

3-8 公営住宅等施設（公営住宅等）

- ・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。
- ・蒲郡市の公営住宅等施設は、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。
- ・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 3-70 配置状況・外観写真（公営住宅等施設）



市営丸山住宅



市営白山住宅



市営貴船住宅

3-8-1 公営住宅等

(1) 老朽化状況の把握

- ・市営丸山住宅、市営白山住宅、市営北浜住宅以外の施設は、建築年数が30年を大幅に上回り、老朽化が顕著となっています。
- ・市営丸山住宅は、建築年数が20年以下となっており、比較的良好な状態を維持しています。

図 3-71 老朽化状況（公営住宅等）

施設名称	延床面積 (㎡)	建築年	老朽化度	老朽化度				
				健全	←	→	老朽化	
				1.0	2.0	3.0	4.0	5.0
市営丸山住宅	6,951	H9	2.0					
市営大塚住宅	5,228	S49	3.3					
市営白山住宅	5,113	H3	2.2					
市営力川住宅	557	S49	3.0					
市営貴船住宅	855	S28	4.0					
市営大宮住宅	494	S35	4.0					
市営月田住宅	225	S30	4.0					
市営鹿島住宅	1,507	S38	4.0					
市営北浜住宅	3,423	S58	3.1					

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

(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での入居率は100%で、満室となっています。

図 3-72 利用状況（公営住宅等）

施設名称	延床面積 (㎡)	入居率(%)				入居率(%)					
		H23	H24	H25	3年平均	0.0	20.0	40.0	60.0	80.0	100.0
市営丸山住宅	6,951	100.0	100.0	100.0	100.0						
市営大塚住宅	5,228	100.0	100.0	100.0	100.0						
市営白山住宅	5,113	100.0	100.0	100.0	100.0						
市営力川住宅	557	100.0	100.0	100.0	100.0						
市営貴船住宅	855	44.4	44.4	44.4	44.4						
市営大宮住宅	494	43.8	43.8	43.8	43.8						
市営月田住宅	225	87.5	87.5	87.5	87.5						
市営鹿島住宅	1,507	60.4	60.4	58.3	59.7						
市営北浜住宅	3,423	100.0	100.0	100.0	100.0						

※利用状況の値は3か年度（平成23～25年度）の平均値を掲載しています。

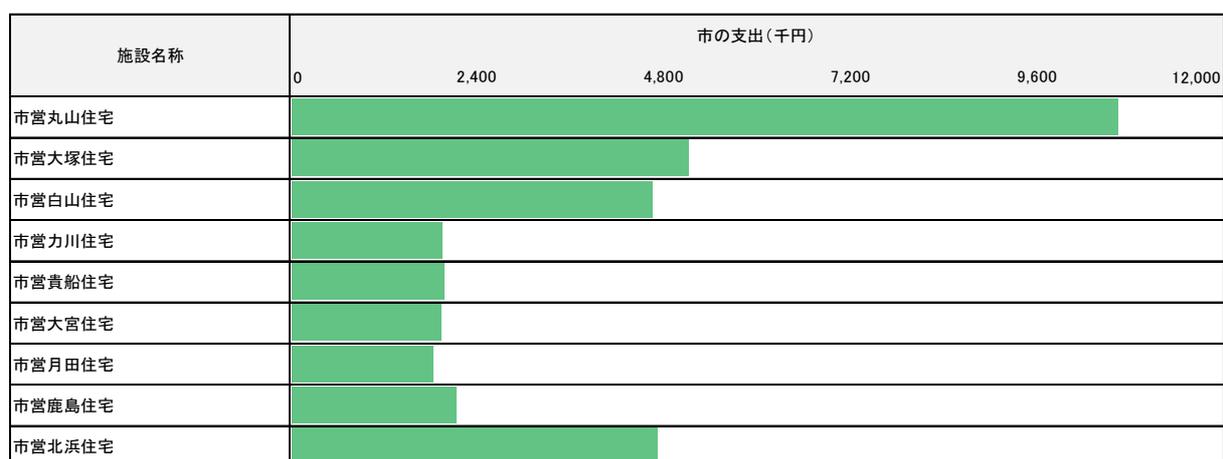
※市営貴船住宅、市営大宮住宅、市営月田住宅、市営鹿島住宅は、現在入居者の募集を行っていません。

(3) コスト状況の把握

- ・市営丸山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 3-73 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	8,863	0	1,800	0	10,663
市営大塚住宅	3,327	0	1,800	0	5,127
市営白山住宅	2,858	0	1,800	0	4,658
市営力川住宅	143	0	1,800	0	1,943
市営貴船住宅	150	0	1,800	0	1,950
市営大宮住宅	123	0	1,800	0	1,923
市営月田住宅	24	0	1,800	0	1,824
市営鹿島住宅	318	0	1,800	0	2,118
市営北浜住宅	2,918	0	1,800	0	4,718



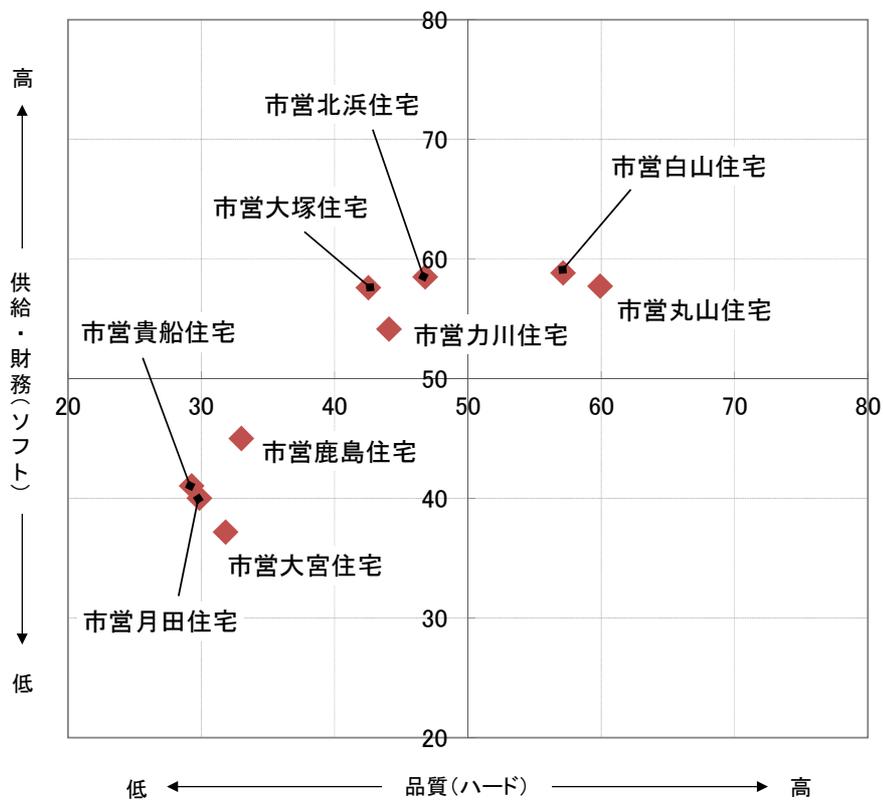
※支出額の値は 3 か年度（平成 23～25 年度）の平均値を掲載しています。

(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、市営月田住宅は、供給・財務の平均偏差値が 40 前後になっています。

図 3-74 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	17.0	61.1	2.0	58.7	59.9	100.0	57.7	-2,300	57.7	57.7
市営大塚住宅	5,228	39.3	43.5	3.3	41.6	42.5	100.0	57.7	-2,207	57.4	57.6
市営白山住宅	5,113	20.3	58.5	2.2	55.8	57.1	100.0	57.7	-3,017	59.9	58.8
市営力川住宅	557	40.0	42.9	3.0	45.3	44.1	100.0	57.7	75	50.5	54.1
市営貴船住宅	855	60.4	26.8	4.0	31.8	29.3	44.4	34.2	955	47.8	41.0
市営大宮住宅	494	54.0	31.9	4.0	31.8	31.8	43.8	33.9	3,404	40.4	37.2
市営月田住宅	225	59.0	27.9	4.0	31.8	29.9	87.5	52.5	7,634	27.6	40.0
市営鹿島住宅	1,507	51.0	34.3	4.0	31.8	33.0	59.7	40.7	473	49.3	45.0
市営北浜住宅	3,423	31.0	50.0	3.1	43.6	46.8	100.0	57.7	-2,802	59.3	58.5



※品質（ハード）の偏差値は、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。