

## (20) 市営住宅

## 1) 施設概要

## ① 施設一覧

本市では、12施設、延床面積約1万7,861㎡、集合住宅9棟と木造戸建て住宅122戸の市営住宅を設置しています。

設置目的：低所得の住宅困窮者に安い家賃で入居させることを目的とする

図表 施設一覧

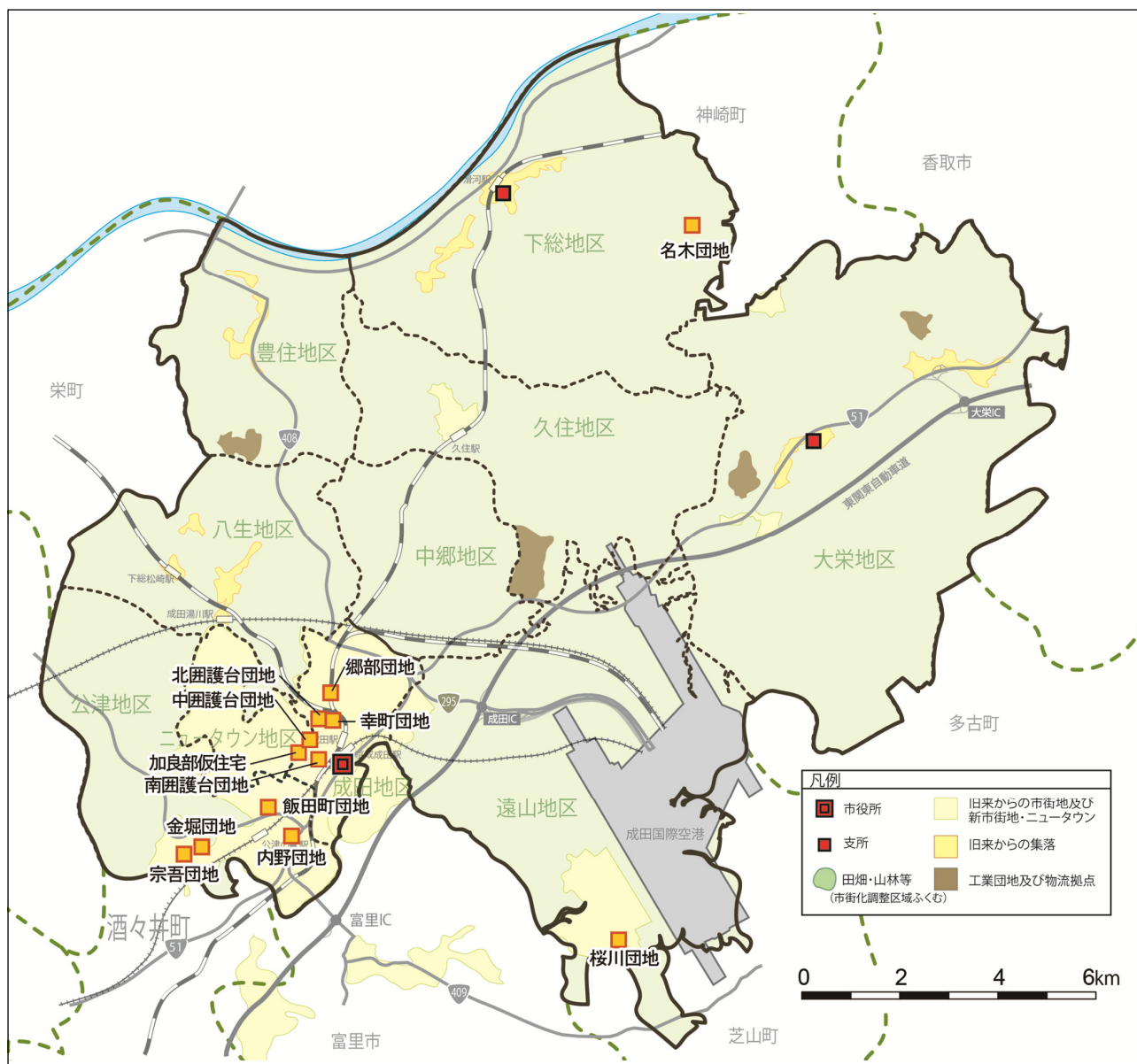
住宅名	所在地	延床面積 (㎡)	建築年 (年)	構造	住戸形態	戸数	主な 間取り	備考
1 幸町団地	幸町1040-3	1,159.00	昭和29	W造	戸建て	34戸	2K・3K	老朽化のため 新規募集無し
2 郷部団地	郷部66-3	427.00	昭和30	W造	戸建て	12戸	3K	老朽化のため 新規募集無し
3 宗吾団地	宗吾2丁目496-1	312.00	昭和31	W造	戸建て	9戸	3K	老朽化のため 新規募集無し
4 北囲護台団地	囲護台1385-1	4,938.00	平成7	RC造	集合住宅	60戸	3DK	
5 中囲護台団地	囲護台2丁目3-1	1,625.00	昭和58	RC造	集合住宅	24戸	3K・3DK	
6 南囲護台団地	囲護台1254-2	3,320.97	平成22	RC造	集合住宅	42戸	1DK~3DK	
7 飯田町団地	飯田町132-4	639.00	昭和35	W造	戸建て	19戸	2K・3K	老朽化のため 新規募集無し
8 桜川団地	三里塚248	2,655.00	昭和36	RC造・W造	集合住宅・ 戸建て	57戸	2K・3K	
9 金堀団地	大袋464	984.00	昭和36	W造	戸建て	29戸	2K・3K	老朽化のため 新規募集無し
10 内野団地	飯田町23-2	560.00	昭和40	W造	戸建て	18戸	2K	老朽化のため 新規募集無し
11 名木団地	名木931	599.00	昭和61	W造	戸建て	11戸	3K・4K	
12 加良部仮住宅	加良部3-17-1	642.00	平成21	S造	集合住宅	12戸	2DK	仮住宅のため 平成20年度より 新規募集なし
計(12団地)		17,860.97	—	—	—	327戸	—	

※建築年：同一団地内に複数棟設置されている場合は、最も古い住宅棟の建築年度を採用

② 配置状況

市営住宅は、成田地区に6施設、公津地区に3施設、ニュータウン地区・遠山地区・下総地区に1施設ずつ配置しています。

図表 市営住宅位置図



2) 実態把握

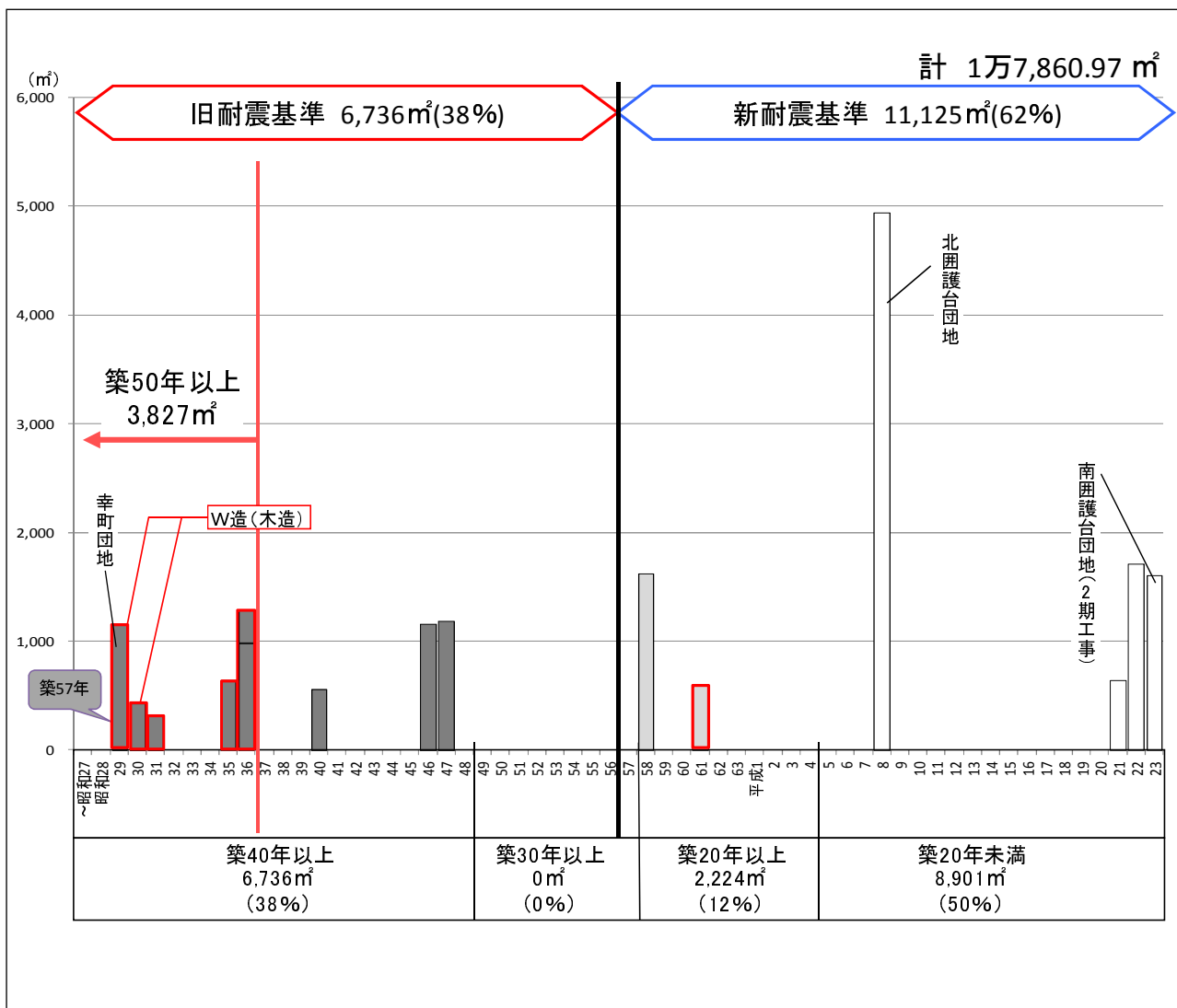
① 建物状況

■ 築年別整備状況

市営住宅の築年別整備状況をみると、旧耐震基準の建物で築30年以上経過している建物が6,736㎡で、市営住宅全体の約38%を占めています。これらの建物については、老朽化が進行しています。そのうち、築50年以上経過している建物が3,827㎡あり、全て木造戸建て住宅となっています。また、最も古い建物は、築57年を経過しています。

一方、築20年未満の比較的新しい施設は、8,901㎡（約50%）あり、近年も整備が続けていることが分かります。また、平成24年度に市営住宅ストック総合活用計画見直し基礎調査を行い、その結果を踏まえて今後の計画を立てる予定です。

図表 市営住宅の築年別整備状況（平成23年度）



出典：受領資料「施設データ③」より

■ 市営住宅の建物総合評価結果

平成23年度の市営住宅12施設の建物状況について、評価を行いました。

図表 建物状況 (平成23年度)

年度	平成23	基本情報		①耐震化	②老朽化			③バリアフリー対応						④環境対応			⑤維持管理					
																	維持管理費(千円)			床面積当たり(円/㎡)		
No.	施設名	建築年	延床面積(㎡)	耐震改修	築年数	直近の大規模改修	規模改修後または直近の大規模改修年数	エレベーター※1	車いす用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロック	太陽光発電の導入	自然エネルギー・屋上・壁面緑化等	環境対応設備※2	光熱水費	建物管理委託費	各所修繕費	光熱水費	建物管理委託費	各所修繕費
1	幸町団地	昭和29	1,159	×	57	—	57	—	×	×	×	×	×	×	×	×	0	412	352	0	356	303
2	郷部団地	昭和30	427	×	56	—	56	—	×	×	×	×	×	×	×	×	0	356	1,485	0	835	3,479
3	宗吾団地	昭和31	312	×	55	—	55	—	×	×	×	×	×	×	×	×	0	356	1,228	0	1,142	3,935
4	北園護台団地	平成7	4,938	—	16	—	16	×	×	×	×	○	×	×	×	×	0	476	2,679	0	96	542
5	中園護台団地	昭和58	1,625	—	28	—	28	×	×	×	×	○	×	×	×	×	0	829	308	0	510	190
6	南園護台団地	平成22	3,321	—	1	—	1	○	×	○	×	○	○	×	×	×	0	1,011	0	0	305	0
7	飯田町団地	昭和35	639	×	51	—	51	—	×	×	×	×	×	×	×	×	0	482	533	0	755	834
8	桜川団地	昭和36	2,655	○	50	—	50	×	×	×	×	○	×	×	×	×	44	779	5,226	17	293	1,968
9	金堀団地	昭和36	984	×	50	—	50	—	×	×	×	×	×	×	×	×	0	356	672	0	362	683
10	内野団地	昭和40	560	×	46	—	46	—	×	×	×	×	×	×	×	×	0	356	29	0	636	52
11	名木団地	昭和61	599	—	25	—	25	—	×	×	×	×	×	×	×	×	0	633	1,697	0	1,056	2,833
12	加良部仮住宅	平成21	642	—	2	—	2	×	×	×	×	○	×	×	×	×	0	356	43	0	555	67
合計・平均			17,861														44	6,405	14,251	2	359	798

①、③、④の記載例	実施済み⇒ ○ 未実施⇒ × 不要⇒ —	※1 手すり・鏡・低い操作ボタン等 ※2 節水型便器、高効率照明器具・LED照明、雨水・中水設備等
-----------	----------------------------	--

※建築年度：住宅棟のうち、最も古い建築年度を採用（出典：建物概要書）

市営住宅 12 施設のうち、耐震安全性が確保されていない施設は、幸町団地等の 6 施設あります。また、いずれも木造戸建て住宅で築 30 年以上を経過しており、これまでに大規模改修等の老朽化対策を行っていないため、老朽化も進行しています。【パターン①】

桜川団地は、耐震安全性は確認されていますが、築 30 年以上を経過しており、老朽化が進行しているため、今後対策が必要です。【パターン②】

中団護台等 2 施設は、新耐震基準の建物ですが、今後、老朽化対策の検討が必要な施設となっています。【パターン③】

北団護台団地等 3 施設は比較的新しい施設ですが、建設後の社会情勢の変化に応じたバリアフリー化や環境対応が必要な施設となっています。【パターン④】

図表 建物総合評価結果

	パターン① 耐震性 老朽化	パターン② 老朽化	パターン③ 今後 老朽化	パターン④ バリアフリー・環境対応
評価	<p>・耐震安全性が確保されていない ・さらに、老朽化が進行している ⇒耐震安全性の確保とともに、老朽化対策も必要な施設</p>	<p>・老朽化が進行している ⇒建替え又は大規模改修などの老朽化対策の検討が必要な施設</p>	<p>・老朽化が進行している ⇒今後、老朽化対策の検討が必要な施設</p>	<p>・バリアフリー、環境対応が未完了 ⇒今後、バリアフリーや環境対応が完了していない部分の整備が望まれる施設</p>
該当施設	<p>該当施設 建築年</p> <p>幸町団地 昭和29 郷部団地 昭和30 宗吾団地 昭和31 飯田町団地 昭和35 金堀団地 昭和36 内野団地 昭和40</p> <p>&lt; 6 施設 &gt;</p>	<p>該当施設 建築年</p> <p>桜川団地 昭和36</p> <p>&lt; 1 施設 &gt;</p>	<p>該当施設 建築年</p> <p>中団護台団地 昭和58 名木団地 昭和61</p> <p>&lt; 2 施設 &gt;</p>	<p>該当施設 建築年</p> <p>北団護台団地 平成7 南団護台団地 平成22 加良部仮住宅 平成21</p> <p>&lt; 3 施設 &gt;</p>
コメント	<p>・いずれの施設も旧耐震基準の建物で、特に築年も古く、早急な耐震化と老朽化対策が必要です。</p>	<p>・桜川団地は耐震改修工事は完了しているものの、築30年以上と老朽化がかなり進行しており、大規模改修工事などの早急な対応が必要です。</p>	<p>・いずれも築20年を超えており、計画的な老朽化対策の検討が必要になります。</p>	<p>・いずれも比較的新しい施設ですが、バリアフリーや環境対応が完了していないため、計画的な改修や効率のよい設備の導入などの対応が望まれます。</p>

## ② コスト状況

市営住宅 12 施設の年間トータルコストは、7,199 万円です。

年間トータルコストのうち、施設にかかるコスト（修繕費・改修費・光熱水費・使用料等）は、2,152 万円でトータルコストの約 30%を占めています。事業運営にかかるコスト（人件費・その他物件費等）は約 33 万円（0.5%）、減価償却相当額が 5,013 万円（70%）です。

また、賃貸料等による使用料収入が、4,799 万円で、トータルコストの 67%に相当します。

図表 施設別行政コスト計算書（平成 23 年度）

(円)

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		幸町団地	郷部団地	宗吾団地	北囲護台団地	中囲護台団地	南囲護台団地
施設にかかるコスト	修繕費	351,540	1,485,435	1,227,786	2,678,550	308,038	0
	光熱水費	0	0	0	0	0	0
	委託費	412,194	356,426	356,426	476,126	829,348	1,011,416
	使用料及び賃借料	824,000	0	0	0	0	0
	施設にかかるコスト	1,587,734	1,841,861	1,584,212	3,154,676	1,137,386	1,011,416
事業運営にかかるコスト	非常勤職員人件費	61,800	0	0	0	0	0
	その他物件費	273,134	0	0	0	0	0
	事業運営にかかるコスト	334,934	0	0	0	0	0
現金収支を伴うコスト 計		1,922,668	1,841,861	1,584,212	3,154,676	1,137,386	1,011,416

## 【収入の部】

収入	使用料収入	836,400	228,800	129,600	25,290,840	6,628,900	3,529,160
収入の合計		836,400	228,800	129,600	25,290,840	6,628,900	3,529,160

## II. 現金収支を伴わないもの

コスト	減価償却相当額	0	0	0	24,602,160	7,138,538	7,544,918
収入	収入未済額等	0	0	43,200	128,140	280,300	0

## III. 総括

コストの部合計(トータルコスト)		1,922,668	1,841,861	1,584,212	27,756,836	8,275,924	8,556,334
収支差額(ネットコスト)		1,086,268	1,613,061	1,411,412	2,337,856	1,366,724	5,027,174

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		飯田町団地	桜川団地	金堀団地	内野団地	名木団地	加良部仮住宅	合計
施設にかかるコスト	修繕費	533,085	5,225,708	671,790	29,295	1,697,125	43,050	14,251,402
	光熱水費	0	44,225	0	0	0	0	44,225
	委託費	482,426	778,526	356,426	356,426	632,595	356,426	6,404,761
	使用料及び賃借料	0	0	0	0	0	0	824,000
	施設にかかるコスト	1,015,511	6,048,459	1,028,216	385,721	2,329,720	399,476	21,524,388
事業運営にかかるコスト	非常勤職員人件費	0	0	0	0	0	0	61,800
	その他物件費	0	0	0	0	0	0	273,134
	事業運営にかかるコスト	0	0	0	0	0	0	334,934
現金収支を伴うコスト 計		1,015,511	6,048,459	1,028,216	385,721	2,329,720	399,476	21,859,322

## 【収入の部】

収入	使用料収入	1,247,600	6,508,800	871,800	719,800	1,514,400	480,480	47,986,580
収入の合計		1,247,600	6,508,800	871,800	719,800	1,514,400	480,480	47,986,580

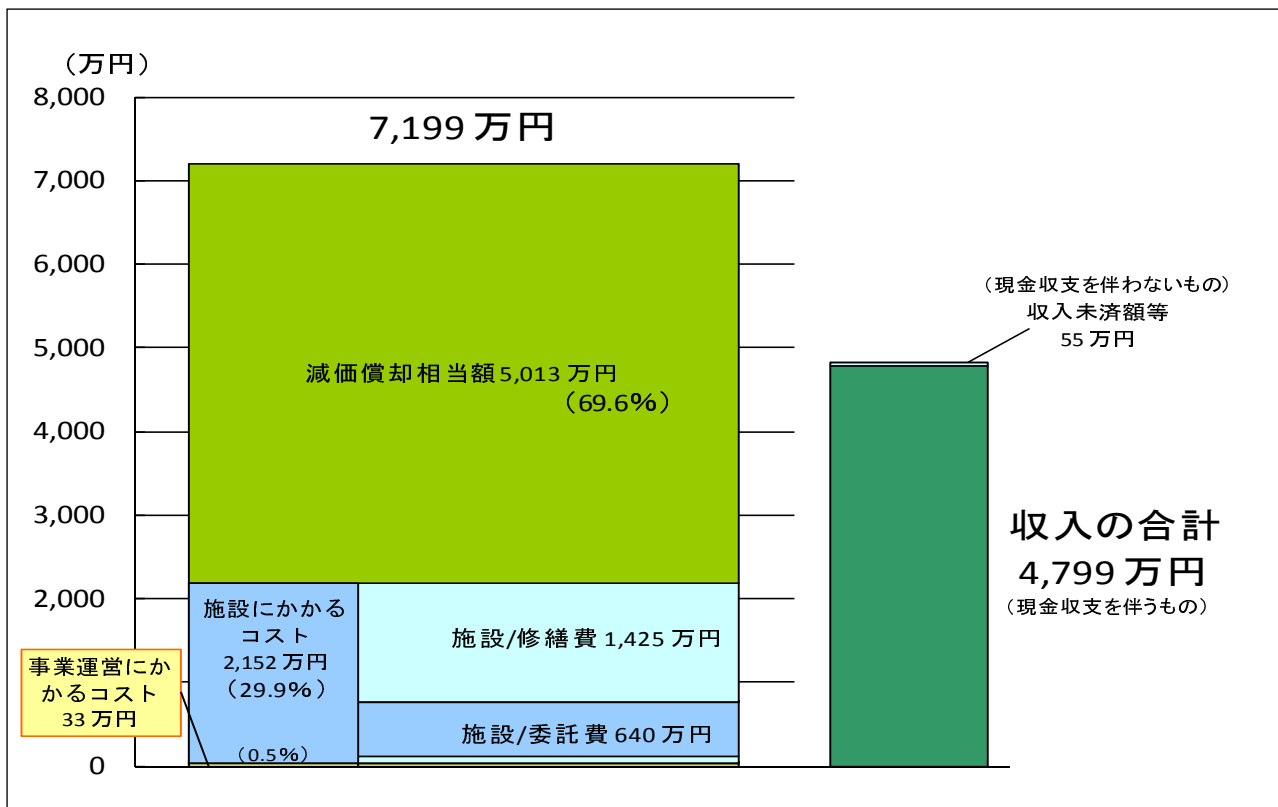
## II. 現金収支を伴わないもの

コスト	減価償却相当額	0	6,859,842	0	0	0	3,982,941	50,128,399
収入	収入未済額等	0	98,400	0	0	0	0	550,040

## III. 総括

コストの部合計(トータルコスト)		1,015,511	12,908,301	1,028,216	385,721	2,329,720	4,382,417	71,987,721
収支差額(ネットコスト)		-232,089	6,301,101	156,416	-334,079	815,320	3,901,937	23,451,101

図表 市営住宅 全施設トータルコスト（平成 23 年度）



施設別トータルコストをみると、北団護台団地が最も高く 2,776 万円、内野団地が最も低く 39 万円となっており、減価償却相当額等により、住宅によって大きな差があります。市営住宅全体の平均は、600 万円となっています。

図表 市営住宅 施設別トータルコスト（平成 23 年度）

