

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供給することを目的としています。
- ・現在 390 戸（9 団地）の市営住宅を管理しており、市営丸山住宅内の 10 戸がシルバーハウジング（高齢者向け住宅）となっています。
- ・住宅の申し込み条件として、住宅に困窮し、世帯収入が収入基準に適合していることなどが挙げられます。

図 3-75 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



市営貴船住宅

3-9-1 公営住宅

(1) 老朽化状況の把握

- ・市営丸山住宅を除く施設は、老朽化度が3以上となっており、老朽化が進んでいます。なかでも、昭和20年代から30年代に建てられた市営貴船住宅、市営大宮住宅、市営月田住宅、市営鹿島住宅は老朽化度が4以上となっており、老朽化が顕著です。

図 3-76 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	老朽化
市営丸山住宅	6,951	H9	2.8		
市営大塚住宅	5,228	S48	3.4		
市営白山住宅	5,112	H2	3.0		
市営力川住宅	589	S49	3.4		
市営貴船住宅	855	S27	4.0		
市営大宮住宅	494	S33	4.1		
市営月田住宅	225	S29	4.1		
市営鹿島住宅	1,507	S37	4.0		
市営北浜住宅	3,423	S57	3.4		

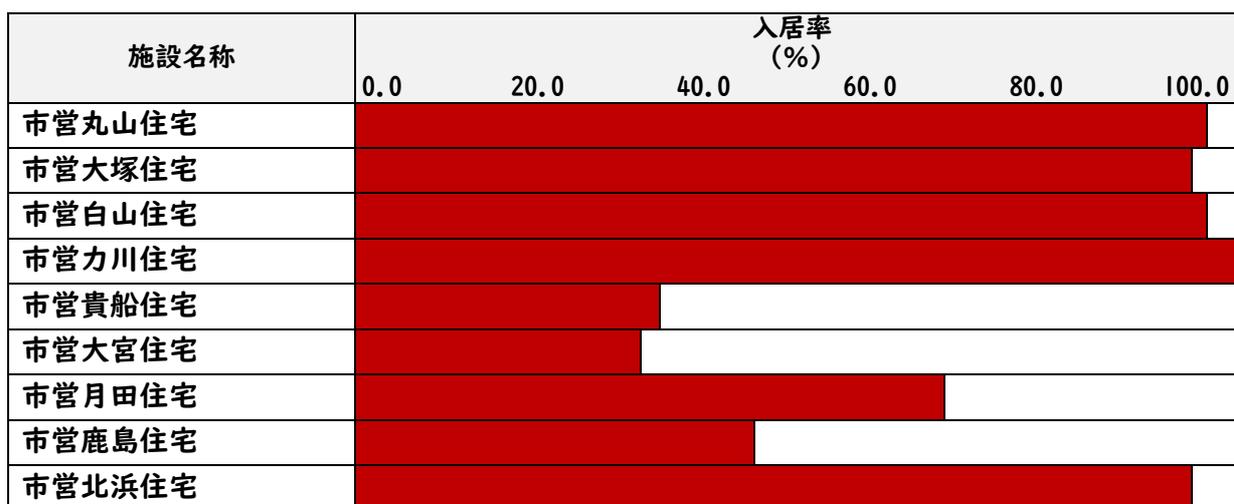
※複数の建物で構成されている施設の建築年度は、最も建築年度の古い建物をもとに掲載しています。市営大宮住宅で最も古い建物は集会場であり、住宅棟で最も古い建物は昭和35（1960）年度に建築されています。

(2) 利用状況の把握

- ・市営貴船住宅、市営大宮住宅、市営月田住宅、市営鹿島住宅以外の住宅の入居率は100%近くで、ほぼ満室となっています。

図 3-77 利用状況（公営住宅等）

施設名称	延床面積 (㎡)	入居率 (%)						
		H26	H27	H28	H29	H30	R1	6年平均
市営丸山住宅	6,951	98.8	98.8	98.8	98.8	98.8	96.3	98.3
市営大塚住宅	5,228	99.0	99.0	99.0	95.8	97.9	90.6	96.9
市営白山住宅	5,112	100.0	100.0	98.4	100.0	98.4	95.3	98.7
市営力川住宅	589	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
市営貴船住宅	855	44.4	44.4	38.9	38.9	38.9	16.7	37.0
市営大宮住宅	494	43.8	43.8	37.5	31.3	25.0	25.0	34.4
市営月田住宅	225	87.5	87.5	75.0	75.0	50.0	37.5	68.8
市営鹿島住宅	1,507	56.3	54.2	45.8	45.8	39.6	31.3	45.5
市営北浜住宅	3,423	97.9	100.0	97.9	93.8	95.8	85.4	95.1



※利用状況の値は6ヵ年度（平成26（2014）～令和元（2019）年度）の平均値を掲載しています。

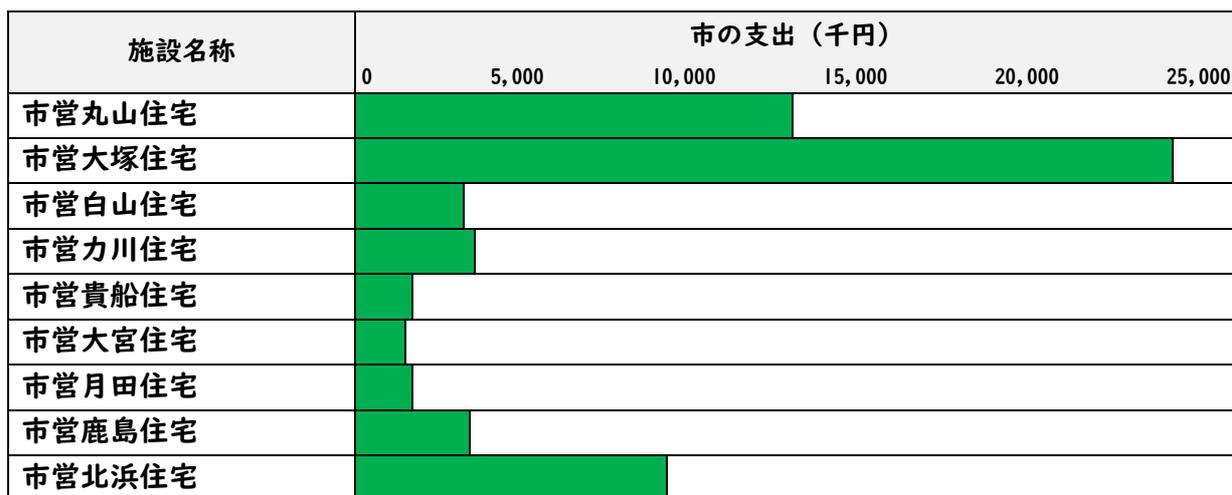
※市営貴船住宅、市営大宮住宅、市営月田住宅、市営鹿島住宅は、現在入居者の募集を行っていません。

(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 3-78 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	11,403	0	1,738	0	13,141
市営大塚住宅	22,847	0	1,738	0	24,585
市営白山住宅	1,867	0	1,738	0	3,604
市営力川住宅	2,256	0	1,738	0	3,994
市営貴船住宅	93	0	1,738	0	1,831
市営大宮住宅	49	0	1,738	0	1,786
市営月田住宅	64	0	1,738	0	1,802
市営鹿島住宅	2,001	0	1,738	0	3,739
市営北浜住宅	7,834	0	1,738	0	9,572



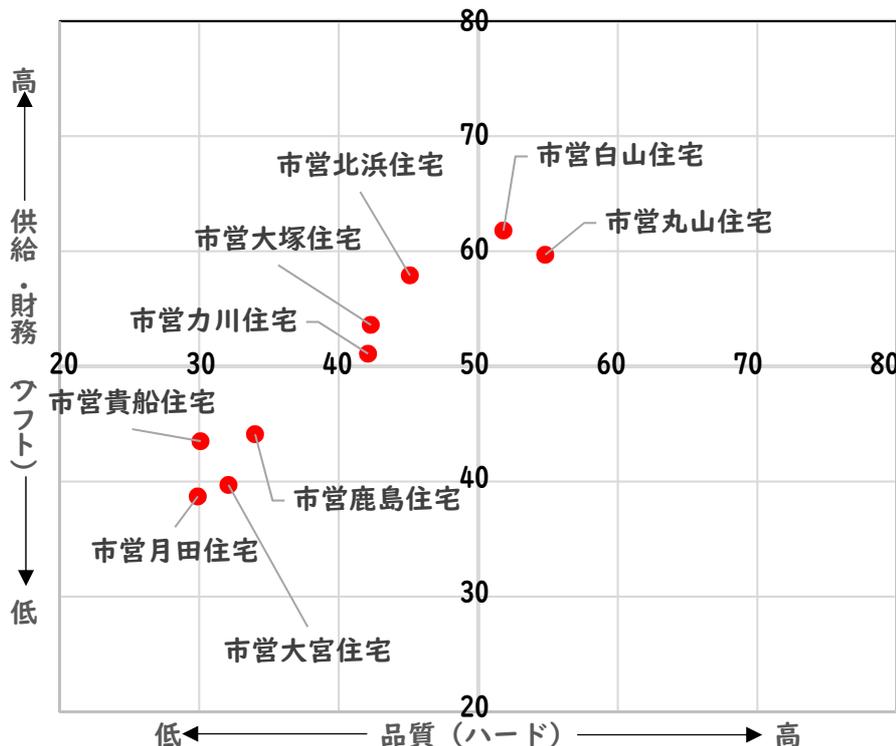
※支出額の値は6ヵ年度（平成26（2014）～令和元（2019）年度）の平均値を掲載しています。

(4) ポートフォリオ分析結果

- ・建物の品質については、市営丸山住宅と市営白山住宅以外は、平均偏差値 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。
- ・市営貴船住宅、市営大宮住宅、市営月田住宅、市営鹿島住宅は、現在入居者の募集を行っていないため、供給・財務の平均偏差値が低くなっています。

図 3-79 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				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
市営丸山住宅	6,951	23.0	59.4	2.8	50.2	54.8 (-5.1)	98.3	58.6	-1,980	60.7	59.7 (+2.0)
市営大塚住宅	5,228	45.6	42.5	3.4	42.1	42.3 (-0.2)	96.9	58.1	1,574	49.2	53.6 (-4.0)
市営白山住宅	5,112	27.3	56.2	3.0	47.5	51.8 (-5.3)	98.7	58.8	-3,228	64.7	61.8 (+3.0)
市営力川住宅	589	46.0	42.2	3.4	42.1	42.1 (-2.0)	100.0	59.2	3,500	42.9	51.1 (-3.0)
市営貴船住宅	855	67.4	26.2	4.0	34.0	30.1 (+0.8)	37.0	36.0	1,046	50.9	43.5 (+2.5)
市営大宮住宅	494	60.1	31.6	4.1	32.6	32.1 (+0.3)	34.4	35.0	3,074	44.3	39.7 (+2.5)
市営月田住宅	225	66.0	27.2	4.1	32.6	29.9 (0.0)	68.8	47.7	7,589	29.7	38.7 (-1.3)
市営鹿島住宅	1,507	57.0	34.0	4.0	34.0	34.0 (+1.0)	45.5	39.1	1,592	49.1	44.1 (-0.9)
市営北浜住宅	3,423	38.0	48.2	3.4	42.1	45.1 (-1.7)	95.1	57.4	-1,271	58.4	57.9 (-0.6)



- ※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。
- ※品質（ハード）及び供給・財務（ソフト）の偏差値のカッコ内の数値は、前白書における偏差値からの動きを示しています。