

3-9 公営住宅施設（公営住宅）

- ・公営住宅施設は、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給することを目的としています。
- ・この5年間で4か所の団地を廃止しており、現在5か所の団地で計300戸の住戸を管理しています。
- ・市営丸山住宅内の10戸はシルバーハウジング（高齢者の生活に配慮した構造、設備等を備えた住戸）となっています。

図 3-71 配置状況・外観写真（公営住宅施設）



市営丸山住宅



市営白山住宅



市営力川住宅

3-9-1 公営住宅

(1) 老朽化状況の把握

・市営北浜住宅を除く住宅は、老朽化度が3以上となっており、老朽化が進んでいます。

図 3-72 老朽化状況（公営住宅等）

施設名称	延床面積 (㎡)	建築年度	老朽化度	老朽化度				
				健全	←			→
				1.0	2.0	3.0	4.0	5.0
市営丸山住宅	6,951	H9	3.0					
市営大塚住宅	5,231	S48	3.1					
市営白山住宅	5,112	H2	3.0					
市営力川住宅	589	S49	3.3					
市営北浜住宅	3,423	S57	2.8					

※複数の建物で構成されている施設の建築年度は、最も建築年度の古い建物をもとに掲載しています。

(2) 利用状況の把握

・いずれの住宅も入居率は90%前後となっており、ほぼ満室となっています。

図 3-73 利用状況（公営住宅等）

施設名称	延床面積 (㎡)	入居率 (%)						
		R2	R3	R4	R5	R6	5年平均	(~R1平均)
市営丸山住宅	6,951	92.5	96.3	88.8	87.5	91.3	91.3	98.3
市営大塚住宅	5,231	90.6	90.6	91.7	89.6	90.6	90.6	96.9
市営白山住宅	5,112	93.8	92.2	85.9	82.8	84.4	87.8	98.7
市営力川住宅	589	91.7	91.7	100.0	83.3	91.7	91.7	100.0
市営北浜住宅	3,423	85.4	89.6	91.7	93.8	87.5	89.6	95.1

施設名称	入居率 (%)					
	0.0	20.0	40.0	60.0	80.0	100.0
市営丸山住宅						
市営大塚住宅						
市営白山住宅						
市営力川住宅						
市営北浜住宅						

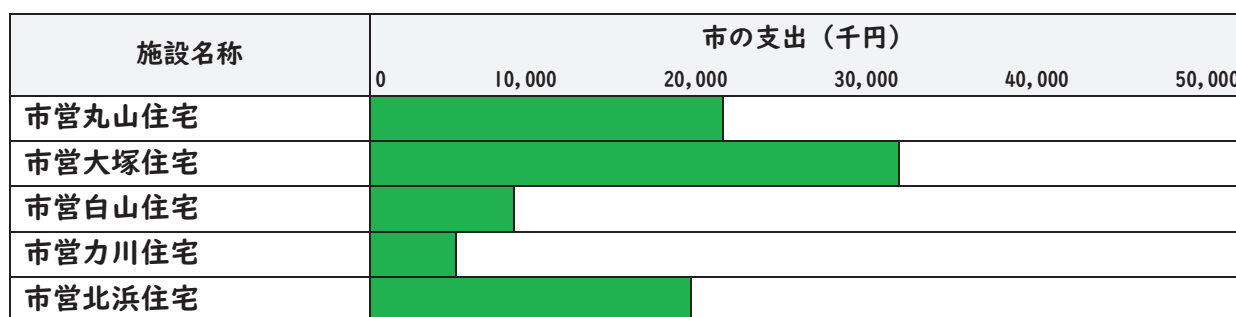
※利用状況の値は5ヵ年度（令和2（2020）～6（2024）年度）の平均値を掲載しています。

(3) コスト状況の把握

・市営大塚住宅のコストが高くなっています。支出項目別に見ると、施設に係るコストの割合が大きくなっています。

図 3-74 コスト状況（公営住宅等）

施設名称	市の支出（千円）				
	施設に係るコスト	事業運営に係るコスト	人に係るコスト	指定管理料	合計
市営丸山住宅	19,580	0	1,706	0	21,286
市営大塚住宅	29,508	0	1,706	0	31,214
市営白山住宅	8,194	0	1,706	0	9,900
市営力川住宅	3,517	0	1,706	0	5,223
市営北浜住宅	18,163	0	1,706	0	19,869



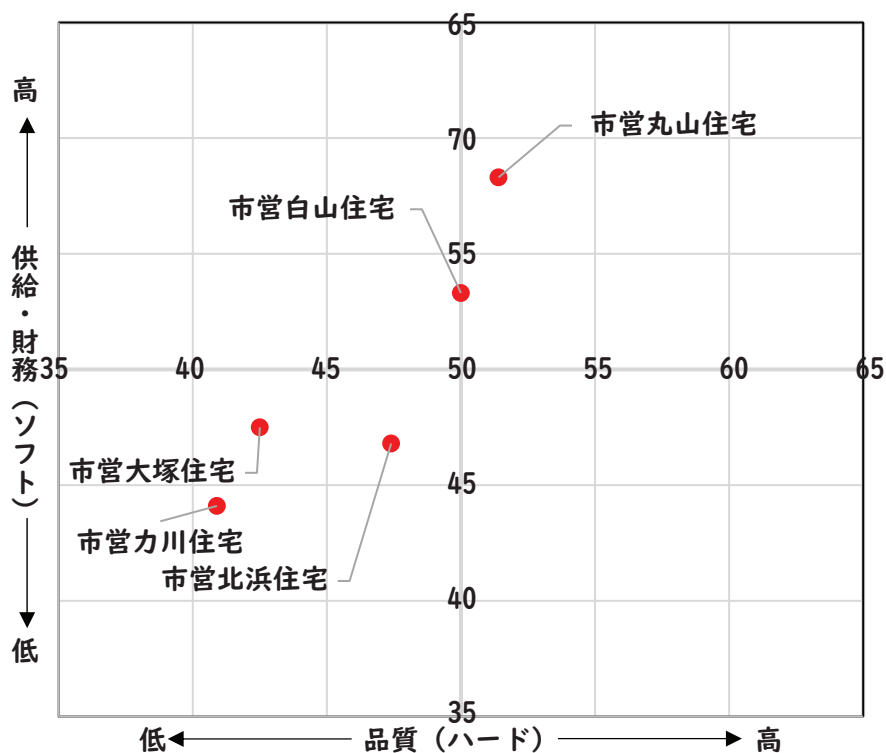
※支出額の値は5ヵ年度（令和2（2020）～6（2024）年度）の平均値を掲載しています。

(4) ポートフォリオ分析結果

- ・建物の品質については、市営丸山住宅以外は、平均偏差値が50以下となっており、本市の公共施設の中でも老朽化が進んでいる状況です。
- ・市営大塚住宅、市営力川住宅、市営北浜住宅は、供給・財務の平均偏差値が低くなっています。

図 3-75 ポートフォリオ分析結果（公営住宅等）

施設名称	延床面積 (㎡)	品質				品質 (ハード) 平均偏差値	供給		財務				供給・財務 (ソフト) 平均偏差値
		平均築年数	偏差値	老朽化度	偏差値		平均入居率 (%)	偏差値	面積あたり 市負担額 (円/㎡)	偏差値	平均入居 戸数あたり 市負担額 (円/戸)	偏差値	
市営丸山住宅	6,951	28.0	58.1	3.0	44.7	51.4	91.3%	57.7	-697	58.5	-66,951	58.6	58.3
市営大塚住宅	5,231	50.6	41.7	3.1	43.2	42.5	90.6%	53.2	3,083	45.0	185,667	44.3	47.5
市営白山住宅	5,112	32.3	55.0	3.0	44.9	50.0	87.8%	32.8	-1,903	62.8	-170,386	64.4	53.3
市営力川住宅	589	51.0	41.4	3.3	40.4	40.9	91.7%	60.7	5,998	34.6	312,575	37.1	44.1
市営北浜住宅	3,423	43.0	47.2	2.8	47.6	47.4	89.6%	45.6	1,978	49.0	160,463	45.7	46.8



※品質（ハード）の偏差値は、臨時・不使用施設及び企業会計施設を除く全施設を対象として算出しています。

※供給・財務（ソフト）の偏差値は、本項に掲載している施設のみを対象として算出しています。