

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 | | |

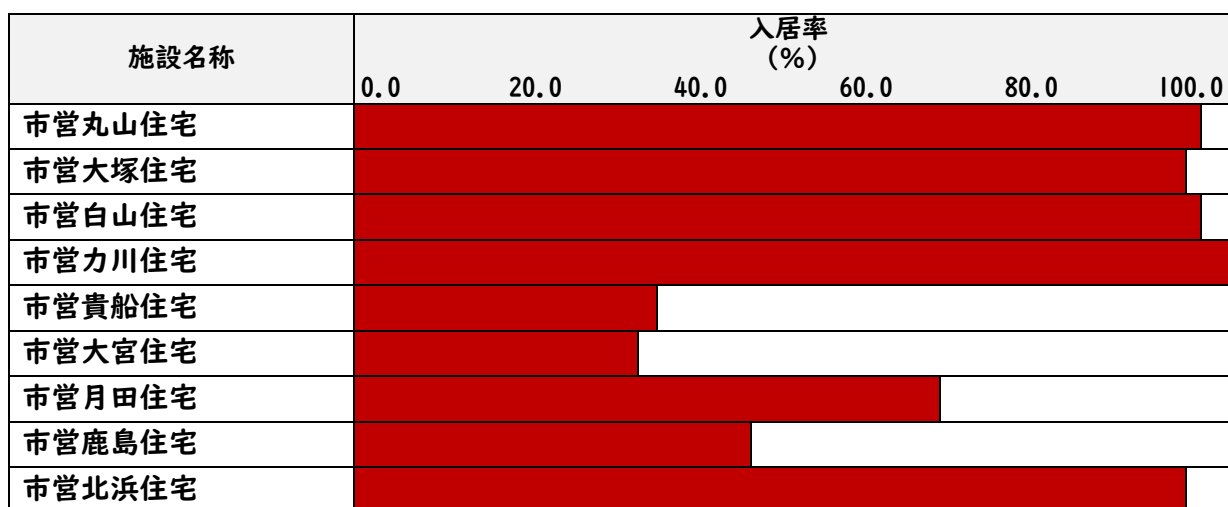
※複数の建物で構成されている施設の建築年度は、最も建築年度の古い建物をもとに掲載しています。市営大宮住宅で最も古い建物は集会場であり、住宅棟で最も古い建物は昭和35（1960）年度に建築されています。

(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。

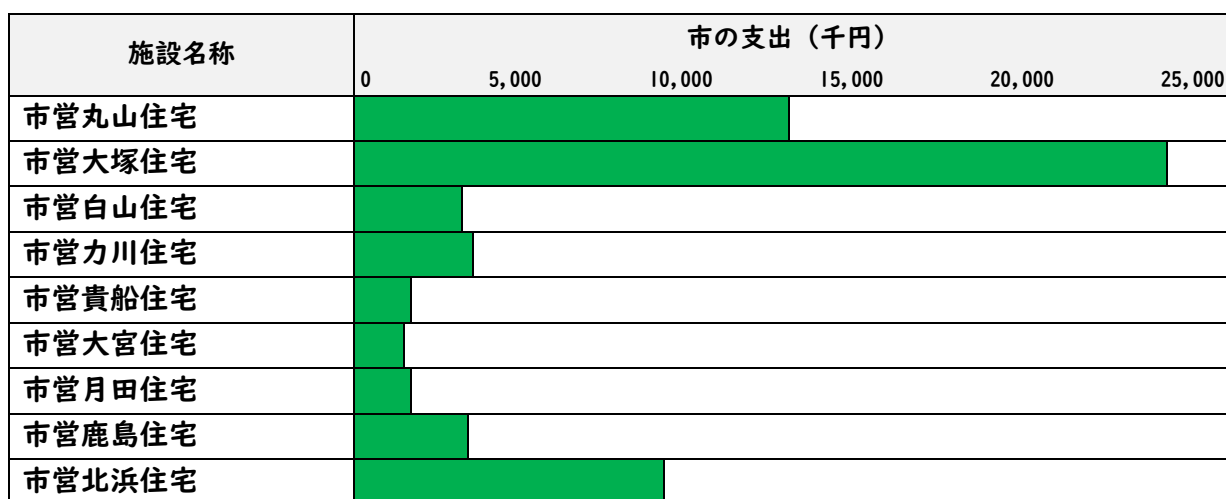
※市営貴船住宅、市営大宮住宅、市営月田住宅、市営鹿島住宅は、現在入居者の募集を行っていません。

(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 |



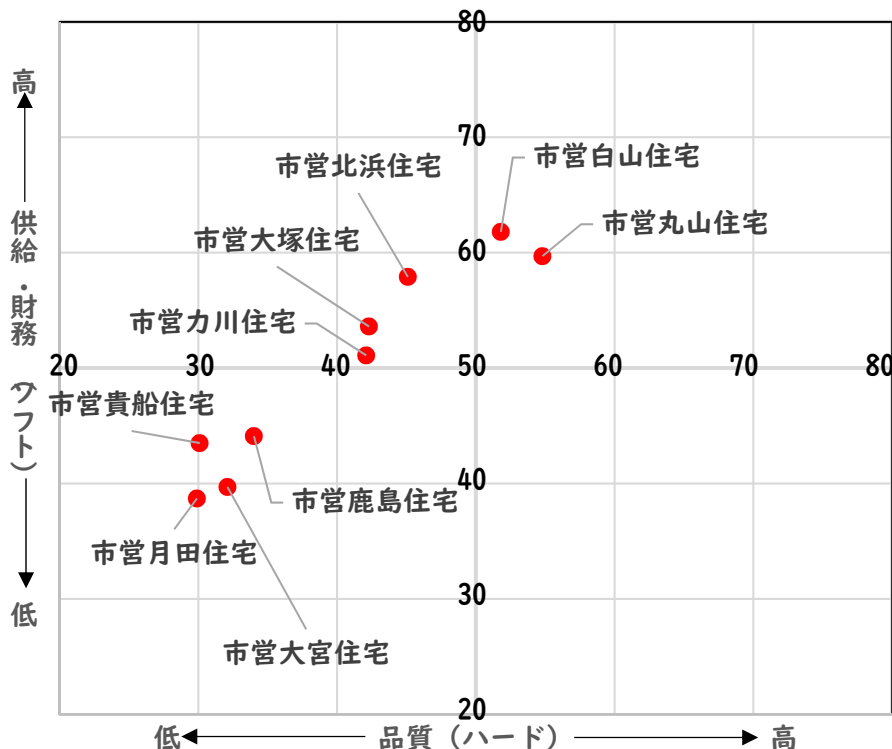
※支出額の値は6ヵ年度（平成26（2014）～令和元（2019）年度）の平均値を掲載しています。

(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 | | | | 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 | |
| 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。