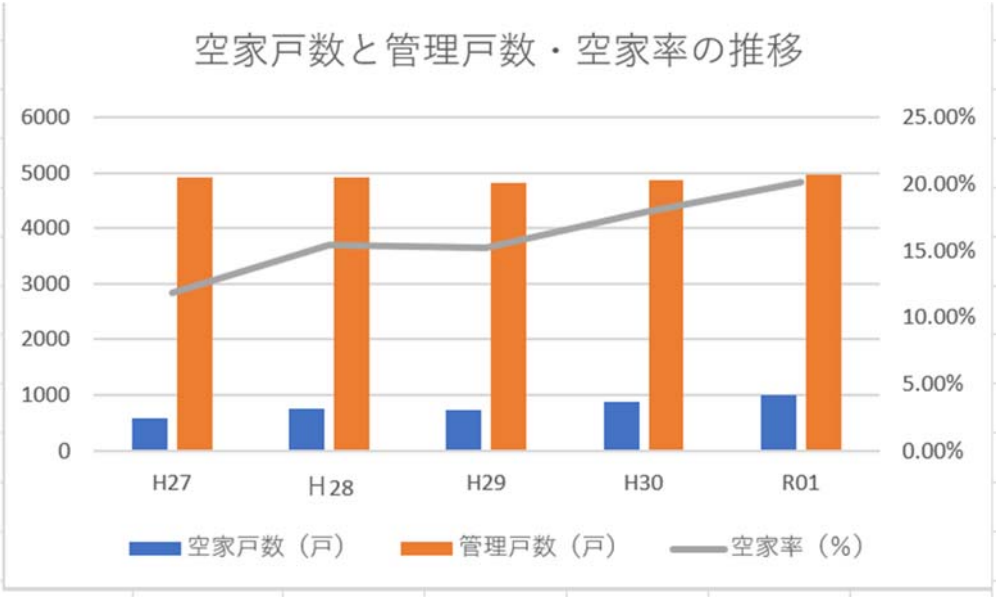

⑦南部地区（春野）
春野町弘岡中
春野町弘岡下


⑥南部地区（長浜）

（３）入居状況

市営住宅の入居状況は以下のとおりであり，空家率が上昇している傾向がある。これは，高知市の担当者によると，募集停止した市営住宅を含むことも要因としてあげられるとのことである。

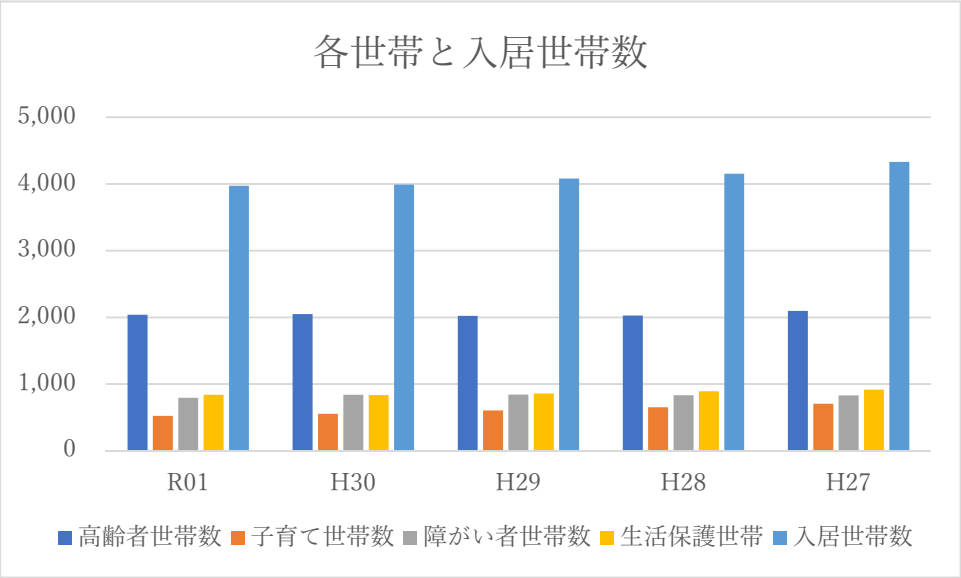
空屋戸数と管理戸数・空家率の推移					
	H27	H28	H29	H30	R01
空家戸数（戸）	582	758	731	870	1000
管理戸数（戸）	4912	4912	4813	4861	4973
空屋率（%）	11.85%	15.43%	15.19%	17.90%	20.11%



入居世帯を，高齢者世帯，子育て世帯，障がい者世帯，生活保護世帯で分類すると，それぞれに該当する数値は以下のとおりである。なお，複数の分類に該当する世帯が存在する（例えば，高齢者世帯でかつ生活保護世帯に該当する世帯等）。以下の表によると，入居世帯数のおよそ半分が高齢者世帯であることがわかる。

年度／質問	高齢者世帯数	子育て世帯数	障がい者世帯数	生活保護世帯	入居世帯数
R01	2,040	524	795	840	3973
H30	2,049	555	841	836	3991
H29	2,022	605	842	859	4082
H28	2,027	652	832	892	4154
H27	2,098	706	830	917	4330

高齢者世帯　⇒60歳以上のみで構成されている世帯
子育て世帯　⇒18歳未満の子供がいる世帯
障がい者世帯　⇒世帯の中に障害者手帳を持っている世帯
生活保護世帯　⇒生活保護受給中の世帯



第４　入居・退去手続

１　入居関係手続

（１）入居募集の時期，回数について

入居募集は毎年度３回行われている。募集時期は，６月・10月・１月である。

（２）募集対象

募集回によって異なるが，基本的には募集時に空家となっている既設住宅の一部が募集対象として選別される。

（３）募集の告知方法・資料

①　告知方法（本条例４条１項）

高知新聞の朝刊において，募集の時期ごとに年３回募集記事が掲載されている。

他には，高知市地域広報紙「あかるいまち」，地域広報紙「館だより」，高知市営住宅管理センターホームページ，各市民会館掲示場へ募集案内が掲載されている。

②　資料

高知市営住宅入居申込案内書が募集回ごとに発行され，応募者に対して配布されている。（令和２年度からはデザインが刷新され，高知市営住宅入居者募集案内とタイトルの異なる資料が配布されるようになっている）。

また，同案内書は，高知市営住宅管理センターのホームページからもダウンロードできるようになっており，誰でも閲覧するこ

とが可能である。

もっとも，市営住宅の申込書自体は，ホームページからダウンロードできず，一定の期間に同案内書とともに高知市営住宅管理センターなどの窓口で配布されることになっている（令和２年度からは，この点改善され，ホームページからも申込書がダウンロードできるようになっている）。

ア　高知市地域広報紙「あかるいまち 2020 年６月号」抜粋



情報掲示板

暮らしに役立つ情報コーナー

申込先　詳細の問い合わせ先

料金の表示のないものは無料です

6月のごみ収集

ごみ収集は平常通り行います。

新型コロナウイルス感染症対策のお願い

①他の人が出たものには直接触れない
②当番・排出者の間隔を十分あける
③ごみを出した後はせっけんを使って流水で手をよく洗う

他の人と十分な距離を取る!

ソーシャルディスタンス

ご家庭で足日ごとに分別の上、ステーションへ出してください。また、対人接触をできるだけ減らす観点から、当番の人数を減らすことや、分別札等のみで対応することもやむを得ないと判断しています。これらの対応により、分別指導が十分に行き届かなかった場合でも、市の収集職員が分別・収集します。

環境業務課☎856-5374

6月は市県民税第1期分の納期月です

便利で安心な口座振替をご利用ください。

納税に関するご相談は、税務管理課（本庁舎2階）☎823-9418へ

市場だより

6月・7月の休市日

●6月…3日㈬・7日㊐・10日㈬・14日㊐・17日㈬・21日㊐・24日㈬・28日㊐
●7月…1日㈬・5日㊐・8日㈬・12日㊐・15日㈬・19日㊐・22日㈬・23日㊍・26日㊐・29日㈬

▶市場開放デイの開催日は未定です。

市場課☎883-1171

高知競輪　サテライト南国・安田

6月の開催日程

	1	2	3			第2回市営後期F1
	4	5	6			小田原F1
	7	8	9			久留米記念G2
	8	9	10			宇都宮F1
	11	12	13	㊏		国際トラック支援青森G2
㊏	㊐	㊊				名古屋F1
㊏	㊐	㊊				西武園F1
	18	19	20	21		高松宮記念杯G1和歌山
	22	23	24			松山F1
	25	26	27			防府F1
	27	28	29	30		取手記念G2

○：サテライト南国・安田のみ

令和2年度第1回市営住宅入居者の募集

申込案内書を6月4日㈭～19日㊎、市営住宅管理センター（本庁舎5階）、総合案内（本庁舎1階）、情報公開・市民相談センター（本庁舎1階）、各地域の窓口センターで配布。

申し込みは6月4日㈭～19日㊎、原則郵送で。当日消印有効。

また、下記以外の住宅の随時募集も実施します。詳しくは市営住宅管理センターのホームページまたは申込案内書をご確認ください。

▼市営住宅入居者募集戸数

地域	募集団地	目的	戸数
北部	比島町北	一般世帯	1
	新本町東	母子・父子世帯	1
	新田町	一般世帯	1
		高齢者世帯	1
	三里十津南	一般世帯	1
	三里十津北	母子・父子世帯	1
	曙町	一般世帯	1
		障害者世帯	1
	鴨部	一般世帯	1
	鏡川	一般世帯	1
	横浜	一般世帯	1
		障害者世帯	1
	北竹島町	一般世帯	1
		高齢者世帯	2
	若草町西	一般世帯	1
		単身世帯	1
東部	吉石町	一般世帯	1
		母子・父子世帯	1
		高齢単身者	1
	若草町	高齢単身者	1
	比島町	一般世帯	1
	鏡川町	一般世帯	1
	潮江	一般世帯	1
	鏡中山	一般世帯	1
	土佐山高川第2	一般世帯	1
西部	北竹島町	一般世帯	1
コミ	潮江第三	単身者	1

申込 〒780-8571 本町5-1-45 市営住宅管理センター☎823-9067

市職員採用資格試験（上期）

試験日は6月28日㊐。詳細は5月26日㈫から配布中の試験案内をご覧ください。なお、新型コロナウイルス感染症の影響等により、試験日程は変更または中止となる可能性があります。その際は人事課ホームページ等でお知らせします。

※一部の試験区分を除き、パソコンやスマートフォンでのインターネット申し込みに変更となっています。

申人事課☎823-9410

成人式アイデア委員の募集

心に残る成人式にするためのアイデア委員を10人程度募集します。

対象は市内在住の18歳～30歳の方。

委員会は6月16日㊋19時～21時、青年センターで。

申し込みは6月2日㈫～9日㈫、電話で（日・月曜日は休み）。

申生涯学習課☎821-9215

特定公共賃貸住宅入居者の募集

▶団地名…鏡畑川 1戸

申込案内書を6月4日㈭～26日㊎に、市営住宅管理センター（本庁舎5階）、総合案内（本庁舎1階）、情報公開・市民相談センター（本庁舎1階）、各地域の窓口センターで配布。

申し込みは6月18日㊍～26日㊎の9時～16時半、市営住宅管理センター（本庁舎5階）または鏡地域振興課（鏡小浜7）へ直接。

申市営住宅管理センター☎823-9067

「中心街一斉清掃中止のお知らせ」　6月5日㊎に実施予定の「中心街一斉清掃」は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、中止することとしました。今後とも市民清掃運動へのご協力をよろしくお願いします。　地域コミュニティ推進課☎823-9080

募集　お知らせ　講座&教室　催し&イベント

2020年6月号　11



Human Rights Series 人権シリーズ VOL.198 〈認知症〉

認知症になっても自分らしく生きるために

わが国の高齢化の進行により、平成30年には認知症の人の数は500万人を超え、65歳以上の高齢者の約7人に1人が認知症であると考えられています。

このように、家族や身近な人をはじめ、誰もが認知症になる可能性があります。もしも認知症が、そして家族が認知症になったとき、安心して暮らすためのまちづくりについて考えてみませんか。

認知症の人と共に生きる

認知症の人を支援する基本的な考え方として、認知症の発症を遅らせ、認知症になっても希望を持って日常生活を過ごせる社会をめざすために、令和元年6月18日に「認知症施策推進大綱」が取りまとめられました。

この大綱では、認知症の人や家族の視点を重視しながら「共生」と「予防」を車の両輪として取り組みを進めていくとともに、「共生」の基盤の下、通いの場の拡大・充実が求められています。（※こころの「予防」とは、認知症になることを遅らせる、認知症になっても進行を緩やかにするという概念です。）

市では、認知症の人と家族が安心して集える通いの場として、また地域住民が認知症への理解を深める機会として認知症カフェの開設を推進しており、令和2年1月末現在、23カ所開催されています。

認知症カフェを知っていますか

認知症カフェとは、認知症の人や家族が利用する所と認識している方も多いと思いますが、認知症を他人事ではなく自分自身のこととして考えて集える場であり、地域の誰もが利用できる場なのです。

認知症は現時点では決定的な治療法が無く、怖い病気と恐れられているかもしれません。しかし、認知症当事者の方からは、周囲の人に理解してもらえたことで気持ちが楽になった、認知症になったら終わりということではないことを理解してもらいたい、という声が聞かれています。

講話や交流を通し、認知症を正しく理解することで不安が解消され、安心して住み慣れた地域で暮らすことができます。

認知症になっても安心して暮らせる地域のまちづくりを進め、自分の地域をよりよくするために、認知症カフェを訪れてみませんか。

また、市では、認知症についての理解を深められるよう、他にもさまざまな市民向けの研修を予定しています。ぜひご参加ください。

●市内の認知症カフェ一覧

名称	開催場所	日時
うめちゃんカフェ	梅ノ木公民館（鏡梅ノ木1236-1）	偶数月第1火曜日14時～16時
さんさんカフェ	デイサービス33番地（宝永町10-21）	毎月第3火曜日14時～16時
あげわくわくカフェ	宅老所あげず（神田820-9）	毎月第4火曜日13時～15時
一宮のあいカフェ	有料老人ホーム千宝の一日（一宮東町5-1-15）	毎月第4火曜日13時半～15時半
よりそいカフェ	デイサービスよりそい（薊町2-13-47）	奇数月第4火曜日14時～15時半
オレンジカフェふるかわ	船岡団地北集会所（神田23）	毎月1・3・5・7・9・11・12月第2火曜日13時～15時半
えいとカフェ	個人宅（中須賀11）	毎月第2水曜日13時～15時半
さくらカフェ	お遍路ハウス33（長浜4719-1）	毎月第2水曜日13時半～15時半
よつ葉カフェ	百石の里センターわかくさ（百平南町22-25）	毎月第3木曜日13時半～15時半
すまいるカフェ	アネックスホール（萩町1-6-52）	毎月最終水曜日13時半～14時半
とりごえカフェ	健康カフェとりごえ（飛鳥1-1）	毎月第1・3・5・7・9・11・12月第3木曜日13時半～15時半
りんりんカフェ	デイサービスリル・わかくさ（百平町16-11-8）	毎月第3木曜日10時～12時
オレンジカフェとさ	個人宅（新本町2-13-13）	毎月第3木曜日13時～15時
オレンジサニーカフェ	サニーマート中万々店（中万々40-1）	毎月第3木曜日14時～16時
つくしカフェ	グループホームつくしの屋（鴨部1079-1）	毎月第4木曜日13時半～15時半
領家げんきカフェ	領家公民館（領家337）	毎月第1金曜日13時～15時
かがみ笑顔カフェ	RIO鏡公民館（鏡大利1）	毎月第2金曜日13時～15時
ほっとカフェうしおえ	六泉寺町公民館（六泉寺町5-11）	毎月第2金曜日13時半～15時半
彩（なごみ）カフェ	IMCグループホーム高須（高須2-14-7）	毎月第3金曜日13時半～15時半
オレンジサニーカフェ山手	サニーマート山手店（山手町78-1）	毎月第3金曜日14時～16時
ひなたカフェ	ひなた薬局（仁井田653-2）	毎月第4土曜日14時～16時
オレンジカフェ	デイサービスセンターはまもと（浜改653-57）	毎月第2日曜日9時～11時半※実施基準変
おいこうかふぇ	愛幸病院実習1階ホール（入明町14-2）	毎月第2日曜日13時～15時

実施中の認知症カフェの様子▶

この記事についての問い合わせは 高齢者支援課☎ 823-9121 へ

2020年6月号　10

イ　高知市営住宅管理センターのホームページのトップページ

（令和２年 12 月１日時点）

高知市営住宅
管理センター

管理センターについて　サイトマップ　個人情報保護規定　推奨環境　お問合せ



新着情報

一覧へ

2020/11/24	NEW	令和2年度第2回高知市営住宅入居者募集・抽選結果のお知らせ
2020/10/02		令和2年度高知市特定公共賃貸住宅入居者募集のお知らせ
2020/10/02		令和2年度第2回高知市営住宅入居者募集のお知らせ
2020/07/14		令和2年度第1回高知市営住宅入居者募集・抽選結果のお知らせ
2020/06/04		令和2年度高知市特定公共賃貸住宅入居者募集のお知らせ

令和2年度第2回 高知市営住宅募集概要

申込み受付会場

新型コロナウィルスの感染防止対策のため、原則郵送申込とします。
申込書は下記の場所で配布する申込案内書の中にあります。
また、こちらからもダウンロードできますので、詳細は申込案内書をご覧ください。なお、新型コロナウイルスの影響による配布場所の臨時休業等にご注意ください。

申込期間

令和2年10月2日（金）～令和2年10月16日（金）
※申込有効期限は郵便局消印が令和2年10月16日（金）までのもの

抽選会日時

令和2年11月20日（金）
●公開抽選で実施します。
●参加は自由です。遅刻・欠席されても失格にはなりません。
●時間及び抽選番号は後日文書でご連絡します。
●抽選結果は、申込者全員に文書でお知らせします。
●抽選結果に関する電話でのお問い合わせには、お答えできません。
※時間等は文書で皆様にお知らせいたしますが、新型コロナウィルスの感染拡大の状況により、お知らせ後に変更となる場合があります。
抽選会に参加される方は、こちらのホームページ又はお電話で最新情報をご確認下さい。

抽選会場

高知市鷹匠町2-1-43
たかじょう庁舎 6階 会議室　MAP

令和2年度 高知市特定公共賃貸住宅募集概要

申込み受付会場

高知市本町5-1-45
高知市役所5階　高知市営住宅管理センター　MAP

インフォメーション

- 新着情報一覧
- 管理センターについて

市営住宅について

- 入居申込案内書
- 公営住宅一覧
- 改良住宅一覧
- 単独住宅一覧
- 特定公共賃貸住宅一覧
- コミュニティ住宅一覧
- 地域活性化住宅一覧
- 入居申込み資格及び条件
- 申込みから入居までの流れ
- 入居者へのご案内
- 各種様式のダウンロード

ウ　高知市営住宅入居者募集案内令和２年度第２回表紙

高知市営住宅
入居者募集案内

令和2 年度 第 2 回



■申込受付期間

令和２年10月２日(金)～令和２年10月16日(金)

※新型コロナウィルスの感染防止対策のため，原則郵送申込とします。

■申込有効期限

郵便局消印が令和2 年 10 月 16 日(金) までのもの

■抽選会(予定)

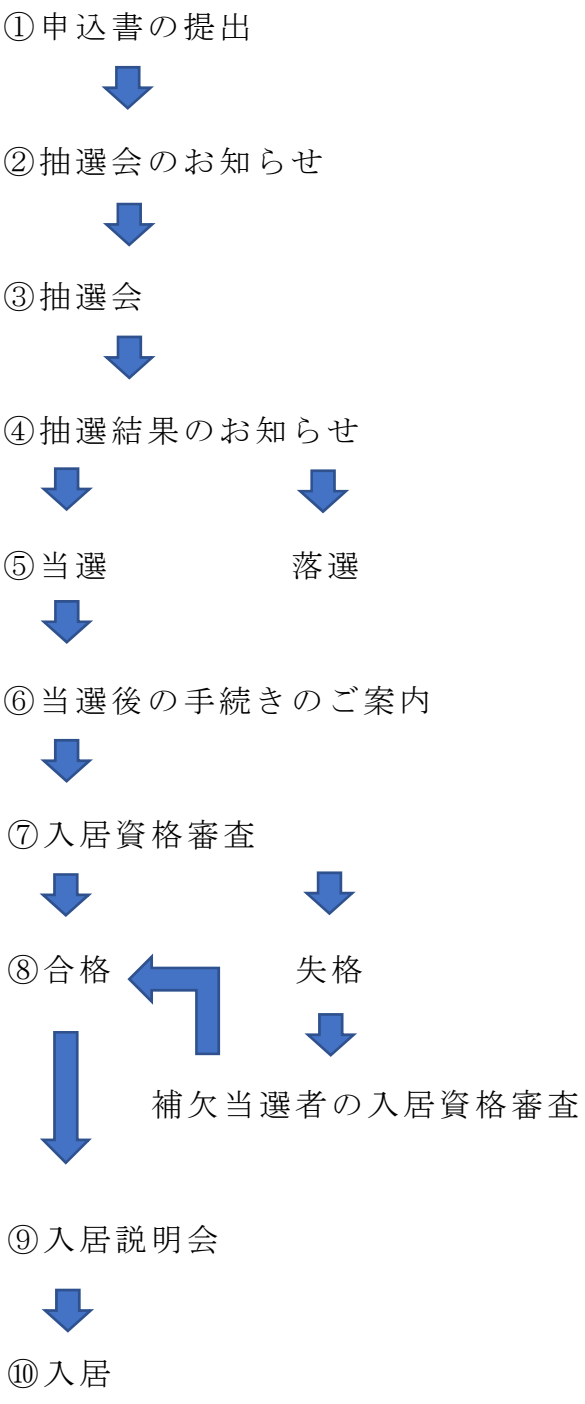
令和２年11月20日(金)

詳しい時間・抽選番号は後日文書でご連絡します

高知市営住宅管理センター

TEL 088-823-9067

（４）申込から入居までのフローチャート



（５）申込み

①　申込方法

申込書に必要事項を記載した上，提出期間内に高知市営住宅管理センターに提出することで申込みが受け付けられている。

もっとも，令和２年度については，新型コロナウィルスの感染拡大防止の観点から高知市営住宅管理センターへの郵送提出による受付の方法がとられている。

②　申込み資格（一般世帯向住宅）（本条例第６条）

申込人はア～セのすべての条件を申込時に備えていることが必要となる。

ア　現に同居しようとする親族がいること。

（単身者向住宅及び単身者可住宅を除く）

イ　現在，住宅に困っていることが明らかなこと。

ウ　現在，高知市内に居住し住民票があること又は高知市内に勤務していること。

エ　申込人又は同居しようとする親族が「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に規定する暴力団員でないこと。

オ　現に市営住宅に入居し又は入居していた者のうち，次に掲げる要件に該当する者でないこと。

（ア）市営住宅に関する使用料その他の徴収金を滞納し又は滞納していた者

（イ）高知市営住宅条例の規定に基づき市営住宅の明渡しを請求された者

カ　市営住宅，共同施設又はその付属施設を故意にき損した者

でないこと。

キ　確実な保証人がいること。(令和２年度の募集にはこの要件はない)

ク　入院中でないこと。

ケ　入居可能日から 20 日以内に入居できること。

コ　申込人及び同居しようとする親族に持ち家がある場合又は公営住宅（市営住宅，県営住宅等）に居住している方は原則申込みできない。

サ　婚約をしている場合は，入居説明会までに入籍可能であること。

シ　夫婦の別居等，不自然に世帯を分割した申込みは原則できない。

ス　収入基準にあうこと（本条例第６条第２号)。

（ア）公営住宅

収入額　月額 158,000 円以下であること。

（イ）改良住宅

収入額　月額 114,000 円以下であること。

（ウ）裁量世帯の場合の公営住宅

収入額　月額 214,000 円以下とする。

（エ）裁量世帯の場合の改良住宅

収入額　月額 139,000 円以下とする。

セ　裁量世帯とは

申込人及び同居しようとする者が次の（ア）～（ケ）に該当する場合

（ア）身体障害者福祉法（昭和 24 年法律第 283 号）の規定による身体障害者手帳（１～４級）の交付を受けている者

（イ）戦傷病者特別援護法（昭和 38 年法律第 168 号）第４条の規定による戦傷病者手帳の交付を受けていること。

（ウ）原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成６年法律第 117 号）第 11 条第１項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

（エ）精神障害者保健福祉手帳（１～２級）等の交付を受けている者又はそれに相当する程度の知的障害を有すると判断された者で，療育手帳（Ａ１～Ｂ１）等の交付を受けている者

（オ）海外からの引揚者で引き揚げた日から５年を経過していない者

（カ）申込人が 60 歳以上の者であり，かつ，同居しようとする親族のいずれもが 60 歳以上の者又は 18 歳未満の者

（キ）ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成 13 年法律第 63 号）第２条に規定するハンセン病療養所入所者等

（ク）同居しようとする親族の中に，小学校就学前の児童がいる場合

（ケ）申込人が 60 歳以上の者であり，単身で入居する場合

③　一般世帯向住宅以外の住宅申込の際の追加要件

以下に記載する住宅の場合は，②の要件の他に以下のそれぞれの要件を充足する必要がある。

ア　母子・父子世帯向住宅

次の（ア）と（イ）又は（イ）と（ウ）のいずれかの条件を満たしていること。

（ア）配偶者（内縁夫・妻及び婚約者を含む。）がいないこと。

（イ）同居親族が 20 歳未満の扶養している子だけであること。

（ウ）配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（以下,「配偶者暴力防止等法」という。）第１条第２項に規定する被害者または配偶者暴力防止等法第 28 条の２に規定する関係にある相手からの暴力を受けた者で以下のいずれかに該当すること。

ⅰ　配偶者暴力防止等法第３条第３項第３号の規定による一時保護，同法第５条の規定による保護が終了した日から起算して５年を経過していないこと。

ⅱ　配偶者暴力防止等法第 10 条第１項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して５年を経過していないこと。

イ　高齢者世帯向住宅

申込人本人が 60 歳以上であり，同居しようとうする親族全員が次のいずれかの条件を満たしていること。

（ア）配偶者（内縁関係の者及び婚約者を含む。）であること。

（イ）18 歳未満であること。

（ウ）身体障害者福祉法の規定による身体障害者手帳（１～４級）の交付を受けていること。

（エ）精神・知的障害を有する者で，その程度が精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令の規定による精神障害者保健福祉手帳（１～２級）等の交付を受けていること又はそれに相当する程度の知的障害を有すると判断された者で，療育手帳（Ａ１～Ｂ１）等の交付を受けていること。

（オ）60 歳以上であること。

ウ　障害者世帯向住宅

申込人又は同居しようとする親族が次のいずれかの条件を満たしていること。

（ア）身体障害者福祉法の規定による身体障害者手帳（１～４級）の交付を受けていること。

（イ）戦傷病者特別援護法第４条の規定による戦傷病者手帳の交付を受けていること。

（ウ）原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第 11 条第１項の規定による厚生労働大臣の認定を受けていること。

（エ）精神・知的障害を有する者で，その程度が精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令の規定による精神障害者保健福祉手帳（１～２級）等の交付を受けていること又はそれに相当する程度の知的障害を有すると判断された者で，療育手帳（Ａ１～Ｂ１）等の交付を受けていること。

（オ）ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律第２条に規定するハンセン病療養所入所者であること。

エ　車イス世帯向住宅

申込人又は同居しようとする親族が次の条件を満たしていること。

（ア）身体障害者福祉法の規定による身体障害者手帳（１～４級）の交付を受けている者で，自立歩行ができないため，車イスを常時使用していること。

オ　高齢者単身向住宅

申込人が次のいずれかの条件を満たしていること。

（ア）60 歳以上であること。

（イ）60 歳以上であり，かつ配偶者暴力防止等法第１条第２項に規定する被害者または配偶者暴力防止等法第 28 条の２に規定する関係にある相手からの暴力を受けたもので以下のいずれかに該当すること。

ⅰ　配偶者暴力防止等法第３条第３項第３号の規定による一時保護，同法第５条の規定による保護が終了した日から起算して５年を経過していないこと。

ⅱ　配偶者暴力防止等法第 10 条第１項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して５年を経過していないこと。

カ　単身者向住宅

申込人が次のいずれかの条件を満たしていること。

（ア）60 歳以上であること。

（イ）身体障害者福祉法の規定による身体障害者手帳（１～４級）の交付を受けていること。

（ウ）戦傷病者特別援護法第４条の規定による戦傷病者手帳の交付を受けていること。

（エ）精神・知的障害を有する者で，その程度が精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令の規定による精神障害者保健福祉手帳（１～２級）等の交付を受けていること又はそれに相当する程度の知的障害を有すると判断された者で，療育手帳（Ａ１～Ｂ２）等の交付を受けていること。

（オ）原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第 11 条第１

項の規定による厚生労働大臣の認定を受けていること。

（カ）ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律第２条に規定するハンセン病療養所入所者であること。

（キ）配偶者暴力防止等法第１条第２項に規定する被害者または配偶者暴力防止等法第28条の２に規定する関係にある相手からの暴力を受けたもので以下のいずれかに該当すること。

ⅰ　配偶者暴力防止等法第３条第３項第３号の規定による一時保護，同法第５条の規定による保護が終了した日から起算して５年を経過していないこと。

ⅱ　配偶者暴力防止等法第 10 条第１項（同法第 28 条の２において準用する場合を含む。）の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して５年を経過していないこと。

キ　子育て世帯向住宅

申込人が次の条件を満たしていること。

同居しようとする親族に中学生以下の子供がいること。

④　一般世帯向住宅のうち単身者可住宅申込みの際の追加要件

申込者が次のいずれかの条件を満たしていること。

ア　60歳以上であること。

イ　身体障害者福祉法の規定による身体障害者手帳（１～４級）の交付を受けていること。

ウ　戦傷病者特別援護法第４条の規定による戦傷病者手帳の交付を受けていること。

エ　精神・知的障害を有する者で，その程度が精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令の規定による精神障害者保健福祉手帳（１～２級）等の交付を受けていること又はそれに相当する程度の知的障害を有すると判断された者で，療育手帳（Ａ１～Ｂ２）等の交付を受けていること。

オ　原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第１項の規定による厚生労働大臣の認定を受けていること。

カ　ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律第２条に規定するハンセン病療養所入所者であること。

キ　配偶者暴力防止等法第１条第２項に規定する被害者または配偶者暴力防止等法第 28 条の２に規定する関係にある相手からの暴力を受けたもので以下のいずれかに該当すること。

(ア)　配偶者暴力防止等法第３条第３項第３号の規定による一時保護，同法第５条の規定による保護が終了した日から起算して５年を経過していないこと。

(イ)　配偶者暴力防止等法第 10 条第１項（同法第 28 条の２において準用する場合を含む。）の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して５年を経過していないこと。

（６）抽選

①　抽選会のお知らせ

申込者に対して，抽選会の日時が文書で通知される。

②　抽選会

令和２年度第１回募集にかかる同年７月 13 日に実施された抽選会を見学したところ，下記の方法で抽選が行われていることが分かった。

ア　方法

抽選の公平性担保のため，高知市役所の庁舎内において決められた日時に公開で行われる。

指定管理者である高知市営住宅管理センター職員が司会を務める。立会人は住宅政策課職員，申込者から選抜された者，第三者を含めた３人である。

申込が重複している物件に関して抽選を行い，当選者及び補欠者①，補欠者②まで決定する。当選者が辞退した場合や，当選後の入居資格審査で当選者が失格となった場合に，補欠者が繰り上がり当選することになる。

イ　出席の必要

申込者は必ずしも抽選会に出席する必要はなく，参加は自由である。遅刻・欠席しても失格とならない。

ウ　抽選結果のお知らせ

抽選結果は，申込者全員に文書で通知される。

エ　旧地域改善向けについて

旧地域改良住宅については，申込があった際に抽選は行われず，実態調査が行われ，高知市営住宅入居者選考委員会において同一住宅への申込者の中で最も困窮度が高いと判断された方に入居が決定される。

（７）当選後の手続き

①　書類の提出

当選後，当選者は，入居資格審査のため，定められた期限内に身分証，マイナンバーカードや委任状等の必要書類を提出する必要がある。募集年度の１月２日以降に高知市に転入した者については，所得証明書の提出が必要な場合もある。

他に，給与や年金の額が分かる書類など，入居者の属性によって提出が必要な書類がある。

期限までに必要書類の提出がない場合は，失格となる。

② 入居資格審査

提出された資料をもとに，入居資格の審査が行われる。審査に合格すると，入居決定通知書や敷金の納付書等が合格者に送付される。また，同時に入居説明会の案内も送付される。

入居資格審査の結果，市営住宅に入居する資格のないことが判明した場合は，失格となる。

なお，当選者の所得状況については，住民税情報等の調査・閲覧に関しての同意書を受領し，市民税課の情報を資料としている。もっとも市民税課の情報は前年中の収入・資料になるので，年度途中に退職や転職など状況が変化している場合にはそれに応じた資料の提出を当選者に求めている。

（８）入居説明会

令和２年８月に開催された令和２年度第１回の入居者説明会を傍聴したところ，入居説明会は下記のように執り行われていた。

場所は，高知市役所内であり，入居資格者のうち，辞退者を除いた者が出席する。

高知市営住宅管理センター長により，入居説明資料を用いての説

明がなされる。入居建物の修繕に関してや，電気温水器など設備利用に関しての説明等が具体的になされる。

一通りの説明の後は，入居先の鍵の引渡しが行われ，駐車場利用を予定している当選者に対しては，駐車場に関する説明が引き続き行われる。

また，当選者は，入居説明会当日までに，入居建物の敷金をすでに払い込んでおり，鍵の引渡には，敷金の払い込みを示す領収書が必要となる。

なお，令和２年度からは，入居に際して，保証人が不要となった関係で，緊急連絡人を１人たてることが必要となった。

その他，説明会では諸々の注意事項が説明されていた。

（９）入居

入居説明会の後，一定期間を空けて，入居が可能となる。上記見学した令和２年度第１回の募集でみれば，８月 24 日に入居説明会がなされた後，９月１日から入居が可能となっている。もっとも，10 月募集分については，１月１日入居開始とすると，年始であり住宅政策課職員及び高知市営住宅管理センター職員によるトラブル対応が困難となるため，入居開始日は２月１日に設定されている。

（10）随時募集について

これまで述べてきた６月・10 月・１月の定期の募集方法以外に，令和元年度第３回の募集（１月募集）時から，少数の物件ではあるが随時に申込みが可能な物件が設定された。

県営住宅では既に同様の募集方法がとられていたことや，空家対策の観点から，高知市においても，随時募集の方法も取り入れられ

るようになった。

随時募集については，定期募集の申込案内書において周知されている他，一般向住宅については高知市地域広報誌「あかるいまち」によって，旧地域改良住宅については地域広報誌「館だより」によって周知されている。

具体的な申込方法については，高知市営住宅管理センターのホームページに記載されている。申込は先着順であり，受付後，入居資格要件の審査が実施され，入居決定者と承認された後に入居となる。入居は申込受付から概ね２ヶ月後となる。なお，入居資格要件については，上記定期募集の場合と同じである。

２　退去関係手続

（１）通常の退去の流れ

①　入居者からの入居物件の返還の申出がある。入居者は，市営住宅を明け渡そうとするときは，その５日前までに市長に届け出て検査を受ける必要がある（本条例第 44 条第１項)。

②　申出後，高知市営住宅管理センター職員において，立会日を設定した上，住宅の検査を行う。

③　検査の結果，模様替えや増築がなされていたことが発覚した場合には，退去者に対して原状回復等が指示される。

④　また，高知市営住宅管理センター職員によって，未修繕箇所の確認がなされ，未修繕箇所が残っている場合には，退去者に対し

て修繕を依頼する。

⑤　入居物件の使用料について未納が生じている場合，退去者が預けていた敷金について敷引を行う。具体的には，敷金還付金返還請求権放棄同意書の提出を退去者に求める。

⑥　入居物件の現状によっては，残置物所有権放棄同意書を退去者から提出してもらい，明渡を完了させる場合もある。

⑦　退去者からの鍵の返還をもって明渡を完了する。

（２）使用料滞納者に対する明渡の場合

①　督促状発送



②　文書又は電話で納付催告，警告書発送



③　最終催告及び住宅明渡予告書

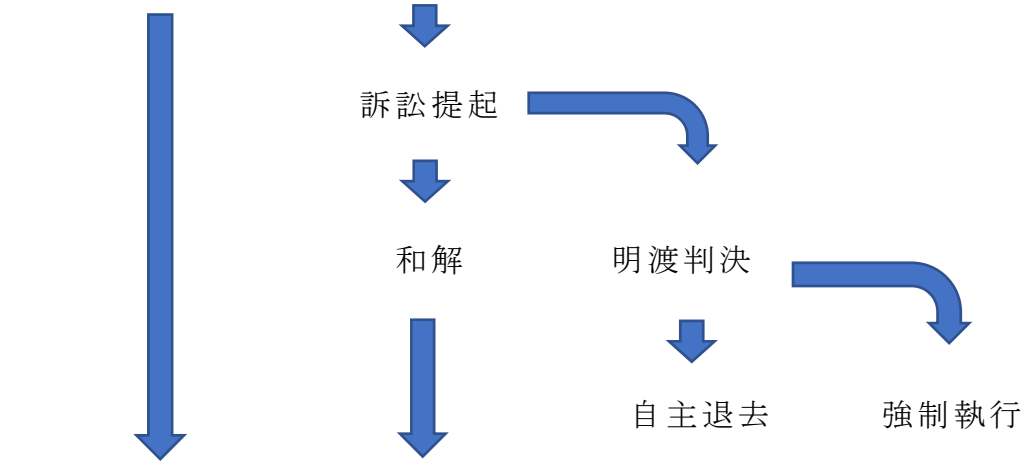
保証債務履行要請書



④　議会の議決を経て明渡し調停申立




⑤　調停成立　　調停不成立



⑥　文書又は電話で納付催告

警告書発送

⑦　滞納者及び保証人に対し家庭訪問

⑧　明渡予告書

⑨　明渡通知書

⑩　自主退去　　強制執行

なお，滞納者への対応についての市と高知市営住宅管理センターとの間での事務分担は以下の通りとなっている。

滞納期間	対応内容	担当		備考
		市	センター	
納期過ぎて未納の者	督促状の発布	○	○	
2か月滞納者	電話催告		○	
3か月以上滞納者	電話催告及び悪質な滞納者へは各種催告書など送付	○	○	
6か月以上又は10万円以上の滞納者	電話催告・各種催告書の送付		○	
	悪質な滞納者へは調停申し立て	○		
調停成立者	電話催告・履行状況把握	○		概ね3か月履行続けば，管理は管理センターへ移行
	不履行者で誠意がないもの及び滞納解消が見込めない悪質な滞納者へは明渡請求	○		
調停不成立者	訴訟	○		

※上記期間中必要があれば訪問なども実施している。

※毎月，指定管理者と滞納者リストを元に収納会議を実施し，情報の共有化に努めている。

第５　市営住宅の事務・管理

１　実施機関

高知市の市営住宅の事務・管理を担当する部署は,「高知市都市建設部住宅政策課」である。平成 28 年６月から始まった高知市役所新庁舎建設工事が，令和元年 11 月末に竣工したことに伴い，現在，住宅政策課は，本庁舎（所在地:〒780-8571　高知市本町５丁目１番 45 号）５階の 502 窓口に置かれている。

２　住宅政策課の組織・体制

平成 31 年度の住宅政策課の職員定数は 15 名で，うち事務職が 10 名,技術職が５名であるところ,１名の欠員が生じ,平成 31 年度は，事務職９名，技術職５名で事務を執行した。

住宅政策課のトップは課長（事務職）であり，それを補佐する２名の課長補佐（事務職・技術職各１名）がおかれている。係は３つに別れており,住宅政策係４名(事務職),住宅管理収納係４名(事務職),営繕係４名（技術職）が配属されている。

市営住宅毎の担当といったものはなく，住宅政策課職員全員が，全ての市営住宅の業務を行っている。

なお，令和２年度は，事務職の定数が１名増えて 16 名となり，住宅管理収納係が１名増員されている（定員から１名欠員の状態は平成 31 年度と変わっていない。)。

3　指定管理者（詳細については，後述する。）

高知市では，平成 24 年２月１日より，市営住宅の管理全般を指定管理者へ委託している。指定管理者の選定は，公募により行っており委託期間は５年間である。

平成 24 年以降，これまで３回の公募・選定手続きが行われており，いずれも，同じ民間業者が選定されている。

〈市営住宅指定管理者選定状況〉

	委託期間	応募数	選定結果
第１回目	H24.2.1～H27.3.31	５社	日本管財・四国管財共同企業体
第２回目	H27.4.1～R2.3.31	２社	日本管財・四国管財共同企業体
第３回目	R2.4.1～R7.3.31	１社	四国管財・日本管財共同企業体

（１）名称

高知市営住宅管理センター（以下「住宅管理センター」という。）

（２）執務スペース・環境

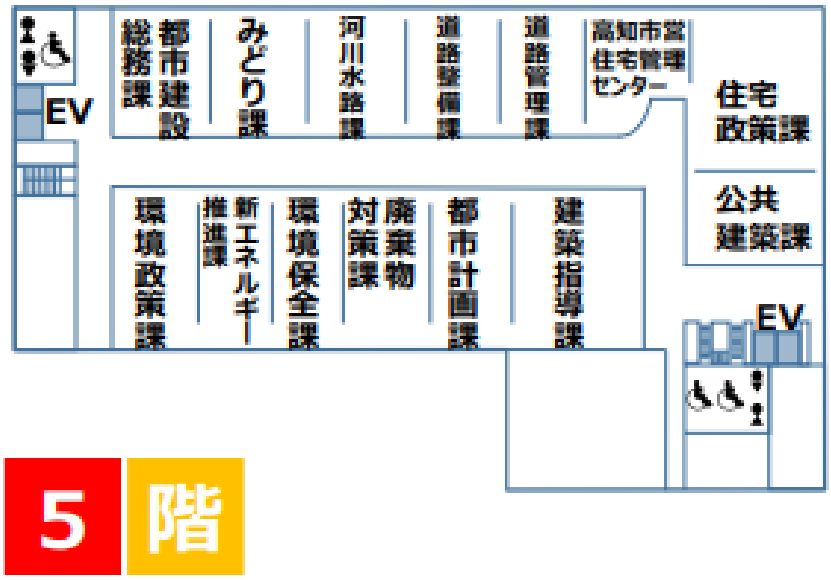
高知市役所新庁舎の竣工に伴い，現在，指定管理者は，住宅政策課の執務スペースの隣のスペース（本庁舎５階の 503 窓口）を市から無償で借り受けて（平成 27 年３月１日付高知市営住宅及び共同施設の管理運営に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）第７条第２項），業務を遂行している。

住宅政策課の執務スペースとの間に間仕切り等はなく，互いのスペースを自由に行き来でき，相互に顔を合わせて話ができ，互いの業務進行の状況を把握できる環境である。

執務にあたっての光熱水費等共益費は市が負担しており（基本

協定書第７条第２項），その他机，電話，キャビネット等の事務備品も，市から提供されている。なお，パソコン本体やプリンタについては，市からの貸与という形が取られている。

市民への応対カウンターは通路に配置されており，来訪者が来ればすぐわかるようになっている。



（３）指定管理者の業務

指定管理者が市から委託を受ける業務については，高知市営住宅等指定管理業務内容説明書に定められている（基本協定書第５条）。

同説明書において，指定管理者は，以下の業務を行うこととされている。

市営住宅の入居関係業務，退居(返還)手続業務，使用料等決定補助業務，使用料等収納業務，滞納整理及び法的措置補助事業，入居者等対応業務，修繕等業務，一般管理業務，施設設備保守管理定期点検等業務，駐車場管理関係業務，建替事業又は用途廃止関係業務，市営住宅管理システム入力業務，自治会支援業務，入居者等へのサービスの提供

（４）窓口開設時間（基本協定書第７条３項）

平日午前８時半～午後５時 15 分

（12 月 29 日から翌年１月３日は休み）

但し，休日・夜間は 24 時間電話対応を行う。

４　管理対象物件

平成 30 年 12 月１日現在における高知市が管理する市営住宅は，以下の通りである（本規則別表第１より）。

（１）公営住宅

名称	位置	建設年度	構造	戸数
丸池町市営住宅	高知市丸池町８番	昭和 45 年	簡耐２階	38
新本町東市営住宅	高知市新本町２丁目 12 番	昭和 57 年	中耐５階	60
比島町市営住宅	高知市比島町２丁目２番	平成 13 年	高耐 10 階	71
比島町北市営住宅	高知市比島町３丁目７番	昭和 53 年	中耐５階	30
		昭和 54 年	中耐４階	24
		昭和 55 年	中耐５階	30
小高坂三の丸市営住宅	高知市三の丸 20 番地	昭和 46 年	中耐４階	24
	高知市平和町 34 番地１	昭和 48 年	中耐４階	24
東石立町市営住宅	高知市東石立町 81 番地，81 番地２	昭和 39 年	簡耐２階	14
		昭和 39 年	中耐４階	16
		昭和 40 年	簡耐２階	12
		昭和 40 年	中耐４階	16
		昭和 41 年	中耐４階	24
		平成 30 年	高耐７階	70
鏡川町市営住宅	高知市鏡川町 16 番地	平成 16 年	高耐６階	32
		平成 16 年	中耐４階	28
新田町市営住宅	高知市新田町 10 番，11 番	昭和 53 年	中耐５階	30
		昭和 54 年	中耐３階	18
北百石町市営住宅	高知市百石町２丁目 18 番	昭和 32 年	中耐３階	18
百石町市営住宅	高知市百石町３丁目１番 33 号	平成 10 年	高耐 10 階	120
北竹島町市営住宅	高知市北竹島町 29 番地１	平成５年	高耐 11 階	92

		平成 7 年	高耐 11 階	80
六泉寺町市営住宅	高知市六泉寺町 22 番地	昭和 41 年	簡耐 2 階	18
		昭和 42 年	簡耐 2 階	18
		昭和 42 年	中耐 4 階	24
		昭和 43 年	簡耐 2 階	18
		昭和 43 年	中耐 4 階	24
		昭和 44 年	簡耐 2 階	34
		昭和 44 年	中耐 4 階	64
		昭和 45 年	簡耐 2 階	12
		昭和 45 年	中耐 4 階	88
		昭和 46 年	中耐 4 階	48
		昭和 47 年	中耐 3 階	18
		昭和 47 年	耐火 2 階	22
		昭和 48 年	耐火 2 階	8
		昭和 48 年	中耐 4 階	16
潮江市営住宅	高知市小石木町 204 番地	平成 20 年	中耐 5 階	42
三里十津南市営住宅	高知市十津 5 丁目 2～5 番，7 番	昭和 46 年	簡耐 2 階	12
		昭和 47 年	簡耐 2 階	12
		昭和 47 年	中耐 4 階	24
		昭和 48 年	中耐 4 階	24
		昭和 49 年	耐火 2 階	8
		昭和 56 年	中耐 5 階	40
		昭和 57 年	中耐 4 階	32

三里十津北市営住宅	高知市十津 5 丁目 17 番	昭和 49 年	中耐 4 階	32
		昭和 51 年	中耐 4 階	48
		昭和 59 年	中耐 5 階	40
		昭和 60 年	中耐 5 階	40
一宮サルマル市営住宅	高知市一宮西町 2 丁目 23 番	昭和 56 年	中耐 4 階	24
一宮北野西市営住宅	高知市一宮西町 4 丁目 13 番	昭和 48 年	簡耐 2 階	12
		昭和 50 年	簡耐 2 階	8
朝倉南横町市営住宅	高知市朝倉東町 30 番	昭和 52 年	中耐 4 階	24
		昭和 53 年	中耐 4 階	24
		昭和 60 年	中耐 3 階	18
		昭和 61 年	中耐 3 階	18
朝倉沖田市営住宅	高知市朝倉甲 229 番地 3	昭和 54 年	中耐 4 階	24
朝倉鏡岩市営住宅	高知市朝倉己 254 番地	昭和 54 年	中耐 4 階	24
曙町市営住宅	高知市曙町 1 丁目 20 番，21 番，24 番	平成元年	中耐 3 階	28
		平成 2 年	中耐 3 階	18
		平成 3 年	中耐 4 階	24
		平成 4 年	中耐 4 階	32
朝倉市営住宅	高知市曙町 1 丁目 30 番	昭和 30 年	簡耐 2 階	16
朝倉曙町西市営住宅	高知市曙町 1 丁目 30 番	昭和 36 年	木造平家	2
若草町市営住宅	高知市若草町 3 番 1 号	平成 11 年	中耐 4 階	12
	高知市若草町 3 番 2 号	平成 11 年	中耐 3 階	43
若草町西市営住宅	高知市若草町 12 番	平成 7 年	高耐 9 階	133
朝倉海老槙市営住宅	高知市若草南町 15 番，18	昭和 45 年	簡耐 2 階	14

	番，20 番	昭和 46 年	簡耐 2 階	16
		昭和 47 年	簡耐 2 階	26
鴨部市営住宅	高知市鴨部 1 丁目 13 番	昭和 58 年	中耐 5 階	40
		昭和 58 年	高耐 10 階	104
鏡川市営住宅	高知市鴨部 1 丁目 3 番	昭和 52 年	中耐 5 階	70
長浜吉田市営住宅	高知市長浜 82 番地	昭和 38 年	木造平家	10
長浜馬場の西市営住宅	高知市長浜 4127 番地	昭和 47 年	簡耐 2 階	18
		昭和 48 年	簡耐 2 階	36
		昭和 51 年	中耐 4 階	48
長浜原沖南市営住宅	高知市長浜 4250 番地 1	昭和 52 年	中耐 4 階	48
長浜原市営住宅	高知市長浜 4361 番地	昭和 45 年	簡耐 2 階	20
		昭和 46 年	中耐 4 階	24
		昭和 47 年	簡耐 2 階	8
		昭和 53 年	中耐 4 階	24
		昭和 55 年	中耐 4 階	24
長浜山根市営住宅	高知市長浜 4944 番地 1	昭和 40 年	簡耐平家	12
長浜馬場の脇市営住宅	高知市長浜 5641 番地	昭和 48 年	簡耐 2 階	24
横浜市営住宅	高知市横浜新町 1 丁目 302 番地	昭和 62 年	中耐 4 階	48
		昭和 63 年	中耐 4 階	32
		平成元年	中耐 4 階	40
		平成 2 年	中耐 4 階	48
介良西部市営住宅	高知市介良丙 1331 番地	平成元年	耐火 2 階	12
		平成 2 年	耐火 2 階	14

鏡川口市営住宅	高知市鏡草峰 116 番地 1	昭和 63 年	木造 2 階	2
鏡川口第 2 市営住宅	高知市鏡今井 10 番地	平成元年	木造 2 階	2
		平成 2 年	木造 2 階	2
鏡梅ノ木市営住宅	高知市鏡梅ノ木 284 番地イ	平成 3 年	木造 2 階	2
鏡畑川市営住宅	高知市鏡的渕 261 番地 2	平成 9 年	木造 2 階	2
鏡中山市営住宅	高知市鏡今井 38 番地	平成 10 年	木造 2 階	4
土佐山平石市営住宅	高知市土佐山 95 番地 1	昭和 59 年	木造 2 階	2
土佐山高川第 1 市営住宅	高知市土佐山高川 1534 番地	昭和 59 年	木造 2 階	2
		昭和 60 年	木造 2 階	4
土佐山西川市営住宅	高知市土佐山梶谷 1569 番地 1	昭和 62 年	木造 2 階	2
	高知市土佐山西川 735 番地 1	昭和 63 年	木造 2 階	2
		平成元年	木造 2 階	2
土佐山桑尾市営住宅	高知市土佐山桑尾 1401 番地	平成 2 年	木造 2 階	2
	高知市土佐山桑尾 1409 番地	平成 3 年	木造 2 階	2
土佐山高川第 2 市営住宅	高知市土佐山高川 87 番地 1	平成 4 年	木造 2 階	2
		平成 5 年	木造 2 階	2
土佐山西部市営住宅	高知市土佐山 1026 番地 1	平成 7 年	木造 2 階	2
		平成 8 年	木造 2 階	2
春野猫畑市営住宅	高知市春野町弘岡中 169 番地 2，174 番地 1	昭和 61 年	木造 2 階	2
春野古川第 1 市営住宅	高知市春野町弘岡中 354 番地 1，355 番地，356 番地	昭和 63 年	木造 2 階	4
春野古川第 2 市営住宅	高知市春野町弘岡中 300 番地	昭和 62 年	木造 2 階	8

	9，300 番地 14，300 番地 16，300 番地 18	昭和 63 年	木造 2 階	2
春野関脇市営住宅	高知市春野町弘岡下 88 番地，89 番地，163 番地 1	昭和 54 年	耐火 2 階	36
春野北若王子第 1 市営住宅	高知市春野町弘岡下 96 番地，97 番地 1	昭和 61 年	木造 2 階	3
		昭和 62 年	木造 2 階	4
春野北若王子第 2 市営住宅	高知市春野町弘岡下 95 番地 1	昭和 63 年	木造 2 階	4
春野北若王子第 3 市営住宅	高知市春野町弘岡下 104 番地 1	昭和 61 年	木造 2 階	7
春野内新改市営住宅	高知市春野町秋山 174 番地 1，174 番地 5，174 番地 9，176 番地	昭和 61 年	木造 2 階	6
		昭和 63 年	木造 2 階	4

（２）改良住宅

名称	位置	建設年度	構造	戸数
東石立町市営住宅	高知市東石立町 81 番地，81 番地 2	平成 30 年	高耐 7 階	42
北竹島町市営住宅	高知市北竹島町 29 番地 1	平成 5 年	高耐 11 階	30
		平成 7 年	高耐 11 階	30
小高坂三の丸改良住宅	高知市平和町 28 番地 12	昭和 54 年	中耐 4 階	24
		昭和 57 年	簡耐 2 階	3
小高坂三城ケ森改良住宅	高知市宮前町 129 番地	昭和 59 年	中耐 4 階	10
	高知市宮前町 122 番地 4	昭和 62 年	中耐 4 階	27

小高坂竹ノ下改良住宅	高知市宮前町 139 番地 1	昭和 58 年	中耐 3 階	9
小高坂おくらみち改良住宅	高知市山ノ端町 40 番地	昭和 58 年	中耐 4 階	24
		昭和 60 年	中耐 4 階	24
小高坂苗床山改良住宅	高知市山ノ端町 51 番地 6	昭和 59 年	中耐 4 階	32
潮江幸崎改良住宅	高知市幸崎 2 番地	昭和 58 年	中耐 3 階	16
潮江第二改良住宅	高知市小石木町 203 番地 1	昭和 55 年	中耐 4 階	16
		昭和 56 年	中耐 4 階	8
大原南改良住宅	高知市小石木町 209 番地	昭和 61 年	耐火 2 階	8
		昭和 61 年	中耐 3 階	12
小石木改良住宅	高知市小石木町 201 番地 1	昭和 58 年	中耐 3 階	18
	高知市小石木町 213 番地 1	昭和 58 年	中耐 4 階	24
	高知市小石木町 211 番地 1	昭和 58 年	中耐 3 階	18
	高知市小石木町 214 番地 3	昭和 61 年	中耐 3 階	12
小石木西ノ丸改良住宅	高知市小石木町 231 番地 1	昭和 63 年	耐火 2 階	3
潮江改良住宅	高知市河ノ瀬町 17 番地 1	昭和 54 年	中耐 4 階	30
源内山北改良住宅	高知市河ノ瀬町 67 番地 1	昭和 61 年	中耐 4 階	44
大原西改良住宅	高知市河ノ瀬町 182 番地 1	平成 2 年	中耐 3 階	6
大原北改良住宅	高知市河ノ瀬町 188 番地	昭和 63 年	中耐 4 階	20
潮江第三改良住宅	高知市南河ノ瀬町 16 番地	昭和 60 年	中耐 3 階	33
潮江北ノ丸改良住宅	高知市南河ノ瀬町 225 番地 1	平成元年	中耐 3 階	18
潮江西ノ丸改良住宅	高知市南河ノ瀬町 264 番地	昭和 60 年	中耐 3 階	12
一宮土東改良住宅	高知市一宮西町 2 丁目 18 番，20 番，21 番	昭和 55 年	簡耐 2 階	8
		昭和 56 年	簡耐 2 階	8

		昭和 63 年	耐火 2 階	4
一宮サルマル改良住宅	高知市一宮西町 2 丁目 22 番	昭和 56 年	中耐 4 階	16
一宮北野中央改良住宅	高知市一宮西町 4 丁目 5 番～7 番	昭和 61 年	耐火 2 階	10
		昭和 62 年	耐火 2 階	5
一宮トカノ改良住宅	高知市一宮西町 3 丁目 24 番	平成 2 年	耐火 2 階	4
一宮岸ノ下改良住宅	高知市一宮西町 4 丁目 17 番，18 番	昭和 62 年	耐火 2 階	2
		昭和 63 年	耐火 2 階	4
西山中通改良住宅	高知市朝倉甲 303 番地	昭和 59 年	耐火 2 階	12
松田みどり改良住宅	高知市朝倉甲 585 番地	昭和 56 年	簡耐 2 階	20
		昭和 57 年	耐火 2 階	12
朝倉南横改良住宅	高知市朝倉東町 32 番	昭和 50 年	簡耐 2 階	18
	高知市朝倉東町 35 番，37～39 番	昭和 51 年	簡耐 2 階	19
	高知市朝倉東町 28 番，32 番	昭和 52 年	簡耐 2 階	10
	高知市朝倉東町 26 番	昭和 54 年	簡耐 2 階	8
	高知市朝倉東町 19 番，20 番	昭和 54 年	簡耐 2 階	6
	高知市朝倉東町 12 番，17 番，21 番	昭和 56 年	簡耐 2 階	7
	高知市朝倉東町 17 番	昭和 58 年	簡耐 2 階	3
	高知市朝倉東町 13 番	昭和 58 年	耐火 2 階	2
	高知市朝倉東町 29 番	昭和 58 年	耐火 2 階	2
	高知市朝倉東町 13 番	昭和 59 年	耐火 2 階	2
	高知市朝倉東町 14 番	昭和 59 年	耐火 2 階	2
	高知市朝倉東町 18 番	昭和 59 年	耐火 2 階	2

	高知市鴨部 3 丁目 13 番	昭和 60 年	中耐 3 階	9
	高知市鴨部 3 丁目 31 番	昭和 60 年	耐火 2 階	2
	高知市鴨部 3 丁目 32 番	昭和 61 年	耐火 2 階	4
	高知市朝倉東町 27 番	昭和 62 年	耐火 2 階	2
	高知市鴨部 3 丁目 29 番	昭和 62 年	耐火 2 階	2
	高知市朝倉東町 23 番	昭和 62 年	耐火 2 階	8
	高知市朝倉東町 12 番	平成元年	耐火 2 階	4
	高知市鴨部 3 丁目 29 番	平成 2 年	耐火 2 階	2
	高知市朝倉東町 45 番	平成 3 年	中耐 3 階	6
	高知市鴨部 3 丁目 29 番	平成 3 年	耐火 2 階	4
	高知市朝倉東町 29 番	平成 4 年	耐火 2 階	6
	高知市朝倉東町 9 番	平成 4 年	耐火 2 階	4
北横改良住宅	高知市朝倉横町 2 番	昭和 62 年	耐火 2 階	2
	高知市朝倉横町 3 番	昭和 62 年	中耐 3 階	9
	高知市朝倉東町 22 番	平成元年	耐火 2 階	2
		平成 2 年	耐火 2 階	6
	高知市朝倉横町 18 番	平成 2 年	耐火 2 階	8
	高知市朝倉横町 4 番	平成 3 年	耐火 2 階	4
	高知市朝倉東町 22 番	平成 3 年	耐火 2 階	6
鏡岩タウンハウス	高知市朝倉己 278 番地 1	昭和 59 年	耐火 2 階	8
鏡岩中改良住宅	高知市朝倉己 278 番地 4	昭和 61 年	耐火 2 階	2
鏡岩改良住宅	高知市朝倉己 279 番地 1	昭和 59 年	耐火 2 階	6
鏡岩東改良住宅	高知市朝倉己 307 番地 5	昭和 61 年	耐火 2 階	8

ゆるぎ岩改良住宅	高知市朝倉己 405 番地 1	昭和 60 年	耐火 2 階	6
	高知市朝倉己 399 番地 8	昭和 62 年	耐火 2 階	6
海老川改良住宅	高知市朝倉己 438 番地 1	昭和 58 年	耐火 2 階	8
松田福止改良住宅	高知市朝倉己 1096 番地 1	昭和 58 年	中耐 3 階	12
海老槙改良住宅	高知市朝倉西町 2 丁目 4 番	昭和 59 年	耐火 2 階	4
	高知市若草南町 24 番	昭和 61 年	耐火 2 階	4
宮寺北改良住宅	高知市鴨部 3 丁目 15 番	平成元年	耐火 2 階	4
	高知市鴨部 3 丁目 16 番	平成元年	耐火 2 階	2
		平成 2 年	耐火 2 階	6
西山五反田改良住宅	高知市神田 56 番地	昭和 55 年	簡耐 2 階	14
		昭和 56 年	簡耐 2 階	4
		昭和 57 年	耐火 2 階	2
		昭和 59 年	耐火 2 階	4
西山中沢改良住宅	高知市神田 134 番地	昭和 57 年	耐火 2 階	10
		昭和 59 年	耐火 2 階	2
潮江豊田改良住宅	高知市神田 2263 番地	昭和 60 年	中耐 3 階	9
長浜戸の本改良住宅	高知市長浜 2984 番地 3	昭和 58 年	耐火 2 階	78
		昭和 59 年	耐火 2 階	20
長浜石ケ坪改良住宅	高知市長浜 3371 番地 1	平成 3 年	耐火 2 階	24
長浜小卜子改良住宅	高知市長浜 3428 番地 1	昭和 59 年	耐火 2 階	2
		昭和 60 年	耐火 2 階	14
	高知市長浜 3418 番地 1	昭和 63 年	耐火 2 階	2
長浜西原改良住宅	高知市長浜 3491 番地 3	昭和 59 年	耐火 2 階	4

		昭和 60 年	耐火 2 階	4
		平成 3 年	耐火 2 階	2
長浜青木改良住宅	高知市長浜 3678 番地 1	昭和 60 年	耐火 2 階	30
長浜北大ト子改良住宅	高知市長浜 3721 番地 5	昭和 57 年	耐火 2 階	8
		昭和 63 年	耐火 2 階	14
	高知市長浜 3776 番地 1	昭和 63 年	耐火 2 階	4
長浜西ノ田改良住宅	高知市長浜 3733 番地 3	平成 3 年	耐火 2 階	24
長浜東大ト子改良住宅	高知市長浜 3800 番地	昭和 60 年	耐火 2 階	12
		昭和 62 年	耐火 2 階	12
	高知市長浜 3817 番地 1	昭和 63 年	耐火 2 階	2
長浜東原改良住宅	高知市長浜 3924 番地 2	昭和 61 年	耐火 2 階	6
		昭和 62 年	耐火 2 階	10
	高知市長浜 3389 番地 1	平成元年	耐火 2 階	4
		平成 2 年	耐火 2 階	4
長浜西宮改良住宅	高知市長浜 4012 番地 1	昭和 60 年	耐火 2 階	12
		昭和 61 年	耐火 2 階	2
		昭和 62 年	耐火 2 階	6
	高知市長浜 3994 番地	昭和 63 年	耐火 2 階	6
	高知市長浜 4063 番地 4	昭和 63 年	耐火 2 階	2
長浜西新開改良住宅	高知市長浜 4172 番地 1	平成 2 年	耐火 2 階	2
		平成 3 年	耐火 2 階	24
長浜原沖東改良住宅	高知市長浜 4258 番地 10	平成 2 年	耐火 2 階	4
長浜名村改良住宅	高知市長浜 4390 番地 1	平成 2 年	耐火 2 階	2

長浜七軒家改良住宅	高知市長浜 4438 番地 1	昭和 61 年	耐火 2 階	6
長浜東七軒家改良住宅	高知市長浜 4439 番地 13	昭和 62 年	耐火 2 階	4
		平成 3 年	耐火 2 階	2
長浜原沖西改良住宅	高知市長浜 4456 番地 3	昭和 63 年	耐火 2 階	4
	高知市長浜 4456 番地 17	昭和 63 年	耐火 2 階	4
長浜原沖改良住宅	高知市長浜 4456 番地 7	昭和 54 年	簡耐 2 階	8
	高知市長浜 4456 番地 8	昭和 54 年	簡耐 2 階	8
	高知市長浜 4456 番地 9	昭和 54 年	簡耐 2 階	4
	高知市長浜 4456 番地 14	昭和 54 年	簡耐 2 階	6
	高知市長浜 4258 番地 4	昭和 54 年	簡耐 2 階	4
長浜若宮改良住宅	高知市長浜 4550 番地 4	平成 3 年	耐火 2 階	4
	高知市長浜 4562 番地 1	平成 3 年	耐火 2 階	2
長浜イノハナ改良住宅	高知市長浜 4594 番地 4	平成 3 年	耐火 2 階	2
長浜芝改良住宅	高知市長浜 5201 番地 3	平成元年	耐火 2 階	6
	高知市長浜 5201 番地 29	平成元年	耐火 2 階	6
	高知市長浜 5215 番地	平成元年	耐火 2 階	4
長浜米ノ内改良住宅	高知市長浜 5274 番地 1	平成元年	耐火 2 階	14
	高知市長浜 5271 番地 4	平成元年	耐火 2 階	4
	高知市長浜 5274 番地 1	平成 2 年	耐火 2 階	2
	高知市長浜 5271 番地 4	平成 2 年	耐火 2 階	2
長浜馬場東改良住宅	高知市長浜 5714 番地 1	平成元年	耐火 2 階	18
長浜横田野改良住宅	高知市長浜 5725 番地 1	平成 2 年	耐火 2 階	16
介良西部改良住宅	高知市介良丙 1337 番地 1	昭和 52 年	簡耐 2 階	22

		昭和 53 年	簡耐 2 階	22
	高知市介良丙 331 番地 9	昭和 55 年	簡耐 2 階	4
	高知市介良丙 300 番地 1	昭和 58 年	耐火 2 階	8
		昭和 59 年	耐火 2 階	2
		昭和 60 年	耐火 2 階	2
		昭和 61 年	耐火 2 階	4
	高知市介良丙 192 番地 4	昭和 61 年	耐火 2 階	2
	高知市介良丙 309 番地 2	昭和 61 年	耐火 2 階	2
春野岡左右改良住宅	高知市春野町弘岡中 57 番地 4～57 番地 23	昭和 56 年	耐火 2 階	20
春野ヨシ橋改良住宅	高知市春野町弘岡中 479 番地 3，479 番地 5	昭和 59 年	耐火 2 階	16
春野北木ノ瀬改良住宅	高知市春野町弘岡下 20 番地 1	昭和 59 年	耐火 2 階	4
春野東木ノ瀬改良住宅	高知市春野町弘岡下 120 番地 1，120 番地 4，120 番地 5，121 番地 1	昭和 56 年	耐火 2 階	8
春野石丸改良住宅	高知市春野町秋山 132 番地 1，145 番地 1	平成 14 年	耐火平家	3
		平成 14 年	耐火 2 階	6

（３）単独住宅

名称	位置	建設年度	構造	戸数
松田市営住宅	高知市朝倉甲 557 番地 8	平成 2 年	耐火 2 階	2

（４）特定公共賃貸住宅

名称	位置	建設年度	構造	戸数
若草町西特定公共賃貸住宅	高知市若草町 12 番	平成 7 年	高耐 9 階	1
鏡畑川特定公共賃貸住宅	高知市鏡的渕 263 番地 2	平成 6 年	木造 2 階	2
土佐山桑尾経塚特定公共賃貸住宅	高知市土佐山桑尾 42 番地 1	平成 6 年	木造 2 階	2
		平成 7 年	木造 2 階	2
土佐山桑尾古味特定公共賃貸住宅	高知市土佐山桑尾 1411 番地 1	平成 11 年	木造 2 階	2

（５）コミュニティ住宅

名称	位置	建設年度	構造	戸数
潮江第一コミュニティ住宅	高知市百石町 4 丁目 15 番 4 号	平成 11 年	耐火 4 階	24
潮江第二コミュニティ住宅	高知市百石町 3 丁目 6 番 8 号	平成 13 年	耐火 7 階	85
潮江第三コミュニティ住宅	高知市桟橋通 3 丁目 32 番 26 号	平成 17 年	耐火 5 階	31
昭和町コミュニティ住宅	高知市昭和町 8 番 18 号	平成 11 年	耐火 7 階	90
栄田町コミュニティ住宅	高知市栄田町 1 丁目 5 番 12 号	平成 15 年	耐火 5 階	44
	高知市栄田町 1 丁目 6 番 20 号	平成 16 年	耐火 5 階	25

（６）都市再生住宅

名称	位置	建設年度	構造	戸数
旭町２丁目コミュニティ住宅	高知市旭町２丁目８番地１	平成 27 年	耐火６階	59
	高知市旭町２丁目 21 番地２	平成 29 年	耐火７階	48

（７）地域活性化住宅

名称	位置	建設年度	構造	戸数
土佐山高川地域活性化住宅	高知市土佐山高川 1535 番地１	平成 27 年	木造２階	2
土佐山桑尾経塚地域活性化住宅	高知市土佐山桑尾 36 番地２	平成 26 年	木造２階	2
土佐山桑尾敷ケナロ地域活性化住宅	高知市土佐山桑尾 1842 番地２	平成 27 年	木造２階	6

5　24 時間 365 日対応体制の構築

指定管理者において，基本協定書第 7 条第 4 項に基づき，24 時間 365 日対応のコールセンターを設置しており，時間外における入居者からの連絡をコールセンターで受け付けている。

緊急以外の案件については，FAX にてコールセンターから指定管理者に内容を送り，営業日に指定管理者が対応している。

緊急の案件については，コールセンターから指定管理者職員（住宅管理センター長及び副センター長）の携帯電話へ連絡が入り，対応することになっている。特に，高知市と協議が必要な案件については，住宅政策課職員の携帯電話に連絡が入ることになっている。

6　入居者の安否確認体制

入居者等へのサービス向上のため，指定管理者からの提案により，平成 28 年度よりオートメッセージによる 1 日 1 回の安否確認が行われている。

具体的には，安否確認と健康チェックサービスを兼ねた電話による安否確認サービス「きずな電話」が実施され，毎日同じ時間帯に電話でオートメッセージを流して，安否確認と健康状態の確認を行い，管理センターへメール通知するサービスである。75 歳以上の単身入居者については無償で実施している。

なお，「体調が悪い」「留守・不在」の通知が来た場合は，すぐに指定管理者職員が電話連絡し，状況確認を行い，緊急を要すると判断される場合は，通報・駆けつけなどの対応を行っている。

また，令和 2 年度からは，新たに，身の回りの困り事等の御用聞きを行う「ハートフルサポーター」の実施もされるようになった。

75歳以上の高齢世帯・身体障害者世帯を対象に，無償で実施し，高所作業や重い物の移動，配線など，日常生活におけるちょっとした困り事について，巡回担当や施設保全担当が解消するものである。

第６　指定管理者

１　指定管理者制度の概要

指定管理者制度は，多様化する住民ニーズに効果的，効率的に対応するため，公の施設（地方自治法第244条第１項）の管理に民間のノウハウを活用し，住民サービスの向上と経費の削減等を図ることを目的として，平成15年９月に地方自治法の一部を改正する法律により創設されたものであり，高知市においても導入されているところである。

市営住宅の管理においては，これまで高知市による直営による管理が行われていたが，より質の高い住民サービスの提供がより効果的で効率的に行えるよう，平成24年２月１日より，指定管理者制度が導入された。

なお，高知市においては，指定管理者制度を適用した公の施設の管理を実施するにあたり，それぞれの施設の設置目的を踏まえた安定的で質の高い住民サービスの提供をより一層推進するため，指定管理者の選定手続のガイドラインを定め，平成28年４月１日以降に実施する指定管理者の選定手続にこのガイドラインが適用されている。

2　指定管理者

市営住宅の管理における令和元年度の指定管理者の概要は，以下の通りである。

指定管理者　：日本管財・四国管財共同企業体

名　　称　：高知市営住宅管理センター

管 理 期 間：平成 27 年４月１日から令和２年３月 31 日まで

なお，指定管理者は，企業共同体という形を取っているところ，当該共同企業体の概要は，以下の通りである。

目　的：高知市営住宅等指定管理業務を共同連帯して円滑に遂行するために結成された企業体

事務所：日本管財株式会社（兵庫県西宮市六湛寺町９番 16 号）

構成員：日本管財株式会社（代表者）

四国管財株式会社（高知市南はりまや町２丁目４番 15 号）

＊　日本管財株式会社は，大阪府営住宅，尼崎市営住宅，高松市営住宅，その他西日本を中心に公営住宅の指定管理者業務を複数受託している。

（１）基本協定書の締結

高知市と指定管理者との間では，市営住宅の管理委託に際して，平成 27 年３月１日に，「高知市営住宅及び共同施設の管理運営に関する基本協定書」を締結している。

その後，業務の実情に応じ，基本協定書第 30 条に基づいて，平成 28 年３月 23 日，平成 29 年４月１日，平成 30 年４月１日，平

成 31 年４月１日に，それぞれ基本協定書の一部を変更する協定書が締結されている。

指定管理者は，毎年度，翌年度の事業計画書及び収支予算書を高知市に提出する（基本協定書第 19 条第１項)。また，指定管理者は，毎年度終了後 30 日以内に事業報告書を作成し，高知市に提出する（基本協定書第 21 条)。

これに対し，高知市は，「指定管理者業務評価指針」に基づき指定管理者の事業評価を行うこととなっている(基本協定書第 22 条)。

（２）指定管理料

指定管理料は，指定管理者と高知市との間で毎年度締結される「高知市営住宅及び共同施設の管理運営に関する年度協定書」により支払われる（基本協定書第 11 条)。

指定管理料の算定は，前年度予算ベースを元に新たに追加する業務の費用を上乗せし，また削減する業務の費用を引き込み算定している。

平成 27 年度からの指定管理料の推移は以下の通りである。

年度	指定管理料
平成 27 年度	194,842,000 円
平成 28 年度	197,221,000 円
平成 29 年度	212,728,000 円
平成 30 年度	215,297,000 円
令和元年度	226,030,000 円
令和２年度	316,650,000 円

この間における大きな追加業務としては以下のものがある。

平成 28 年度：旭町２丁目コミュニティ住宅１号棟
（６階建 59 戸）管理開始
平成 29 年度：火災報知器交換開始
平成 30 年度：旭町２丁目コミュニティ住宅２号棟
（７階建 48 戸）管理開始
令和元年度：東石立町市営住宅１・２号棟
（各７階建 112 戸）管理開始
令和２年度：空家補修業務開始

３　高知市と指定管理者の業務分担

高知市営住宅の業務において，高知市と指定管理者は，次の通り業務を分担している。

高知市営住宅等業務分担表						市	指
入居者等の対応	入居関係業務	入居者募集業務	募集の周知	公示	広報	○	
				公的方法による周知	市ホームページ等	○	
					民生委員会長会等出席	○	
					市民会館館長会出席	○	
				民間利用による周知	新聞広告等		○
				募集住宅の選定	リストアップ		○
				募集要項の取扱い	作成，配布		○
				募集の問い合わせ対応	電話，窓口対応等による条件，必要書類の案内等		○
			応募の受付	募集時期，条件の決定	募集計画の作成	○	
				受付会場	受付会場の確保	○	
				応募受付	受付会場の設営，受付時に要する案内書類の作成，配布		○
					現況等の聴き取り調査，資格及び添付書類確認，書類の予備審査，受付		○
					不足書類の提出確認等		○
				市民会館受付	各市民会館より市民会館受付分申込書類一式の回収	○	
					資格及び添付書類確認，書類審査	○	
					不足書類の提出確認等	○	
					無資格者への連絡・通知	○	
				申込書，添付書類	申込書，添付書類を申し込み住宅ごとに分けて市へ提出		○
					市指定の方法で，受付データを作成し，添付する。		○
				一般向分の審査結果及び抽選番号の通知	通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
			入居者の選考（一般向）	公開抽選会の主催	抽選会会場の確保	○	
				抽選会立会人依頼	立会人へ依頼文発送	○	
				公開抽選会の準備及び運営	抽選器等の必要機材の準備及び運営進行，会場設営		○
					準備及び進行の補助等		○
				抽選結果の周知	抽選結果の市への報告		○
					掲示用資料の作成		○
					市の指定する場所その他有効箇所への掲示		○
					ホームページへの掲載		○
				当選者，補欠当選者・落選者に関わる通知書等の通知	発行	○	
					発送		○
				随時募集の実施	随時募集の受付		○
				当選者に関わる追加資格審査	資格及び提出書類確認，書類審査		○
					不足書類の提出確認等		○
					無資格者への連絡・通知		○
					暴力団員審査	○	
					資産調査，その他資格審査等	○	
			入居者の決定	入居者に関わる通知書等の通知（入居決定，承認等）	発行	○	
					発送		○
			入居者の選考（旧地改向）	実態調査	申込者宅への訪問・調査	○	
					調査結果表の作成	○	
				市民会館への意見書依頼	意見書提出の依頼文発送	○	
				選考委員会の主催	選考委員会会場の確保	○	
				選考委員への出席依頼	選考委員へのアポ	○	
				選考委員会の準備及び運営，補助	選考委員会の準備及び運営進行，会場設営	○	
				選考内定者・落選者に関わる通知書等の通知	発行	○	
					発送	○	
				随時募集の実施	随時募集の受付	○	
				選考内定者に関わる追加資格審査	暴力団員審査	○	
					資産調査，その他資格審査等	○	

		入居手続業務	入居手続	入居説明会	会場の確保	○	
					必要書類の作成，配布及び説明会の開催		○
				敷金の収納事務	納付書の発行	○	
					納付書の発送		○
					収納	○	
				物置の鍵開け	物置・ポスト等の鍵開け		○
				自治会・世話役に連絡	連絡文書の発送		○
				入居必要書類の受付及び市へ提出	請書等		○
				鍵の交換	入居直前の交換		○
				入居住宅の確認	入居直前の確認,必要があれば清掃		○
				住宅の引渡し（鍵渡し）	期日，場所の調整等		○
				資格喪失者への対応	通知等		○
				辞退者への対応	書類の収受，回収，市への提出		○
				入居遅滞者への対応	催促，通知，申請受付等		○
				入居完了確認	入居完了届の市への提出，新連絡先の報告受付等		○
				入居者世帯，保証人，敷金等情報の入力	市営住宅管理システムへの入力	○	
					紙台帳への記入		○
		特定入居	入居者の住替え	住替決定手続	資格審査，書類審査	○	
					入居決定	○	
				入居事務手続	定期募集事務に準ずる手続，受付		○
		緊急入居（一時使用）	災害対応等	入居決定手続	受付，資格審査，書類審査	○	
					入居決定	○	
				入居事務手続	定期募集事務に準ずる手続		○
				期間延長手続	受付，市への提出等		○
					決定通知書の発行	○	
					決定通知書の発送		○
	退去手続業務	通常退去	返還届	市営住宅返還届	収受，市へ提出		○
			返還事務	退去手続	説明，入居者負担部分の修繕指示		○
				退去立会い検査	立会日の設定，立会い		○
				修繕箇所確認	入居者負担部分，破損箇所等の確認，修繕指示		○
				家賃精算	未納家賃の精算，過納家賃還付先の確認，書類作成		○
					過納家賃の還付	○	
				住宅の引渡し	鍵の預かり等		○
				退去関係書類	必要書類の市への提出		○
				退去情報の入力	退去情報の市営住宅管理システムへの入力	○	
				紙台帳	紙台帳への記入		○
		不正退去（長期不在等）	退去事務手続	本人調査	実態調査		○
				保証人	実態調査		○
				部屋片付け	処分及び保管		○
				法的措置	明渡請求等の処理	○	
					明渡請求等の資料作成		○
		敷金管理	敷金管理	敷金の管理	管理	○	
				敷金精算	敷金還付先の確認，書類作成		○
					充当，還付等	○	
	使用料等決定補助業務	収入申告	配布・回収作業	収入申告書の作成	印刷	○	
					各戸へ発送		○
				収入申告の問い合わせ対応	電話，窓口対応等による必要書類の案内等		○
				収入申告書の回収	窓口での回収，現況の聴き取り調査		○
				未提出者の催促，回収	郵便，電話等による催促，回収		○

		収入認定	認定作業	内容確認，不足書類請求	収入額確認作業，不足書類の提出依頼		○
					収入申告書，添付書類を住宅ごとに分けて市へ提出		○
				収入申告に係る審査	課税台帳調査等	○	
				収入申告書受理入力	収入申告書受理を市営住宅管理システムへ入力		○
				収入情報の入力	収入情報の市営住宅管理システムへの入力	○	
				収入認定	収入額確定作業	○	
				収入認定結果の通知	通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
			収入超過者	収入超過者の認定	収入超過者の認定	○	
				収入超過者認定の通知	通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
				現状把握等	収入超過者の現状把握		○
			高額所得者	高額所得者の認定	高額所得者の認定	○	
				高額所得者認定の通知	通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
				現状把握等	高額所得者の現状把握		○
					退去勧奨	○	
					他の住宅の斡旋	○	
		家賃決定，通知	決定	基準家賃計算	経過年数係数等の再計算，家賃額の決定	○	
				個別家賃決定	家賃決定事務	○	
			通知	家賃決定通知	通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
		変更，更正申立	更正，再認定	当初家賃更正，再認定申立	申請受理，現況の聴き取り調査，添付書類確認，不足書類提出確認，催促，市への提出		○
					審査，決定，通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
				年度途中変更申立	市の基準に従い申請の受理，現況の聴き取り調査，添付書類の提出確認，催促，市へ提出	○	
					審査，決定，通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
		駐車場使用料決定，通知	決定	調査	近隣駐車場等の使用料等調査		○
				決定	駐車場使用料決定事務	○	
			通知	駐車場使用料決定通知	通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
		減免	申請	家賃減免申請	市の基準に従い申請の受理，現況の聴き取り調査，添付書類確認，不足書類の提出確認，催促		○
			審査，決定	審査，決定	審査，決定，通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
	使用料等収納業務	使用料等調定	使用料等調定	調定金額の決定	財務処理	○	
		使用料等収納	使用料等収納	当初納付書の発行	納付書の発行	○	
					納付書の発送		○
				納付書の再発行	納付書の再発行	○	
					再発行納付書の発送		○
		口座振替処理	振替通知	口座振替通知書	通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
			口座振替手続	振替口座	新規申請，変更，廃止の依頼の手続説明等		○
					市営住宅管理システムへの入力	○	
					口座振替の勧奨		○

			振替処理	口座データ作成	銀行に引落を依頼するデータ作成	○	
				振替後データ取り込み	市営住宅管理システムにデータの取込	○	
			口座不能処理，通知	口座振替不能者への通知書，納付書発行	発行	○	
					発送		○
			口座振込手数料	支払	口座振込手数料の支払	○	
		督促	督促	督促	発行	○	
					発送		○
		過誤納金	還付	還付事務	還付先確認，書類作成		○
					通知書作成・発送		○
					振替依頼，システム入力	○	
			充当	充当事務	充当手続		○
					システム入力	○	
					通知書作成・発送		○
		延滞金	計算	延滞金の問い合わせ対応	延滞金の計算		○
		徴収停止	停止	実態調査	徴収停止要件の確認及び資料作成，停止期間の要件調査		○
				徴収停止事務	停止事務	○	
			不納欠損	不納欠損処理	不納欠損処理	○	
	滞納整理及び法的措置補助業務	滞納整理業務	通知	通知	未納分がある旨を伝える通知		○
			催告	催告書	発行		○
					発送		○
				最終催告書	発行	○	
					発送		○
				納付勧奨	電話等による納付勧奨		○
				折衝	納付指導，入居者ごとに対応等経過を整理する。		○
				市営住宅管理システム	折衝履歴を市営住宅管理システムに入力する。		○
			納付誓約	納付相談	納付相談		○
				納付誓約の受理，市へ提出	納付誓約（分納誓約）の受理，市へ提出		○
				納付誓約内容の決定	納付誓約（分納誓約）内容の決定	○	
				納付誓約履行状況の確認	納付誓約（分納誓約）内容の履行状況確認，納付勧奨，納付指導		○
			保証人	保証債務履行要請書	発行	○	
					発送		○
				折衝	納付指導・対応等経過整理		○
				市営住宅管理ｼｽﾃﾑ	折衝履歴を市営住宅管理システムに入力		○
		法的措置補助業務	抽出	法的措置候補者の抽出	候補者名簿，資料の作成		○
			決定	法的措置実施者の決定	対象者の決定，通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
			明渡請求	入居承認取消通知	対象者の決定，通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
					法に基づく金銭の賦課	○	
					法に基づく金銭の収納（損害賠償金を除く）	○	
					退去の勧奨等		○
			訴訟・調停等法的措置	対応	裁判所及び弁護士の対応	○	
				資料等の作成	資料の作成	○	
					補助資料の作成		○
	入居者等対応業務	入居者からの申請，届出	申請	同居承認申請，承継承認申請，模様替え申請，その他	条件説明，添付書類説明，現況の聴き取り調査，現場確認，記入指導，収受，書類の予備審査，不足書類催促及び市へ提出等		○
			審査，決定	審査，決定	審査，決定，通知書の発行	○	
					通知書の発送		○

			入力	市営住宅管理システムへの入力	申請による変更内容の市営住宅管理システムへの入力	○	
			届出	異動届，一時不在届，その他	条件説明，添付書類説明，現況の聴き取り調査，現場確認，記入指導，収受，書類審査，不足書類催促及び市へ提出等		○
			入力	市営住宅管理システムへの入力	届出による変更内容の市営住宅管理システムへの入力	○	
		証明	証明発行	居住証明	証明願いの受付，市へ提出		○
					発行	○	
					発送		○
				その他事項証明	証明願いの受付，市へ提出		○
					発行	○	
					発送		○
		保証人の管理	申請	保証人変更申請書	条件説明，添付書類説明，記入指導，収受，書類審査，不足書類催促及び市へ提出等		○
			審査，決定	審査，決定	審査，決定，通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
			入力	市営住宅管理システムへの入力	申請による変更内容の市営住宅管理システムへの入力	○	
		問題入居者への対応	不正入居者への対応	認知	入居者等からの通報，収入申告書，入居者名簿による認知		○
				確認	本人聴き取り		○
					住民票等の確認	○	
				指導	退去指導，排除指導		○
				明渡請求	退去勧告，明渡請求等	○	
			ペット飼育者への対応	認知	入居者等からの通報，パトロールによる発見		○
				確認	本人面談等		○
				指導	退去指導，排除指導		○
				明渡請求	退去勧告，明渡請求等	○	
			迷惑入居者の対応	相談，要望，苦情対応	入居者等からの相談，要望，苦情受付		○
				指導	退去指導，是正指導		○
				明渡請求	退去勧告，明渡請求等	○	
			入力	市営住宅管理システム	交渉履歴を市営住宅管理システムに入力する。		○
			訴訟	対応	裁判所及び弁護士等の対応	○	
				資料等の作成	資料の作成	○	
					補助資料の作成		○
		立入検査	条例	許可	法に基づく許可を得ること	○	
				検査	検査，立会い	○	
					検査，立会いの補助		○
施設の管理	修繕業務	修繕業務	緊急修繕	入居者修繕の範囲	現場確認，修繕指導，業者取次ぎ紹介等		○
				指定管理者修繕の範囲	現場確認，修繕，応急措置等		○
			一般修繕	空家修繕以外の一般修繕（入居者修繕の範囲）	現場確認，修繕指導，業者取次ぎ紹介等		○
				空家修繕以外の一般修繕（管理者修繕の範囲）	現場確認，修繕計画の策定，修繕等		○
			空家補修	募集のために行う機能回復	現場確認，補修		○
			新規入居対応修繕	入居後1ヶ月の機能回復修繕	現場確認，修繕		○
			大規模（計画）修繕	老朽化に対応するための大規模修繕	修繕計画の策定，修繕等	○	
					修繕実施のための調査，入居者への周知等の調整		○

	一般管理業務	通常（日常）管理	巡回	適正使用，施設安全確認	不適正使用，施設の安全確認等への対応，目視による発見パトロール		○
				適正使用指導	入居者に適正使用の指導を行う		○
			植栽剪定管理	入居者負担の範囲	現場確認，対応指導，業者取次ぎ紹介等		○
				指定管理者負担の範囲	現場確認，剪定，伐採，植樹，草刈，対応等		○
			病害虫駆除	入居者負担の範囲	現場確認，対応指導，業者取次ぎ紹介等		○
				指定管理者負担の範囲	現場確認，駆除，撤去，対応等		○
			住宅跡地の管理	住宅跡地の管理	柵の管理，不正使用，危険の有無，樹木，下草等の管理		○
			住環境の管理	不法投棄等への対応	除去，関係機関への連絡		○
				違法駐車駐輪等への対応	撤去，関係機関への連絡		○
		通常（定期）管理	法定訓練等	消防訓練等の推進	各自治会等と協力し，各住宅で実施		○
		緊急時の管理	地震，風水害，火災等の対応	災害対策マニュアルの作成（対応方法，防火管理者の選定及び配置，連絡網等）	掲示及び各戸に通知及び消防計画書，消防点検報告書の提出等		○
				災害対策マニュアルの報告，住人への通知，掲示			○
				災害の対応，マニュアルの遂行及び報告			○
		相談	住環境	設備	連絡，対応，報告，経過を住戸ごとに整理する。		○
				環境			○
				維持管理			○
			その他	その他			○
	施設設備保守管理（定期点検等）等業務	通常（日常）管理	共用部分の維持管理	維持管理	共用部分		○
					エレベーター設備		○
					給排水設備		○
					消防設備		○
					遊具		○
					住宅設備		○
				清掃維持管理	受水槽，高架水槽		○
					浄化槽		○
					建物		○
		点検	消防設備	実施	法定点検及び設備点検の実施		○
				報告	消防及び市への報告		○
			浄化槽	実施	法定点検の実施		○
				報告	報告		○
			直結増圧式給水装置	実施	設備点検の実施		○
				報告	報告		○
			ブロック塀等	実施	点検及び撤去，フェンス等の設置の実施		○
				報告	報告		○
			その他設備	実施	法定点検及び設備点検の実施		○
				報告	報告		○
		取替	水道メーター等	実施	交換の実施		○
				報告	上下水道局及び市への報告		○
			電池式火災報知器	実施	交換の実施		○
				報告	市への報告		○
	駐車場管理関係業務	入居者からの申請，届出	申請	使用許可申請	申請書の収受確認，取次ぎ		○
					許可決定の可否	○	
					通知書の発行	○	
					通知書の発送		○
			届出	返還届	返還届の収受，取次ぎ		○
		苦情対応			違法駐車等の対応		○
		自治会への対応			自治会への使用状況等の連携		○
その他	住宅	保管	鍵	住戸(空家)	保管，管理		○
				地区集会所	保管，管理		○
				その他住宅設備	保管，管理		○

	その他附帯設備	集会所の管理	通常管理	維持管理	自治会等と連携		○
			修繕	修繕	維持管理修繕，自治会等と連携		○
		児童遊園の管理	通常管理	利用者に危険な状態になっていないかの管理	目視によるパトロール，聴き取り調査，連絡対応		○
			修繕	修繕	維持管理修繕		○
		駐輪場の管理	通常管理	利用者に危険な状態になっていないかの管理	目視によるパトロール，聴き取り調査，連絡対応		○
			修繕	修繕	維持管理修繕		○
	自治会支援業務	活動支援	自治会との連携	自治会から住人への通知文書等の作成協力	内容確認	○	
					作成		○
					発送		○
				清掃活動	援助		○
			共益費	滞納督促の協力	文書作成等		○
				共益費決定通知（直接徴収分）	共益費の計算		○
					発行	○	
					発送		○
			自治会報償金	申請	提出依頼文書等作成，発送		○
				支払い	申請受理		○
					支払い	○	
			その他	要望(マナー啓発など)	応対		○
				消防訓練	支援		○
		結成・解散	組織化・育成	結成	相談・支援		○
					役員、会則の届け受理事務		○
				改正	役員変更の届け受理事務		○
					会則変更の届け受理事務		○
			解散	解散	解散の届け事務		○
	照会・回答業務				資料作成等		○

4　平成 31 年度の事業内容

（１）平成 31 年度の事業計画

①　概要

前述の通り，指定管理者は，毎年度，翌年度の事業計画書及び収支予算書を高知市に提出することとなっている（基本協定書第 19 条第 1 項)。

②　平成 31 年度の事業計画書

平成 31 年度の事業計画について，事業計画書には，以下の記載がある。

ア　指定期間内の年度毎の業務計画

年度	業務計画の説明(各年度重点的に取り組む主要業務計画)
平成 27 年度	・管理センターの継続手続き（貴市との協議，TEL・FAX・NET 継続契約，什器備品類の再リースなど） ・時間外緊急受付センターの継続手続き ・ホームページの継続手続き（情報発信および申請書ダウンロードなど，電子申請機能はなし） ・各種既存マニュアルの修正（緊急・災害対応マニュアルなど） ・各種資料の修正（入居説明資料データ改善，ポスター・チラシ・パンフレットの修正など） ・指定管理者継続の広報（ホームページ，チラシ配布，自治組織へのあいさつなど） ・教育・訓練（各業務の実地研修，防災対応，事故災害

	対応，消防訓練，外部研修など） ・単身高齢者などの巡回（福祉課など関係部署との協議） ・地域コミュニティ形成支援（イベント協賛） ・入居者アンケートの実施，集計・分析 ・業務などのデータ収集・集計・分析（修繕，苦情対応など） ・セルフモニタリング（第三者によるチェック体制） ・各種データ・マニュアル改善（実例をフィードバックなど）
平成 28 年度	・平成 27 年度の業務計画と同様（継続手続き除く） ・定期研修・外部研修（各業務実地研修など） ・継続的な業務改善（PDCA サイクルなど）
平成 29 年度	・平成 28 年度の業務計画と同様 ・定期研修・外部研修（各業務実地研修など） ・継続的な業務改善（PDCA サイクルなど）
平成 30 年度	・平成 29 年度の業務計画と同様 ・定期研修・外部研修（各業務実地研修など） ・継続的な業務改善（PDCA サイクルなど）
平成 31 年度	・平成 30 年度の業務計画と同様 ・データの整理・分析（長期修繕計画に活用など） ・指定管理者業務継続のための努力

イ　平成 31 年度の業務の具体的な実施要領

指定管理者は，平成 31 年度の業務の具体的な実施要領として，以下の事項をあげている。

（ア）利用者の利便性に考慮した 24 時間 365 日対応

時間外緊急受付センターによる対応

情報管理に配慮した管理センターレイアウト

ユニバーサル社会実現への各種施策

ユニバーサルデザインに配慮した案内ポスターなど

障害者類似体験

（イ）公平な運営による入居関係業務の透明性確保

多様な情報発信による「知る機会」の公平性確保

現行指定管理者としての経験と豊富な実績・ノウハウの活用

わかりやすい入居説明資料による十分な事前説明

多重チェック体制の構築による業務品質の向上

（ウ）納付方法・期限の周知徹底と口座振替の勧奨

高知市との密な連携による短期滞納者への指導

口座振替の勧奨による収納率の向上

（エ）こまめな督促による収納率向上の実績

段階に応じたきめ細かい催告による収納率向上

コンビニ収納代行の導入提案

（オ）退去者のスケジュールに合わせた的確な手続き

退居フローに則った確実な手続き

高知市との連携による退居滞納者への慎重な対応

（カ）センター職員の個々の能力を活かした迅速対応

職員の知識と支援組織の活用

軽微な修繕の内製化によるコスト削減

丁寧な対応による近隣の信頼感・安心感の醸成

（キ）きめ細やかな対応による快適環境の提供

簡易点検，高齢者巡回などによる安全性の確保

自治会との連携による火災・災害への備え

適切な樹木管理

（ク）支援組織の活用とコンプライアンスの徹底

四国管財の経験・ノウハウの活用

建築基準法 12 条による建物定期点検を活かした分析

（ケ）外部委託業務の品質確保

地元企業の活用による地域活性化への寄与

多重チェック体制の構築

外部委託市内業者への定期研修

（コ）現行の業務フローの踏襲による確実な履行

自治組織との連携による的確な対応

空き駐車場の活用提案

（サ）苦情・要望に対する 30 分ルールの徹底

苦情に対してのノウハウを活用したきめ細やかな対応

各種対応マニュアルと研修

（２）平成 31 年度の事業報告について

指定管理者は，毎年度終了後 30 日以内に事業報告書を作成し，高知市に提出することになっている（地方自治法第 244 条の２第７項，高知市公の施設にかかる指定管理者の指定手続等に関する条例第７条，基本協定書第 21 条）。

事業計画の進捗状況については，月１回の調整会議での報告や各点検業務にかかる報告などで随時確認をしている。

平成 31 年度高知市営住宅等指定管理業務事業報告書の概要は，以下の通りである。なお，令和２年３月 31 日現在，市営住宅管理戸数は団地数 137，戸数 4973 戸，入居戸数 3915 戸となっている。

① 入居関係業務について

令和元年７月，11月，令和２年２月の３回新規入居者の抽選会が開かれ，倍率は，それぞれ10.23，9.07，7.79であった。

② 返還・退居等手続き業務について

退去件数は160件であった。

③ 使用料等決定補助業務について

４月に納付書または口座振替通知書発送，７月～９月収入申告書発送，１月に家賃決定通知発送を行った。

④ 使用料等収納業務

収納率は91.29％であった(前年度は91.17％)。

⑤ 滞納整理及び催告件数について

滞納世帯数は800～950件程度で推移している(入居中で３か月以上滞納している世帯は，300件前後を推移している。)。

⑥ 入居者対応業務について

管理センター対応が，11967件(うち窓口2293件，電話9674件)，時間外におけるコールセンター対応が69件であった。

⑦ 修繕受付月別集計表について

年間1661件の修繕を受け付け，うち901件が緊急の修繕対応を要するものであった。

⑧　一般管理業務月別集計表

植栽管理や鍵取替，清掃等一般管理業務は，479 件であった。

⑨　各種申請事務処理業務について

収入申告業務が圧倒的に多い。

⑩　高齢単身者訪問事業計画および訪問実績

65 歳以上高齢単身者訪問事業計画および実績について，計画通りの訪問実施が行われ，約３分の２で面会が実現している。

⑪　安否確認業務

８件の安否確認が行われた。

⑫　設備保守点検業務

エレベータ等の主点検や浄化槽の保守点検等が行われた。

⑬　駐車場管理関係業務

433 台の駐車場の管理業務が行われた。

⑭　市営住宅管理システム入力業務

入居者問合せに関する内容照会，基準家賃台帳の確認，収納状況確認作業および入力等を行っている。

⑮　自治会支援業務

７件の支援業務を行った。

⑯　アンケート結果

13 団地 100 世帯に対してアンケートを実施し，回収率は 35%であった。

高齢単身化が進んでいること，住宅の課題として，約半数の入居者が設備の老朽化をあげていること等が判明した。

なお，住宅管理センターでは，毎年「高知市営住宅入居者アンケート」を実施しているところ，平成 24 年度からの配布先および回収率は以下の通りである。

年度	配布先	回収率
平成 24 年度	10 団地 100 世帯	34%
平成 25 年度	12 団地 100 世帯	52%
平成 26 年度	16 団地 100 世帯	38%
平成 27 年度	19 団地 100 世帯	44%
平成 28 年度	31 団地 100 世帯	39%
平成 29 年度	35 団地 100 世帯	30%
平成 30 年度	11 団地 100 世帯	38%
平成 31 年度	13 団地 100 世帯	35%

当該アンケートでは，管理センターの認知度，住宅管理センターへ相談に行ったことがあるか，ある場合はその満足度，修繕・補修対応の満足度，高齢者見守り・声かけ運動への取り組み等の回答を求めている。

⑰　研修実施状況

４回の研修を実施した。内容は個人情報に関するものが２回，安全衛生に関するもの，管理に関するものが１回ずつであった。

（３）平成 31 年度の事業評価について

①　指定管理者業務評価指針

高知市においては，公の施設について，指定期間中における指定管理者による適切な管理運営を確保するため，市と指定管理者の両者で管理運営にかかる課題等を把握し，業務の改善指導や助言を行うことで今後の改善に向けた取組に活かしていくことを目的として，平成 21 年度から「指定管理者業務評価」を試行導入している。また，第三者の客観的な視点や利用者目線からの評価を行うため，平成 25 年度からは外部委員による評価を一部実施している。これら試行実施の結果を踏まえ，平成 29 年度からは，外部委員が参加して行う評価を取り入れ，指定管理者業務評価制度を本格的に運用している。

かかる評価については，平成 29 年２月に指定管理者業務評価指針が取りまとめられ，ⅰ指定管理者による自己評価，ⅱ施設所管課による一次評価，ⅲ指定管理者業務評価委員会（高知市職員３人　但し，３年目の評価の際は，外部委員３人を加える。）による総合評価の３段階で実施されている。

②　平成 31 年度の業務評価

指定管理者の平成 31 年度の業務評価は，以下の通りであった。

令和　**元**　年度指定管理者業務評価シート

自己評価実施日	令和 2 年 6 月 1 日
一次評価実施日	令和 2 年 6 月 19 日
総合評価実施日	令和 2 年 8 月 6 日

21

1 施設概要

施設名	高知市市営住宅及び共同施設				施設所管課	住宅政策課	
指定管理者名	日本管財･四国管財共同企業体						
指定期間	平成 27 年 4 月 1 日 ～ 令和 2 年 3 月 31 日				公募･指名の別	公募	
設置目的	健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し，これを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，又は転貸することにより，市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること						
業務内容	1．入居者の募集に関する業務 2．入居，退去等に関する業務 3．市営住宅及び共同施設の維持管理に関する業務 4．前3号に掲げるもののほか，市営住宅等の設置目的を達成するために市長が必要と認める業務						
施設内容	市営住宅及び共同施設						
職員体制	常勤職員	12人	非常勤職員	0人	契約社員	0人	合計 14人
	パート職員	2人	アルバイト	0人	その他	0人	

2 目標値と達成状況（指定管理者記入欄）

指標	平成27年度（1年目）		平成28年度（2年目）		平成29年度（3年目）		平成30年度（4年目）		令和元年度（5年目）	
	目標値	実績	目標値	実績	目標値	実績	目標値	実績	目標値	実績
現年度使用料収入（千円）	1,063,484	1,058,840	1,054,114	1,047,498	1,029,723	1,022,213	1,014,084	1,005,316	1,007,317	1,000,026
現年度収納率（パーセント）	98.00 %	97.57 %	98.00 %	97.38 %	98.00 %	97.29 %	98.00 %	97.15 %	98.00 %	97.29 %
過年度使用料収入（千円）	18,439	22,404	17,896	21,506	22,441	22,129	24,199	24,244	24,768	23,081
過年度収納率（パーセント）	28.00 %	34.02 %	28.00 %	33.65 %	33.00 %	32.54 %	33.00 %	33.06 %	33.00 %	30.75 %
目標値に対する達成状況について	現年度収納率については，総滞納世帯数が前年度より減少しているものの，10カ月以上の滞納世帯数が横ばいのため，1世帯当たりの現年滞納額が減少せず，目標額を下回っている。 過年度については指定管理受託以降専任担当による催告により目標値を大きく上回っている。		現年度収納率については，総滞納世帯数が年々減少しているものの，10カ月以上の滞納世帯数が増加しているため，1世帯当たりの現年滞納額が増加し，目標額を下回っている。 過年度については指定管理受託以降専任担当による催告により目標値を大きく上回っている。		前年度同様，10ケ月以上の滞納世帯の割合が増加している。当該滞納者は1世帯当たりの現年滞納額の増加だけでなく，延滞金が多くなる古い滞納分から解消しようとするため，現年分の収納率が目標値を下回る一つの要因になっている。過年度については，目標値を近年の実績数値に近づけたため目標を下回っているが，過去10年間の平均収納率26．84％は大きく上回っている（指定管理受託以降の平均は31．04％）。		20万円以上の高額滞納者について毎月の収納会議で個々の案件ごとに指導方針等を検討して対応しており，若干ではあるが3か月以上の滞納者数は減少している。ただ，前年度と同じく10か月以上の滞納者数が高止まりしていることから，現年度収納率については目標値を達成できていない。当該滞納者は延滞金が多くなる古い滞納分から解消しようとすることから，過年度への充当が多くなるため，過年度収納率については目標値を達成していろ。		2か月滞納者を中心に電話での継続的、集中的な催告を実施した結果、電話での催告件数の月平均が523件と前年度の月平均369件を大幅に上回り、現年度収納率は目標98％には及ばなかったものの前年度より増加している。 過年度については収納会議で個々の案件ごとに指導方針等を検討し対応しているが、長期･高額滞納者の支払い改善までには至っていない。過年度の収納率については目標値を下回っているものの、平成28年度までの従前の目標値である28％は上回っている。	

3 利用状況（指定管理者記入欄）

	平成27年度（1年目）	平成28年度（2年目）	平成29年度（3年目）	平成30年度（4年目）	令和元年度（5年目）
年度末管理戸数	4,979 戸	4,813 戸	4,861 戸	4,973 戸	4,973 戸
年度末入居戸数	4,240 戸	4,123 戸	4,001 戸	3,945 戸	3,915 戸
年度末政策空家対象戸数	376 戸	250 戸	250 戸	250 戸	250 戸
うち年度末入居戸数	176 戸	141 戸	131 戸	129 戸	119 戸
修繕対応件数	1,800 件	1,810 件	1,943 件	1,732 件	1,661 件
うち夜間休日対応	142 件	112 件	94 件	62 件	61 件
うち1件50万円超	5 件	8 件	4 件	5 件	6 件
修繕を伴わない苦情処理件数	362 件	227 件	197 件	237 件	302 件
うち夜間休日対応	33 件	12 件	9 件	5 件	8 件
利用状況についての評価	管理戸数は旭町2丁目コミュニティ住宅が完成して増加。入居戸数は年々100世帯ほど減少している。修繕対応件数は入居者負担についての理解が浸透しつつあり減少しているが，老朽化に伴い年々単価は高くなっている。修繕を伴わない苦情処理件数は減少しているが，解決困難な同一案件の対応が増えているため対応の難易度は高くなっている。	管理戸数は筆山，東石立の廃止により減少。入居戸数は年々の自然減に加え，筆山と東石立から民間に移った分が減少要因となっている。修繕対応件数は横ばいだが設備の老朽化による新規設備への更新が増加している。修繕以外の対応処理件数の減については前年度と同じ。	管理戸数は旭町2丁目コミュニティ住宅2号棟の完成により増加。しかし旭町2丁目コミュニティ住宅の入居者数がまだわずかであること及び年々の自然減から入居戸数は減少している。修繕対応件数の増加は，台風被害による住宅の修繕件数の増加及び設備の老朽化による新規設備への更新が原因。修繕を伴わない苦情処理件数は前年度と同じ傾向。	管理戸数は東石立町市営住宅の完成により112戸増加しているが，毎年の自然減もあることから入居戸数は減少している。修繕対応件数は29年度は台風被害の為，件数が多かったが30年度は台風被害が少なく修繕件数は減少。設備の老朽化による新規設備への更新は相変わらず多いものの、耐用年数が経過し故障した設備の更新も年々進んでできていることから横ばい傾向となっている。修繕を伴わない苦情は、蜂やハト、空き家の除草等の相談が増えている。	管理戸数に増減はないが、入居戸数は毎年の自然減により30戸減少している。近年台風の直撃が少なくなってきていること及び耐用年数が経過して故障した設備等の更新が進んでいることから、修繕対応件数は減少しているが、空家等が増加し除草･剪定の件数が増えていることから、役務の件数は増加している。修繕を伴わない苦情は増加傾向にあり、最近は騒音に対する苦情が特に増加している。中でも、入居者の高齢化に伴い認知症や幻聴による思い込みの騒音被害意識が目に付くようになってきている。このような場合、親族への協力依頼を行っても積極的に対応してくれないことが多く、関係機関と対応を協議しても、有効な対応策が見いだせないのが現状である。

※H26年度実績　年度末管理戸数：4,910戸，年度末入居戸数：4,340戸，年度末政策空家対象戸数：376戸

4　収支状況（指定管理者記入欄）

単位：千円

		平成27年度（1年目）	平成28年度（2年目）	平成29年度（3年目）	平成30年度（4年目）	令和元年度（5年目）
収入	指定管理料	194,842	197,109	212,727	215,283	226,030
	利用料金収入	0	0	0	0	0
	自主事業収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	収入計	194,842	197,109	212,727	215,283	226,030
支出	人件費	38,503	37,883	39,333	40,312	44,151
	事務費	5,706	4,067	3,572	4,510	4,852
	修繕費	54,748	60,689	60,620	61,952	51,788
	役務費	10,448	13,204	14,565	9,712	17,450
	委託料	64,126	68,442	74,953	75,792	81,253
	その他	20,127	21,726	19,613	22,357	24,479
	支出計	193,658	206,011	212,656	214,635	223,973
差引収支（収入計-支出計）		1,184	▲ 8,902	71	648	2,057

5　運営状況分析指標（指定管理者記入欄）

	平成27年度（1年目）	平成28年度（2年目）	平成29年度（3年目）	平成30年度（4年目）	令和元年度（5年目）
①　利用料金比率	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
②　指定管理料比率	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
③　人件費比率	19.9 %	18.4 %	18.5 %	18.8 %	19.7 %
④　利用者1人当たりの管理コスト	38,895 円	42,803 円	43,747 円	43,160 円	45,038 円
⑤　利用者1人当たりの高知市負担コスト	39,133 円	40,953 円	43,762 円	43,290 円	45,451 円
⑥　外部委託費比率	33.1 %	33.2 %	35.2 %	35.3 %	36.3 %

※【運営状況分析指標の考え方】

指標	指標の説明
①　利用料金比率	収入の総額に対して利用料金収入の占める割合を表す。
②　指定管理料比率	収入の総額に対して指定管理料の占める割合を表す。
③　人件費比率	支出の総額に対して人件費の占める割合を表す。
④　利用者1人当たりの管理コスト	支出の総額を延べ利用者数で割った金額を表す。
⑤　利用者1人当たりの高知市負担コスト	指定管理料を延べ利用者数で割った金額を表す。
⑥　外部委託費比率	支出の総額に対して外部委託費の占める割合を表す。

6　利用者の満足度調査等（指定管理者記入欄）

		平成27年度（1年目）	平成28年度（2年目）	平成29年度（3年目）	平成30年度（4年目）	令和元年度（5年目）
調査の実施内容	①　調査方法	アンケート調査	アンケート調査	アンケート調査	アンケート調査	アンケート調査
	②　調査期間	1か月	1か月	1か月	1か月	1か月
	③　配布数	100世帯	100世帯	100世帯	100世帯	100世帯
	④　回収数	44	39	30	38	35
	⑤　回収率	44 %	39 %	30 %	38 %	35 %
調査結果		利用者における満足度割合（普通以上） 窓口対応 親切・丁寧（100％） 迅速さ（100％） 業務知識（100％） 修繕対応 親切・丁寧（87.50％） 迅速さ（93.75％） 施工状況（75.00％）	利用者における満足度割合（普通以上） 窓口対応 親切・丁寧（87.5％） 迅速さ（87.5％） 業務知識（68.75％） 修繕対応 親切・丁寧（83.33％） 迅速さ（91.67％） 施工状況（75.00％）	利用者における満足度割合（普通以上） 窓口対応 親切・丁寧（94.12％） 迅速さ（100.00％） 業務知識（100.％） 修繕対応 親切・丁寧（90.00％） 迅速さ（90.00％） 施工状況（100％）	利用者における満足度割合（普通以上） 窓口対応 親切・丁寧（94.44％） 迅速さ（94.44％） 業務知識（94.44％） 修繕対応 親切・丁寧（100.00％） 迅速さ（90.91％） 施工状況（100.00％） 住宅の満足度（78.38％） 主な課題としての意見 （設備の老朽化：51.35%） 住環境の満足度（86.49％） 主な課題としての意見 （入居者の高齢化：66.67%）	利用者における満足度割合（普通以上） 窓口対応 親切・丁寧（78.95％） 迅速さ（94.74％） 業務知識（73.68％） 修繕対応 親切・丁寧（75.00％） 迅速さ（91.67％） 施工状況（91.67％） 住宅の満足度（88.57％） 主な課題としての意見 （設備の老朽化：48.57%） 住環境の満足度（85.71％） 主な課題としての意見 （入居者の高齢化：45.71%）

7　利用者からの苦情・意見等及びそれらへの対応（指定管理者記入欄）

日付	苦情・意見等	対応状況
通年	入居者が高齢・病気がちのため住宅外に住む子供が毎日のように訪問してくれるが，市営住宅の駐車場を契約出来ないか。	住宅によっては近隣に有料駐車場が無いため、介護目的等で住宅を訪問する肉親が来客用駐車場を恒常的に利用したり、周辺道路へ違法駐車を行うなど、結果的にルール違反が後を絶たないのが現状である。これらの違反行為に対しては、市営住宅の駐車場は近隣有料駐車場より料金が低額となっていることや、入居者やその同居者が自ら使用する車のみ利用可能となっていることを説明し指導しているが、現実的に近隣に有料駐車場が無かったり、今後高齢者のみの住宅や要介護者がいる住宅が増えることが予想されることから、市営住宅の有料駐車場契約要件を条件付きで見直すことを検討する必要がある。
通年	空家、空き地の雑草が春から秋にかけてすぐに伸び放題になるため、現在行っている年1回の除草ではすぐに生え放題になり、近隣住民や入居者からの苦情が絶えない。	除草・剪定費用については、空家の増加により年1回だけの除草でも予算を大幅に上回ってきている。従って、空地や募集の見込みのない空家については順次防草シートを張ることにすれば近隣住民や入居者からの要望に応えられるようになるため、令和3年度予算に計上してもらえるように要請中。

8 評価シート(自己評価・一次評価・総合評価)

(1) 業務の履行状況の確認

	評価項目(小項目)	確認内容	自己評価 指定管理者	一次評価 施設所管課	総合評価 指定管理者業務評価委員会
1	法令等遵守	地方自治法,施設に係る条例その他関係法令等は遵守されているか	3	3	3.0
2	職員配置	適切な人員配置がされたか	3	3	3.0
3	職員研修	管理運営のために必要な研修等が適切に行われたか	3	3	3.0
4	入居関係業務	入居関係業務が適切に行われたか	3	3	3.0
5	退去(返還)手続業務	退去(返還)手続業務が適切に行われたか	3	3	3.0
6	使用料決定補助業務	使用料決定補助業務が適切に行われたか	3	3	3.0
7	使用料等収納業務	使用料等収納業務が適切に行われたか	3	3	3.0
8	滞納整理及び法的措置補助業務	滞納整理及び法的措置補助業務が適切に行われたか	3	3	3.0
9	入居者対応業務	入居者等対応業務が適切に行われたか	3	3	3.0
10	修繕業務	修繕業務は適切に行われたか	3	3	3.0
11	一般管理業務	一般管理業務が適切に行われたか	3	3	3.0
12	施設整備保守管理定期点検等業務	施設整備保守管理定期点検等業務が適切に行われたか	3	3	3.0
13	駐車場管理関係業務	駐車場管理関係業務が適切に行われたか	3	3	3.0
14	建替事業又は用途廃止関係業務	建替事業又は用途廃止関係業務が適切に行われたか	3	3	3.0
15	市営住宅管理システム入力業務	市営住宅管理システム入力業務が適切に行われたか	3	3	3.0
16	自治会支援業務	自治会支援業務が適切に行われたか	3	3	3.0
17	賠償責任保険への加入	規定の保険に加入しているか	3	3	3.0
18	緊急時対応	緊急時・災害時の対応体制(マニュアル作成・訓練等)が確立されているか	3	3	3.0
19	個人情報保護に関すること	個人情報保護に関する対策は適切か	3	3	3.0
20	情報公開に関すること	情報公開に関する対応は適切か	3	3	3.0
21	備品購入・管理の状況	備品の購入・管理は適正に行われたか	3	3	3.0
22	暴力団排除	暴力団等の排除の取組は適切に行われているか	3	3	3.0
	配点66点(22項目×3点)	小計	66	66	66.0

評価基準

点数	小項目の評価基準
3	協定書・仕様書・事業計画書に定める水準の運営がなされ,適正であると認められる。
2	協定書・仕様書・事業計画書に定める水準の運営に達しておらず,簡易な改善や一部目標の見直しを要する。
1	協定書・仕様書・事業計画書に定める水準の運営がほとんどなされておらず,早急な改善が必要である。
0	協定書・仕様書・事業計画書に定める水準の運営が全くなされておらず,抜本的な改善が必要である。

(2)サービスの質の確認

	評価項目(小項目)	確認内容	自己評価 指定管理者	一次評価 施設所管課	総合評価 指定管理者業務評価委員会
1	管理運営の基本事項	管理センターの開設時間は遵守されているか。また,夜間・休日等についても緊急連絡等に対応できているか	4	4	4.0
2	入居者等のニーズの把握	入居者等のニーズを把握し,事業計画等に反映できているか	4	4	4.0
3	入居者等へのサービス向上	入居者等へのサービスの向上につながる適切な取組がなされているか	4	4	4.0
4	事業(自主事業を除く。)の実施状況	事業(自主事業を除く。)は効果的に行われたか 例)開催状況,利用者の満足度等	3	3	3.0
5	公共性の確保	市営住宅の設置目的等を十分理解しているか	4	4	4.0
6	事業報告	事業報告書などの必要な書類が適正に提出されているか	4	4	4.0
7	事務改善	前回のモニタリング実施時や連絡会議等で改善を要するとされた事項について,適切に対応されているか	4	4	4.0
8	目標達成度	目標として設定した住宅使用料収納率は達成できたか	2	3	2.0
	配点40点(8項目×5点)	小計	29	30	29.0

評価基準

点数	小項目の評価基準
5	協定書・仕様書・事業計画書に定める水準以上の運営がなされ,非常に優れていると認められる。
4	協定書・仕様書・事業計画書に定める水準以上の運営がなされ,優れていると認められる。
3	協定書・仕様書・事業計画書に定める水準の運営がなされ,適正であると認められる。
2	協定書・仕様書・事業計画書に定める水準の運営に達しておらず,簡易な改善や一部目標の見直しを要する。
1	協定書・仕様書・事業計画書に定める水準の運営がほとんどなされておらず,早急な改善や目標の見直しが必要である。
0	協定書・仕様書・事業計画書に定める水準の運営が全くなされておらず,抜本的な改善が必要である。

（3）サービス提供の継続性と安定性

	評価項目（小項目）	確　認　内　容		自己評価 指定管理者	一次評価 施設所管課	総合評価 指定管理者業務評価委員会
1	経費節減・効率的な運営	経費節減及び効率的な管理運営のための工夫が見られるか		3	3	3.0
2	事業収支	事業収支は妥当か		3	3	3.0
3	経営状況	指定管理者の経営状況は妥当か		3	3	3.0
4	人件費比率	支出に占める人件費の割合は妥当か		3	3	3.0
5	外部委託費比率	支出に占める外部委託費の割合は妥当か		3	3	3.0
	配点15点（5項目×3点）		小計	15	15	15.0

評価基準

点数	小項目の評価基準
3	事業計画・収支計画等に基づく経営がなされている。
2	概ね事業計画・収支計画等に基づく経営がなされているが，簡易な改善や一部業務の見直しを要する。
1	事業計画・収支計画等に基づく経営がほとんどなされておらず，早急な改善が必要であり，業務の全面的な見直しが必要である。
0	事業計画・収支計画等に基づく経営が全くなされておらず，抜本的に業務の全面的な見直しが必要である。

9　自己評価・一次評価結果

（1）評価結果

評価分類	配点	自己評価（指定管理者）	配点に対する割合	一次評価（施設所管課）	配点に対する割合
（1）　業務の履行状況の確認	66 点	66 点	100 %	66 点	100 %
（2）　サービスの質の確認	40 点	29 点	72.5 %	30 点	75 %
（3）　サービス提供の継続性と安定性	15 点	15 点	100 %	15 点	100 %
合　計	121 点	110 点	91 %	111 点	92 %

（2） 自己評価(指定管理者評価)の内容

年 度	評 価 内 容
27	市営住宅が年々老朽化しており，設備の更新や計画修繕等に要する費用が増大する中，住民サービスを最優先して緊急修繕に取り組んでいます。滞納世帯に対しては継続的に重点対応しており，滞納世帯数は年々減少しています。ただ，現年度収納率が年度途中で前年度を下回っていたため，2か月滞納者に対する電話催告を行うことにより，現年度収納率アップに取り組みました。 その結果，年度途中で前年度を下回っていた現年度収納率は3月末時点でほぼ前年度並みとなりましたので，更に，出納閉鎖期間中も取り組み強化を継続し，収納率の向上に努めてまいります。 住民ニーズ等を把握するための住民アンケートは1月～2月に実施しました。
28	市営住宅の老朽化で設備の更新や計画修繕等に要する費用が増大する中，住民サービスを最優先して，緊急修繕や設備の更新等に取り組んでいます。 滞納の改善については継続的に重点対応しており，総滞納世帯数は年々減少していますが，10カ月以上の滞納世帯が減少しないことから現年度収納率が目標額に達せず，当面の課題となっています。これについては高額滞納者をリストアップし毎月の収納会議で対応策等を協議･検討して，収納率の目標達成に取り組んでいるところです。過年度については収納率の目標を大きく上回っています。近年，単身死亡で有力な身寄りのいない返還案件が増加しており，返還に伴う荷物や増築物等の撤去，入居者負担の破損個所修理について要請しても実施してもらえないケースが多く，撤去･修理等を徹底すれば返還が遅れ使用料の滞納が増加するというジレンマに陥っています。結局，対応してもらえない事例はセンターが残置物の撤去等を行い返還遅れによる滞納増をできるだけなくすように努めています。 住民ニーズ等を把握するための住民アンケートは1月～2月に実施し，入居者の声を各種業務に反映させています。
29	市営住宅の老朽化に伴う設備の更新や計画修繕等に要する費用，空き家の増加等に伴う除草等の費用が増大する中，住民サービスを最優先して，緊急修繕や設備の更新等に取り組んでいます。 滞納の改善については継続的に重点対応しており，総滞納世帯数は年々減少していますが，10カ月以上の滞納世帯が減少しないことから現年度収納率が目標額に達していません。これについては高額滞納者をリストアップし毎月の収納会議で対応策等を協議･検討して，収納率の目標達成に取り組んでいるところですが，長期の高額滞納者は1世帯当たりの現年滞納額が増加するだけでなく，滞納分を納付する際延滞金が多くなる古い滞納分から解消しようとするため，現年度収納率が伸び悩んでいます。過年度については過去5年間，収納率の目標を大きく上回っていたため平成29年度から目標値を過去の実績レベルに引き上げたことから若干目標値を下回っていますが，過去10年間の平均値26.84%は大きく上回っています。近年，単身死亡で有力な身寄りのいない返還案件が増加しており，返還に伴う荷物や増築物等の撤去，入居者負担の破損個所修理について要請しても実施してもらえないケースが多く，撤去･修理等を徹底すれば返還が遅れ使用料の滞納が増加するというジレンマに陥っています。結局，対応してもらえない事例はセンターが残置物の撤去等を行い返還遅れによる滞納増をできるだけなくすように努めています。 住民ニーズ等を把握するための住民アンケートは1月～2月に実施し，入居者の声を各種業務に反映させています。
30	市営住宅の老朽化に伴う設備の更新や計画修繕等に要する費用は1件当たりの単価が増加していることもあり総額で増加傾向にありますが、簡易な修繕や剪定等自営でできるものについてはできるだけ対応することにより、修繕費等の増加を抑えるように努めています。 滞納の改善については、20万円以上の高額滞納者について毎月の収納会議で個々の案件ごとに指導方針等を検討して対応しており、若干ではありますが3か月以上の滞納者数は減少しています。ただ、前年度と同じく10か月以上の滞納者数が高止まりしていることから、現年度収納率については目標値を達成できていません。当該滞納者は延滞金が多くなる古い滞納分から解消しようとするため、過年度への充当が多くなることから、過年度収納率については目標値を達成しています。 単身死亡者の返還に伴う荷物や増築物の撤去については相続人に全て撤去させるべきところですが、生前から入居者との付き合いがないとのことで、要請しても実施してもらえないケースは年々増えています。本来なら全て撤去するまで返還は受諾しないことがベストですが、返還遅れによる滞納増を回避するため、センターで残置物を撤去する費用を負担しているのが現状です。 住民ニーズ等を把握するためのアンケート調査は全住宅を一巡したため、設問の項目を増やし、入居者ニーズ等の吸い上げに努めています。また、アンケート調査でも継続要望が多い高齢単身者訪問については、年々入居者の高齢単身化が進む中で、きずな電話対象者を10名から20名に増やし、見守りの充実に努めています。
元	空家等が年々増加し、除草･剪定費用が修繕･役務費用を圧迫してきている状況下で、職員による緊急的な最低限度の機能回復の修繕や自営での剪定等を増やしていくなど、限られた予算の中で除草等費用を捻出している。 滞納の改善については、2か月滞納者を中心に電話での継続的、集中的な催告を実施した結果、現年度収納率は目標の98％には及ばなかったものの前年度より増加している。過年度については収納会議で個々の案件ごとに指導方針等を検討し対応しているが、長期･高額滞納者の支払い改善までには至らず、目標値を下回っている。 住民ニーズ等を把握するためのアンケート調査は、新しく調査項目を増やし、「苦情や相談の対応についての意見」、「修繕工事についての意見」を自由に記入してもらうようにして、入居者からの意見聴取に努めた。 また、市営住宅内や周辺道路への無断駐車が後を絶たない状況下で、特に問題の多い横浜市営住宅周回道路について規制をかけるための住民からの意見聴取を行った。その結果、交通規制をかけることについて、ほとんどの入居者から賛成の意思表示があったため、「横浜市営住宅周回道路の交通規制設定要望書」を警察に提出してもらうよう住宅政策課に依頼した。

（3） 一次評価(施設所管課評価)の内容

年 度	評 価 内 容
27	住宅政策課が依頼する小修繕対応が若干遅れることなどはありますが，概ね適切な管理がなされています。 また，収納会議等での話し合いを受け，重点的に電話催告等を実施するなど，住宅使用料徴収率向上のために積極的に努力してくれてはいますが，結果として徴収率はほぼ横ばいの状況です。
28	住宅政策課が依頼する小修繕対応が若干遅れることがあったが，概ね適切な管理がなされています。修繕については，事業計画書においても，管理センターに加えて日本管財の一級建築士が配置された部署による技術支援･アドバイスを活用し効果的な業務を履行する旨が記載されているが，実施された様子が見受けられにくい状況です。 また，収納会議等での話し合いを受け，重点的に電話催告等を実施するなど，住宅使用料徴収率向上のために努力してくれてはいますが，結果として徴収率は若干下がっています。
29	概ね適切な管理がなされています。住宅使用料徴収率については，過年度徴収率の目標値を28％から33％に変更したこともあり，現年度･過年度とも目標を達成できていません。徴収率向上のため，さらに効果的な方法が必要な状況です。また，徴収に限らず，困難案件は早期の相互連絡が必要であり，今まで以上に密接に情報交換を行っていくべきと考えています。
30	概ね適切な管理がなされています。また，29年度指摘事項や業務で指示した部分についての改善が見られていると思われます。今後は，自主的な取り組みや入居者等へのサービス向上につながる提案を期待します。収納率については，現年度と過年度の収納のバランスはあると思いますが，現年度については，目標値を下回っており，さらに効果的な方法が必要な状況です。引き続き重点的に電話催告等の実施を行い，住宅使用料等収納率向上のためにさらなる努力が必要だと考えています。
元	管理部門については，多様化するニーズや苦情処理など，経験を生かしながら対応していただいています。また，自営での取組みなどを重ね，経費削減にも努めていると思われ，概ね適切な管理がなされています。収納部門においては，目標値を下回っておりますが，現年度では，5年ぶりに前年比100パーセントを超え，毎月の収納会議での情報交換や電話催告など地道な取組みが現れた結果と思われます。

10 総合評価結果

（1） 評価結果

評価分類	配点	評価（指定管理者業務評価委員会）合計	配点に対する割合	評価
（1） 業務の履行状況の確認	66 点	66.0 点	100 %	A
（2） サービスの質の確認	40 点	29.0 点	73 %	
（3） サービス提供の継続性と安定性	15 点	15.0 点	100 %	
合 計	121 点	110.0 点	91 %	

評価基準

区 分	S	A	B	C
評価基準	評価点数の合計値が配点合計点数の85％以上，かつ，全ての小項目で3点以上の評価であるもの	・評価点数の合計値が配点合計点数の65％以上85％未満 ・評価点数の合計値が配点合計点数の85％以上，かつ，小項目で3点未満の評価があるもの	評価点数の合計値が配点合計点数の45％以上65％未満	評価点数の合計値が配点合計点数の45％未満
評価内容	・事業計画書・仕様書を上回る取組がなされ，非常に優れた実績をあげている。 ・適正に管理運営が行われており，またはそれ以上の取組がなされ，優れた実績をあげている。	事業計画書・仕様書に沿って適正に管理運営が行われている。	概ね事業計画書・仕様書に沿った適正に管理運営が行われているが，管理運営の一部に改善を要する。	事業計画書・仕様書に沿った管理運営が行われていない事項があり，管理運営の大部分において改善を要する。

（2）総評

概ね適切な管理運営がなされています。
アンケートの実施方法を工夫し，ニーズの把握・反映に努め，施設利用者の満足度向上につながる取組を期待します。
また，引き続き，家賃収納率の目標達成を目指してください。

（3）総合評価実績

年度	評価結果	総合評価点数	総評
27	A	－ 点	概ね適正な管理運営がなされていると考えますが，住宅使用料の収納率向上に関する取組の継続とともに，入居者の満足度向上に向けた自主事業の実施に努めていただくようお願いします。
28	A	105.2 点	緊急連絡等の対応や業務改善事項への取組みが行われ，概ね適切な管理運営がなされていると評価します。 目標の収納率を下回った住宅使用料の収納業務については，関係機関との協力体制の充実が望まれます。 また，入居者への対応に関しては，アンケート方法の工夫による適切なニーズ把握や福祉部門との連携による高齢者対応の充実を期待します。
29	A	107.4 点	概ね適切な管理運営がなされていると考えます。収納率の向上については，目標達成に向けた手法や人員体制の検討が望まれます。昨年に引き続き高齢者対応については，福祉部門との連携による充実した取組みの実施を期待します。
30	A	110.0 点	概ね適切な管理運営がなされています。 家賃収納について，積極的に取り組んでいただいていると評価できます。 本事業実施に当たっては，更なる効果的な手法を検討し，引き続き，収納率の目標達成を目指していただきたいと考えます。
元	A	110.0 点	概ね適切な管理運営がなされています。 アンケートの実施方法を工夫し，ニーズの把握・反映に努め，施設利用者の満足度向上につながる取組を期待します。 また，引き続き，家賃収納率の目標達成を目指してください。

11　指定管理業務における課題・改善事項及びそれらへの対応（指定管理者記入欄）

課題・改善事項	改善時期	改善に向けた対応
現年度収納率のアップ	令和2年度	滞納の芽を早期に摘むために、2か月滞納者への電話催告等を継続して行う。20万円以上の高額滞納者についてはランク分けを行い、滞納者の状況に応じた指導、助言を行う。改善が見られない滞納者で調停未実施の場合は、返済困難となる前に調停を行い計画的に滞納解消ができるようにし、調停済みの場合は法的措置を含む強い対応を行うことにより現年度収納率のアップを図る。
高齢単身者訪問の対象世帯の拡大	令和2年度	過去のアンケート調査で高齢単身者だけでなく高齢夫婦の訪問を希望する意見が多かったため、令和2年度より年度後半の訪問で、75歳以上の高齢夫婦世帯の訪問を実施することとした。

5　指定管理者の選定手続

平成 31 年度は指定管理者の管理期間の最終年度にあたるため，平成 31 年度に，次の５年間(令和２年度～令和６年度)の指定管理者の選定手続が行われた。

（１）募集要項

指定管理者の募集は次の通りの要項に基づいて行われた。

高知市営住宅等
指定管理者募集要項

令和元年７月

高知市都市建設部住宅政策課

目次

1	施設の設置目的	……	1
2	施設の概要	……	1
3	指定管理者が行う業務	……	1
4	管理の基準	……	1～2
5	指定期間	……	2
6	指定管理料	……	2～3
7	責任分担，負担区分	……	3
8	応募資格	……	3～4
9	公募及び選定スケジュール	……	4～5
10	募集要項等の配布	……	5～6
11	公募説明会（施設見学会はありません。）	……	6
12	質問	……	7
13	提案	……	7～8
14	選考方法	……	8
15	選定結果の通知及び指定手続	……	8
16	協定の締結	……	9
17	指定の取消し	……	9
18	法人税等について	……	9
19	その他注意事項	……	10
20	窓口	……	11

高知市営住宅条例（平成９年条例第 32 号）第 67 条の規定に基づき，地方自治法第 244 条の２第３項に規定する指定管理者（管理運営を実施する団体，以下「指定管理者」という。）を募集します。

１　施設の設置目的

健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し，これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し，又は転貸することにより，市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。

２　施設の概要（高知市営住宅及び共同施設（以下「市営住宅等」という。））

⑴　所在地等

公募対象施設の所在地及び施設概要は，別表１「高知市営住宅等一覧表」のとおりです。

⑵　対象施設は，指定管理者に一括して管理していただきます。

指定の期間内に新たに供給される市営住宅等や用途廃止となる市営住宅等も管理の対象となりますが，総管理戸数が大きな変動はない見込みです。

３　指定管理者が行う業務

指定管理者が行う業務の基本的な内容は，高知市営住宅条例第 67 条に規定する次のとおりです。なお，具体的な業務内容については，別添または別紙「高知市営住宅等指定管理業務内容説明書」によるものとします。

⑴　入居者の募集に関する業務

⑵　入居，退去等の手続に関する業務

⑶　市営住宅及び共同施設等の維持管理に関する業務

⑷　前３号に掲げるもののほか，市営住宅及び共同施設の設置目的を達成するために市長が必要と認める業務

４　管理の基準

指定管理者は，地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号），労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号），公営住宅法，高知市営住宅条例，高知市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例及びその他の関係法令等を遵守してください。また，当該施設の適正な管理運営のため，高知市行政情報公開条例及び高知市個人情報保護条例を遵守してください。

指定管理者は業務を行うに当たり，省エネルギーの徹底，温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに，廃棄物の発生抑制，リサイクルの推進，廃棄物の適正処理に努めてください。

なお，施設管理の基準は「高知市営住宅等指定管理業務内容説明書」を参照してください。

⑴　事務所等の設置

ア　入居者その他の市民（以下「入居者等」という。）への市営住宅等管理に係る的確な対応や行政サービスの水準を確保するため，事務所を高知市役所庁舎内の指定する場所に設置すること。なお，管理体制の向上を図るため，各地域に支所を設置することができる。また，事務所に要する費用は指定管理者の負担とし，事務所の指定位置の変更をする場合には，移転費用等は指定管理者の負担とする。

イ　事務所等の体制は，適切な管理が可能な組織体制とし，入退去等の管理から修繕，保守点検等の対応などのすべての業務への対応を行うこと。

⑵ 勤務時間等

勤務時間は，指定管理者の定めるところによるが，平日の午前８時 30 分から午後５時 15 分までの間（勤務時間等が変更になった場合には，変更後の日及び時間）は必ず職員が勤務し，窓口にて受付対応をしてください。なお，突発的に発生する修繕工事，入居者等からの相談，要望，苦情及び事故等に対処するため，休日，夜間の連絡，処理体制を整備してください。整備体制は，コールセンターを設置するなどして 24 時間，365 日の対応が可能な体制を整備することとし，緊急修繕については，緊急度に応じて，概ね１時間から１日以内で現地にて対応をしてください。（緊急修繕については，「高知市営住宅等指定管理業務内容説明書　７　修繕等業務 ⑴修繕等業務の区分」を参照のこと。）

⑶ 職員等の配置

ア　職員は効率的，効果的かつ適切に配置することとし，指定管理者としての業務を円滑に遂行するために必要な技能，資格を有する者が対応可能な体制とすること。

イ　業務用車両その他必要な器具等を備え置き，効率的，効果的かつ迅速に対応が可能な体制とすること。

⑷ 業務の委託

指定管理者は，本事業を一括して第三者に委託し，又は請け負わせないこと。

なお，部分的な業務については，市の承諾を得て，第三者に委託できるものとするが，市営住宅管理システムを使用する業務を第三者に委託することは禁止する。

5　指定期間

令和２年４月１日から令和７年３月 31 日までの５年間の予定

6　指定管理料

施設の管理・運営に要する経費は，原則として高知市が支払う指定管理料によって賄うものとします。

⑴ 指定管理料

上記に定める指定期間における指定管理業務に係る費用は，参考価格 1,443,954 千円（消費税及び地方消費税は 10%で算定，事業所税その他一切の経費を含む。内空家補修分 383,100 千円とし，ブロック塀等の点検等に係る費用は含みません。）とします。指定管理料の提案額の算定にあたっては，消費税及び地方消費税の税率を税率（10%）で計算してください。（別表３参照）なお，各年度の指定管理料は，予算査定の上で決定するものであり，提案される指定管理料は候補者を選考する上での参考資料とします。

≪参考価格≫

・指定管理料（空家補修分及びブロック塀等の点検等に係る費用除く）　1,060,854 千円

・空家補修分　383,100 千円

合計　1,443,954 千円

・ブロック塀等の点検等に係る費用については，実費精算とします。

⑵ 指定管理料の支払

各年度の指定管理料は，別紙「高知市営住宅及び共同施設の管理運営に関する年度協定書」を締結し，支払うものとします。

⑶ 住宅使用料等の取扱い

住宅使用料等は全て高知市に帰属します。

⑷ 指定管理料の精算・不精算

指定管理業務を市が示した管理基準どおりに確実に実施するなかで，経費の節減など指定管理者の経営努力により生み出された余剰金については，原則として精算による返還を求めません。また，年度ごとに締結する協定に定める指定管理料を超過した場合についても，原則として指定管理料の補填は行いません。ただし，年度実績報告時において空家補修分 383,100 千円（76,620 千円／年）の実績額が 95%にあたる 72,789 千円／年を下回った場合には，76,620 千円と当該実績額の差額から５％にあたる 3,831 千円を差し引いた金額を返還するものとする。ブロック塀等の点検等に係る費用については，各年度の予算の範囲内において，実費精算します。（精算方法については「保守点検等業務説明書 11 ブロック塀等の点検・調査，撤去及びフェンス設置等　第２支払い」を参照して下さい。）

⑸ 管理口座・区分経理

経理及び収入は，原則として団体自体の口座とは別の口座で管理してください。

また，指定管理業務に係る経費とその他の業務に係る経費を区分して整理してください。

７　責任分担，負担区分

市営住宅等についての高知市と指定管理者との業務責任分担については，「高知市営住宅等指定管理業務内容説明書」の記載のとおりとし，詳細な規定については，高知市と指定管理者との協議の上，締結する協定において規定します。

８　応募資格

指定期間中，安全かつ円滑に高知市営住宅等を管理運営できる法人その他の団体（以下「団体等」という。）とします。サービスの向上又は効率的な運営を図るため，複数の団体が共同企業体を構成して応募することもできます。この場合は，あらかじめ共同企業体結成の協定書により定められた代表者が，申請手続き等を行うものとします。

⑴ 申請できる者

ア　資本（出資）金等が 300 万円以上であること。（※１）

イ　高知市内に本店を有しているものであること。（※１）

ウ　公募説明会に参加すること。なお，複数の団体が共同企業体を構成して応募する場合には，構成する全ての団体が，説明会に参加すること。

※１　共同企業体の場合は，構成企業のうち１社以上が条件を満たしていること。

⑵ 欠格条項

次のいずれかに該当する団体等（共同企業体の構成員が該当する場合を含む。）は，応募できません。また，協定締結までの期間に該当することなった場合は，指定管理者としての資格を喪失したものとします。

ア　地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の４の規定により，本市の一般競争入札等の参加を制限されている団体等

イ　高知市から指定管理者の指定を取り消され，その取消しの日から１年を経過しない団体等

ウ　高知市から指定管理者の業務の全部又は一部を停止され，停止期間満了の日から６か月を経過しない団体等

エ　税（国税（法人税及び消費税），高知県税及び高知市税（高知市に事業所を設置していない事業所は，本店の届出をしている自治体の税））を滞納している団体等

オ　法人以外の団体にあっては，団体等の代表者が，税（国税，県税及び市町村税等）を滞納している団体等

カ　手形又は銀行取引停止処分がなされ，又は支払停止事由が発生し，これが改善しない団体等

キ　差押，仮差押又は仮処分がなされ，これが解消していない団体等

ク　破産，会社整理又は特別清算その他倒産等に関する法律の手続について申立て（債権者が申立てを行った場合を除く。次号において同じ。）がなされた団体等

ケ　会社更生又は民事再生の手続について申立てがなされ，この手続が終了していない団体等

コ　当該公の施設の管理運営に必要な許認可等について，監督官庁から許認可等を取り消され，その取消しの日から１年を経過しない団体等

サ　当該公の施設の管理運営に必要な許認可等について，監督官庁から許認可等の停止処分を受け，又はその停止期間満了の日から３か月を経過しない団体等

シ　当該公の施設の管理運営に必要な許認可等について，監督官庁から指導を受け，その状況が改善しない団体等

ス　高知市の市長，副市長，教育長及び議員並びにこれらの配偶者及び２親等内の同居の親族が無限責任社員，取締役，執行役若しくはこれらに準ずべきもの，支配人及び精算人である団体等

セ　高知市指定管理者審査委員会（以下「審査委員会」という。）の委員

ソ　暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号）第２条に規定する暴力団員をいう。）及びそれらの利益となる活動を行う団体等

タ　その他法令等に違反している又は違反するおそれのある団体等

９　公募及び選定スケジュール

公募及び選定のスケジュールは，次のとおりです。

ア　募集要項等の配布期間	令和元年７月１日（月）～７月18日（木）
イ　公募説明会（施設見学会はなし）	令和元年７月22日（月）
ウ　質問書提出期間及び資料の閲覧	令和元年７月23日（火）～８月13日（火）
エ　質問に対する回答	令和元年８月５日（月）中間回答
	令和元年８月26日（月）最終回答
オ　提案書の受付期間	令和元年８月27日（火）～９月13日（金）
カ　書類審査	令和元年９月中旬～９月下旬

キ　審査委員会の選考　　令和元年９月下旬～10月中旬
ク　選定結果の通知　　令和元年10月下旬
ケ　議会提案　　令和元年12月上旬
コ　指定管理者の指定　　令和元年12月市議会定例会議決後
サ　業務の詳細について協議　　令和元年12月下旬～

※　審査委員会は提案者を採点し，順位付け行うのが主な役割であり，指定候補者（指定管理者として指定すべく市議会に提案する団体等）を決めるものではありません。指定管理者の指定は，議会の議決を要しますので，議決が得られて正式決定となり，それまでは指定候補者として扱われます。

10　募集要項等の配布

⑴ 配布方法

窓口にて配布します。直接窓口に来所することが難しい場合は，高知市ホームページからダウンロードしてください。

ア　配布期間　　令和元年７月１日（月）～７月18日（木）
※窓口配布は，土曜日及び日曜日，国民の休日を除く。
イ　窓口配布時間　　午前８時30分～正午，午後１時～午後５時15分
ウ　配布場所　　高知市住宅政策課（高知市役所南別館５階）
〒780-0870　高知市本町５丁目６番13号
電話番号　０８８－８２３－９４６３
ＦＡＸ番号　０８８－８２３－９３７４

高知市ホームページアドレス　http://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/60/

＊　郵送による配布は行いません。

⑵ 資料の閲覧

ア　閲覧資料　　市営住宅図面
イ　閲覧場所　　高知市住宅政策課内
ウ　閲覧期間　　令和元年７月23日（火）～８月13日（火）
※土曜日及び日曜日，国民の休日を除く。
エ　閲覧時間　　午後１時から午後５時まで
オ　その他

(ｱ)　閲覧資料は原則として建設時等の図面です。その後の修繕等により現況が図面と変わっている場合もあります。管理にあたっては，現況を優先していただきます。
(ｲ)　閲覧資料は市にて現在把握しているもので，各住宅から抜き出した棟の図面となります。
(ｳ)　閲覧にあたっては，前日までにご連絡のうえご来庁ください。
(ｴ)　資料は閲覧のみとし，複写等はできません。

⑶ 配布資料

ア　高知市営住宅等指定管理者募集要項
イ　高知市市営住宅等指定管理業務内容説明書

ウ　高知市営住宅等設備保守点検等業務説明書
エ　高知市営住宅及び共同施設の管理運営に関する基本協定書（案）
オ　高知市営住宅及び共同施設の管理運営に関する年度協定書（案）
カ　高知市営住宅条例，高知市営住宅条例施行規則，高知市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例及び同条例施行規則
キ　高知市公の施設に係る指定管理者公募説明会参加申込書（様式ア）
ク　高知市公の施設に係る指定管理者指定申請に関する質問書（様式イ）
ケ　高知市公の施設に係る指定管理者指定申請辞退届出書（様式ウ）
コ　高知市公の施設に係る指定管理者指定申請書（様式１）
サ　共同企業体結成届出書（様式１－１）
シ　高知市営住宅等の管理運営業務に関する共同企業体協定書（様式１－２）
ス　委任状（様式１－３）
セ　団体の概要書（様式２）
ソ　主要業務実績一覧表（様式２－１）
タ　高知市営住宅等指定管理者事業計画書（様式３）
チ　高知市営住宅等管理業務収支予算書（令和　　年度分）（様式４）
ツ　誓約書（様式５）
テ　情報非公開希望申立書（様式６）

11　公募説明会（施設見学会はありません。）

応募方法，提案書類，指定管理業務等について説明会を開催します（出席は，必須としますので，必ず参加してください。）。複数の団体が共同企業体を構成して応募する場合には，構成する全ての団体が，説明会に参加することが必要です。

⑴　日　時　令和元年７月22日（月）　午後２時～４時頃
⑵　場　所　高知市本町５丁目６番13号　高知市役所南別館７階701号室
⑶　その他
ア　参加人数は，１団体２名までとします。
イ　説明会参加申込書（様式ア）によりＦＡＸ，電子メール又は直接申し込みください。連絡のない場合は，説明会への参加を断る場合があります。

申込期間　　令和元年７月１日（月）～７月18日（木）　午後５時
宛　　先　　高知市住宅政策課　市営住宅等指定管理者担当宛
ＦＡＸ番号　　０８８－８２３－９３７４
メールアドレス kc-171500@city.kochi.lg.jp

ウ　募集要項，業務内容説明書，設備保守点検等業務説明書その他市営住宅等の指定管理者募集のために，市が公表している資料（ホームページ掲載の資料を印刷又は窓口にてお配りしたもの）を持参してください。
エ　高知市県庁前通り地下駐車場をご利用される場合は割引ができますので，説明会終了後，受付に駐車券をご提示ください。

12　質問

⑴　提出期限　令和元年７月 23 日（火）～８月 13 日（火）

⑵　受付時間　午前８時 30 分～正午，午後１時～午後５時 15 分

⑶　受付場所　高知市住宅政策課

⑷　提出書類　質問書(様式イ)によること。

⑸　提出方法　窓口へ持参又はＦＡＸ若しくは電子メールにより行うこと。電話及び口頭による質疑は受け付けない。メールの場合，表題に「高知市営住宅等指定管理の質問」とお書きください。

⑹　その他　　質問の内容及びその回答を，ホームページにより令和元年８月５日（月）に可能な範囲で中間回答すると共に，令和元年８月 26 日（月）に最終回答いたします。

13　提案

⑴　受付期間　令和元年８月 27 日（火）～９月 13 日（金）
　　ただし，土曜日，日曜日及び祝日を除きます。

⑵　受付時間　午前８時 30 分～正午，午後１時～午後５時 15 分

⑶　受付場所　高知市住宅政策課

⑷　提出方法　窓口へ持参すること（郵送は認めない。）。

⑸　提出書類　申請に際し，次に掲げる書類を提出してください。

なお，共同企業体を結成して申請する場合は，下記オ，カ及びサからチまでについては，構成団体ごとに提出してください。

ア　指定申請書(様式１)

イ　共同企業体結成届出書（様式１－１）

ウ　共同企業体協定書（様式１－２）

エ　共同企業体委任状（様式１－３）

オ　団体概要書（様式２）

カ　主要業務実績一覧表（様式２－１）

キ　事業計画書（様式３）

※別途，事業計画書の概要版を作成し，提出してください。様式は任意のもので構いませんが，Ａ４版片面２ページ以内とします。なお，事業計画書の概要版は，原則として公表しますので，記載内容にご留意ください。

ク　令和２年～６年度収支予算書（様式４）

ケ　誓約書（様式５）

コ　情報非公開希望申立書（様式６）

サ　定款，寄附行為，規約その他これらに類する書類

シ　法人にあっては，当該法人の登記事項証明書

ス　法人以外の団体にあっては，代表者の身分を証する書類，会則，構成員名簿等

セ　申請団体の，指定申請書を提出する日の属する事業年度の収支予算書及び事業計画書

ソ　貸借対照表，収支決算書その他財務の状況の概要がわかる書類及び事業報告書

タ　現在の組織，人員体制を示す書類（就業規定，給与規定，組織図等）

チ　国税及び地方税の滞納がないことを証明する書類［未納のないことの証明。国税(税目は，法人税と消費税)・高知県税・高知市税(高知市に事業所を設置していない事業所は，本店の届出をしている自治体の証明）］

※１　市が必要と認めるときには，追加資料を求めることがあります。

※２　提出書類は，１部ごとにアからチの順に綴り，見出し等をつけてください。共同企業体にあっては，オ，カ及びサからチまでの書類は構成団体ごとに綴じて小見出しをつけてください。

※　キ及びクについては，書類提出後，応募申請書提出期間内に電子データをメールにてお送りください。

＊　提出の書類は，Ａ４サイズとしてください。

⑹ 提出部数

提案書は，製本して原本を１部，コピーを 14 部の合計 15 部提出すること。

⑺ 注意事項

登記事項証明書，納税証明書等は，令和元年８月１日以降に発行されたものに限る。また，貸借対照表，収支決算書等は提出日現在の属する事業年度の直近３年間分とすること。

14　選考方法

指定管理者（候補団体）の選定については，申請団体からの提案及び面接を行い，高知市指定管理者審査委員会条例施行規則に基づいて設置された「高知市営住宅等指定管理者審査委員会」による審査を実施します。

⑴ 提案及び面接

申請団体の代表者又は代理の方で各構成団体２名の出席をお願いします。日時，場所については，申請団体に後日連絡します。申請団体が多数の場合，高知市営住宅等指定管理者審査委員会による書類審査を行い，提案及び面接を実施する団体の絞り込みを行うことがあります。

⑵ 評価基準

評価は別表２「高知市営住宅等指定管理者選定評価項目」に基づき採点します。各委員の採点結果において，配点の６割以上得点とした委員が過半数であり，かつ総得点が，配点合計の６割を超えた団体の中で最高得点団体を選定します。なお，審査の合計得点が同点の場合は，提案された指定管理料の額が安価な者を高い順位とします。また，提案された指定管理料の額も同額の場合は，くじにより決定します。

⑶ 次候補者の繰上げ

選定後，市が最高得点団体を指定管理者に指定することが著しく不適当と認められる事情が生じたときは，指定管理者に指定しないことがあります。この場合及び指定候補者が業務を実施できない事態となった場合，第２順位の提案者を第１順位に繰り上げて指定候補者とし，また，同時に第３順位の提案者を第２順位に繰り上げることがあります。

15　選定結果の通知及び指定手続

⑴　選定結果の通知及び公表等

応募状況について，申請団体数を市のホームページ等を通じて公表します。選定結果は申請団体へ文書にてお知らせします。また，選定の経過及び結果の概要（団体名表記）をホームページで公表します。

⑵　指定手続

候補団体については，地方自治法第244条の２第６項に基づき指定管理者として指定する議案を市議会に提案し，議決後に指定管理者として指定されます。

16　協定の締結

市議会の議決による指定に伴い，施設の管理に係る細目事項，市が支払うべき管理費用の額，危険負担等を定めるため，協議により協定を締結します。

⑴　基本協定

管理の基準，指定期間，管理業務に関する基本事項，事業計画，指定の取消し，責任の区分，リスクの分担，利用者のアンケート等のモニタリング，情報の公開，個人情報の保護，外部委託，管理業務の報告書，財産管理，損害賠償等に関する事項，調査に関する事項，その他市が必要と認める事項となります。

⑵　年度協定

当該年度の業務内容，管理経費，その他市が必要と認める事項を内容とします。

17　指定の取消し

市議会の議決を経て指定管理者として指定する前に，指定管理者に指定することが著しく不適当と認められる事情が生じたときは，指定管理者の指定を行わないことがあります。

なお，市議会の議決が得られなかった場合及び否決された場合においても，当該高知市営住宅等に係る業務及び管理運営の準備のために支出した費用等については，一切補償しません。

また，指定管理者の指定後，指定管理を行う施設の管理の適正を期すために本市が行う指示に従わないとき，その他指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは，指定管理者の指定を取消し，若しくは期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることがあります。

18　法人税等について

指定管理者の応募団体については，会社等法人にかかる市民税，一定の床面積・従業員数を超える場合にかかる事業所税，指定管理者が新たに設置した償却資産にかかる固定資産税等の納税義務者となる可能性がありますので，高知市役所市民税課第三市民税係（088-823-9423）又は資産税課償却資産係（088-823-9424）にお問合せください。

なお，国税については税務署，県税については県税事務所へお問合せください。

19　その他注意事項

⑴　共同企業体による提案

共同企業体を結成して提案を行う場合は，応募に関する事務を全て当該共同企業体の代表者を通じて行ってください。また，高知市が当該代表者に対して行った行為は，当該共同企業体すべての構成員に対して行ったものとみなします。

⑵　審査委員との接触の禁止

応募予定者及び提案者は，審査委員と本件選考についての接触を禁じます。

⑶　重複提案等の禁止

一の団体等が複数の提案をすることはできません。また，一の団体等が，複数の共同企業体に加わることもできません。

⑷　提案に関する費用負担

提案に関する費用は，全て提案者の負担とします。

⑸　提案書の著作権及び公表

提案書の著作権は提案者に帰属します。ただし，高知市は，選定結果の公表等に必要な場合には，提案書の内容を使用できるものとします。

⑹　提案書の取扱い

高知市が受理した提案書は，理由の如何に関わらず返却しません。

⑺　提案書の変更

一旦高知市が受理した提案書については，明らかな間違い，軽微な修正を除き，内容変更は認めません。

⑻　提案辞退

提案者が提案を辞退するときは，必ず，窓口に申請辞退届出書（様式ウ）を提出してください。

⑼　指定管理者の辞退

令和元年12月定例市議会により，指定候補者が指定管理者として指定された日以降に辞退することは，理由の如何にかかわらず認めません。万一，辞退した場合，高知市が被った損害について賠償しなければなりません。

⑽　指定管理者の準備

指定管理者は，協定期間の開始前に管理運営に必要な準備を，自らの費用負担により行ってください。

⑾　定めのない事項が生じた場合の措置について

募集要項，業務内容説明書又は協定等について疑義が生じた場合又は定めのない事項が生じた場合は，市と指定管理者は誠意をもって協議し決定するものとします。

⑿　業務内容等に変更が生じた場合の措置について

募集要項，業務内容説明書又は協定等に定める業務内容等ついて，市の政策等により変更が生じた場合は，市と指定管理者は誠意をもって協議し決定するものとします。

20　窓口

高知市役所　都市建設部　住宅政策課

〒780-0870	高知市本町五丁目６番13号
電話番号	０８８－８２３－９４６３
ＦＡＸ番号	０８８－８２３－９３７４
Ｅ－ｍａｉｌ	kc-171500@city.kochi.lg.jp
担当者	田内，桁山

（２）選定結果

上記募集に対し，四国管財・日本管財共同企業体１社の応募があった。

そして，高知市総務部，同都市建設部，同財務部の各副部長，税理士，住宅審議会委員長，同委員，社会福祉法人の理事で構成された審査委員会が開催され（第１回令和元年 10 月４日，第２回令和元年 10 月 23 日），応募のあった企業体のプレゼンテーションやヒアリングを経て，選考基準（平成 17 年条例第 69 号高知市公の施設にかかる指定管理者の指定手続等に係る条例第４条）に基づき，７名の審査委員が採点を行い，得点を合計した結果，同企業体が指定管理者に選定された。

その後，高知市と指定管理者は，双方協議のうえ，指定期間中の基本事項を定めた基本協定書を令和２年３月 31 日付で締結した。

第５章　監査結果

第１　市営住宅再編計画の進捗状況

平成 26 年に策定された市営住宅再編計画においては，各市営住宅について，現状をデータ化して，分析をし，個々に必要な施策が検討されている。そこで，その施策が計画通りに進められているか，各市営住宅の施策の進捗状況を調査した。

１　中央地区の進捗状況

（１）潮江地区の進捗状況

①　公営住宅

ア　新田町市営住宅

計画で予定されていた外壁改修は，平成 27 年に実施済みである。また，平成 27 年にテレビアンテナの共聴化も実施済みである。

イ　筆山町市営住宅

津波浸水予想が 2.25ｍであり，東石立市営住宅への合併建替が予定されていたところ，６棟 66 戸全てについて平成 28 年に解体撤去実施済みである。

ウ　北百石町市営住宅

用途廃止が計画策定から 10 年以内に予定されていたが，未実施である。

エ　六泉寺町市営住宅

一部現地建替及び一部外壁改修が計画策定から 20 年以内に

予定されているが，建替えは未実施であり，一部外壁改修は予定にとどまっている。

オ　潮江市営住宅

計画時点で合併建替済みである。また，令和２年に水道の直圧化が実施中である。

② 改良住宅

ア　潮江幸崎改良住宅

外壁改修が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，点検結果を待って実施時期が決定される予定となっている。

イ　潮江第二改良住宅

外壁改修が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，平成 31 年に設計業務が完了している。

ウ　大原南改良住宅

外壁改修が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されており，点検結果をまって実施時期が決定される予定となっている。

エ　小石木改良住宅

外壁改修が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，点検結果をまって実施時期が決定される予定となっている。一部 24 戸は，平成 31 年に設計業務が完了している。

オ　潮江改良住宅

外壁改修が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，平成 31 年に設計業務が完了している。また，令和２年に水道の直圧化が実施中である。

カ　大原北改良住宅

外壁改修が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されており，点検結果をまって実施時期が決定される予定となっている。

キ　潮江第三改良住宅

外壁改修が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，点検結果をまって実施時期が決定される予定となっている。また，高齢者対応が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

（２）下知地区の進捗状況

丸池町市営住宅について，建替検討と予定されていたが，用途廃止予定とされることとなった。津波浸水予想が 2.91ｍと高く，立地の適正という観点から建替えは断念された。

（３）江ノ口地区の進捗状況

①　公営住宅

ア　新本町東市営住宅

外壁及び屋根の改修が計画策定から10年以内に予定されていたところ，点検結果をまって実施時期が決定される予定となっている。

イ　新本町市営住宅

平成 25 年度の計画時点で，用途廃止された。（平成 25 年に解体撤去実施済み）

ウ　比島町北市営住宅

外壁改修が予定されていたところ，平成 25 年に改修が実施

されている。また，令和２年にテレビアンテナの共聴化が実施中である。

② 単独住宅

洞ヶ島町市営住宅については，平成 25 年度の計画時点で，用途廃止された。（平成 25 年に解体撤去実施済み）

（４）意見等

① 外壁改修について

【意見１】

市営住宅再編計画策定から 10 年以内に外壁改修が予定されていた住宅のうち一部は改修されているものの，実施時期が今後決定される住宅も複数ある。したがって，早期に計画を実施するのが望ましい。（３Ｅの観点からする意見）

他の改修等との優先順位を考慮しながら進められているものと考えられるが，安全の観点からも，例えば，老朽化の程度や，近隣道路の通行量等も勘案して，危険性の高いものから，可及的速やかに着手し，計画を実施するのが望ましい。

② 津波浸水区域への対応について（評価）

丸池町市営住宅は，計画においては建替えが検討されていたが，津波浸水予想が大きいことなどを考慮し，建替えを断念し，用途廃止予定に変更された。小規模な住宅であり，建替えを選択するにしても津波浸水対策となるような建替えが考えにくく，

用途廃止は人命を尊ぶ判断であり，合理的である。

同じく，津波浸水予想が大きい筆山町市営住宅も計画どおり平成 28 年に解体撤去されており，人命に直接関わる点を考慮し優先的に計画実施されていることがうかがえる。

これは，基本方針である，津波被害対策に合致するものである。

③　六泉寺町市営住宅について

【意見２】

現地建替としていた整備計画について，市営住宅再編計画の見直し時には方向性を示し，早期に着手するのが望ましい。（３Ｅの観点からする意見）

令和２年 10 月 23 日に，六泉寺町市営住宅を見学した。六泉寺町市営住宅は，市営住宅の規模としては最大で 412 戸の市営住宅が存在する。建替計画があるものの，現在まだ計画の着手には至っていないとのことである。

六泉寺町は，高知市内の中心部に近く，交通網も整備されている場所にあり，近くにスーパーマーケットなどもある利便性の高い場所である。

老朽化も進んでおり，六泉寺町市営住宅の現地建替計画に早期に着手するのが望ましいと考える。

なお，現在 412 戸のうち 139 戸が空き家となっているとのことであり，今後建替えをするにしても，現在の市営住宅の規模を維持する必要があるか否かは十分に検討する必要があろう。

場合によっては，建替後余剰の敷地が出てくることも予想され，その場合には，利便性の高い場所であることを考慮し，建替地を市営住宅の立地部分に当てるだけではなく，一部を他の施設用地とすることも高知市の経済的発展のため検討されたい。

2　東部地区の進捗状況

（１）一宮地区の進捗状況

①　公営住宅

ア　一宮北野西市営住宅

建替準備が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

②　改良住宅

ア　一宮土東改良住宅

建替準備が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

イ　一宮北野中央改良住宅

高齢者対応が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未実施となっている。

ウ　一宮岸ノ下改良住宅

高齢者対応が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未実施となっている。

（２）介良地区の進捗状況

① 公営住宅

ア 介良西部市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

② 改良住宅

ア 介良西部改良住宅

一部建替準備及び基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

（３）三里地区の進捗状況

① 公営住宅

ア 三里十津南市営住宅

一部の住宅において，用途廃止が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，未実施となっている。また，用途廃止検討が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている住宅もある。

イ 三里十津北市営住宅

外壁改修が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，未実施となっている。防水改修は実施されている。

（４）意見等

【意見３】

介良地区，三里地区については津波浸水予想が大きい。また両地区の住宅の一部は汚水処理に汲み取り式が用いられている。安全・衛生の観点からも市営住宅再編計画の見直し時

には，建替えや用途廃止について方向性を示し，可能な限り早く進められたい。（３Ｅの観点からする意見）

【意見４】

三里十津地区の浄化槽については，改修を予定されていたが未実施であるため，更新等を可能な限り早く進められたい。（３Ｅの観点からする意見）

【意見５】

一宮地区の改良住宅において入居者の高齢化がさらに進んでおり，市営住宅再編計画の見直し時には高齢者対応を含む整備の方向性を整理し，可能な限り早期の整備を進めることが望ましい。（３Ｅの観点からする意見）

３　西部地区の進捗状況

（１）小高坂地区の進捗状況

①　公営住宅

ア　小高坂三の丸市営住宅

外壁改修が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，令和２年現在実施中である。また，令和２年に水道の直圧化も実施中である。

②　改良住宅

ア　小高坂三の丸改良住宅

外壁改修が計画策定から 10 年以内に予定されていたとこ

ろ，令和２年現在実施中である。また，令和２年に１号棟の水道の直圧化も実施中である。

なお，２号棟については，用途廃止検討が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

（２）旭地区の進捗状況

①　公営住宅

ア　東石立町市営住宅

現地建替（筆山町との合築）が計画策定から 20 年以内に予定されていたところ，西工区はすでに実施済みであり，東工区は計画を見直し中である。

イ　旭町２丁目市営住宅

用途廃止が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，すでに都市再生住宅建設のため用途廃止済みである。

②　改良住宅

ア　東石立町市営住宅

現地建替が計画策定から 20 年以内に予定されていたところ，西工区はすでに実施済みであり，東工区は計画を見直し中である。

（３）朝倉地区の進捗状況

①　公営住宅

ア　朝倉南横町市営住宅

外壁改修は計画時点で１，２号棟が実施済みであり，平成 29 年に３，４号棟が実施されている。下水接続が計画策定か

ら 10 年以内に予定されていたところ，平成 28 年実施されている。

イ　朝倉沖田市営住宅

外壁改修が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，平成 26 年に実施されている。また，平成 27 年に水道の直圧化が実施されている。

ウ　曙町市営住宅

平成 28 年に下水接続が予定されていたところ，平成 30 年に実施済みである。

エ　朝倉市営住宅

用途廃止が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，現在移転交渉中である。

オ　朝倉曙町西市営住宅

用途廃止が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，現在移転交渉中である。

カ　若草町市営住宅

下水接続予定とされていたところ，令和元年に実施済みである。

キ　朝倉海老槙市営住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

② 改良住宅

ア　松田みどり改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

イ　朝倉南横改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

ウ　北横改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。下水接続は平成28年に実施されている。

エ　鏡岩タウンハウス

高齢者対応が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未実施となっている。

オ　鏡岩改良住宅

高齢者対応が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未実施となっている。

カ　鏡岩東改良住宅

高齢者対応が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未実施となっている。

キ　ゆるぎ岩改良住宅

高齢者対応が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未実施となっている。

ク　海老横改良住宅

高齢者対応が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未実施となっている。

（４）鴨田地区の進捗状況

①　公営住宅

ア　鏡川市営住宅

外壁改修が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，平成 26 年に実施済みである。また，平成 26 年にテレビアンテナの共聴化が実施済みである。

② 改良住宅

ア 宮寺北改良住宅

住戸改善が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，未実施となっている。

また，下水接続が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，すでに実施済みである。

イ 西山五反田改良住宅

高齢者対応が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，未実施となっている。

また，基本構想策定が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

（５）意見等

① 耐用年数超過建物に対する対応（評価）

耐用年数が超過している物件については，その安全性の観点から早期の建替えや用途廃止が計画されていた。その計画の実施状況をみると大規模な東石立町市営住宅について，計画通り西工区はすでに建替済みとなっている。また，旭町２丁目市営住宅についても跡地が都市再生住宅施設とされ用途廃止済みとなっている。また，朝倉市営住宅及び朝倉曙町西市営住宅については用途廃止に向け移転交渉中である。

この様に，耐用年数超過建物については，安全性を考慮し，積

極的に計画と実施がなされており，評価できる。

② 朝倉地区及び鴨田地区について

【意見６】

朝倉地区及び鴨田地区の住宅について，基本構想の策定に至っていないので，市営住宅再編計画の見直し時には，可及的速やかに基本構想の策定を行うと共に，高齢者対応を進められたい。（３Ｅの観点からする意見）

朝倉地区の多くの住宅及び鴨田地区の一部の住宅について，上述のとおり基本構想策定が計画策定から 10 年以内に予定されている。しかし，これらの住宅についてそれに至っていないのが現状である。同和関連施策との関連性もあるようであり，積極的な構想策定が困難な事情も理解できなくはないが，小規模団地の集約化は本計画の基本方針であることから，可能な限り早期に基本構想策定についても着手されるべきである。

また，朝倉地区，鴨田地区の改良住宅において高齢者対応が予定されている住宅について，住民の高齢化がさらに進む上で，予算との兼ね合いもあろうが，可能な限り早期に高齢者対応を進めるのが望ましい。

4 南部地区の進捗状況

（１）長浜地区の進捗状況

① 公営住宅

ア 長浜吉田市営住宅

用途廃止が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，移転交渉中である。

イ　長浜馬場の西市営住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。平成 28 年に防水及び外壁改修，水道の直圧化，テレビアンテナの共聴化が実施されている。

ウ　長浜原沖南市営住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

エ　長浜原市営住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

オ　長浜山根市営住宅

用途廃止が計画策定から 10 年以内に予定されていたところ，移転交渉中である。

カ　長浜馬場の脇市営住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

② 改良住宅

ア　長浜戸の本改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

イ　長浜石ケ坪改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

ウ　長浜小ト子改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

エ　長浜西原改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

オ　長浜青木改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

カ　長浜北大ト子改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

キ　長浜西ノ田改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

ク　長浜東大ト子改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

ケ　長浜東原改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

コ　長浜西宮改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

サ　長浜西新開改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたと

ころ，未策定となっている。

シ　長浜原沖東改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

ス　長浜名村改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

セ　長浜七軒家改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。また，高齢者対応も未実施となっている。

ソ　長浜東七軒家改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

タ　長浜原沖西改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

チ　長浜原沖改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

ツ　長浜若宮改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。また，高齢者対応も未実施となっている。

テ　長浜イノハナ改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたと

ころ，未策定となっている。

ト　長浜芝改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

ナ　長浜米ノ内改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

ニ　長浜馬場東改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

ヌ　長浜横田野改良住宅

基本構想策定が計画策定から10年以内に予定されていたところ，未策定となっている。

（２）春野地区の進捗状況

①　公営住宅

ア　春野猫畑市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

イ　春野古川第１市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

ウ　春野古川第２市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

エ　春野関脇市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

オ　春野北若王子第１市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

カ　春野北若王子第２市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

キ　春野北若王子第３市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

ク　春野内新改市営住

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

②　改良住宅

ア　春野岡左右改良住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

イ　春野ヨシ橋改良住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

ウ　春野北木ノ瀬改良住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

エ　春野東木ノ瀬改良住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

（３）意見等

①　長浜地区及び春野地区の基本構想策定について

【意見７】

長浜地区及び春野地区の基本構想策定に可及的速やかに着手するのが望ましい。（３Ｅの観点からする意見）

長浜地区の多くの住宅について，上述のとおり基本構想策定が，計画策定から 10 年以内に予定されている。

しかし，現在のところこれらの住宅について基本構想の策定に至っていないのが現状である。同和関連施策との兼ね合いもあるようであり，また，多大な費用がかかることから，積極的な構想策定が困難な事情も理解できるが，小規模団地の集約化は本計画の基本方針であり，可能な限り早期に構想策定について着手されたい。

また，春野地区の多くの住宅については，基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。次期計画期間において，基本構想を策定されたい。

②　長浜地区のアンケート調査（評価）

令和２年 10 月 23 日に，長浜戸の本改良住宅の見学を行った。戸の本では，昭和 58 年に 78 戸，昭和 59 年に 20 戸の住宅が建築されている。合計 98 戸のうち 27 戸は現在空家となっており，空家の管理問題が生じていたことが分かった。また，戸の本改良

住宅は，道路整備や区画整理の一環として建築され，元々は，住民への払い下げが視野に入れられていたとのことである。

住宅の管理に多大なコストがかかる中，高知市として管理コストを低減する方法として一つ考えられる選択肢に，戸の本でも視野に入れられていた，住民への払い下げの方法があった。長浜地区は，広域に多くの住宅が散らばっており，土地の利便性も高くはなく，建替えを行いにくい実態もある。

そのため，長浜地区の住宅全般について，高知市が自ら管理する方法をとらず，住民への払い下げも一つの方法として取り入れることが可能か，住民との合意形成が可能かについての調査のため，平成 29 年に住民に対してアンケート調査がなされている。

アンケート調査は，409 世帯に対して行われ，166 世帯からの回答が得られた。そのうち，買い取り希望は 4 世帯であり，価格によっては買い取りたいとの回答が 41 世帯であった。全体からすると割合として高いとはいえないが，それでも 10％程度の住民は買い取る可能性があるという結果が出たものであり，今後の基本構想策定のためのデータとして極めて有用である。

当該アンケート調査は，実施自体初めてなされたものであり，大変評価できる。

上述のとおり，長浜地区の基本構想策定は未だなされていないが，小規模団地の集約化の基本方針にそって前に進めるべく，住宅政策課及び指定管理者の職員が共同で知恵を出し合っている現状がある。

当該アンケート結果を参考にしながら，住民への払い下げも重要な選択肢の一つとして，この地区の今後のあり方について

さらなる検討が重ねられることを期待する。

※　平成29年の長浜地区アンケート集計表

○ アンケート集計表

	団地	戸の本	石ケ坪	小下子	西原	東原	北大下子	西ノ田	青木	東大下子	原沖西	原沖	原沖東	西新開	名村	米ノ内	西宮	七軒家	東七軒家	若宮	芝	イノハナ	馬場東	横田野	
	回収率	48%	38%	65%	86%	29%	20%	22%	54%	52%	71%	32%	25%	32%	0%	57%	33%	33%	17%	33%	13%	0%	27%	50%	
	回収	40	8	11	6	6	4	4	14	13	5	8	1	7	0	12	8	2	1	2	2	0	4	8	166
	送付	83	21	17	7	21	20	18	26	25	7	25	4	22	2	21	24	6	6	6	15	2	15	16	409

1-1	職業	自営業	会社員	漁業	パート	無職	その他		
		6	22	1	17	104	13	163	

1-2	世帯主年齢	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75歳以上	
		2	4	16	26	16	54	48	166

1-3	同居人数	一人	二人	三人	四人	五人以上	
		57	72	18	9	6	162

1-4	車保有	一台	二台	三台以上	持っていない	
		55	22	9	50	136

2	同居者年齢	小学校入学前	小・中学生	15～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75歳以上	85歳以上	
		7	14	50	10	10	28	19	6	144

3	身体状況	支障なし	ようやく歩く	車イス使用	寝たきり	食事・入浴に	その他	
		3	36	7	4	18	14	82

その他意見
心臓疾患，半身麻痺
入院中，リハビリ中 等

4	満足度		満足	ほぼ満足	どちらとも	やや不満	不満				
	1	広さ	68	61	19	10	4	162			
	2	部屋数	69	59	16	10	6	160			
	3	台所	43	50	27	23	15	158			
	4	便所	33	30	22	44	32	161			
	5	風呂	33	41	37	27	21	159	最大値	162	
	1	断熱性	20	36	39	30	29	154	最小値	154	
	2	日当たり	51	63	27	12	9	162			
	3	風通し	44	56	39	16	5	160			
	4	収納スペース	36	48	38	24	13	159			
	5	外観	21	47	57	17	16	158			
	6	住みごこち	22	67	42	17	13	161			

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	
5	将来の意向	住み続けたい	津波地区以外	新築して引越	中古住宅へ引	民間賃貸へ引	他の市営住宅	福祉施設へ引	親族宅へ引越	考えていない	その他	
		97	32	5	2	3	13	9	0	40	4	205

その他の意見
経済的に苦しく引越しできない

6	引越し時期	3年以内	5年以内	10年以内	10年以上先	わからない	
		6	3	3	1	18	31

7	購入希望	購入したい	価格による	賃貸のまま	その他		
		4	41	83	15	143	

その他の意見
わからない古くなっているので買いたくない

7で		戸の本	石ケ坪	小下子	西原	東原	北大下子	西ノ田	青木	東大下子	原沖西	原沖	原沖東	西新開	名村	米ノ内	西宮	七軒家	東七軒家	若宮	芝	イノハナ	馬場東	横田野	計
	購入したい	2		1			1																		4
	価格によって	15	3	3	2			2	4		2	1		1		4	1						1	2	41
	賃貸のまま	14	5	5	3	5	3	1	9	7		5	1	3		5	3	2	1	2			2	4	80
	その他	2		1	1	1				1		1		2		2	2				1			1	15
	計	33	8	10	6	6	4	3	13	8	2	7	1	6	0	11	6	2	1	2	1	0	3	7	140

5　北部地区の進捗状況

（１）鏡地区の進捗状況

①　公営住宅

ア　鏡川口市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

イ　鏡川口第２市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

ウ　鏡梅ノ木市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

エ　鏡畑川市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

オ　鏡中山市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

②　特定公共賃貸住宅

ア　鏡畑川特定公共賃貸住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

（２）土佐山地区の進捗状況

①　公営住宅

ア　土佐山平石市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

イ　土佐山高川第１市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

ウ　土佐山西川市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

エ　土佐山桑尾市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

オ　土佐山高川第２市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

カ　土佐山西部市営住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

②　特定公共賃貸住宅

ア　土佐山桑尾経塚特定公共賃貸住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

イ　土佐山桑尾古味特定公共賃貸住宅

基本構想策定が計画策定から 11 年～20 年以内に予定されている。

（３）意見等

北部地区については，住宅が比較的新しく，計画策定から 11 年～20 年に建替え等を検討し，全体的な基本構想を策定することとされている関係で，現状，基本構想の策定は実施されていない。次期計画で，全体的な基本構想が策定され，実施されることが望まれる。

したがって，今回の監査において，取り立てて意見はないが，北部地区は，他の地区に比べ，子育て世帯の移住・定住を目的としているという特徴があるため，その特徴が活かせる次期計画となり，基本構想が策定されることが望まれる。

6　市営住宅の 10 ヵ年整備計画の進捗について

（１）老朽建物の建替等

筆山町，東石立町市営住宅の合併建替ついては，これまで述べたとおり，計画どおり西工区は実施済みである。今後の課題としては，大きなものとして，東工区の計画見直しと六泉寺町市営住宅の建替えが残っている（この点は後述する。）。

丸池町市営住宅については，上述のとおり，計画とは異なるが合理的判断がなされ，用途廃止がなされている。

その他用途廃止対象住宅については，10 年以内に実施予定であった住宅については概ね進んでおり，現在交渉中の住宅もいくつか存在する。

（２）居住環境の整備と長寿命化

①　バリアフリー化の促進

バリアフリー化された住宅として，令和２年 10 月 23 日に潮江市営住宅の車イス対応の部屋の見学を行った。

１階が車イス対応の作りになっており，段差等がなく風呂場やリビングも広い間取りで，工夫がなされていた。リビングには外部に回転灯で異常を知らせるためのブザーが設置されており，車イス生活者の方への配慮が行き届いていた。

この様なバリアフリー住宅は数としてはまだ少ないが，一部はこのように対応がなされており，整備されつつあることが分かった。

② 既設市営住宅の改善

上述のとおり，一部は外壁改修がされているものの，まだ大半の改修予定住宅では未実施となっており（10 年以内の改修が予定されていた。），可及的速やかな対応が求められる。

③ 小規模団地の集約化

上述のとおり，長浜地区及び朝倉地区等において，基本構想策定が未実施となっている。

同和関連施策との関係もあるようであり，進捗が滞っているようであるが，長浜地区で実施された住民へのアンケートなどのように，払い下げの方法も含め，今後のあり方について，模索が続けられている。

（３）意見等

上記各地区における進捗状況の項目で述べたとおりである。

第２　入居・退去手続の適正

１　市営住宅の広報状況

（１）高知市からのヒアリング

住宅政策課からのヒアリングによると，一般向けの市営住宅の入居募集の広報は，既述の通り，高知市地域広報紙「あかるいまち」，高知新聞朝刊への広告掲載（募集時期に合わせて年３回，募集月の月初め），住宅管理センターホームページによって行われている。

旧地域改善向けには，地域広報紙「館だより」，各市民会館掲示板への掲示により行われている。

（２）検討

高知市地域広報「あかるいまち」は，毎月１日発行で発行月の前月末日までに市内全ての家庭のポストに直接配布されている。加えて，高知市ホームページには高知市広報「あかるいまち」ウェブ版も公表されている。

高知市民のための広報ツールである高知市地域広報紙「あかるいまち」に市営住宅の情報を掲載することは合理性があろう。しかし，高知市地域広報紙「あかるいまち」の情報量は多く，高知市民が高知市地域広報紙「あかるいまち」の冊子を実際に手に取って隅々まで内容をチェックする人がどれだけいるのかという疑問もある。

なお，新聞広告については，高知新聞のみで行われている。

高知新聞営業局のデータによると，令和２年７月現在，高知県内の高知新聞のシェアは 88.45％，他紙系が 11.55％であり，高知新

聞が圧倒的シェアを誇っている
(https://www.kochinews.co.jp/ad/market_top.htm#share)。

もっとも，閲読率で見てみると，新聞の閲読率は全国的にも減少傾向にあると言われており，一般社団法人日本新聞協会の令和元年のデータによると，高知県内の１世帯当たり部数は，0.56 である。つまりは，高知県内世帯のうちの半分しか新聞を閲読していないということになる
(https://www.pressnet.or.jp/data/circulation/circulation02.html)。

なお，高知市内の１世帯当たり部数データは確認できなかったが，高知県と同程度ないしより低いと推定されよう。

（３）意見等

【意見８】

新聞を購読していない世帯への効率的な周知方法も検討し，必要な人に必要な情報を届けるべく鋭意工夫をすべきである。

（３Ｅの観点からする意見）

広告の効率性の観点からは，高知新聞に広告を出すことに合理性はあると言える。一方で，高知新聞の購読者だけではなく，広く周知するという観点からは，高知新聞以外の購読者も一定数存在するものであり，高知新聞以外の他紙にも広告を出すなど，高知新聞以外の購読者にも広く周知することが必要である。

また，上記の通り，新聞の高知県内の１世帯当たり部数は，0.56 であり，高知県内の半分の世帯は新聞を取っていない。新聞を購読していない世帯への効率的な周知方法も検討すべき

である。

つまり，これまでの広告手法を続けつつ，同一方法による広告では周知効果が限定される側面があるので，費用対効果を検討しながら，新たな広告手段を創意工夫していくことが望まれる。

2　入居手続の概要

（1）住宅政策課からのヒアリングによると，応募から入居手続きの概要は，一般向け住宅と旧地域改善向け住宅では，手続きが異なっているとのことである。入居手続きについては，第4章において記載しているが，再度ここで触れておく。

（2）一般向け住宅

一般向け住宅では，3回の定期募集と随時募集に分かれる。

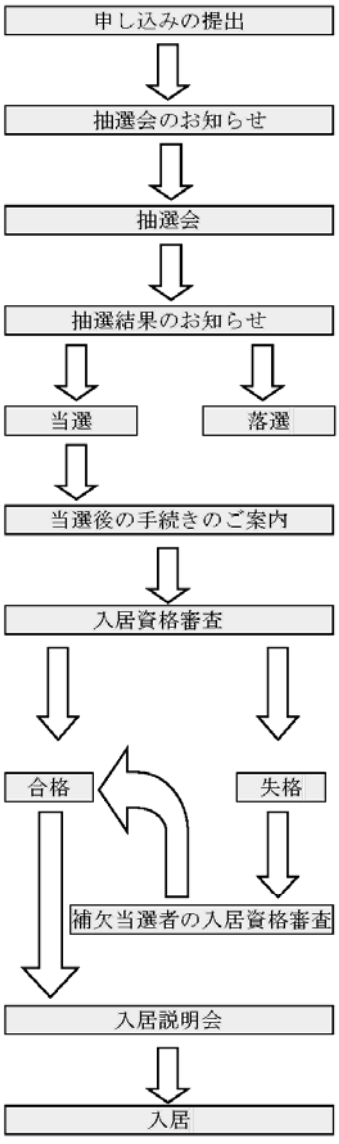
年3回の定期募集は，入居を希望する者からの申し込みの提出，抽選会のお知らせ，抽選会，抽選結果のお知らせ，当選後の手続きのご案内，入居資格審査，入居説明を経て，入居という流れになる。

随時募集は，空き物件のすべてが随時募集になるのではなく，随時募集として募集した住宅が対象となる。窓口に来た申込者に案内をする。

申し込みの概要については，高知市営住宅入居者募集案内令和2年度第1回の1頁の表を引用する。

1. 申し込みの概要

市営住宅とは，住宅に困っている方々に健康で文化的な生活ができるよう低廉な使用料でお貸しすることを目的として，国の補助金等と市民の税金によって建設された共有の財産です。このため，入居にあたっては法律（公営住宅法）や高知市営住宅条例等に基づく審査があります。ご理解をお願いいたします。



→ 申込案内書の申込資格等をご確認の上，**高知市営住宅管理センターへ郵送で申し込みしてください。**

→ 事前に文書でお知らせします。

→ 参加は自由です。遅刻・欠席されても失格にはなりません。
（新型コロナウィルス感染拡大の状況により，変更となる場合があります。）

→ 抽選結果を文書でお知らせします。

→ 指定した期間に，３～５ページの『当選後の手続き』をとっていただきます。

→ 入居資格審査を行います。入居資格を満たさない方は失格となります。その際には補欠当選者が繰り上げ当選となり，同様に当選後の手続きをしていただき，入居資格審査を行います。

→ 指定した日時に入居説明会を行います。

（３）旧地域改善向け

① 旧地域改善向け住宅については，平成 15 年から平成 17 年にかけて抽選をしていた時期があったが，平成 18 年以降抽選は行われていない。申込者について，実態調査を行ったうえで入居が決定されている。なお，３年に１回開催される担当部署との協議の結果，抽選になる可能性もあるとのことである。

入居の流れは，各市民会館便りへの募集住宅一覧表の掲載，市民会館掲示板への掲示，市民会館での申込案内書配布，各市民会館で申込受付，実態調査，住宅政策課へ市民会館の意見提出，入居者選考委員会による入居者の決定，入居説明会を経て，入居開始となる。

住宅政策課から提供を受けた令和２年度第１回の募集日程を引用する。

別紙１－③

令和２年度　第１回市営住宅入居者募集日程（旧地域改善向け）

○ 令和２年６月初旬
- 各市民会館「館だより」　６月号へ掲載
- 各市民会館掲示板への掲示

○ 令和２年６月４日(木)
- 各市民会館にて案内書配布開始

○ 令和２年６月 18 日(木)～令和２年６月 19 日(金)
- 各市民会館にて申込受付
  (長浜・小高坂・春野弘岡中・朝倉総合の４館は８：30～17：15 受付。
  その他９館は 10：00～17：00 受付。※全館正午～午後１時を除く。)
- ６月 22 日中に各市民会館から申込書類を回収
  (※　回収の時間表については，前回同様に 19 日までに各館長様宛にメールでお送りします。受付期間中申込のなかった市民会館については，22 日午前 10 時 10 分までに住宅政策課まで申込のなかった旨連絡をお願いいたします。)

○ 令和２年６月下旬～
- 実態調査

○ 令和２年７月上旬
- 住宅政策課へ市民会館意見提出

○ 令和２年７月下旬
- 入居者選考委員会
  ↓
- 入居内定（選考結果発送）
  ↓
  ・資産調査
  ・暴力団員に該当するか否かの調査
  ・その他書類審査
- 入居決定（入居決定通知書等発送）

○ 令和２年８月 24 日(月)
- 入居説明会（鍵渡し）（新庁舎　６階　611）

○ 令和２年９月１日（火）
- 入居開始

② なお，高知市には市内 13 カ所に市民会館があり，各市民会館は，福祉の向上や人権啓発のための住民交流の拠点となる地域に密着した福祉センター（コミュニティセンター）として，生活上の各種相談をはじめとする社会福祉等に関する様々な事業や人権問題に対する理解を深めるための活動を行っている（https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/124/shiminkaikan.html）。

（４）意見等

【意見９】

入居手続において，一般向けと旧地域改善向けで差違を設けるべきか否か，検討を深められたい。（３Ｅの観点からする意見）

両住宅においては，歴史的背景や現状に違いがあることは否定しないが，かかる点に留意しつつも，行政の公平・円滑な執行の観点から，両住宅の募集・入居手続きに違いを設ける必要があるのか検討されたい。

３　市営住宅の応募段階，申し込みまでの段階について

（１）入居の募集について

①　随時募集の住宅

高知市担当者からの聞き取りによると，どこでもいいから市営住宅にすぐに入居したいとの希望者は少ないとのことである。

もっとも，定期募集の令和元年３回目の募集以後，県営住宅で

も随時募集があること，空家対策にもなることから，市営住宅においても随時募集を開始し，募集機会を増やした。

随時募集の対象となる住宅は，定期募集で２回以上募集したものの，応募がない住宅から選定される。

定期募集の令和元年３回目の募集以後に，三里十津北市営住宅と朝倉沖田市営住宅の２戸の随時募集をしたところ，三里十津北市営住宅に応募があり入居した。

その後，定期募集の令和２年１回目の募集以後に，４戸の随時募集をしたところ，１戸につき入居があった。

随時募集の案内については，一般向け住宅については，高知市地域広報紙「あかるいまち」と入居募集案内に記載することによって応募を募っている。旧地域改良向け住宅については，募集申込書や地域広報誌「館だより」で案内をしている。

なお，住宅に困窮しているとの相談があれば，住宅管理センターや市民会館で提案をしているとのことである。

② 定期募集の住宅

高知市民は，定期募集の住宅があることを，高知市地域広報紙「あかるいまち」，高知新聞朝刊への広告掲載（募集時期に合わせて年３回，募集月の月初め），住宅管理センターホームページによって知ることができる。

具体的にどの住宅が募集になっているのかは，入居募集案内書に記載されており，入居募集案内書は，高知市役所，高知市営住宅管理センターで，冊子になった紙媒体として入手ができ，住宅管理センターホームページからのダウンロードによっても入手できる。

募集住宅一覧表には，団地名，号数，建設年度，構造，階層，間取り，床面積，風呂の有無，トイレの種類，エレベータの有無，熱源（都市ガス，LP，電気），駐車場の有無（有料か否か），使用料が記載されている。

市営住宅の所在地の略図はあるが，最寄りの電停ないしバス停からの所要時間など公共交通との関連は記載されていない。

9 募集住宅一覧表

種別：公営　　目的：一般世帯向

申込番号	団地名	号数	建設年度	構造	階層	間取り(畳)	床面積(㎡)	風呂	トイレ	EV	熱源	駐車場	使用料	備考
1	比島町北	56	S54	中耐4	3	6，6，4.5，台6	60.04	有	水洋		都市	有料	17,300～34,100	
2	新田町	42	S54	中耐3	3	4.5，6，6，台6	60.04	有	水洋		都市	有料	17,100～33,500	
3	三里十津南	224	S56	中耐5	5	6，6，4.5，台6	60.04	有	水洋		ＬＰ	有料	16,000～31,500	
4	曙町	100	H04	中耐4	3	6，6，6，台6	60.97	有	水洋		ＬＰ	有料	20,500～40,400	

③　意見等

【指摘１】

募集住宅については，入居募集案内書において，その間取りをわかりやすく記載し，間取図も掲載すべきである。

（３Ｅの観点からする意見）

間取りについて，例えば，６畳と４畳半であれば，現状，「6,4.5」と表記されており，４畳半であることは「,」「.」の違いで区別することになる。つまり，細かいピリオドの違いで区別しており，わかりにくい。

特に，視覚に不自由があったり，老眼鏡等を必要とする高齢者層にとっては非常にわかりにくい表示であると思わ

れる。

また，間取図の掲載もなく，これから住もうと考えている住居についてのイメージも湧かず，不親切であると思われる。

これらの点については，問い合わせがあれば電話や窓口で説明をすれば足りるとの考えもあろう。しかし，電話や窓口対応は，必要な人に対して十分に時間をかけて必要な情報を説明出来るか疑問もあり，そのためにも，募集案内書に記載すれば足りる事項は，可能な限り，わかりやすく記載すべきである。そうすることで，電話や窓口対応の負担軽減にもつながると思われる。

【指摘２】

入居募集案内書における募集住宅一覧表には，入居者の利便性を考え，最寄りの電停ないしバス停からの所要時間など公共交通との関連を明示すべきである。（３Ｅの観点からする意見）

募集住宅の立地条件について，公共交通機関との関連がどのようになっているかは，その住宅への応募を決めるにあたって，重要な情報の一つでもある。昨今，高齢ドライバーの免許返納も社会的問題となっているところであるが，公共交通機関の利用を必要とする世帯も一定数存在している。

したがって，募集住宅一覧表には最寄りの電停やバス停

の名称，そこからの所要時間等公共交通との関連も記載すべきである。

【意見10】

自家用乗用自動車だけに頼らない市営住宅の整備を進めていくことが望まれる。（３Ｅの観点からする意見）

公共交通機関の話が出てきたので，ここで，上記意見も述べておく。

高知県が日本一歩かない県とされており，高知市においても自家用乗用自動車に頼らざるを得ない現状もあろう。一方，自動車を保有しない市民にとっては，交通の便の悪さが課題となっている。高知市民が，市営住宅を選択するにあたっても，市営住宅の選択肢が限られる結果になっている。また，上記の通り，高齢ドライバーの免許返納問題もあり，生活をするにあたって，自家用乗用自動車の使用が前提とされてしまうのでは市営住宅の選択を狭めることにもなる。

高知市への転入者及び転出者のアンケート結果によっても，高知市に住んで不満な点は「交通の便が悪い」が最も多く，次いで，「住宅価格・家賃が適当ではない。」が続いている現状がある。

一方，市中心部の路面電車の運行本数は充実しており，仮に市営住宅を新設するのであれば，路面電車との利便性を考慮することも選択肢の一つであろう。

脱炭素型の持続可能な社会づくりに向けたライフスタイルイノベーションの観点から，自家用乗用自動車に頼らないという視点からの市営住宅の整備も求められよう。

【意見 11】

応募倍率の低い市営住宅について，整理縮小する方向なのか，整理縮小しないのであれば入居を促進する方策を検討する等，市営住宅再編計画の見直しに時には方向性を明確にすることが望まれる。（３Ｅの観点からする意見）。

募集住宅については，人気が偏る傾向があり，何度募集に掛けても応募がない住宅も一定数あるようである。かかる住宅については，応募倍率が低い理由は何であるか分析し，当該住宅の今後のあり方を含め検討することが望まれる。

（２）申し込み手続について

年３回行われる定期募集について，入居希望者は，申し込み期間内に，市営住宅入居申込書に所定事項を記載して，郵送または住宅管理センターに持参して申し込みを行う。市営住宅入居申込書の記載に不備等があれば，申込者に返送し，再提出を促すとのことである。

なお，住宅政策課によると，所謂事故物件については，隠すようなことはしていないし，家賃を減額することも行っていないとのことである。募集要項に「訳あり」と表示して，具体的問い合わせ

があった場合は，その内容を答えるようにしているとのことである。

（３）抽選手続について

① 申し込み期間内の申し込みを経て，抽選会が公開で実施される。抽選会へ参加するか否か自由であり，抽選結果は，申込者全員に文書で通知する。

令和２年７月に行われた令和２年度第１回の抽選会においては，新型コロナウィルス対策のため，これまでよりも，広い部屋で行われたとのことであったが，抽選申込者や立会人などのソーシャルディスタンスに十分配慮していた。

抽選方法は，抽選申込者に番号を割り当て，その番号に該当する小さな玉を，部屋ごとに抽選器に入れて，抽選器を手で回す方法である。

玉の番号が出た順番に，当選者，補欠順位１，補欠順位２を決定していった。住宅によっては，応募者なしの住宅や，応募者が１件だけの住宅もあった。

住宅政策課職員１人と，今回は，住宅審議会委員から１人，市営住宅申込者の中から１人の合計３名が抽選の立会人として，抽選器から出てくる番号を確認していた。その他に，当選番号を記録する係員，抽選会場の入り口で案内する係員など数名がいた。抽選のために，多くの人員と時間が割かれている印象を受けた。

抽選の方法については，特に規則などがあるわけではなく，係員の事務の引き継ぎなどによって行われてきているとのことである。

抽選会を視察した限りでは，抽選の公平性，透明性を確保するために十分な配慮がされているように感じた。

抽選結果は，当選者の番号などが高知市ホームページでも公開されている。ホームページで公開された抽選結果の例を引用する。

申込番号	募集住宅	申込件数	当選番号	補欠順位1位	補欠順位2位
1	比島町北　56号	8 件	6	8	3
2	新田町　42号	3 件	11	9	10
3	三里十津南　224号	0 件	応募なし		
4	曙町　100号	3 件	13	12	14
5	鴨部　73号	4 件	17	18	15
6	鏡川　15号	1 件	1件のみ応募		

② 意見等

【意見 12】

抽選の方法について，コンピューターによる抽選方法を確立できないか，抽選事務の合理化を図れないか，本条例の改正，本条例施行規則の改正なども含めて検討されたい（適法性・３Ｅの観点からする意見）。

本条例第11条第２項には，住宅に困窮する実情を調査し，

その困窮の度合いの高い者から入居者を決定するとされ，同条第２項は，住宅に困窮する度合いの順位の定めがたい者については，公開抽選によりその順位を決定するとある。また，同条第３項は，特公賃住宅については，抽選その他公正な方法により入居者を選考するとある。

市営住宅は，公開抽選（本条例第 11 条第２項）であるが，その公開抽選の方法については，明確な定めがなく，担当者の実務上の鋭意工夫の積み重ねで行われており，そのこと自体は評価できる。

しかし，担当者の実務上の鋭意工夫だけに委ねて，問題が生じたときに抽選担当者が責めを負うことになるのは不合理であり，組織として抽選方法の合理化や明確化に向けて検討・整備すべきと思われる。

公開抽選（本条例第 11 条第２項）の趣旨は，住宅に困窮する度合いの順位の定めがたい者の選考について，公平に行うこと，疑義をもたれないためであると思料され，公平かつ疑義をもたれない合理的な方法を確立できれば，同条項の趣旨からも問題がないと思われ，現在のやり方でも問題はないであろう。

しかし，既述の問題点も感じられ，仮に条例解釈では限界があるのであれば，合理的な方法を確立し，本条例ないし本規則で明示する方法も考えられる。

一例を出すと，公益財団法人介護労働安定センター新潟支部では，エクセルによる抽選を行っている。具体的には，エクセル関数ランダム（＝RAND()）を使用し，各抽選番号に乱数番号（※コンピューターが無作為に発行する数字）を

作り，乱数番号に対しソートをかけ，数字の小さい順から，当選者とする方法が紹介されている。

これらも参考にし，より公平で合理的な抽選事務の検討がなされることを望む。

（http://www.kaigo-center.or.jp/shibu/niigata/%E9%9B%87%E7%94%A8%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%B2%AC%E4%BB%BB%E8%80%85%E8%AC%9B%E7%BF%92%E5%86%8D%E5%8F%97%E4%BB%98%E2%91%A1%EF%BC%88%E6%8A%BD%E9%81%B8%EF%BC%89.pdf）

（公財）介護労働安定センター
新　潟　支　部

申込多数時の抽選方法について

当支部におきましては、各種講習会、セミナーの受け付けは基本的には申込先着順とさせていただいておりますが、受付終了後にキャンセルのお申し出があり定員に空きが出た場合に限り、再受付をさせていただく場合があります。
その場合には、限られた受付可能数に対し多数の申し込みをいただく事が予想されます。公平性確保の観点から以下の方法で抽選を行い、結果をホームページ上で公表いたします。

【コンピューターによる抽選システム】

① 再受付の案内を新潟支部ホームページで発表いたします。
② 抽選受付を希望される場合は、別紙申込書に必要事項を記入の上、ＦＡＸでお申込み下さい。お申し込みは一事業所一名とさせていただきます。
※記載いただく連絡先電話番号、ＦＡＸ番号は厚生労働省、新潟県、市町村の公的情報の他、“介護の窓口”等民間情報公表システムに登録されている番号に限らせていただきます。
個人宅や別箇所からの送信分は対象外（無効）となります。
尚、同一法人の事業所単位でお申込みいただく事は可能です。
③ ＦＡＸの受信順に受付・抽選番号を発行し、返信書面にて通知させていただきます。
④ 当支部データ管理においてはマイクロソフト社エクセルファイルを使用しております。受付期間内、受付・抽選番号と事業所名で一覧データを作成いたします。
⑤ 受付終了後、エクセル関数ランダム（=RAND()）を使用し、各抽選番号に乱数番号を作ります。※コンピューターが無作為に発行する数字です。
⑥ 乱数番号に対しソートをかけ、数字の小さい順の上位○人を当選とさせていただきます。
⑦ 抽選結果をFAXにてお送りいたします。
⑧ 抽選結果はホームページ上で公表いたします。

（４）具体的募集状況

住宅種別・地区別募集状況一覧を見ると，平成 26 年～令和元年の応募総数は 3582 件，募集戸数は 508 戸で，倍率は 7.05 倍である。この数値を一見すると募集倍率が高く，かなりの競争率に見える。

しかし，特定目的別募集状況一覧表を見ると，単身世帯向が高い数字を示すなど，数字にばらつきが見られる。旧地域改善向け住宅は，概ね２倍前後である。

住宅政策課の話によると，市営住宅のどこでもいいから入りたいという人は少ないとのことである。民間の賃貸住宅の競合や，入居希望者が住み慣れた地区から離れたくないという強い希望を持っていることが伺われる。

○住宅種別・地区別募集状況一覧

住宅種別	募集地区	募集団地数	募集戸数	応募総数	平均倍率
A 一般向公営住宅　改良住宅 コミュニティ住宅　特公賃住宅 活性化住宅	中央地区	39	155	2180	14.06
	東部地区	10	32	76	2.38
	西部地区	29	80	954	11.93
	南部地区	6	24	82	3.42
	北部地区	18	33	27	0.82
	計	102	324	3319	10.24
B 旧地域改善向公営住宅 旧地域改善向改良住宅	中央地区	22	24	52	2.17
	東部地区	19	29	31	1.07
	西部地区	55	74	116	1.57
	南部地区	46	57	64	1.12
	北部地区	0	0	0	0.00
	計	142	184	263	1.43
市営住宅合計	中央地区	61	179	2232	12.47
	東部地区	29	61	107	1.75
	西部地区	84	154	1070	6.95
	南部地区	52	81	146	1.80
	北部地区	18	33	27	0.82
	計	244	508	3582	7.05

○一般向公営住宅(上表A)の特定目的別募集一覧

特定目的種別	募集戸数	応募戸数	平均倍率
一般世帯向	180	1751	9.73
高齢者世帯向	24	128	5.33
シルバー世帯向	1	6	6.00
母子・父子世帯向	21	145	6.90
障害者世帯向	14	67	4.79
車イス世帯向	15	20	1.33
多子・多家族世帯向	4	14	3.50
子育て世帯向	11	54	4.91
高齢単身者向	8	183	22.88
シルバー単身者向	1	38	38.00
障害者単身者向	6	62	10.33
車イス単身者向	4	8	2.00
単身者向	35	843	24.09
合計	324	3319	10.24

（５）倍率と辞退件数

次に，一般向けの団地別倍率と辞退の件数を見てみると，市中心部にあり交通の便が良いところの倍率が高いなど，人気の団地と不人気の団地が分かれる結果になっている。

なお，抽選に当選しながら辞退者も若干見られるところである。当選に辞退したとしても，次回抽選への制限はないとのことである。

辞退者について，濫用的な申込みがあったと断定できるだけの事情はなく，入居申込みにあたって，担当者が電話や窓口などで申込者に十分に説明していることがうかがわれるため，辞退の理由はその辞退者の確認不足が原因かと思われる。

なお，旧地域向けの団地については，そもそも申込者がいなかったり，応募倍率が１倍から２倍程度の団地が多く見られる。

つまり，応募倍率の差違からしても，どこでもいいから入りたいという入居希望者が少ないこと，申込者は，自ら希望する地区において，民間の賃貸住宅などと比較しながら，市営住宅を選択肢の一つにすぎないと認識していることがうかがわれる。

市営住宅募集倍率（全体）

		26	27	28	29	30	31
一般向け	倍率	9.6	10.6	10.2	13.1	10.2	9.1
	辞退数	5	10	7	7	7	12
旧地域改善向け	倍率	1.6	1.6	1.8	2.0	0.6	0.97
	辞退数	1	5	3	8	5	2

団地別倍率及び辞退件数（一般向け）

団地名		26	27	28	29	30	31
曙町市営住宅	倍率		11.8	24.3	16.5		1.0
	辞退数		1				
鴨部市営住宅	倍率	6.0	19.0	3.5	21.0	4.7	4.5
	辞退数						
鏡川市営住宅	倍率	21.0	6.5	5.0	3.0	1.0	2.0
	辞退数				1	1	1
若草町西市営住宅	倍率	12.5	25.5	34.5	5.0	8.4	3.6
	辞退数		1	2			3
若草町市営住宅	倍率				17.5	4.0	
	辞退数						
鏡川町市営住宅	倍率					15.7	9.6
	辞退数						
新本町東市営住宅	倍率		7.0	11.5		3.0	3.7
	辞退数						
比島町北市営住宅	倍率	21.3	13.0	19.0	22.0	17.0	0.5
	辞退数	2		1			2
東石立町市営住宅	倍率					10.2	25.5
	辞退数						
新田町市営住宅	倍率			11.0		1.5	3.0
	辞退数					1	
潮江市営住宅	倍率		4.0				1.0
	辞退数		1				
北竹島町市営住宅	倍率			9.0	8.0	5.0	7.2
	辞退数					1	2
百石町市営住宅	倍率			2.0	23.7	20.3	13.3
	辞退数				1		
比島町市営住宅	倍率				15.0	33.0	24.0
	辞退数					1	
昭和町コミュニティ	倍率			34.0	33.5	17.8	23.2
	辞退数			1	1	1	
潮江第一コミュニティ	倍率					5.0	2.5
	辞退数					1	
潮江第二コミュニティ	倍率				31.5	13.0	10.2
	辞退数						
潮江第三コミュニティ	倍率					16.0	14.0
	辞退数						
栄田町コミュニティ	倍率				32.5	29.3	31.6
	辞退数					1	1
三里十津南市営住宅	倍率	1.0	5.0	2.8	1.5		3.0
	辞退数	1	3	1	2		
三里十津北市営住宅	倍率	2.0	1.0	1.4	1.0	0.5	1.0
	辞退数			1	1		1
横浜市営住宅	倍率	5.8	5.3	3.5	2.0	3.0	0.8
	辞退数	1	3	1			2
土佐山西川市営住宅	倍率	1.0	1.0	0.0	0.5	0.0	0.0
	辞退数	1	1		1		
土佐山西部市営住宅	倍率		2.0				
	辞退数						
土佐山高川第1市営住宅	倍率			0.0	0.0	1.0	2.0
	辞退数						
土佐山高川第2市営住宅	倍率						1.0
	辞退数						
鏡中山市営住宅	倍率	2.0					0.3
	辞退数						
鏡川口市営住宅	倍率				3.0		
	辞退数						
鏡畑川特公賃	倍率				0.5	0.0	0.0
	辞退数						
土佐山桑尾経塚地域活性化	倍率				4.0	2.0	
	辞退数						
土佐山桑尾敷ケナロ地域活性化	倍率					4.0	
	辞退数						

団地別倍率及び辞退件数（旧地域改善向け）

団地名		26	27	28	29	30	31
春野岡左右改良住宅	倍率	1.0			1.0		
	辞退数						
春野内新改市営住宅	倍率	0.0	1.0			1.0	
	辞退数						
春野古川第2市営住宅	倍率	1.0	1.0				0.0
	辞退数						
春野木ノ瀬改良住宅	倍率	1.0					
	辞退数						
春野北若王子第1市営住宅	倍率		1.0				
	辞退数		1				
春野関脇市営住宅	倍率		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	辞退数						
春野石丸改良住宅	倍率			2.0	2.0		
	辞退数						
春野ヨシ橋改良住宅	倍率						2.0
	辞退数						
朝倉南横町市営住宅	倍率	2.6	0.0	3.5		0.5	0.0
	辞退数	1				1	
朝倉鏡岩市営住宅	倍率	1.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
	辞退数			1			
松田市営住宅	倍率			1.0	1.0		
	辞退数						
朝倉南横改良住宅（北）	倍率	3.0	2.0				
	辞退数						
西山五反田改良住宅	倍率	0.5					
	辞退数						
西山中沢改良住宅	倍率						4.0
	辞退数						
鏡岩タウンハウス	倍率	2.0					
	辞退数						
朝倉沖田市営住宅	倍率		3.0		0.0	0.0	
	辞退数						
松田みどり改良住宅	倍率		1.0				
	辞退数						
松田福止改良住宅	倍率						1.0
	辞退数						
宮寺北改良住宅	倍率		9.0				
	辞退数						
北横改良住宅	倍率		2.0	3.0	3.5		2.0
	辞退数						
朝倉南横改良住宅（南）	倍率				6.0	2.0	2.0
	辞退数					1	
朝倉南横改良住宅（松ノ本）	倍率					1.0	
	辞退数						
小高坂おくらみち改良住宅	倍率	3.0		2.0		0.5	0.5
	辞退数						
小高坂三城ケ森改良住宅	倍率			4.0	2.0		1.0
	辞退数						

小高坂苗床山改良住	倍率	1.0	1.0	2.0	1.5	0.0	0.0
	辞退数		1				
小高坂三の丸市営住宅	倍率			2.0		0.5	1.0
	辞退数						
小高坂三の丸改良住宅	倍率		2.0		1.0		0.0
	辞退数		1				
小高坂竹ノ下改良住宅	倍率					1.0	
	辞退数						
潮江第二改良住宅	倍率	0.0		2.0			
	辞退数						
小石木改良住宅	倍率	5.0	1.0	3.0	3.0		4.0
	辞退数						1
源内山北改良住宅	倍率	4.0					0.0
	辞退数						
潮江改良住宅	倍率	1.0		3.0			
	辞退数						
潮江第三改良住宅	倍率	0.0	2.5		3.0	3.0	4.0
	辞退数				1		
大原南改良住宅	倍率		1.0			1.0	2.0
	辞退数					1	
大原北改良住宅	倍率			2.0			
	辞退数						
潮江幸崎改良住宅	倍率				4.0		
	辞退数						
潮江北ノ丸改良住宅	倍率				1.0	3.0	
	辞退数				1		
一宮北野西市営住宅	倍率	2.0					
	辞退数						
介良西部市営住宅	倍率	0.0	0.0	1.0	0.6	1.0	0.0
	辞退数			1	1	1	
介良西部改良住宅	倍率		0.0	1.0		0.0	0.0
	辞退数			1			
一宮ト カノ改良住宅	倍率		8.0				
	辞退数						
一宮岸ノ下改良住宅	倍率			3.0	3.0		
	辞退数						
一宮サルマル改良住宅	倍率			3.0		1.0	
	辞退数						
一宮サルマル市営住宅	倍率				1.0	0.0	0.3
	辞退数						1
一宮土東改良住宅	倍率					2.0	
	辞退数						
長浜原沖南市営住宅	倍率	0.0	1.0	2.5			
	辞退数		1				
長浜戸の本改良住宅	倍率	2.0			0.0		
	辞退数						
長浜東大ト子改良住宅	倍率	2.0					
	辞退数						
長浜原市営住宅	倍率	0.0	0.3	0.0			
	辞退数						

長浜横田野改良住宅	倍率	4.0	2.0				
	辞退数		1				
長浜東原改良住宅	倍率	0.0	1.0				
	辞退数						
長浜イノハナ改良住宅	倍率	4.0					
	辞退数						
長浜石ヶ坪改良住宅	倍率		2.0				
	辞退数						
長浜西新開改良住宅	倍率			1.0		2.0	
	辞退数						
長浜西ノ田改良住宅	倍率			0.0	5.0		
	辞退数				2		
長浜青木改良住宅	倍率			1.0		0.5	0.0
	辞退数					1	
長浜馬場の西市営住宅	倍率				2.0	0.6	0.0
	辞退数				1		
長浜小ト子改良住宅	倍率				2.0		
	辞退数				2		
長浜石ケ坪改良住宅	倍率				6.0		
	辞退数						
長浜芝改良住宅	倍率						2.0
	辞退数						

（６）意見等

【意見 13】

改良住宅について，今後の新規入居者が見込まれないのであれば，改廃や集約化に向けて，市営住宅再編計画の見直し時に検討すべきである。（３Ｅの観点からする意見）

平成 18 年６月 29 日国土交通省住宅局作成の「公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題について」31～33 頁によると，改良住宅は，従前居住者の退去後は，入居者を公募し事業主体において公営住宅に準じた管理を実施することにある。東京都においては，築 30 年以上の改良住宅では，従前居住者の退去後に入居した者が過半数を占めている。つまり，人的な移動，入居者の入れ替えが進む結果，地域的な特徴も薄れつつあると言える。

一方，高知市の団地別の応募倍率の差違を見ると，交通の不便な団地を中心に，入居募集をかけても応募者がゼロであることも珍しくない。首都圏に比べ，人的な移動，入居者の入れ替えが進んでいないようにも見受けられる。

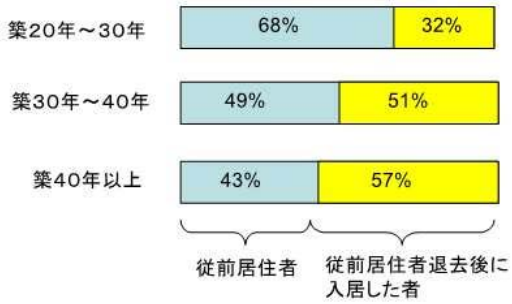
限られた市営住宅の管理コストに留意しつつ，従来の入居者にも配慮しなくてはならないところではあるが，上記高知市の人的移動の特徴からしても，応募倍率の低い市営住宅については，その活性化よりも，交通の便利な団地等に集約化していくことが現実的であり，その方向で検討するのが望ましいと考える。

改良住宅②

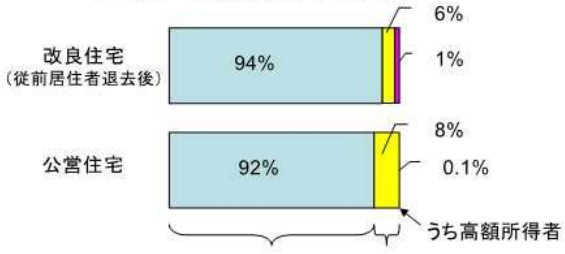
従前居住者退去後の改良住宅の現況

○ 従前居住者の退去後は、入居者を公募し事業主体において公営住宅に準じた管理を実施。
○ 東京都の築30年以上の改良住宅では、従前居住者の退去後に入居した者が過半数を占めている。
○ 従前居住者退去後に入居した者の現在の所得階層をみると、公営住宅階層が94%、公営住宅の収入超過者に相当する者が6%、うち高額所得者に相当する者が1%存在。
（参考）東京都の公営住宅の収入超過者等入居状況：収入超過者8%、うち高額所得者0.1 %

経過年数別の入居者属性（東京都）



入居者の所得階層分布（東京都）



出典：東京都改良住宅入居者データ

○ 従前居住者退去後の改良住宅の管理制度において、現行の公営住宅法を準用していない部分があるが、公営住宅制度との整合性を確保すべきではないか。

-32-

4　入居資格

（１）入居資格の概要

入居資格の法令状況について，概観し，確認をする。

市営住宅は，主に３つの法律（公営住宅法，改良法，特賃法）の根拠に基づく（本条例第１条)。

法律の目的により，入居資格が異なるが，入居資格を概観すると，所得が低位にある者が公営住宅法，所得が中位にある者が特賃法の対象であり，住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失った者が主に改良法の対象である。法令を確認してから，本条例を確認する。

①　入居資格についての法令の概要

ア　改良法

改良法は，第 18 条において，住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失ったものなどについて，改良住宅への入居を希望し，かつ，住宅に困窮すると認められるものを改良住宅に入居させなければならないとして，規定を設けている。

イ　公営住宅法

公営住宅法は，第 23 条において，入居者資格の規定がある。公営住宅法第 23 条は，収入要件について，イの場合とロの場合を分けて「収入が一定額以下であることと」と「現に住宅に困窮していることが明らかであること」を規定している。なお，入居資格の特例については，公営住宅法第 24 条に規定されている。

＜公営住宅法第 23 条＞

公営住宅の入居者は，少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一　その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ，それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ　入居者の心身の状況又は世帯構成，区域内の住宅事情その他の事情を勘案し，特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合　入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

ロ　イに掲げる場合以外の場合　低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して，イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

二　現に住宅に困窮していることが明らかであること

＊　公営住宅法施行令第６条

１　法第二十三条第一号イに規定する政令で定める金額は，二十五万九千円とする。

２　法第二十三条第一号ロに規定する政令で定める金額は，十五万八千円とする。

＜公営住宅法施行令第７条＞

（入居者の選考基準）

法第二十五条第一項の規定による入居者の選考は，条例で定めるところにより，当該入居者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模，設備又は間取りの公営住宅に入居することができるよう配慮し，次の各号の一に該当する者のうちから行うものとする。

一　住宅以外の建物若しくは場所に居住し，又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者

二　他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者

三　住宅の規模，設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者

四　正当な事由による立退きの要求を受け，適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）

五　住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者

六　前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

ウ　特賃法

特賃法は，所得が中位にある者（15 万 8000 円以上 25 万 9000 円以下であること），居住の安定を図る必要がある者として国土交通省令で定めるものに分かれる。

② 本条例の入居資格の概要

本条例第６条において，入居資格が定められている。

その入居資格を概観すると，概ね以下の９つのいずれも満たす必要がある。なお，例外規定もあるので，以下において必要に応じて言及する。

ア　現に同居し，または同居しようとする親族がいること

イ　収入が一定金額を超えないこと

ウ　現に住宅に困窮していることが明らかであること

エ　現に市内に居住し，又は市内に勤務する者

オ　確実な保証人があること

カ　暴力団員でないこと

キ　過去の市営住宅の入居での使用料等の滞納や明渡請求がないこと

ク　市営住宅等を故意に毀損した者でないこと

ケ　その他，市長が必要と認める事項

（２）同居要件

①　市営住宅に入居するには，原則的には同居しようとする親族が必要であるが，例外的に，一定要件を満たす場合には単身者でも入居できる。

なお，高知市長は，令和２年 11 月 10 日の記者会見で，「高知市は，多様な性のあり方への理解を深めることにより，誰もがお互いに認め，尊重し合いながら，自分らしく安心して暮らせるまちをめざして「高知市にじいろのまち宣言」を行い，市民の皆さまとともに，さまざまな取り組みを推進していきます。」とし，LGBT といった性の多様性に対応するため，高知市は来年から同性のカップルなどを公的に証明するパートナーシップ制度を県内で初めて導入し，登録した同性のカップルが夫婦と同じように公営住宅に申し込めるよう条例の改正などを行う方針を示した

（https://www.city.kochi.kochi.jp/uploaded/attachment/96382.pdf）。

また，質疑の内容は，高知市ホームページから引用する（https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/80/r021110sicyouteireikisyakaiken.html）。

（記者）

今日お話があった「高知市にじいろのまち宣言」に関連して質問させてください。最近ですが，足立区議の発言が物議を醸すなど，多様な性の在り方については理解がまだ浸透していないのかなという感じも受けます。その中で，生の多様性であったり，性的マイノリティの方の権利保護という観点から，高知市がどのような街であるべきか，市長のお考えをお聞かせください。また，2月からパートナーシップ制度の施行が予定されていると思いますが，この件に関して法的拘束力はないものと存じ上げておりますが，公営住宅の入居を認めるなど具体的な施策をお考えであれば，その点も教えてください。

（市長）

先に少し申し上げましたけれども，やはり今の新しい時代，特に21世紀に入りましたので，家庭環境等からいうと，多様性，家庭環境だけに限らず，仕事のしかた・生き方を含めて多様性というのが1つの大きなテーマになっているというふうに考えております。高知市内でもＮＰＯ団体のレインボー高知という団体がありまして，この場で直接ご意見とご要望をいただいたこともありまして，今般の「にじいろのまち宣言」をやろうということにいたしました。ただ，ご承知のとおりですね，カミングアウトの問題がいろいろありまして，カミングアウトが強制されるものでもありませんけれども，まだまだいろいろな障壁があると思います。そういう中で，できるだけこの高知の中で多様な，例えば性の多様性も認めながら，お互いに認め合って生活していこうという意味で，我々は宣言をさせていただこうということで，内容については(11月)24日に説明させてもらいますけれども，その準備をしております。それに関連しますけれども，パートナーシップの制度についてですね，これも準備をしておりまして，どこまでその権利を認めるかということについてはいろいろあると思いますけれども，公営住宅の入居につきましては，たぶん条例改正が必要だというような話がちょっとあるので，今準備をしておりますけれども，このパートナーシップの制度が施行された後に，公営住宅の入居は認めていく方向で検討しております。全部が認められるものではないかもしれませんけれども，この制度を活用して，一定の制約があると思いますが，可能なものは我々の中でも認めていこうということで整理をしていきたいというふうに思います。

高知市にじいろのまち宣言

～ 多様な性を認め合うまちへ ～

　にじいろのまちは、一人ひとりの性のあり方が尊重され、だれもがそれぞれの個性や生き方をお互いに認め合い支え合うまちです。

　高知市は、性のあり方に関わるあらゆる差別や偏見をなくし、だれもが自分らしく安心して暮らせる、そんなにじいろのまちをめざすことを、ここに宣言します。

令和２年 11 月 24 日

高知市長　岡崎誠也



② 単身で入居できる場合

ア 60歳以上の者

単身で入居できる者として，60歳以上の者との規定がある（本条例第６条ア）。

高齢者を対象にして，単身で入居できる旨の規定と理解できる。

なお，高齢者の用語は文脈や制度ごとに対象が異なり，一律の定義がない。高齢社会対策大綱（平成30年２月閣議決定）では，便宜上，一般通念上の「高齢者」を広く指す語として用いている。

高知市が，単身入居の要件として60歳以上としている根拠について，住宅政策課に問い合わせたところ，国からの通知文があるとのことで，その通知文を引用する。

改正後の通知文

公営住宅法の一部を改正する法律の施行について

（昭和55年8月1日付社生第103号・住総発第105号
住宅局長・厚生省関係局長から都道府県知事あて）

最終改正　平成17年12月26日

記

第1　単身入居（公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）第6条関係）

1　単身入居の資格を有する者

現に同居し、又は同居しようとしている親族がない場合においても公営住宅に入居することができることとされる者（以下「単身入居有資格者」という。）は、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者は除かれる。

（1）　60歳以上の者又は昭和31年4月1日以前に生まれた者

（2）　障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条に規定する障害者でその障害の程度が次に掲げる程度であるもの

イ　その他，単身で入居できる者

その他，単身で入居できる者は，本条例第６条イからクに規定されている。

概略を述べると，障害者基本法に基づく障害の程度が一定要件に該当する者，生活保護法に基づく支援給付を受けている者，配偶者暴力等防止法に基づく被害者などであり，要するに法律で明確に定められた要件に該当し，かつ，条例で規定された要件を満たす者である。

ウ　意見等

【意見 14】

単身で入居できる場合の年齢要件の撤廃，または，年齢要件の撤廃までしなくとも，入居募集を複数回したが応募がなかった住宅を対象に，将来的な用途廃止が予定されていない限り，単身者の入居資格要件を緩和し，入居を促進する事を検討されたい。（適法性・３Ｅの観点からする意見）

本条例及び国からの通知文によると，高知市で，単身で市営住宅に入居できる者は，60 歳以上の者か，法律で明確に定められた要件に該当する者のみということになる。しかし，単身入居者として 60 歳以上とすることについて，妥当性があるとは思われない。

少子高齢化，核家族化等の社会傾向の中で，60 歳以上の者ではなくても，身寄りの親族がいなかったり，親族がいたとしても親族との同居が著しく困難であり，収入も少なく，単身での安定した住宅の確保が困難な事例も

珍しくない。60歳以上の者ではなくても，公的な賃貸住宅が必要ないし有益な者は多数いると思われる。

そこで，高知市の独自ないし先進的な取り組みとして，単身者についても，年齢要件を撤廃するなどして，住宅に困窮している単身者が入居できるようにするのが望ましい。なお，単身者用住宅の応募倍率は高い傾向にあることがうかがわれるが，今後も単身世帯が増加することが見込まれるのであるから，家族向けに整備された住宅にも，単身者のみで入居できる余地を残す等の工夫も考えられよう。

例えば，入居募集を複数回したが応募がなかった住宅を対象に，将来的な用途廃止が予定されていない限り，家族用の住宅についても単身者の入居を認めたり，単身者の入居資格要件を緩和し，入居を促進する事も検討されたい。こうすることによって，空家に対する管理コストの軽減にもつながると考えられる。

また，単身入居者の要件を若年層にも広げることで，若い世代の独立を促し，近い将来子育て世代になる者の住居の安定を図ったり，高知市外や高知県外からの移住者を促進する施策も考えられる。

市長の合理的な裁量で，住宅困窮者に対し，単身者でも入居できる場合を設けてもいいのではないかと考える。

【意見15】

例えば，現状単身入居出来るとされている年齢要件を

①60才未満の単身者，②60歳以上75才未満の高齢単身者，③75歳以上の高齢単身者と３区分したとして，各区分において，必要な市営住宅の所在地や設備は異なってくると思われる。

したがって，①60才未満の単身者の入居を認めて門戸を開放しつつも，②60歳以上75才未満の高齢単身者については①よりも入居を優先し，③75歳以上の高齢単身者については更に②よりも入居を優先させる等の仕組み作りを今後検討していくべきである。（３Ｅの観点からする意見）。

前に述べたとおり，高齢者の住居確保という観点からしても，単身入居者の要件として，60 歳以上という年齢に合理性があるか吟味が必要と思われる。

また，高齢者が民間の賃貸住宅に入居しにくい現状もある。

高齢社会対策基本法（平成七年法律第百二十九号）第 12 条では，「国は，高齢者が自立した日常生活を営むことができるようにするため，高齢者に適した住宅等の整備を促進し，及び高齢者のための住宅を確保し，並びに高齢者の円滑な利用に配慮された公共的施設の整備を促進するよう必要な施策を講ずるものとする。」と規定されている。なお，同法第４条では，「地方公共団体は，基本理念にのっとり，高齢社会対策に関し，国と協力しつつ，当該地域の社会的，経済的状況に応じた施策を策定し，及び実施する責務を有する」と規定されている。

したがって，高知市としても，同法の理念，同法第 12 条の「高齢者に適した住宅等の整備を促進」すべく，責務を負っていることになる。

高齢者と言っても，高齢者の用語は文脈や制度ごとに対象が異なり，一律の定義がない。日本老年学会・日本老年医学会「高齢者に関する定義検討ワーキンググループ　報告書」（平成 29 年３月）においては，75 歳以上を高齢者の新たな定義とすることが提案されている。

同法に基づく「高齢者に適した住宅等の整備を促進」という観点から，どのような市営住宅を整備すべきなのか議論すべきであるが，60 歳以上であるからといって一律に高齢者であるとは言えず，公共交通機関との関連等も意識しながら，年齢にとらわれず，どのような市営住宅を整備すべきなのか検討されたい。

例えば，自動車免許について，75 歳以上は，更新手続前に認知機能検査の受検と高齢者講習等の受講が義務づけられる。運転免許の更新ができない場合は，公共交通機関との関連がある市営住宅に入居させる必要性は高いと言える。したがって，75 歳以上を高齢者とみて，公共交通機関との関連がある市営住宅を整備し，優先的に入居できる仕組みなども考えられる。

（３）　保証人について

①　本件監査の対象年度は，改正民法施行前であるところ，市営住宅の入居にあたっては入居者の保証人が必要，但し，特別な事情がある場合には保証人が不要とされていた（本条例第 13 条　な

お，現在は当該条文が削除され，令和２年度からの入居者については，保証人は不要とされている。)。

高知市担当者からのヒアリングでは，特別な事情としては，身内が一切いない被災者が入居する場合やドメスティックバイオレンス（DV）で入居する場合などが考えられるとのことであるが，実際に保証人がいないケースはこれまでほとんどなかったようである。

保証人の資格としては，高知市在住の者に限定する旨が賃貸借契約書にあたる請書に記載されている。保証人が緊急連絡先ともなることや，トラブルがあったときの対処のために高知市内在住の者に限定していたとのことである。もっとも，どうしても高知市内在住の者がいなければ，高知市外に在住の者を保証人として認定したとのことである。

以上の高知市の条例の規定や，住宅政策課からのヒアリングによれば，市営住宅の入居にあたっては保証人を要求しつつも，例外的に保証人が不要な場合があることになる。このことから，入居しようとする者の事情に応じて，保証人について，柔軟に対応してきたことが伺われる。

（一般の請書）

（記載要領及び注意事項）

1　保証人は高知市内に居住している方で，入居者と同等以上の収入を有する者

2　保証人の印は実印を押印し，印鑑証明書を１通添付すること。
（入居者の印は認印でかまいません。）

3　保証人の収入の証明は，会社員などは勤務先の証明（所得証明書，源泉徴収票でも可）を，自営業の方は所得証明書を添付すること。

（地域活性化住宅の請書）

（備考）

1　保証人は，原則高知市内に居住している方で，独立の生計を営み，保証能力が確実であること。

2　保証人の印は，実印を押印し，印鑑証明書を１通添付すること。

3　保証人の収入の証明は，会社員などは勤務先の証明（所得証明書，源泉徴収票でも可）を，自営業の方は所得証明書を添付すること。

（４）収入要件

収入要件については，使用料の徴収の項目で記載する。

５　入居

（１）入居説明会の概要

令和２年度第１回の入居説明会の状況は既述の通りであるが，抽選による当選者が複数出席し，住宅管理センター長及び職員が，入居案内資料を読み上げて説明をしていた。

その説明内容は，修繕や電気温水器の立ち上げの注意事項，従来

の保証人の代わり緊急連絡人が必要であることなど，丁寧にされていたと評価できる。

概ねの説明が終わった後，当選した入居者を，一人ずつ，前方に呼び出して，鍵を引き渡していた。その後，有料駐車場を使用しない者は帰宅ができ，有料駐車場を使用する者に対しては，その注意事項が説明されていた。

（２）意見等

【意見 16】

入居説明の合理化，プライバシーへの配慮を検討されたい。（３Ｅの観点からする意見）

入居の説明は，ほぼ毎回決まった内容となるものと思われる。そのため，入居者が一つの場所に集まって，一人の者が説明するという体制よりも，例えば，説明内容を DVD 化し，個別に見てもらう方式が合理的と思われる。

また，鍵の引渡のときに，団地名や住居番号とともに入居者の氏名を呼んでいたが，他の入居者にも知られてしまうため，プライバシーへの配慮が十分でないと思われる。この点については，氏名ではなく，受付番号で番号順に呼び出すとか，担当者が，各入居者のテーブルを回るなどの工夫を検討されたい。

【意見 17】

自治会加入は，自主的意思に基づく加入であることを丁寧に説明されたい。（適法性，３Ｅの観点からする意見）

入居説明会では，概ね丁寧な説明がされていたと評価できるが，入居にあたっての自治会の説明は，より注意すべきである。説明の仕方によっては，自治会への加入が義務であるとの誤解が生じ，加入の義務がないのにやむなく加入することになりかねない。

もちろん，自治会の役割や協力体制の構築が重要であることは否定しないが，自治会への加入は基本的には任意であるし，脱退するのも自由である。

平成 17 年 4 月 26 日最高裁判所第三小法廷判決（集民第 216 号 639 頁）は，要旨として，「県営住宅の入居者によって構成され，権利能力のない社団である自治会の会員は，当該自治会が，会員相互の親ぼくを図ること，快適な環境の維持管理及び共同の利害に対処すること，会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立されたものであり，いわゆる強制加入団体でもなく，その規約において会員の退会を制限する規定を設けていないという事情の下においては，いつでも当該自治会に対する一方的意思表示により退会することができる。」とされている。

かかる最高裁判例に鑑みても，自治会は任意加入である旨の説明をすることが望まれる。

6　使用料の決定

（１）概要

公営住宅に入居するには，入居者の収入が基準に適合している

必要がある。入居した後において，入居者の収入が基準に適合しなくなれば退去する必要がある。また，公営住宅の具体的使用料は，使用者の収入区分によって差違がある。

したがって，高知市は，入居者の収入を適正に把握する必要がある。

なお，使用料収入の総額，つまり，住宅料，駐車場料金，共益の合計額は，令和元年度で 10 億 2310 万 6192 円となっている。使用料の推移等を令和２年度の市政案内から引用する。

３　市営住宅使用料

⑴　決定方法

公営住宅法の改正により、平成10年４月から市営住宅入居者の収入、住宅の規模、立地条件などによって毎年度使用料を決める応能応益方式となり、入居者から提出された収入申告書に基づいて算出するように定めている。

⑵　納付方法

原則として、毎月納付制で毎月末日までに当月分を納付することになっているが、これを円滑にするため、昭和59年４月から入居者の預金口座からの振替納入制度を実施している。

令和２年４月１日現在、口座振替納入世帯は2,354世帯（60.5%）となっている。

⑶　使用料収入の推移

年　度	年度末世帯数	住　宅　料	駐車場料金	共　益　費	計
29	3,975	976,161,063円	48,668,880円	19,512,110円	1,044,342,053円
30	3,945	961,394,381	48,556,580	19,608,790	1,029,559,751
元	3,891	951,633,272	49,569,730	21,903,190	1,023,106,192

（２）入居時の収入把握について

入居申込書には，「入居者資格を確認するために，私及び同居しようとする親族の住民税情報及び固定資産税課税台帳等について，調査・閲覧することに同意します。」との定型文言があり，住民税情報及び固定資産税課税台帳等について，調査・閲覧について入居

者からの同意を取り，入居時の収入把握ができる。

就職時期によっては，住民税情報だけでは不適切となる場合には，勤務先の証明書により収入を把握する。

高知市長　岡　﨑　誠　也　　様

上記のとおり市営住宅への入居を申し込みます。また，次のとおり誓約及び同意します。

(1)　本申込書の記載内容及び誓約事項が実態に相違するときは，本申込みを無効とされても異議はありません。
(2)　入居者資格を確認するために，私及び同居しようとする親族の住民税情報及び固定資産税課税台帳等について，調査・閲覧することに同意します。
(3)　私及び同居しようとする親族は，暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号）に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないことを誓約するとともに，その確認のため必要があるときは，高知県警察本部において暴力団員に該当するか否かを調査することに同意します。

令和　2　年　10　月　16　日

申込人氏名　　高　知　　太　郎　　印

申　込　書　記　入　例　【裏】

※平成31年1月以降に就職された方は，下の欄に勤務先の証明を受けてください。

（申込時は記入不要です。）

勤務先証明欄（訂正箇所には必ず訂正印を押してください。）								
氏名			氏名					
就職年月日	年　月　日	勤務月数	か月	就職年月日	年　月　日	勤務月数	か月
総支払額				総支払額			
勤務先 所在地				勤務先 所在地			
勤務先 名称				勤務先 名称			
勤務先 電話番号				勤務先 電話番号			
上記のとおり相違ないことを証明いたします。 年　月　日 勤務先代表者氏名 印				上記のとおり相違ないことを証明いたします。 年　月　日 勤務先代表者氏名 印			

※就職してからこれまでに支払った総支払額（税込み，各種控除前の額）を記入してください。

（３）入居後の収入把握について

住宅使用料は，入居者の収入や団地の築年数，規模，立地条件，住宅の広さ等に応じた応能応益家賃方式であるため，毎年度変更される。

本条例第 19 条は，入居者は，毎年度，市長に対し収入を申告しなければならないと規定する。また，本規則第 14 条では，収入申告書の様式を定めており，その様式には「当世帯全員の住民税情報等について，調査することに同意します。」との定型文言が記載されている。なお，住宅使用料決定のため，毎年，入居者全員に収入申告をさせる。収入申告をしない場合は，近傍の民間家賃と同程度になる。

（４）使用料の決定・改定方法について

使用料の決定・改定方法について，住宅政策課から提供を受けた資料を引用添付する。

4　賃料の決定方法に関する規定

○　住宅使用料…収入申告→収入の認定⇔調査→家賃計算→通知→⇔調査→家賃変更→通知→決定

市営住宅・改良住宅(コミュニティ住宅・都市再生住宅。以下「コミュニティ住宅等」という。含む)

・高知市営住宅条例

条例は，関連法規に規定するものの「ほか，必要な事項を定める」と規定

以下，条例を中心に図示。

条例第19条第１項・２項(収入の申告等)　公営住宅法施行規則第８条に規定する方法に「よるものとする。」→条例規則第14条(様式第12号)

↓

条例第17条(使用料の決定)

＊算定項目・算定式，控除項目等については公営住宅法，同施行令，同施行規則他の規定による。

また改良住宅(コミュニティ住宅等)については，住宅地区改良法第29条３項で旧公営住宅法各規定の「例による」により算定。

ただし，高知市は，改良住宅(コミュニティ住宅等)の家賃の計算方法については（平成９年１月21日付　建設省住総発第10号・建設省住整発第13号通知）により，従来の応益方式から市営住宅と同様の応能応益方式としている。

・第18条(特公賃住宅の使用料の決定等)→条例規則第13条→別表第一
・第18条の2(地域活性化住宅の使用料の決定等)→条例規則第13条の２→別表第一
鏡・土佐山地域振興課にて積算し，住宅政策課が承認

収入の認定　条例第19条第３項

＊公営住宅法施行令第１条第３項(**収入定義**)

条例第32条(収入超過者等の認定)→条例規則第21条

条例第６条第１項第２号の金額を超え かつ，当該入居者が引き続き３年以上入居

公営住宅法施行令第９条に規定する金額を超え かつ，当該入居者が引き続き５年以上入

条例第17条(本来家賃)・裁量
収入基準は条例第6条第2号

条例第34条(収入超過者の使用料)
公営住宅法28条，同施行令8条158,001～

条例第36条(高額所得者の使用料等)
(高額所得者認定に関する控除は公営住宅法29条 公営住宅法施行令９条に別に規定)

報告有り

条例第17条ただし書き

報告なし
近傍同種家賃

公営住宅法第34条，条例第39条　調査

↓　家賃計算

公営住宅法第16条，法施行令第２条(本来家賃)，同施行令第３条(近傍同種)，同施行令第８条(収入超過割増率)，同施行令第９条(高額所得)他の関係法令により積算。

＊　平成8年３月30日　住総発第135号通知(運用等通知)。

＊　団地別，部屋別，世帯別，収入別に家賃が異なるため(団地や経過年数,構造等異なる為)各別に積算の必要あり。また同居扶養，外扶養，控除年齢等個別に確認する必要がある為負荷が大きい。

↓

○　**本来家賃**=家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数
利便性係数は条例・規則で規定(規則第12条)

○　(市営住宅)**近傍同種家賃**=〔土地(建物)の複成価格×国土交通大臣が定める１年当たりの利回り＋償却額＋修繕費＋管理事務費＋損害保険料＋空家等引当金＋公課〕÷12月

○　(改良住宅(ｺﾐｭﾆﾃｨ住宅等)**限度額家賃**=(償却額＋修繕費・管理事務費＋損害保険料＋地代相当額等)÷12月

○　**収入超過者の家賃**=本来家賃＋(近傍同種家賃−本来家賃)×割増率
or限度額家賃

それぞれの項目には更に細分化された計算式有り。本来家賃には修繕費相当額は含まれていない。

＊公営住宅法第44条第３項並びに公営住宅法施行令第２条第１項第１号及び第３号並びに第３条第１項に規定する国土交通大臣が定める期間等　(毎年9/30日頃告示　官報掲載)他

変更　新年度開始直前まで変動等調査による家賃の修正(変更)は対応するが年度開始後は対応しない。

＊昭和36年３月６日住発第56号通知(収入の認定の特例)　(積算時～翌年３月31日まで確認し家賃変更)

＊同居者・入居者等の変動による家賃の変更→修正申告，申告，同居/退去/承継等(収入申告時～翌年３月31日まで確認し家賃変更)　条例規則第19条

＊家賃等の端数計算　公営住宅法施行令15条

条例第19条第３項，規則第14条に定める　収入認定及び市営住宅使用料決定通知書により入居者に**通知**

新年度開始後　納付書等発送

7　使用料の徴収

（１）支払方法

使用料の支払方法は，納付書支払又は口座振替による支払いとなる。内訳は，納付書支払が約４割，口座振替が約６割である。納付書支払のうち，約 17%は代理納付である。

口座振替納入制度は，昭和 59 年４月から実施された。現在は，口座振替が主流であり，入居手続時に口座振替用紙を提出させている運用である。

納付書支払の方が遅滞の多い傾向があるとのことある。

また，生活保護を受けている人で，生活保護費とは別収入がある場合について，生活保護費が賃料より低い場合は，納付書を用いているとのことである。

（２）使用料等の減免等について

①　条例，規則及び要領

使用料等の減免等については，本条例第 20 条，本規則第 20 条，高知市営住宅使用料等の減免及び徴収猶予取扱要領に規定されている。

②　使用料等減免の主な事由

使用料等減免の主な事由としては以下のとおりである。減免申請を受けた翌月から，当該年度末まで家賃減免となる。

支払猶予は，下記イとウに該当し，その事由が短期間に消滅すると認められる場合に行われる。

ア　市町村民税の非課税世帯であり，且つ同居する全員が寡婦，寡夫，障がい者，未成年者に該当する場合は，家賃の４分の１を減額する。

イ　火災，水害，震災その他災害により住宅の一部が使用不能となった場合は，一部不能面積を，一部不能前の占有面積で除した値を家賃に乗じた額を減額する。全部使用不能となった場合は，家賃全額を減額する。

ウ　世帯入居者の疾病，死亡，失踪，異動により世帯収入が減少した場合は，収入分位第１位世帯は，家賃の４分の１を減額する。収入分位第２位以上世帯は，下位の収入分位に応じた家賃へ減額する。

（３）滞納者への対応状況

①　回収への取り組み

使用料等の回収に向けての取り組みは，入居中と退去後に分けられる。入居中の基本的な流れは，督促状の発布，電話催告，調停申し立て，訴訟という流れになる。

既に退去している者に対しては，年１回の退去者への催告を実施する。退去滞納者につき，毎年催告及び調査を行い，その結果，死亡，破産，生活保護受給中等で回収不能であり時効となっている使用料等については，不能欠損処理をする。

住宅政策課から提供受けた表及びフローチャートを引用する。

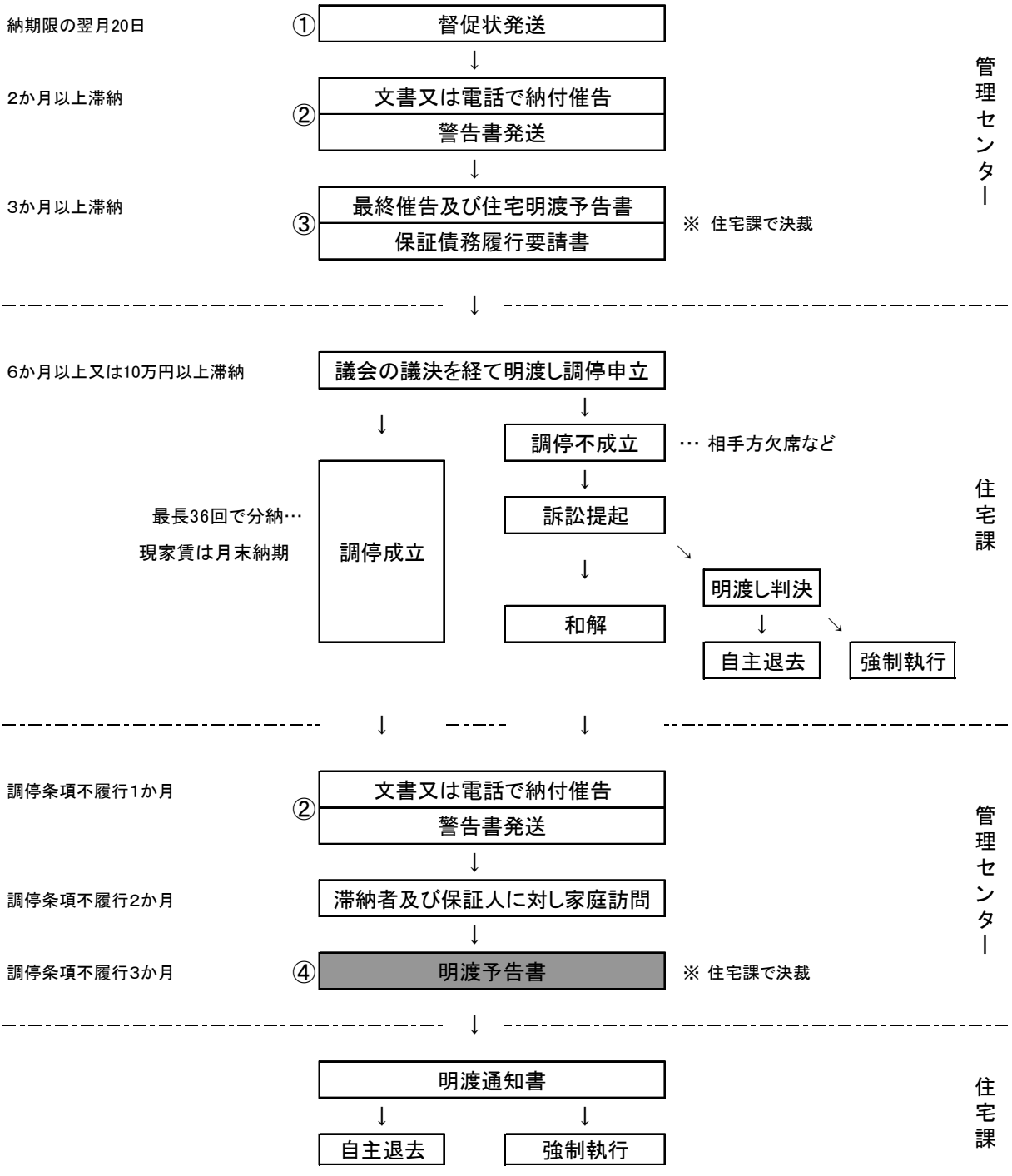
入居中のもの

滞納期間	対応内容	担当		備考
		市	センター	
納期過ぎて未納の者	督促状の発布	○	○	
2か月滞納者	電話催告		○	
3か月以上滞納者	電話催告及び悪質な滞納者へは各種催告書など送付	○	○	
6か月以上又は10万円以上の滞納者	電話催告・各種催告書の送付		○	
	悪質な滞納者へは調停申し立て	○		
調停成立者	電話催告・履行状況把握	○		概ね3か月履行続けば，管理は管理センターへ移行
	不履行者で誠意がないもの及び滞納解消が見込めない悪質な滞納者へは明渡請求	○		
調停不成立者	訴訟	○		

※上記期間中必要があれば訪問なども実施している。

※毎月，指定管理者と滞納者リストを元に収納会議を実施し，情報の共有化に努めている

滞納整理事務フロー


納期限の翌月20日
①
督促状発送
2か月以上滞納
②
文書又は電話で納付催告
警告書発送
3か月以上滞納
③
最終催告及び住宅明渡予告書
保証債務履行要請書
※ 住宅課で決裁
管理センター
6か月以上又は10万円以上滞納
議会の議決を経て明渡し調停申立
調停不成立
… 相手方欠席など
訴訟提起
明渡し判決
自主退去
強制執行
和解
最長36回で分納…
現家賃は月末納期
調停成立
住宅課
調停条項不履行1か月
②
文書又は電話で納付催告
警告書発送
調停条項不履行2か月
滞納者及び保証人に対し家庭訪問
調停条項不履行3か月
④
明渡予告書
※ 住宅課で決裁
管理センター
明渡通知書
自主退去
強制執行
住宅課

② 収納状況（評価）

高知市の収納状況は，平成 31 年度で 92.76％である。一方，高知県における収納状況は平成 31 年で 81.5％である。高知市は，高知県と比べて，収納率は高く，また，他の中核市における収納状況と比較しても，遜色ない数字となっている。

順調に使用料が納められていると言うことができ，評価できる。

高知市における収納状況

		27	28	29	30	31
収納率	現年度	97.57%	97.38%	97.29%	97.15%	97.29%
	過年度	34.02%	33.65%	32.54%	33.06%	30.75%
	合計	93.94%	93.81%	93.35%	92.91%	92.76%
現年度未収額		¥26,348,110	¥28,128,346	¥28,525,630	¥29,464,010	¥27,848,405
過年度未収額		¥43,448,607	¥42,407,227	¥45,874,410	¥49,084,739	¥51,975,067

高知県における収納状況

		27	28	29	30	31
収納率	現年度	97.25%	97.82%	97..81	97.84%	97.69%
	過年度	8.25%	8.87%	9.45%	8.03%	7.85%
	合計	80.31%	80.35%	81.21%	81.47%	81.50%
現年度未収額		¥28,954,544	¥22,694,978	¥22,992,236	¥22,641,500	¥24,239,900
過年度未収額		¥227,402,150	¥231,644,170	¥219,843,530	¥215,031,467	¥212,768,608

８　退去

（１）退去（返還）の流れ

入居者は，市営住宅を明け渡そうとするときは，その５日前に市長に届け出て，住宅監理員又は市長の指定する者の検査を受けなければならない（本条例第 44 条第１項，本規則第 25 条）。その後，住宅の検査をし，使用料等の未納者については，敷金還付金返還請求権放棄同意書，状況によっては残置物所有権放棄同意書をとり，鍵の返還を受け，明渡日までの使用料を計算するなどの事務処理を行う。

（２）退去理由

返還理由の一覧は以下の表とおりである。平成 27 年，同 28 年，同 30 年の住替え（市営住宅間の異動）件数が多いのは，筆山町市営住宅及び東石立町市営住宅の建替えによるものである。

（３）訴訟及び強制執行

近年の訴訟状況及び強制執行の状況は，以下の表のとおりである。

使用料等を滞納することなく支払っている者との不公平感を生じさせない必要，訴訟や強制執行のコストや，使用料等の現実的な回収可能性を考慮しなければならない。

他県に居住実態がある者について訴訟を行ったことは適切であろう。その他，訴訟をしてでも賃料を回収し，または，明け渡してもらうべき諸事情は何か，限られたコストの中で引き続き検討を進めていかれたい。

返還理由一覧

	死亡	入院	入所	転居	引き取り（同居）	住替え	合計
H27	32	11	25	67	1	87	223
H28	58	7	23	71	2	80	241
H29	55	14	33	79	1	10	192
H30	55	10	24	86	1	54	230
H31	51	12	27	82	0	6	178
合計	251	54	132	385	5	237	1064

※H27・28・30の住替え件数が多い原因は，筆山町市営住宅及び東石立町市営住宅の建替え関連

訴訟

No.	事件名	判決言い渡し日	請求金額	備考
1	建物明渡等請求事件	H29.6.28	862,280円及び明渡までの割合による金員	他県に居住実態があり，調停をせずに訴訟。勝訴確定後強制執行を実施。
2	建物明渡等請求事件	H30.5.29	0円	他県に居住実態があり，調停をせずに訴訟。勝訴確定後強制執行を実施。
3	建物明渡等請求事件	H31.2.27	240,870円及び明渡までの割合による金員	不法占拠による明渡請求。自主返還に至る。
4	建物明渡等請求事件	R1.9.19	443,430円及び明渡までの割合による金員	調停に出席せず，訴訟提起。自主返還に至る。

強制執行

	執行日	強制執行費用	備考
1	平成29年11月7日	156,672円	上記1の強制執行
2	平成30年2月26日	498,896円	調停条項不履行による
3	平成30年9月3日	303,738円	上記2の強制執行
4	令和元年8月8日	555,180円	調停条項不履行による

（３）退去後の管理

退去後については，各団地の募集状況を見極めながら，新規入居をかけるか否か順次決定していき，入居募集前に室内の点検・整備等を行うとのことである。

9　公営住宅の使用料等の法的性質について

（１）公債権と私債権

①　市の債権は，地方自治法第 240 条第 1 項に規定されており，大別すると市税及び公債権，私債権に分類される。

②　公債権とは，地方自治法第 231 条の３第１項に規定される債権である。行政庁の処分（公法上の原因）により発生し，債務者はこの処分に対して不服申立が可能である。公債権は２年又は５年の時効期間の経過により消滅する。

公債権はさらに強制徴収公債権と非強制徴収公債権に分類される。

強制徴収公債権とは，個別の法令の根拠規定により，市が滞納債権について地方税法の例による滞納処分（給与・預貯金・不動産等の差押えや担保権の実行等）を行える債権である。

非強制徴収公債権とは，強制徴収公債権とは異なり，個別の法令に根拠規定がないため，滞納処分が行えない債権である。よって，市は滞納債権について，支払督促や訴えの提起等を通じて強制執行を行う。

③　私債権とは，契約等の当事者間の合意（私法上の原因）に基づ

き発生する債権である。公債権とは異なり，債務者は不服申立できず，私債権は民法又は商法の規定による時効期間の経過と，債務者による時効の援用によって消滅する。援用されなければ私債権は消滅しない。

④　公債権と私債権の違いについては，千葉県船橋市のホームページの表を引用する。

（https://www.city.funabashi.lg.jp/kurashi/zei/006/p017050.html#:~:text=%E5%85%AC%E5%82%B5%E6%A8%A9%E3%81%A8%E3%81%AF%E3%80%81%E5%9C%B0%E6%96%B9,%E5%82%B5%E6%A8%A9%E3%81%AB%E5%88%86%E9%A1%9E%E3%81%95%E3%82%8C%E3%81%BE%E3%81%99%E3%80%82）

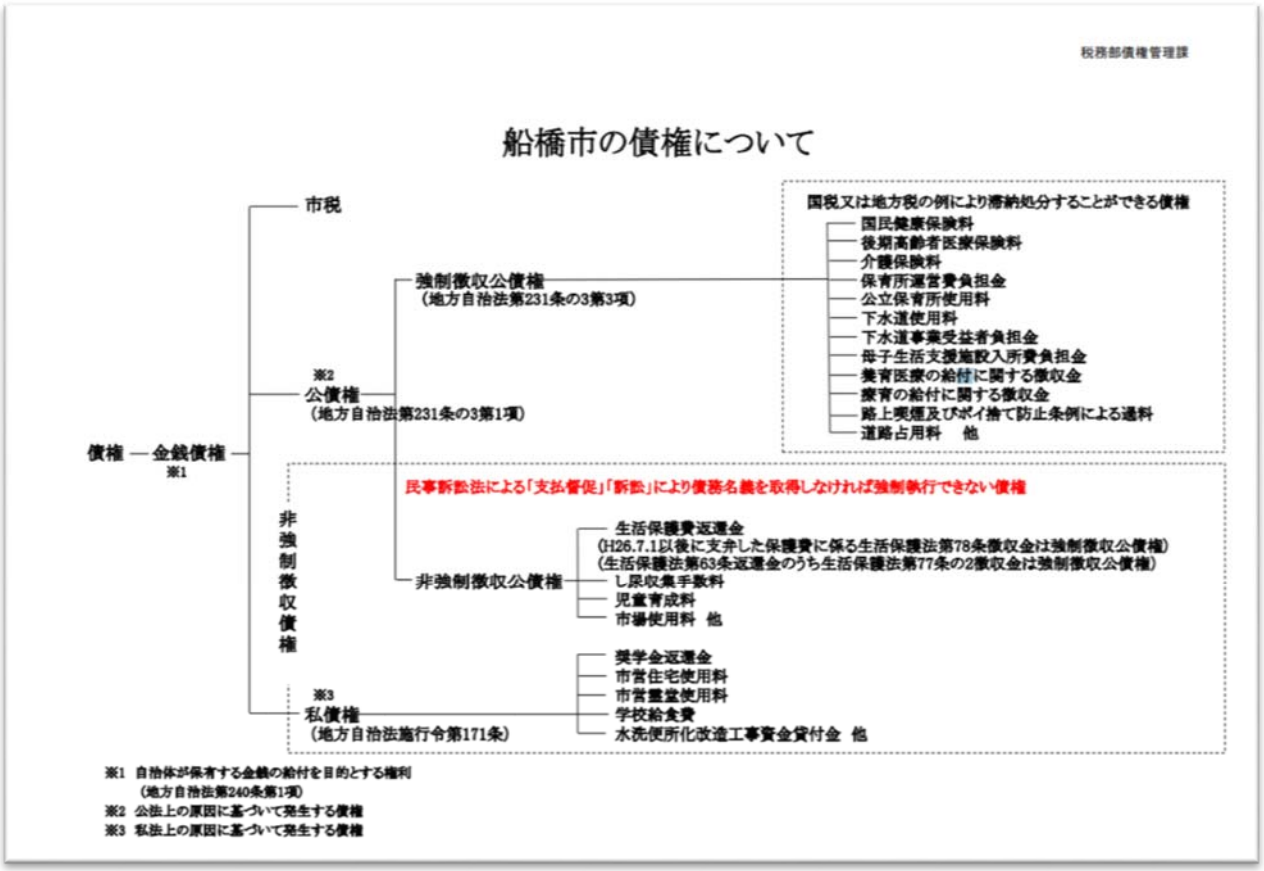
公債権と私債権の違い

債権種別	公債権		私債権
	強制徴収公債権	非強制徴収公債権	
発生	公法上の原因（不服申立 可）		私法上の原因（不服申立 不可）
督促	時効中断（不服申立 可）		時効中断（不服申立 不可）
時効	2年又は5年		1～10年（時効の援用が必要）
滞納により発生	延滞金（年14.6%）		遅延損害金（年5%）
滞納債権の回収方法	滞納処分	支払督促や訴えの提起等を通じて、強制執行	

⑤　債権の体系図については，千葉県船橋市のホームページから引用する。

(https://www.city.funabashi.lg.jp/kurashi/zei/006/p017050_d/fil/saikentaikeizu.pdf)

これによると，公営住宅の使用料は私債権と位置づけられている。



（２）消滅時効について，適用される法律は民法か地方自治法か。

公営住宅の使用関係については，借家法が一般法として適用されるとの判例がある(最高裁昭和 59 年 12 月 13 日判決・民集 38 巻 12 号 1411 頁)。

他方で，公営住宅の家賃等は地方自治法における使用料と考えるべきものとする考え方もあるが，その使用関係が私法関係であ

るとするのが通説と思われる（一般財団法人 地方自治研究機構のホームページ参照

http://www.rilg.or.jp/htdocs/main/houmu_qa/2005/01_summer_01.html）。

（３）意見等

【意見 18】

市営住宅の使用料等の法的性質は私債権と考えるのが判例・通説であるため，時効管理等その扱いに注意されたい。（適法性の観点からの意見）

未払使用料の請求等における実際の取り扱いについて，不適切な取り使いは特に発見できなかったが，住宅政策課の聞き取り調査の中で，未払使用料の消滅時効について，公債権として取り扱う旨の発言があった。しかし，市営住宅の使用料等の法的性質は私債権と考えるのが判例・通説の考え方である。

今のところ，実務において，公債権と捉えるか私債権と捉えるかで大きな問題は生じていないようであるが，上記の通りどちらと捉えるかによって双方には違いがあり，管理に差異が生じることも予想されるため，注意されたい。

第３　その他，管理の適正

その他，管理の適正について，順不同であるが，以下のとおり意見等を述べる。

１　消火器の管理について

【指摘３】

各市営住宅において，古くなった消火器が放置されていないか早急に点検し，廃棄すべき消火器は速やかに廃棄すべきである。（適法性の観点からの指摘）

消火器の使用期限は，業務用消火器では「設計標準使用期限」と表示されており，使用期限は，おおむね 10 年である。住宅用消火器の使用期限（期間）は，おおむね５年である（一般社団法人 日本消火器工業会　https://www.jfema.or.jp/about/span)。

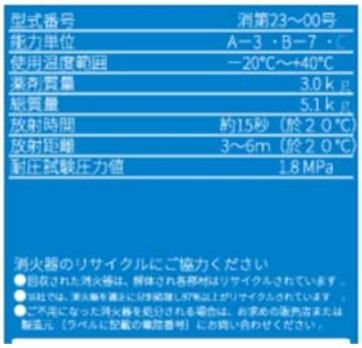
消火器の使用期限

消火器は材質や安全率等を基に使用期限が定められています。
消火器ごとに本体に使用期限等が表示してあります。

1 使用期限をご確認ください。

- **業務用消火器**
  「設計標準使用期限」と表示されています。
  使用期限は、おおむね10年です。
- **住宅用消火器**
  使用期限（期間）は、おおむね5年です。
  ※住宅用消火器は、薬剤の詰め替えができない構造となっています。

2 使用期限を過ぎた消火器は速やかに更新してください。



使用期限を過ぎた消火器は破裂による人身事故の危険があります。放置せず速やかに新しい消火器に取り替えてください。特に、腐食、キズ、変形などがみられる消火器は、たとえ使用期限に達していなくても直ちに交換してください。
また、高温、多湿、腐食性ガスや潮風の当たるところでは、設計標準使用期限内でも、操作に支障を生ずることがあります。
消火器を格納箱に入れるなどの保護をし、維持管理にご注意ください。

古くなった消火器は破裂する恐れがある（東京消防庁ホームページ)。また，消火器の破裂による死傷事故も発生している（甲府地区広域行政事務組合消防本部のホームページからの資料)。

ある市営住宅の現地視察をした際，古くなった消火器（2000 年以前製造の消火器）が退去後の部屋の内部に置かれていた。また，退去後空家となっている市営住宅の庭，つまりは野外に裸のまま消火器が置かれている状況もあった（この消火器の製造年度は確認していない。)。

高知市による設置ではなく，火災時に役に立つかもしれないとして住民等により善意で置かれているのかもしれないが，古くなった消火器は破裂する恐れがあり，火災発生の緊急時に点検をする余裕はない。火災時に使用してその消火器が破裂することによって死傷事故が発生する恐れや，二次災害の危険もある。

その場合，古くなった消火器を放置した高知市の責任，担当者の責任が問われる事態も想定される。具体的には，刑事責任では業務上過失致死傷，民事責任では不法行為責任，国家賠償責任などを問われる可能性が考えられる。

そのため，古くなった消火器が置かれていないか各市営住宅を早急に確認し，速やかに適正処分すべきものと考える。

(https://www.tfd.metro.tokyo.lg.jp/lfe/topics/201308/f_ext/index.html)

(http://www.kfd.or.jp/wp-content/uploads/365fa5e79266c1136efd6f6217f83091.pdf)

古くなった消火器は破裂する危険があります！！

古くなり腐食が進んだ消火器を操作したことにより、消火器が破裂し、ケガをする事故が発生しています。

変形や損傷、サビがあるような老朽化した消火器にはむやみに触らず、消火器メーカー又は消火器販売店等の専門業者にご相談ください。

●老朽化消火器の破裂による人身事故例

事故発生年月	場所	人的被害	機種型式	製造年（経過年数）	事故概要	
					事故発生の状況	破損個所
平成11年12月	東京都北区	負傷者1名	ABC粉末加圧式10型	1987（12）	解体作業中	容器本体底部
平成13年3月	愛知県名古屋市	死者1名	ABC粉末加圧式20型	1979（22）	廃棄のための放射操作	容器本体底部
平成13年4月	北海道帯広市	死者1名	ABC粉末加圧式20型	1977（24）	野焼きの火を消火しようとして操作	容器本体底部
平成13年11月	福島県いわき市	負傷者1名	ABC粉末加圧式10型	1975（26）	子供が遊んでいたところ破裂	底部が破損
平成16年7月	千葉県八千代市	負傷者1名	粉末加圧式10型	—（—）	消火器を分解中、口金が割れてガスが噴出し、飛び出したもの	口金が破損
平成18年4月	佐賀県佐賀市	負傷者1名	ABC粉末加圧式10型	—（—）	個人住宅に設置していた消火器を移動した際、底部の腐食部分が破裂	容器本体底部
平成18年9月	京都府京都市	負傷者1名	ABC粉末加圧式10型	1989（17）	下水へ流すため、安全栓を抜き、レバーを握ったところ破裂	容器本体底部
平成20年4月	北海道函館市	負傷者1名	粉末加圧式	1981（27）	廃棄するため、レバーを握ったところ破裂	容器本体底部
平成21年9月	大阪府大阪市	負傷者1名	ABC粉末加圧式20型	1989（20）	子供が遊んでいたところ、屋外駐車場に置かれていた消火器が破裂	容器本体底部
平成21年9月	福岡県行橋市	負傷者1名	—	—（—）	納屋の軒下に置かれていた消火器を自ら廃棄しようと、操作したところ破裂	容器本体底部

2　自治会の役割について

【意見 19】

入居者個人，指定管理会社，自治会について，三者の役割を明確に整理し，個人情報保護法の観点から，自治会への情報提供の在り方について整理することが望ましい。（適法性，３Ｅの観点からする意見）

入居者からのアンケートによると，階段やゴミ置き場の掃除が不十分であるとの不満，ある団地の自治会長が 10 年以上同一の人物であり掃除に参加しないと罰金を徴収しておりおかしいのではないかといった不満の回答が見られた。

もちろん，あくまで自治会が任意加入団体であることを前提にすれば，高知市が自治会の在り方や自治会長の運営方法について，指導・監督することはできないであろう。ただ，階段やゴミ置き場の掃除，その他敷地の掃除になどについて，入居者個人がすべきことは何か，指定管理者がすべきことは何か，自治会がすべきことは何か，各役割に限界はないのかなど，より適正な役割分担を整理すべきと考える。

一方，駐車場の管理について，自治会も携わっているとのことであるが，駐車場利用者が自治会に個人情報を情報提供しなければならないとすれば，自治会は純粋な任意加入団体ではなく，高知市も責任をもって，駐車場の管理にあり方について，自治会を指導・監督すべきことになろう。あくまで自治会が任意加入団体であることを前提にし，自治会を指導・監督すべきではないとの立場に立てば，駐車場の管理については，自治会ではなく指定管理者に委ねる方向で整理するのが良いと考える。

そして，個人情報保護法の観点から，入居者の個人情報を自治会に提供する場合はいかなる場合なのかも含めて，これまでの長年の団地での慣習も考慮しつつ，入居者個人，指定管理者，自治会について，三者の役割を明確に整理すべきと思料される。

3　入居者一覧表について

【意見20】

入居者一覧の表示板設置の必要性を吟味されたい。（適法性，３Ｅの観点からする意見）。

現地視察をした際，ある団地の一階エレベータ前に，入居者一覧表のプレートが設置されていたが，何らの記載もなかった。

プライバシー保護の観点からしても，不特定多数が見ることが可能な入居者の一覧表を設置し，各入居者を表示することは，個人情報保護法に照らしても問題があると考える。

実用されておらず，個人情報保護法上も問題があると思われる入居者一覧表は，撤去するか，撤去費用がかかるのであれば，今後は設置しないなどの方策を検討するのがよいと思われる。

4　空家の管理について

【意見 21】

耐用年数を超過している建物について，早期に取り壊す方向で一層の努力・工夫をされたい。（３Ｅの観点からする意見）

建物の朽廃・老朽化により近隣に迷惑を及ぼす恐れや，草刈り費，不正利用防止のためのパトロール費用等の負担を考慮すれば，取壊費用を適正に考慮すべきとしても，耐用年数を超過している建物は，団地内に入居者がいれば別団地への移転・集約を促す施策を打ち出すなどして，早期に取り壊す方向性に向けて一層の努力・工夫をするのが望ましい。

5　高知市住宅売却条例について

高知市営住宅売却条例について，具体的な売却事例があるか，逆に，高知市が民間から住宅を買い取る事例はあるか質問したところ，住宅政策課からの回答は以下のとおりであった。

高知市では戦後の住宅不足に対応するため建設された引揚者住宅や簡易住宅等について，昭和 20 年代から 40 年代にかけて入居者等へ売却を進めてきた。確認できる資料では昭和 44 年に稲荷町市営住宅等を売却しているが，それ以降，市営住宅の売却を行っていない。現在，売却を検討している市営住宅はない。なお，同課より，具体的な売却事例として，昭和 44 年に売却した稲荷町市営住宅の譲渡申請書，売買契約書及び抵当権設定契約証書の写しが提出された。

意見とまではしないが，市営住宅の集約化の観点からも，売却がふさわしい物件については，積極的に同条例を活用することも検討するのがよいと思われる。

一方，公営住宅法上は民間が建設した住宅を買い取り，公営住宅として供給する制度があるが高知市では事例がないとのことであった。

6　高齢者世帯向住宅のバリアフリー化について

住宅政策課からのヒアリングによると，高齢者世帯向住宅のバリアフリー化の整備についての現状は，以下のとおりであった。

新築工事については，平成９年３月に制定された「高知県ひとにやさしいまちづくり条例」に則して市営住宅の整備を進めている。具体的には，建物導線部へのスロープ設置，各住戸内トイレ内への手摺りの設置，ユニットバスの浴槽出入り用手摺り設置等，「高知県ひとにやさしいまちづくり条例」に適応した整備を行っている。

また，最近の新築住宅には，建物１階部に「車イス対応住戸」を，一定数整備している。なお，既設住宅については，住戸内での手摺りが未整備の住戸が多く，特に改良住宅の低層では，未整備な住戸が多いため，個々の団地で対応を検討中であるとのことであった。

徐々に整備を進めているようであり，引き続き同条例に則した整備が進んでいくことを期待する。

7　現地視察について

既述の通り，令和２年 10 月 23 日，住宅政策課より，視察に適した合計６箇所の市営住宅（長浜戸の本改良住宅，長浜馬場の西市営住宅，六泉寺町市営住宅，潮江市営住宅，東石立町市営住宅，朝倉南横町市営住宅）を選択してもらった上で，現地を視察した。

その中で，特に意見等の必要を感じた物件について述べておく。

（１）長浜戸の本改良住宅

①　昭和 58 年築の 78 戸，昭和 59 年築の 20 戸の合計 98 戸ある。給湯器はない。視察日現在の空きは 27 戸であった。

もともと道路整備や区画整理の一環として建築され，住民へ

の払い下げを視野に入れていたとのことであり，ブロック塀やカーポートが存在する住宅もあったが，これらは市で設置したものではなく，住民が設置したとのことであった。

現在においては，ブロック塀やカーポートを住民が設置することは許されていないが，当時は，住民への払い下げを視野に入れていたことで，やむを得ない側面があったのもしれない。

② 意見等

【意見 22】

所有者責任の観点からは，ブロック塀やカーポートの所有権が住民にあるのか，高知市にあるのか明確に整理することが望まれる。（適法性，３Ｅの観点からする意見）

ブロック塀が倒壊して被害が出た場合には，所有者の責任となる。

そのため，現行基準に適合しない塀であるか否かを確認し，基準に適合しなければ，住民に塀の除却・改修を促すか，住民が所有権を明確に主張しない場合や元の住民が不明の場合は，速やかに高知市の所有物と解釈するなどして，現行基準に適合しない塀を除却・改修するのが望ましい。

大阪北部地震（マグニチュード 6.1 最大震度６弱，平成 30 年６月 18 日発生）では，大阪府高槻市立寿栄小学校においてブロック塀が倒壊し小学生が死亡する事例があり，国土交通省は，同年月 21 日に，「建築物の既設の塀（ブロック塀や組積造の塀）の安全点検について」を公表している（https://www.mlit.go.jp/common/001239762.pdf）。

南海トラフ巨大地震への対策が必要とされる高知市においても，このブロック塀等の問題について，その所有権を明確にし，しかるべき対策を取る必要があると考える。



国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

平成 30 年 6 月 21 日
住宅局建築指導課

建築物の既設の塀（ブロック塀や組積造の塀）の安全点検について

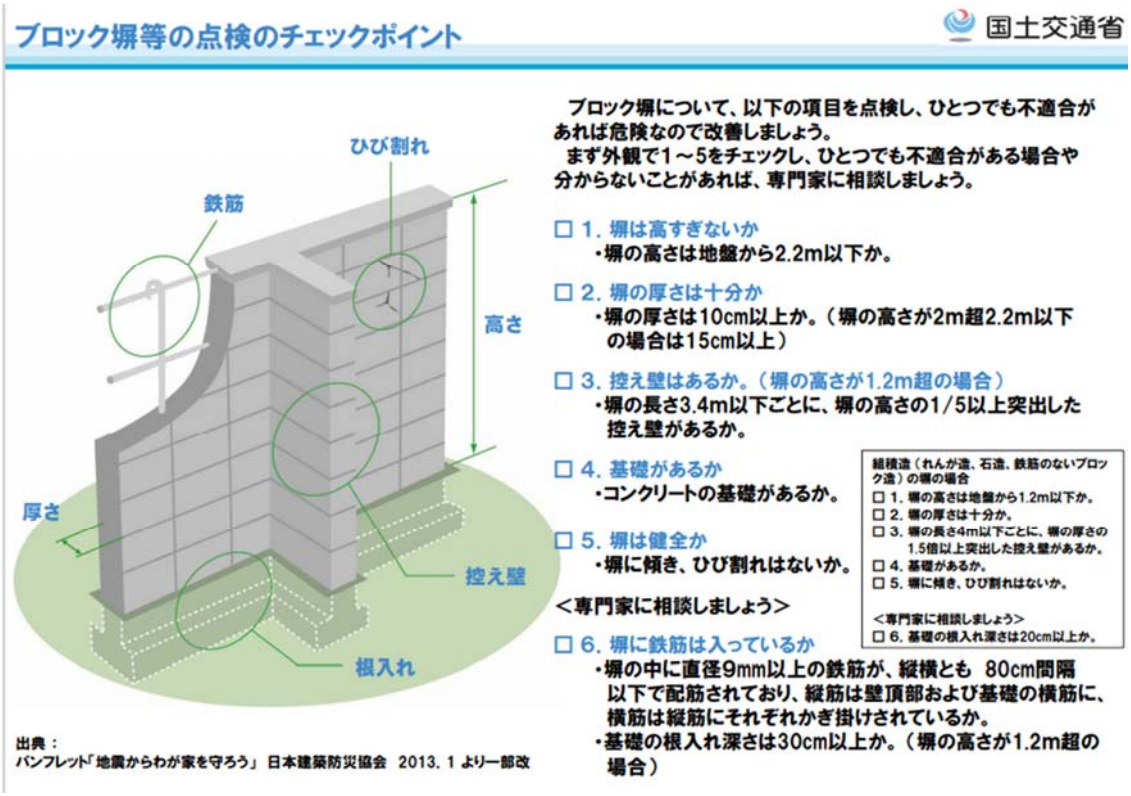
平成３０年６月１８日に発生した大阪府北部を震源とする地震による塀の倒壊被害を受け、塀の安全対策については、学校の塀に限らず、広く一般の建築物を対象に、建築物の既設の塀の安全点検のためのチェックポイントを作成するとともに、特定行政庁に対し、所有者等に向けて、以下２点を注意喚起するよう要請しました。

①このチェックポイントを用いて安全点検を行うこと

②安全点検の結果、危険性が確認された場合には、付近通行者への速やかな注意表示及び補修・撤去等が必要となること

併せて、国土交通省では、関係業界に対し、所有者等からの診断等の依頼に適切に対応するよう依頼しております。

併せて，ブロック塀等の点検のチェックポイントを国土交通省の資料から引用する（https://www.mlit.go.jp/common/001291010.pdf）。



（２）六泉寺町市営住宅

① 上記長浜戸の本改良住宅と同じ経緯で建築された住宅があり，風呂がついておらず，住民が風呂部分の増築をしていると推測される住居がある。

② 意見等

【意見23】

住民が風呂部分などの増築をしていると推測される住居については，所有権の所在や安全性を確認し，安全性に問題があれば現状を確認して撤去を求めるか，他の団地への移転を促すなどの取り組みをすることが望まれる。（適法性，３Ｅの観点からする意見）

増築部分については長年黙認されてきた現状があり，住民の既得権化しつつある面も否定できないであろう。しかし，増築部分の現状を確認し適切に管理する必要がある。

現状を確認しないままでは断定ができないが，増築部分については，民法242条の不動産の付合として，所有権が高知市にある可能性もある。増築部分や風呂部分に起因する事故等があれば，高知市の所有者責任が問われかねない。

かかる危険も含め，整理・調整をすることが望まれる。

なお，失火について，公権力の行使にあたる公務員の失火による国又は公共団体の損害賠償責任については，国家賠償法第４条により失火責任法が適用され，当該公務員に重大な過失のあることを必要とする，とされている（昭和53年７月17日最高裁判決・民集32巻５号1000頁，平成元年3月28日最高裁判所判決・集民第156号427頁）。

（３）朝倉南横町市営住宅

①　同住宅の中の１室に，先の入居者が退去してから相当期間経過し，大量の荷物がそのままの状態で置かれ，新入居の募集もかけられない物件が存在している。

明渡を優先して退去させたが，残置物の撤去費用について，元の入居者からの回収が事実上不可能であり，そのまま放置された状況が続いているとのことであった。

部屋の外見からは何ら異常は感じられないが，部屋の内部を見ると管理担当者の大変さが身にしみて伝わってくる状態であった。

② 意見等

【意見24】

退去後相当期間経過した物件については，早期に不要物としてゴミ処理（資源物としてリサイクル）出来るよう，法的手続きも含め検討されたい。（３Ｅの観点からする意見）

最少の経費で最大の効果という観点や，同じ団地内に空家が多数あること等からすると，残置物をそのままにしておくことも，状況によっては，やむを得ない側面もあるといわざるを得ない。

しかし，残置物に発火性の危険物や，臭気性，腐食性のものがないのか確認する必要があろう。その確認の手間を考えると早期に不要物としてゴミ処理（資源物としてリサイクル）する方がよいとも言える。

残置物の処理については，費用対効果の観点，安全性の感点等から，法的手続きも含め検討されたい。

第４　指定管理者制度について

１　市営住宅の事務執行における指定管理者制度の導入について

既述の通り，高知市においては，平成 24 年２月１日より，市営住宅の管理全般について，指定管理者制度を導入している。

指定管理者制度の意義は，住民のニーズにあったサービスを効果的・効率的に提供するため，サービスの提供者を民間から幅広く募集し選定することにある。

市営住宅の管理について，指定管理者制度を導入したことは，「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し，これを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，又は転貸することにより，国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」という市営住宅の設置目的を達成するために，民間の専門的見地に基づき，効果的・効率的により細やかな住民サービスが提供できるものであり，大変評価できる。

２　指定管理者の選定について

（１）平成 31 年度の指定管理者選定手続における選定結果に関して

既述の通り，平成 31 年度に行われた次期（指定期間：令和２年４月１日～令和７年３月 31 日）の市営住宅に係る指定管理者の選定手続きにおいては，１社の応募があり，四国管財・日本管財共同企業体が選定された。

審査委員会の評価においても，1200 点満点中 926 点（６項目の選定基準のうち１項目だけ評価点が６割９分であったが，他の選定基準はいずれも７割以上の評価点を得ている。）を獲得しており，

指定管理者として適切な選定がなされたものと評価できる。

同企業体から提出された財務諸表を含む申請書類を監査したが，特に財務上の問題もなく，事業計画書も実績と経験を踏まえた内容となっている。加えて，新たなサービスの提案もされる等，これまでの事務の継続と発展，そして安定した運営が期待できる内容であった。もちろん，新たに追加された業務に対しては，どこまで実際の運用・活用ができるのか，今後，期待を込めて注視していきたい。

これからの５年間で，業務の改善が必要なものは改善を図るとともに，住宅政策課その他関係機関との連携を一層推進し，サービス向上に努めていただきたい。

（２）これまでの指定管理者選定手続きに関して

①　募集状況

平成24年に市営住宅の管理を指定管理者に委託するようになってからの指定管理者選定手続における民間業者の応募状況及び選定結果は以下の通りである。

第１回目　指定期間：平成 24 年２月１日～平成 27 年３月 31 日

・５社の応募　→　選定業者：日本管財・四国管財共同企業体

第２回目　指定期間：平成 27 年４月１日～令和２年３月 31 日

・２社の応募　→　選定業者：日本管財・四国管財共同企業体

第３回目　指定期間：令和２年４月１日～令和７年３月 31 日

・１社の応募　→　選定業者：四国管財・日本管財共同企業体

なお，直近の平成 31 年度に行われた第３回目の選定手続きにおいては，事前の説明会に２社来ていたものの，応募してきたの

は１社だけであった。説明会に参加しつつ応募してこなかった業者は，県外の企業で，手を組もうとした高知市内の業者が辞退したため，応募を断念したということであった。

② 意見等

【意見 25】

市営住宅における指定管理者の選定手続きにおいて，新たな業者が参入しやすいような要件の緩和や広報の仕方等を検討されたい。（３Ｅの観点からする意見）

現在委託している指定業者については，適切な管理が実施されていると評価できるものであり，現在のところ，当該指定管理者に問題はない。

しかし，指定管理者の固定化は，行政事務の膠着，マンネリをもたらす危険があり，行政サービスの質的向上を目指して導入した指定管理者制度の意義を減じかねない。

上記の通り，過去３回の選定において，同じ企業体が指定を受けており，また回を重ねる毎に応募してくる業者の数が減ってきている。その原因が何であるか，分析をする必要がある。

もちろん，特定の民間企業や団体からの応募しか見込めない場合でも，公募による選定手続により，潜在的な競争性を生み出すことで，提案される施設管理水準の向上が図られるというメリットはあり，公募による選定手続き自体は維持していく必要はある。

そこで，公募による選定を行う指定管理者制度は維持しつ

つ，応募してくる業者が減少してきている原因をしっかり分析し，応募要件の緩和や公募に関する広報の仕方等，新規事業者が参入しやすい選定手続きになるよう検討されたい。

（２）応募資格に関して

①　現状の応募資格要件

市営住宅の委託に関する指定管理者の応募資格要件の一つとして，「高知市内に本店を有しているものであること。」との要件を設定している。

かかる要件を設けている理由は，管理運営施設における事故等の緊急時に，高知市との協議や事故等への対応を速やかに行い，影響を最小限に抑えるためであるとの説明を受けた。

一方，高知市において平成 28 年４月１日より適用されている指定管理者選定手続ガイドラインでは，指定管理者の応募要件として，『本市に「本社，本店，支社又は営業所等」を設置していること』という要件が設定されている（なお，同ガイドラインにおいて，「支店または営業所等」とは，協定締結権限等一定の代理権を付与されている従業員が配置されたものをいうとされている。）。

したがって，市営住宅の管理における指定管理者には，かかるガイドラインよりもさらに厳しい資格要件が要求されているものである。

なお，同ガイドラインでは，応募資格要件について，『施設の事業内容等により，事故対応や利用者サービスの性質等から，本市と指定管理者との協議や対応の迅速性，指定管理者側の一定の判断等の権限を重視する必要がある場合に，「本社，本店，支

社又は営業所等」の設置要件を厳格化し，本市に本社，本店を設置していることを要件とすることも考えられる』ともされている。

よって，市営住宅における指定管理者の応募資格要件については，上記考えに基づいて，通常よりも厳格化した要件を要求しているものと思われる。

② 意見等

【指摘４】

現状の指定管理者の応募資格要件の一つとして，「高知市内に本店を有しているものであること。」とあるが，これを，「高知市内に本社，本店，支社又は営業所等を有しているものであること。」に緩和すべきである。（適法性，３Ｅの観点からする指摘）

管理運営施設における事故等の緊急時に，高知市との協議や事故等への対応を速やかに行い，影響を最小限に抑えるためという目的は，高知市に本社がなくとも，一定の代理権を付与されている従業員が配置された支店または営業所等があれば十分に達成できるはずであり，指定管理者の応募資格要件として高知市内に本店を有することに限る必要性は低いと考えられる。

上記第３回の公募に伴う説明会に参加したものの応募しなかった業者は，この「高知市」の要件が満たされないことから応募を断念したようであり，応募資格の「高知市」の要件を緩和して欲しいという声が出ていたとのことである。まさに，当

該応募資格要件が新規参入を抑制したことになる。

上記で指摘した通り，指定管理者選定手続きにおいて，新規事業者も参入しやすい形にし，より公平公正な指定管理者の選定ができるよう，当該応募資格要件を緩和すべきである。

3　住宅政策課と指定管理者の連携について

（1）連絡会議の開催

住宅政策課と指定管理者の間では，毎月1回（基本的に第2金曜日），連絡会議（定例会）を開催して，各市営住宅の課題について情報共有を行い，個別具体的な問題解決の協議・相談を行っている。また，その定例会の後引き続いて収納会議を開催し，賃料滞納者に関する情報共有及び今後の対応策などを協議している。

当該会議については，令和2年10月と同11月の会議を傍聴した。各回とも全体で1時間半ほどの会議であった。

会議は，本庁6階の会議室で，住宅政策課と指定管理者の管理職及び担当職員の合計10数名で行われていた（住宅政策課と指定管理者の人数はほぼ同数）。

まず，定例会において，指定管理者より前月の以下の統計説明がなされ，住宅政策課より各市営住宅の営繕関係の報告がなされた。

（指定管理者より説明された統計）

高知市営住宅管理センター受付表，苦情・事故等要望対応集計表，苦情・事故等要望対応処理簿，修繕受付集計表，修繕完了報告，住宅政策課からの修繕受付・完了一覧，一般管理業務受付集計表，一般役務完了報告，新規入居者公募進捗状況，返還事務手続き遅

延案件一覧，滞納世帯数及び催告件数，事務処理件数表，市営住宅入居者高齢者単身者等訪問，安否確認

その後，収納会議が行われ，住宅政策課担当案件は同課から，指定管理者担当案件は指定管理者から，20 万円以上 30 万円未満の滞納者及び高額滞納者について，個々に状況の報告がなされた。報告の内容としては，具体的な滞納家賃の入金時期や現在の仕事の有無，収入状況等について，データ化された資料と共になされていた（賃料滞納案件について，調停等裁判手続きを経た案件は，一旦住宅政策課が担当し，３か月ほど様子を見て，特に問題がなければ指定管理者に移すという扱いをしているとのことである。）。

なお，収納会議における滞納案件の報告については，以前は滞納世帯の金額一覧とピックアップされた一部の滞納世帯の資料のみ報告するだけだったが，２年ほど前から，個々の滞納者について，直近５か月の滞納額の推移を記した資料及び住宅政策課又は指定管理者と滞納者とのやりとりの経緯を一覧できるようデータ化してまとめた資料に基づいて報告するようになったとのことである。

令和２年 10 月現在，20 万円～30 万円未満の滞納世帯 36 世帯中，滞納額が増えている世帯が６世帯とかなり少数に抑えられている。この点については，住宅政策課より，指定管理者の粘り強い，継続した電話督促が功を奏していること，生活保護や社会福祉協議会の住居確保給付金の申請等も，担当者が積極的に滞納者に紹介して，少しでも回収率をあげていることによるものと評価されていた。

一方，30 万円以上の高額滞納世帯で滞納額が増えている世帯は，55 世帯中 29 世帯と半数以上を占めており，この点が問題であると

指摘されていた。いかに 20 万円～30 万円未満で滞納を食い止めるかが課題であるといえよう。

（２）意見等（評価）

上記の通り，定例会及び収納会議は，中身の充実した会議となっていた。執務場所も隣接しているという物理的効果もあり，住宅政策課と指定管理者のコミュニケーションはよく取れていて良好な関係が築かれていると感じた。

かつ，使用料等滞納者について，滞納額に応じて区分し，その滞納額に応じた合理的な取り組みを行っており，滞納賃料の回収率の向上等実績も上がっていて，収納率も，他の中核市と比較して遜色ない数字となっている。

円滑に業務が遂行されていると評価でき，両者の良好な関係が今後も続くことを大いに期待する。

４　基本協定書に関して

【指摘５】

基本協定書第 12 条において，指定管理料を変更する場合として，別記１のリスク分担表に基づいて行うと規定されているが，指定管理料の変更と当該リスク分担表が結びつくものではないため，基本協定書第 12 条の文言を改めるべきである。（適法性の観点からする指摘）

基本協定書第 12 条は，指定管理料の変更に関する規定であるところ，指定管理料を変更する場合は，別記１の「高知市営住宅等指

定管理者に係るリスク分担表」に基づくとされている。

しかし，別記１の分担表は，ある事情が生じた場合に，高知市と指定管理者のどちらがそのリスクを負担するかを示した表であり，これと指定管理料の変更とが必ずしもリンクするものではない。

例えば，別記１のリスク分担表において，指定管理者の責めに帰すべき事由により利用者に損害を与えた場合のリスク（利用者への損害賠償責任）は指定管理者が負うことになるとされている。しかし，利用者に対してどちらが損害賠償責任を負うのかということと，高知市と指定管理者との間の指定管理料を変更するか否かということは別の話であり，直接結びつく問題ではないと思われる。

基本協定書第12条の意味することが理解できないわけではないが，より的確な表現となるよう，条文の文言を修正すべきである。

５　職員の研修体制に関して

【意見 26】

業務のマニュアル作成や，研修の実施等職員のスキルアップのための体制の構築が望まれる。（３Ｅの観点からする意見）

住宅の管理業務は，指定管理者制度が導入されていることからも明らかな通り，専門的な知識・ノウハウが必要とされる分野である。

しかし，現在，住宅政策課において，課として作成したマニュアルや研修等はないとのことであり，実際の業務を遂行していく中で，自らでノウハウを蓄積していくほかないようである。

現在の事務執行においては，円滑な業務遂行ができていると評価できるが，公平で安定した市民サービスの提供を実現し，これを継続していくには，個人のやる気や努力，熱意に頼るのには限界があり，一定の水準が担保される必要があると考える。特に，新任の職員について，課としてのマニュアルや初心者研修といった類がないというのは，職員の業務の多忙感にもつながり，業務の停滞を招く恐れがある。また，一定の経験を積んだ職員についても，日々業務の適正を振り返り，マンネリを防いで，ブラッシュアップを図る必要があり，マニュアルの確認や研修を受ける機会は必要であると考える。

そこで，円滑に業務が遂行されていると思われる現在だからこそ，現在のノウハウ等を，誰もが実行できるようにマニュアル化したり，例えば，県営住宅を管理している高知県の職員や同指定管理者等と研修会を実施する等検討してみるのも良いと考える。

第５　東石立町・筆山町市営住宅建替事業について

１　はじめに

市営住宅に係る事務執行において，近年実施された東石立町・筆山町市営住宅建替事業は，比較的入居者の多い既存住宅の建替と用途廃止を同時に行う大規模な事業であり，かつ，現在も進行中の事業である。

当該事業は，他の市営住宅の今後のあり方や方向性の参考となるものであり，今後の市営住宅に係る事務執行全体に影響を与えうる事業であると思われる。

そこで，当該事業の進捗がどのようになっているのか，今回の監査における注目点の一つに置いた。

２　事業の概要

老朽化した団地の安全性及び居住性の向上を図るとともに，高齢者や子育て世帯など多様な居住ニーズに対応するため，老朽化が著しい東石立町市営住宅と筆山町市営住宅を統合し，建替えを行うものとして，平成 26 年度より始まった事業である。

３　計画内容

（１）新住宅所在地

高知市東石立町 81－２（従前の東石立町市営住宅所在地）

（２）構造・戸数

（従前）簡易耐火構造２，３階建及び中層耐火構造３，４階建
（昭和 30～41 年築）　計 24 棟 246 戸
（計画）鉄筋コンクリート造７階建　計３棟 168 戸

（３）事業期間

平成 26 年度～令和５年度（予定）

（４）年次別事業計画

平成 26 年度　　基本構想策定
平成 27 年度　　基本設計・実施設計
平成 28 年度　　既存住宅解体工事
（旧筆山町市営住宅全体及び旧東石立町市営住宅の一部）
平成 29 年度　　１，２号棟本体工事
平成 30 年度　　１，２号棟竣工，供用開始（２棟 112 戸）
令和３年度　　既存住宅解体工事（旧東石立町市営住宅の残り）
３号棟基本・実施設計
令和４～５年度　３号棟本体工事

（５）総事業費（見込）

4,288,955,000 円（うち一般財源負担 193,842,000 円）

＊　主な経費

・　新築本体工事費：3,478,249,000 円
（内訳：第一期工事 1,908,249,000 円，
第二期工事 1,570,000,000 円見込）
・　移転補償費等：116,862,000 円
・　その他：693,844,000 円

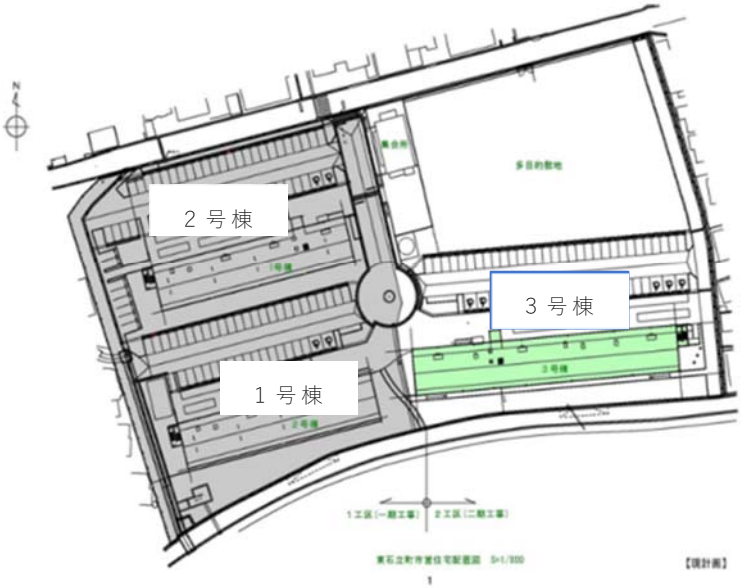
位置図（事業予定箇所）



現況写真



事業後イメージ（当初計画）



4　建替検討の経緯

高知市においては，公営住宅法に基づき，公営住宅と改良住宅の住戸ごとの具体的な建替・用途廃止・管理継続の活用方策について，「高知市公営住宅及び改良住宅ストック総合活用計画」を策定し，建替計画を設定している。その後，南海トラフ地震対策も含めて再検討した「高知市営住宅再編計画」も考慮して，建替計画を設定している。

東石立町市営住宅と筆山町市営住宅の建替については，以下の経緯を経て，集約高層化による合併建替を行うこととなった。

なお，東石立町及び筆山町の各市営住宅以外で，「高知市営住宅再編計画」において「建替検討」とされていた丸池町市営住宅及び長浜吉田市営住宅については，現状としては「用途廃止」として検討しているとのことである。

また，六泉寺町市営住宅については，現在，検討している東石立町市営住宅第二期工事に続いて整備を予定しているが，400 戸を超える大規模団地であるため，効率的な建替計画を検討する必要があるとのことである。

＊「公営住宅法　昭和 26 年 6 月 4 日法律第 193 号」

（公営住宅建替事業の施行）

第 35 条　　地方公共団体は，公営住宅の整備を促進し，又は公営住宅の居住環境を整備するため必要があるときは，公営住宅建替事業を施行するように努めなければならない。

（建替計画）

第 37 条　　事業主体は，公営住宅建替事業を施行しようとするときは，あらかじめ，公営住宅建替事業に関する計画を作成し，当該公営住宅建替事業により除去すべき公営住宅又は共同施設の

用途の廃止について国土交通大臣の承認を得なければならない。

（１）平成 20 年度「高知市公営住宅及び改良住宅ストック総合活用計画」

耐用年限経過住宅が存在する団地において，旧耐震基準で設計された住宅で，「すべての住宅が老朽化しており，立地条件，需要の多寡，現入居者の状況等を踏まえて，建替え又は用途廃止について総合的に判断」した。

その中で，筆山町市営住宅については，現地建替を予定し，東石立町市営住宅については，建替に向けた準備を進めることにした。

（２）平成 21 年度「高知市公営住宅等長寿命化計画」

その後，筆山町市営住宅について，平成 29 年度までに建替える予定を立てた。

（３）平成 25 年度「高知市営住宅再編計画」

平成 23 年３月 11 日に発生した東日本大震災を受け，南海トラフ地震対策を含めた再検討の結果，筆山町市営住宅については，現地取壊・移転合併建替の方向に，東石立町市営住宅については，現地建替をする方向に計画を変更した。

（４）平成 26 年度「東石立町及び筆山町市営住宅合築に伴う基本計画策定業務」

①　筆山町市営住宅について

耐用年数を超過した簡易耐火構造の棟があり，昭和 30 年代初

頭に建設された老朽住宅であること，また，現地は浸水予想区域にあり，２ｍ強の津波被害が想定されていたことから，津波被害想定がなく，集約高層化により敷地に余裕が確保でき，利便性も高い東石立町市営住宅へ移転合併建替えする。

② 東石立町市営住宅について

耐用年数を超過した簡易耐火構造の棟が複数あり，その他の棟も筆山町市営住宅よりは若干新しいものの，大規模改修を行って長寿命化を図るよりも，建替えた方が経済的で合理的であると考えられるため，現地での建替えを行う。

5 現在の事業の進捗状況と入居者の動向

当初の計画通り，第一期工事は，平成 30 年度に終了し，新しい東石立町市営住宅１，２号棟が竣工，供用が開始されている。

現在，１，２号棟各 56 戸は全て満室となっている（既入居者 90 戸と，平成 30 年度第３回募集に伴う入居者 22 戸の計 112 戸）。

そして，上記の通り，第二期工事が令和３年度から開始される予定となっている。

（１）既入居者への負担軽減措置

建替えに伴い，東石立町市営住宅および筆山町市営住宅の既入居者は，他の市営住宅に移転したり，仮住宅に移転する等の負担を強いられることになった。そのため，既入居者が他の市営住宅に移転する際の移転費や，一時的に仮住居に移転する際の移転費及び仮住居に入居している間の家賃の一部を高知市が補償した。

また，建替え後の東石立町市営住宅に入居する既入居者や建替

えに伴い他の市営住宅に移転した既入居者には，新しい住宅の家賃額が従前の住宅の家賃額を超えた場合は，以下のように家賃の激変緩和措置をとった（なお，入居後５年間をかけて従前の家賃額から徐々に家賃額を引き上げ，新しい家賃額にするものである。）。

	負担調整率	減額後の家賃
初年	５／６	建替後家賃－5/6×（建替後家賃－建替前家賃）
２年目	４／６	建替後家賃－4/6×（建替後家賃－建替前家賃）
３年目	３／６	建替後家賃－3/6×（建替後家賃－建替前家賃）
４年目	２／６	建替後家賃－2/6×（建替後家賃－建替前家賃）
５年目	１／６	建替後家賃－1/6×（建替後家賃－建替前家賃）
６年目		建替後家賃

（２）既入居者の動向

東石立町市営住宅及び筆山町市営住宅の既入居者の建替え後の動向は以下の通りである。

新東石立町市営住宅　管理戸数・・・112戸

＜筆山町市営住宅＞

既入居者(戸数)	東石立町へ	他市住へ	その他（死亡・施設等）
40	４（10%）	32(80%)	４（10%）

＜東石立町市営住宅＞

既入居者(戸数)	東石立町へ	他市住へ	その他(死亡・施設等)
161	86(53%)	44(27%)	31(19%)

（３）第二期工事について

東石立町市営住宅及び筆山町市営住宅の建替事業については，上記の通りまだ事業継続中であり，令和３年度に旧東石立町市営住宅の残りの住宅（東側部分）の解体工事に入って，３号棟の建築に向けた作業に入る予定である。

これに先駆け，高知市においては，令和元年度より，３号棟に必要な住戸数（当初は 80 戸を予定）について，「高知市営住宅再編計画」の見直しとともに再検討している。もっとも，令和３年度に，当該再編計画より上位計画として位置付けられている「高知市住生活基本計画」の改正が予定されているため，それを踏まえて再編計画の見直しに取り掛かることとなった。

〈今後の予定〉

令和３年度　「高知市住生活基本計画」見直し

令和４年度　「高知市営住宅再編計画」見直し

３号棟戸数確定

令和５年度　３号棟　実施設計

既存住宅解体工事（旧東石立町市営住宅の残り）

令和６年度　３号棟　本体工事

令和７年度　３号棟　竣工，供用開始

（４）３号棟の需要調査

３号棟建設に向けて，高知市では，平成 31 年度に，「高知市営住宅再編計画」において建替えや用途廃止となっている津波浸水区域等の７団地を対象として，住替えに関する意向調査を実施し

た。

結果，東石立町市営住宅への入居を希望する世帯は，８世帯であった。

調査対象団地	対象世帯	希望世帯
六泉寺町市営住宅(該当棟のみ)	63 世帯	４世帯
三里十津南市営住宅(該当棟のみ)	11 世帯	－
丸池町市営住宅	20 世帯	２世帯
朝倉市営住宅	３世帯	－
朝倉曙町西市営住宅	２世帯	－
長浜山根市営住宅	４世帯	－
長浜吉田市営住宅	５世帯	－
不明（上記７住宅のいずれか）	－	２世帯
合　　計	108 世帯	８世帯

※アンケートの回答世帯は，全体で 81 世帯

６　第一期工事について

（１）事業遂行の手続きに関する意見等（評価）

現在までの東石立町市営住宅及び筆山町市営住宅建替工事における手続きについては，公営住宅建替事業に関して定めた公営住宅法第４章第 35 条～第 43 条）に規定する手順通りに進められており，適正であると評価できる。

（２）事業の運営に関する意見等（評価）

第一期工事及び１，２号棟の供用開始から現在に至るまで，大き

な混乱もなく予定通り進められ，その後も比較的順調な運営がなされているようである。

既入居者への説明や近隣との調整，負担軽減措置等，事業が慎重かつきめ細やかに進められてきたものと思われる。１，２号棟は人気物件として住民の満足度も高いようであり，第一期工事は適切であったと評価できる。

7　今後の建替事業の進め方に関する意見等

【意見 27】

第二期工事について，市営住宅再編計画の見直し時にはそれにかかる費用や社会的ニーズ等を踏まえ，３号棟建設そのものの必要性を十分に検討されたい。（３Ｅの観点からする意見）

既述の通り，第一期工事により建設された東石立町市営住宅１，２号棟は，最新の設備を有し，また，高知市の中心部に位置し，交通の便もよく，周辺に量販店や飲食店等の商業施設が複数存在するといった立地条件の良さも相まって，人気の物件となっており，現在満室で適切に稼働している。現地視察した際も，団地内は整然と管理されており，住環境の良さを実感した。

しかし，第二期工事の実施については，慎重に判断されることが望まれる。

高知市が行った調査において，住替対象世帯のうち，３号棟への住替えを希望する世帯が，対象世帯の１割にも満たない（回答があった世帯においてもわずか１割に過ぎない）８世帯とごく少数に限られており，３号棟のニーズがどこまであるのか疑問である。

また，人口減少，少子高齢化という社会状況下において，民間の空家数も年々増加しており，公的な住居を整備する必要性が相対的に落ちてきているとも言える。

確かに，１，２号棟には車イス世帯の部屋がなく，３号棟において，車イス世帯や子育て世帯向けの部屋を設置する予定であるとのことであり，そういった意味では３号棟の存在意義も否定できない。

しかし，第二期工事にあたっては，３号棟建築にあたる工事費だけでも 16 億円近い費用が見込まれているところである。それに引き換え，既述の通り，住替対象世帯のうち，８世帯しか住替えを希望していないという調査結果も出ており，費用対効果の観点からすると，公的住宅として，この東石立町に，さらに 16 億円もの巨額の資金を投入して，住宅を整備する必要性がどこまであるのか，今一度慎重に検討されるべきであると考える。

なお，東石立町市営住宅の第二期工事が終了した後には，六泉寺町市営住宅についての整備に取りかかる予定とのことである。

六泉寺町市営住宅を現地視察した際，同住宅の安全性や居住性の向上，多様な居住ニーズに対応する必要性は，同住宅の差し迫った課題として実感した。

六泉寺町市営住宅も，高知市の中心部に位置し，交通の便もよく，周辺に量販店や飲食店等の商業施設が複数存在するといった立地条件の良さがあった。費用対効果の観点からしても，個人的には，六泉寺町市営住宅の整備に早く取りかかった方がよいのではないかと感じた。

今後，東石立町市営住宅の方向性を，六泉寺町市営住宅の方向性とも絡めて議論・検討されることを望む次第である。

【意見28】

市営住宅再編計画の見直し時には，全借家の中での公営住宅の適正割合について，議論を深めるべきである。（３Ｅの観点からする意見）

高知市の借家率は全国的にも高い数値にあり，持ち家率は低く，つまりは借家への依存度が高いと言える。

しかし，高知市には独立行政法人都市再生機構いわゆるURによる借家がなく，公的賃貸住宅（都市再生機構・公社による借家を含む。）の割合が全国的に見て高いとは言えない。

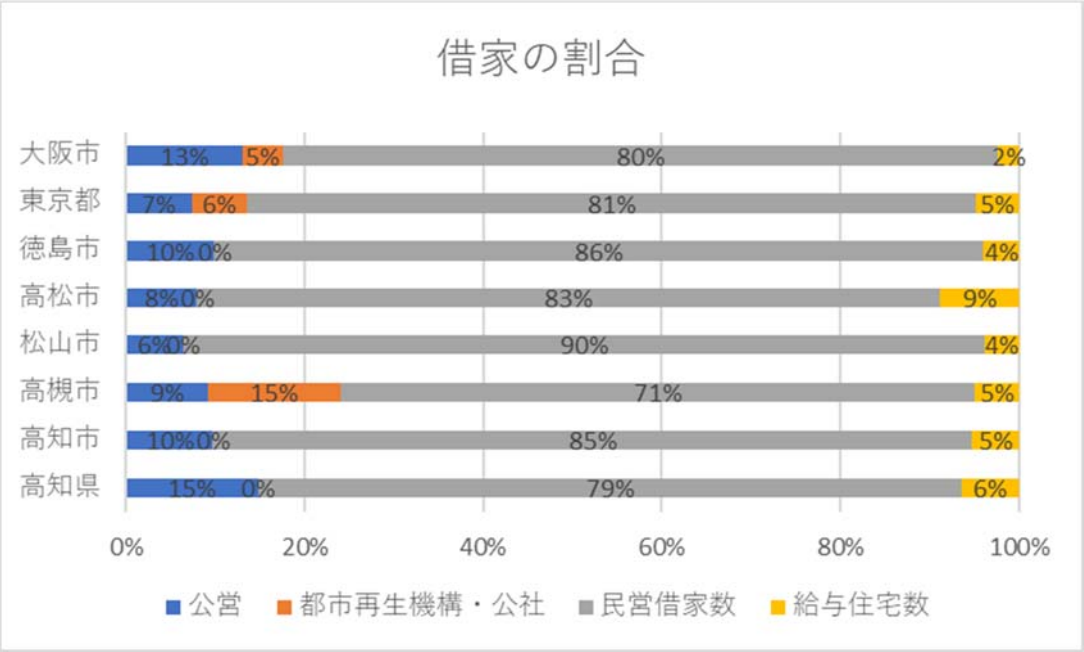
大阪府高槻市を例に出して比較してみると，全借家の中での公営住宅の割合は，高知市が10%，高槻市が９％であり，差違がないようにもみえるが，高槻市では，全借家の中で，都市再生機構・公社による借家が15%を占めている一方，高知市には，都市再生機構・公社による借家は０とされている。したがって，公営のみならず都市再生機構・公社を一つのグループ（公的賃貸住宅）として考えると，全借家の中での割合は，大阪府高槻市は24%，高知市は10%である。

なお，平成29年度の生活保護率（人口千対）をみると，高槻市は17.2，高知市は36.4であり，高知市の生活保護率は，高槻市のおよそ２倍である。この点からも，高知市においては，生活保護を受けている世帯への住宅整備の必要性は高いともいえる。

高知市において，津波の浸水想定区域から安全な地区への自主的移転を促すべき観点もふまえて，公的賃貸住宅の整備の方向性や適正割合について，民業圧迫にならないよう注意しつつも，議論

を深めるべきと思われる。

なお，全借家の中での公営住宅の適正割合の具体的数値は，高知市住宅政策審議会等での今後の議論に委ねたい。



【意見29】

公共交通機関との関連を意識した再編計画の策定，集約化，市営住宅の募集を推し進めるべきである。（３Ｅの観点からする意見）

既述の通り，高知県が日本一歩かない県であることに着目すると，入居者の健康状態・生活習慣により，歩こうとする距離や所要時間は異なることに留意しつつも，市営住宅から最寄りのバス停ないし路面電車への徒歩の所要時間の現状がどのようになっているか調べてみた。

中央地区は，高知市の中心部にあり，一部JR高知駅からの距離が徒歩可能な範囲にある。また，おおむねバス停に近接するか，路面電車の駅との距離は1000ｍほどである。路面電車の運行本数は比較的豊富であり，バスの運行本数については，すべてのバス停を確認する時間はないが，おおむね１～２時間に１本程度である。自家用乗用自動車を保有しない入居者や運転免許を返上した入居者にも，ほどよい利便性があるといえよう。

東部地区は，JRや路面電車駅は徒歩可能範囲にはない。一宮地区には，500ｍ先にバス停があるが，介良地区は1.3㎞先である。三里地区には160ｍ先にバス停がある。

西部地区のうち，旭はバス停がおおむね近く，路面電車駅もおおむね近い。一部はJR円行寺口駅まで1.8㎞である。朝倉地区はおおむねバス停最寄りにあり一部は，JR朝倉駅まで1750ｍである。

南部地区は，JRや路面電車駅は徒歩可能範囲にはない。バス停がおおむね近くにあるが，最寄りのバス停が1000ｍを越えるところもある。

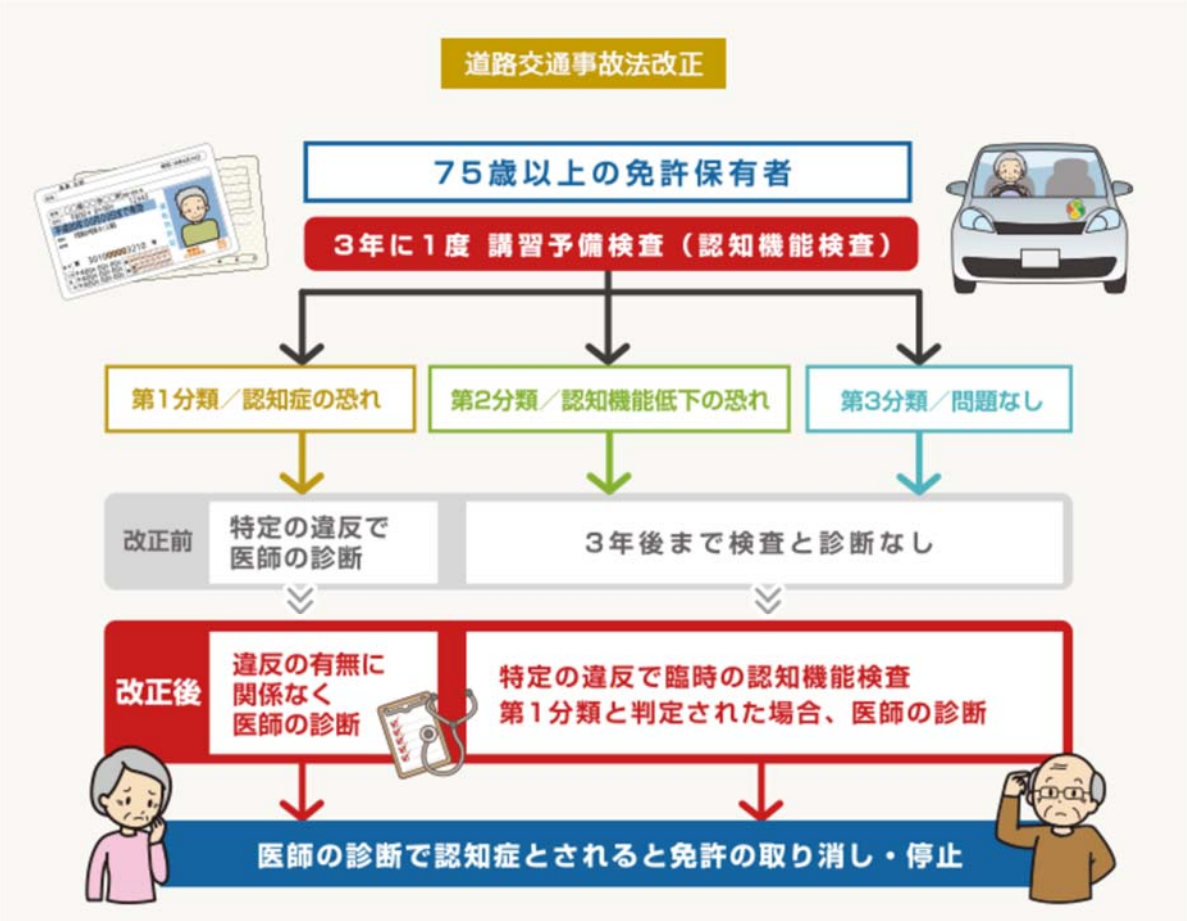
北部地区は，JR 高知駅や路面電車駅との徒歩可能範囲にはない。バス停との距離は近いものもあれば，4440ｍものもある。

今後の公共交通網が，どのように整備されて行くのか予断を許さないところであるが，おおむね縮小傾向にあり，その縮小傾向を前提にする必要がある。

ただ，脱炭素型の持続可能な社会づくりに向けたライフスタイルイノベーションの観点から，自家用乗用自動車に頼らない公共交通機関との関連が十分な市営住宅の整備が必要である。

また，高齢ドライバーの運転免許の自主的返納も今後増加する予想される（国立長寿医療研究センターのホームページ

https://www.ncgg.go.jp/cgss/department/cre/gold/about/page1.html)。



入居当時は，自動車の運転ができても，高齢化に伴い，入居者が運転能力に不安を感じつつも，生活のために無理に運転を継続した場合には，運転者自らや第三者を巻き込んだ死傷事故にもつながりかねない。

かかる観点からしても，市営住宅から最寄りのバス停などの距離，バスの運行本数に鑑みて，運転免許がないと生活できない市営住宅は，集約化に向けて改善すべきである。

公共交通機関との連携が充分にできている団地については，自

家用車を利用できない者，高齢となって免許の自主的返上が期待される者に優先的に入居させるなどの工夫があっていいのではないか。

最寄りにバス停がないなど公共交通機関との関連が十分ではない団地に入居している者についても，公共交通機関との関連が十分な団地に移転させるべく優遇することも検討すべきである。

参考のために論文（佐々木政雄・松原悟朗「超高齢社会における健康のための交通社会」 https://www.iatss.or.jp/common/pdf/publication/iatss-review/37-3-05.pdf）を引用する。

「人は年齢によって，行動領域と利用交通手段は変化する。幼少年期では自宅を中心とした狭域での徒歩や自転車等が主体の行動である。青年・壮年期には広域に拡大して主要な利用交通手段は鉄道や自動車へと変化する。そして，高齢者では退職等に伴って行動領域は縮小して公共交通・自転車・徒歩へと変化し，さらに加齢に伴って徒歩の割合は増加して活動領域も自宅周辺へと幼少年期と同様の傾向となる。」

「抵抗感のない歩行距離は，おおむね500m以下であること，特に高齢者では300m程度の行動も多くなるので，目的地をおおむね300～700m，標準500mと設定し，この距離を単位ユニットとした休憩施設等を設置し，ユニットの連続性により歩行距離の増加を図ることができるものと考えられる。」

この論文を参考にすると，市営団地の所在地と直近の公共交通機関との距離が「300～700m，標準500m」を超える場合，「抵抗感のある歩行距離」となる。

バスの運行本数など高知市の現状を踏まえて基準を更に検討する必要があるが，例えば，市営団地の所在地と直近の公共交通機関

との距離が１km（上記論文の標準とされる500mの２倍である。）以上離れており，かつ，75歳以上の入居者について，交通の便のいい市営団地への移転を優遇することも考えられよう。

中央地区

大街別	種別	団地名	耐用年数超過年度	備考
潮江	公営	新田町市営住宅	令和30年	宝永町バス停740m 宝永町電停740m
			令和31年	
		北百石町市営住宅	令和9年	妙国寺前バス停230m・桟橋通一丁目電停490m
		百石町市営住宅	令和50年	桟橋通三丁目バス停170m・桟橋通三丁目電停200m
		六泉寺町市営住宅	平成23年	六泉寺住宅前・東六泉寺バス停すぐ 桟橋車庫前電停900m
			平成24年	
			令和19年	
			平成25年	
			令和20年	
			平成26年	
			令和21年	
			平成27年	
			令和22年	
			令和23年	
			令和24年	
			令和24年	
			令和25年	
			令和25年	
		潮江市営住宅	令和60年	河ノ瀬バス停200m・上町二丁目電停880m
	公営・改良	北竹島町市営住宅	令和45年	住宅通バス停240m 桟橋通三丁目電停850m
			令和47年	
	改良	潮江幸崎改良住宅	令和35年	幸崎バス停100m・上町二丁目電停1530m
		潮江第二改良住宅	令和32年	幸崎バス停160m・上町二丁目電停840m
			令和33年	
		大原南改良住宅	令和35年	幸崎バス停220m・上町二丁目電停930m
			令和35年	
		小石木改良住宅	令和35年	幸崎バス停290m・上町二丁目電停900m
			令和35年	
			令和35年	
			令和38年	
		小石木西ノ丸改良住宅	令和40年	小石木バス停150m・グランド通電停850m
		潮江改良住宅	令和31年	幸崎バス停90m・上町二丁目電停820m
		源内山北改良住宅	令和38年	幸崎バス停140m・上町二丁目電停890m
		大原西改良住宅	令和42年	幸崎バス停220m・上町二丁目電停710m
		大原北改良住宅	令和40年	小石木バス停190m・上町二丁目電停680m
		潮江第三改良住宅	令和37年	市民会館前バス停90m・上町二丁目電停1000m
		潮江北ノ丸改良住宅	令和41年	市民会館前バス停190m・上町二丁目電停1040m
		潮江西ノ丸改良住宅	令和37年	南河ノ瀬バス停270m・上町二丁目電停1240m
		潮江豊田改良（鴨田）	令和37年	南河ノ瀬バス停350m・上町二丁目電停1280m
	コミ住	潮江第一コミュニティ住宅	令和51年	竹島高銀前220m・桟橋通四丁目電停450m
		潮江第二コミュニティ住宅	令和53年	コミュニティ住宅前バス停80m・桟橋通三丁目電停240m
		潮江第三コミュニティ住宅	令和57年	コミュニティ住宅前バス停すぐ・桟橋通三丁目電停180m
下知	公営	丸池町市営住宅	平成27年	丸池町バス停250m・知寄町電停470m
江ノ口	公営	新本町東市営住宅	令和34年	新本町二丁目130m・JR高知駅400m
		比島町市営住宅	令和53年	比島アパート前東バス停すぐ・JR高知駅550m
		比島町北市営住宅	令和30年	中比島バス停110m・JR高知駅590m
			令和31年	
			令和32年	
	コミ住	昭和町コミュニティ住宅	令和51年	和泉町バス停170m・JR高知駅340m
		栄田町コミュニティ住宅	令和55年	北本町一丁目バス停180m JR高知駅300m
			令和56年	

東部地区

一宮	公営	一宮サルマル市営住宅	令和33年	本古橋バス停560m
		一宮北野西市営住宅	平成30年	自動車学校前330m
			平成32年	
	改良	一宮土東改良住宅	令和7年	本古橋バス停520m
			令和8男	
			令和40年	
		一宮サルマル改良住宅	令和33年	本古橋バス停560m
		一宮北野中央改良住宅	利和38年	自動車学校前420m
			令和39年	
		一宮トカノ改良住宅	令和42年	自動車学校前220m
		一宮岸ノ下改良住宅	令和39年	自動車学校前330m
			令和40年	
介良	公営	介良西部市営住宅	令和41年	本江田バス停1330m
			令和42年	
	改良	介良西部改良住宅	令和4年	本江田バス停1380m
			令和5年	
			令和7年	
			令和35年	
			令和36年	
			令和37年	
			令和38年	
三里	公営	三里十津南市営住宅	平成28年	十津団地一区バス停160m
			平成29年	
			令和24年	
			令和25年	
			令和26年	
			令和33年	
			令和34年	
		三里十津北市営住宅	令和26年	十津団地三区バス停110m
			令和28年	
			令和36年	
			令和37年	

西部地区

小高坂	公営	小高坂三の丸市営住宅		令和23年 令和25年	上町5丁目バス停 上町5丁目電停 600m JR旭駅1100m
	改良	小高坂三の丸改良住宅		令和31年 令和9年	
		小高坂三城ケ森改良住宅		令和36年 令和39年	
		小高坂竹ノ下改良住宅		令和35年	
		小高坂おくらみち改良住宅		令和35年 令和37年	
		小高坂苗床山改良住宅		令和36年	
旭	公営	東石立町市営住宅		平成20年 平成21年 令和16年 平成22年 令和17年 令和18年	月の瀬橋バス停260m 上町2丁目電停800m JR円行寺口駅1800m
		鏡川町市営住宅		令和56年 令和56年	旭駅前通バス・電停370m JR旭駅720m
		旭町2丁目コミュニティ住宅		令和10年 平成15年	旭駅前通バス停・電停150m JR旭駅600m
	改良	東石立町市営住宅		令和14年 令和15年 令和16年	月の瀬橋バス停260m 上町2丁目電停800m JR円行寺口駅1800m
朝倉	公営	朝倉南横町市営住宅	南	令和29年	南横町バス停150m 曙町東町電停1000m JR朝倉駅1800m
			南	令和30年	
			南	令和37年	
			南	令和38年	
		朝倉沖田市営住宅		令和31年	柳田バス停430m
		朝倉鏡岩市営住宅		令和31年	鏡岩（北部）バス停160m
		曙町市営住宅		令和41年 令和42年 令和43年 令和44年	曙町東町バス・電停250m JR朝倉駅890m
		朝倉市営住宅		平成12年	曙町東町バス・電停150m
		朝倉曙町西市営住宅		平成3年	JR朝倉駅950m
		若草町市営住宅		令和41年 令和41年	国立病院前バス停520m 朝倉高知大学前電停1100m JR朝倉駅1420m
		朝倉海老槙市営住宅		平成27年 平成28年 平成29年	朝倉第二小学校前バス停 250m

朝倉	改良	西山中通改良住宅		令和36年	柳田バス停400m
		松田みどり改良住宅		令和8年	勝負川バス停520m
				令和34年	
		朝倉南横改良住宅	南	令和2年	団地の中心にある朝倉市民会館から北横町バス停まで 450m 朝倉市民会館から 曙町東町バ電停まで 950m JR朝倉駅まで 1750m
			南	令和3年	
			南	令和4年	
			南	令和6年	
			北	令和6年	
			北	令和8年	
			北	令和10年	
			北	令和35年	
			南	令和35年	
			北	令和36年	
			北	令和36年	
			北	令和36年	
			南	令和39年	
			南	令和39年	
			北	令和41年	
			南	令和43年	
			南	令和44年	
			北	令和44年	
		（以下鴨田）	松の本	令和37年	
			南	令和37年	
			南	令和38年	
			南	令和39年	
			南	令和42年	
			南	令和43年	
		北横改良住宅		令和39年	北横町バス停300m 曙町東町バス停800m JR朝倉駅1600m
				令和39年	
				令和41年	
				令和42年	
				令和42年	
				令和43年	
				令和43年	
		鏡岩タウンハウス		令和36年	鏡岩（北部）バス停60m
		鏡岩中改良住宅		令和38年	鏡岩（北部）バス停60m
		鏡岩改良住宅		令和36年	鏡岩（北部）バス停60m
		鏡岩東改良住宅		令和38年	鏡岩（北部）バス停110m
		ゆるぎ岩改良住宅		令和37年	ゆるぎ岩（北部）バス停100m
				令和39年	
		海老川改良住宅		令和35年	ゆるぎ岩（北部）バス停240m
		松田福止改良住宅		令和35年	勝負川バス停570m
		海老槙改良住宅		令和36年	国立病院前バス停340m
				令和38年	西城山バス停200m
	公営・特賃	若草町西市営住宅		令和47年	国立病院前バス停300m
	単独	松田市営住宅		令和42年	勝負川バス停480m
鴨田	公営	鴨部市営住宅		令和35年	西高前バス停210m 旭町3丁目電停800m
				令和35年	
		鏡川市営住宅		令和29年	鏡川団地前バス停200m
	改良	宮寺北改良住宅		令和41年	北横町バス停650m
				令和41年	
				令和42年	
		西山五反田改良住宅		令和7年	船岡団地バス停420m
				令和8年	
				令和34年	
				令和36年	
		西山中沢改良住宅		令和34年	船岡団地バス停540m
				令和36年	

南部地区

長浜	公営	長浜吉田市営住宅	平成5年	東塩谷バス停260m
		長浜馬場の西市営住宅	平成29年	南海中学校前バス停600m
			平成30年	
			令和28年	
		長浜原沖南市営住宅	令和29年	南海中学校前バス停850m
		長浜原市営住宅	平成27年	南海中学校前バス停1400m
			令和23年	
			平成29年	
			令和30年	
			令和32年	
		長浜山根市営住宅	平成7年	南海中学校通バス停120m
		長浜馬場の脇市営住宅	平成30年	南海中学校前バス停380m
		横浜市営住宅	令和39年	横浜ニュータウン第2バス停190m
			令和40年	
			令和41年	
			令和42年	
	改良	長浜戸の本改良住宅	令和35年	長浜小学校前バス停800m
			令和36年	
		長浜石ケ坪改良住宅	令和43年	南海中学校前バス停780m
		長浜小卜子改良住宅	令和36年	対象団地再検討
			令和37年	南海中学校前バス停900m
			令和40年	
		長浜西原改良住宅	令和36年	南海中学校前バス停920m
			令和37年	
			令和43年	
		長浜青木改良住宅	令和37年	南海中学校前バス停1130m
		長浜北大卜子改良住宅	令和34年	南海中学校前バス停1080m
			令和40年	
			令和40年	
		長浜西ノ田改良住宅	令和43年	南海中学校前バス停1200m
		長浜東大卜子改良住宅	令和37年	南海中学校前バス停970m
			令和39年	
			令和40年	
		長浜東原改良住宅	令和38年	南海中学校前バス停800m
			令和39年	
			令和41年	
			令和42年	
		長浜西宮改良住宅	令和37年	南海中学校前バス停630m
			令和38年	
			令和39年	
			令和40年	
			令和40年	
		長浜西新開改良住宅	令和42年	南海中学校前バス停720m
			令和42年	
		長浜原沖東改良住宅	令和42年	南海中学校前バス停900m
		長浜名村改良住宅	令和42年	南海中学校前バス停1200m
		長浜七軒家改良住宅	令和38年	対象団地再検討・南海中学校前バス停1290m
		長浜東七軒家改良住宅	令和39年	南海中学校前バス停1170m
			令和43年	
		長浜原沖西改良住宅	令和40年	南海中学校前バス停1000m
			令和40年	
		長浜原沖改良住宅	令和6年	南海中学校前バス停940m
			令和6年	
			平成36年	
			平成36年	
			平成36年	
		長浜若宮改良住宅	令和43年	対象団地再検討
			令和43年	南海中学校前バス停260m
		長浜イノハナ改良住宅	令和43年	南海中学校前バス停110m
		長浜芝改良住宅	令和41年	南海中学校前バス停140m
			令和41年	
			令和41年	
		長浜米ノ内改良住宅	令和41年	南海中学校前バス停140m
			令和41年	
			令和42年	
			令和42年	
		長浜馬場東改良住宅	令和41年	南海中学校前バス停470m
		長浜横田野改良住宅	令和42年	南海中学校前バス停660m

	公営	春野猫畑市営住宅	平成28年	高樋川バス停1400m
		春野古川第1市営住宅	平成30年	高樋川バス停1210m
		春野古川第2市営住宅	平成29年 平成30年	高樋川バス停1200m
		春野関脇市営住宅	令和31年	高樋川バス停1280m
		春野北若王子第1市営住宅	平成28年 平成29年	高樋川バス停1320m
		春野北若王子第2市営住宅	平成30年	高樋川バス停1300m
		春野北若王子第3市営住宅	平成28年	高樋川バス停1410m
		春野内新改市営住宅	平成28年 平成30年	高樋川バス停480m
	改良	春野岡左右改良住宅	令和33年	高樋川バス停1520m
		春野ヨシ橋改良住宅	令和36年	高樋川バス停1000m
		春野北木ノ瀬改良住宅	令和36年	高樋川バス停1520m
		春野東木ノ瀬改良住宅	令和33年	高樋川バス停1570m
		春野石丸改良住宅	令和54年 令和54年	高樋川バス停600m

北部地区

鏡	公営	鏡川口市営住宅	平成30年	川口営業所120m
		鏡川口第2市営住宅	令和元年 令和2年	川口営業所230m
		鏡梅ノ木市営住宅	令和3年	川口営業所4440m
		鏡畑川市営住宅	令和9年	川口営業所2220m
		鏡中山市営住宅	令和10年	川口営業所120m
	特公賃	鏡畑川特定公共賃貸住宅	令和6年	川口営業所2250m
土佐山	公営	土佐山平石市営住宅	平成26年	土佐山庁舎前バス停170m
		土佐山高川第1市営住宅	平成26年 平成27年	土佐山庁舎前バス停480m
		土佐山西川市営住宅	平成29年 平成30年 令和元年	梶谷橋バス停2040m
		土佐山桑尾市営住宅	令和2年 令和3年	土佐山庁舎前バス停1300m
		土佐山高川第2市営住宅	令和4年 令和5年	土佐山庁舎前バス停480m
		土佐山西部市営住宅	令和7年 令和8年	梶谷橋バス停50m
	特公賃	土佐山桑尾経塚特公賃	令和6年 令和7年	土佐山庁舎前バス停460m
		土佐山桑尾古味特公賃	**令和11年**	**土佐山庁舎バス停1300m**

第６章　終わりに

今回の監査においては，高知市における市営住宅に係る事務の執行について，セーフティネットとしての市営住宅の役割を重視しつつ，社会のニーズにどこまで対応できているのか，需要と供給がマッチしているのか，費用対効果が上がっているのかといった点に着目した。

監査の結果，概ね市営住宅に係る事務執行は適切に遂行されており，大きな問題点は発見されなかった。今回，これを確認できたことは，大きな意義があったと考える。

平成 24 年より管理委託がされている指定管理者との間でも，委託開始から８年経過し，お互いの役割を十分に理解した上で，円滑な事務執行がなされており，大変評価できるものと考えられる。

もっとも，初年度から同一の指定管理者に委託しており，また今後数年間はこの管理体制が続くことが予定されていることに鑑み，いわゆる慣れに伴う行政の怠慢が生じないよう，今後一層適度な緊張感を持って業務を遂行していく必要があると思料する。

また，本事務執行における担当課としてのマニュアル類がなく，これまでの慣例や個々の職員のノウハウ・情熱によって，業務が支えられていることを感じた。

上記でも触れたように，かかる状況が職員の慣れにつながってはいけないし，個々の職員の負担となってもいけない。個々の職員の属人的能力に頼るのではなく，組織として，業務に携われるようにするため，業務に関するマニュアル作りや研修の開催等の検討をお

願いしたい。

今後の市営住宅のあり方については，少子高齢化の進展，家族形態の変化，人口減少，社会的弱者の多様化，空家の増加等，社会情勢の変化を見極めつつ，真のセーフティネットとしての役割が果たせるように検討し，方向性を決めて進めて頂きたいと思料する。その際には，住宅の活性化と集約化のバランス，公共交通機関との関連等の視点が加味されていくことを望む次第である。

特に，次期の市営住宅再編計画の策定においては，東石立町市営住宅の建替，六泉寺町市営住宅の建替，長浜地区における各種市営住宅の改修等について，再度十分な検討がなされることを期待する。

今回の監査においては，住宅政策課及び指定管理者には，日々の業務を割いて，度重なるヒアリングにご協力頂き，また，迅速な資料提供，各種会議の傍聴や現地視察の調整等，沢山のご協力を頂いたことに深く感謝申し上げる。

本報告書で申し上げたことが，少しでも高知市の今後の行政執行のヒントとなれば幸甚である。

以　上