

10. 公営住宅

(1) 公営住宅

i 公営住宅法に基づく住宅

ア 施設概要

住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、「中野住宅」など7箇所の公営住宅を設置しています。

施設No.	施設名称	所在地	地区	所管課
住1	中野住宅	岡田町3 - 12~38	湯沢	都市計画課
住2	山田住宅	山田字福島尻66-13	山田	
住3	松浦住宅	岩崎字松浦71	岩崎	
住4	倉内住宅	倉内字三ツ田1-11	幡野	
住5	稲庭住宅	稲庭町字稲庭174-1	稲庭	
住6	国見住宅	三梨町字古三梨161	三梨	
住7	愛宕住宅	愛宕町三丁目7-17~88	湯沢	

イ 現状と課題

湯沢市住生活基本計画の中で市営住宅の目標供給戸数は269戸となっていますが、平成31年4月現在の市営住宅管理戸数は209戸で、入居戸数は195戸、入居率は約93%となっています。

施設の管理運営は市直営で行い、入居者の募集・決定など入居者の管理のほか、住宅使用料の収納、滞納整理、施設の維持管理、修繕対応などを実施しています。

減価償却費を含む管理運営費の総額は87,918千円となっています。住宅使用料は、建物の大きさや経年、利便性係数などを考慮して設定され、入居者の所得状況により決定し、総額で50,668千円の収入がありますが、滞納世帯等もあり、収納率は98.91%となっています。

施設No.	施設名称	建築年	法定耐用年数	経過年数	延床面積(m ²)	運営形態	支出(千円)	収入(千円)	入居戸数/管理戸数
住1	中野住宅	H1	30	29	949	直営管理	6,945	4,655	14/14
住2	山田住宅	S54	45	40	3,033		8,120	9,454	49/50
住3	松浦住宅	S53	45	41	1,132		5,355	2,605	13/20
住4	倉内住宅	H9	30	22	3,901		26,617	15,274	48/50
住5	稲庭住宅	S63	30	30	417		3,475	1,426	7/7
住6	国見住宅	S63	30	30	1,291		7,995	4,005	19/21
住7	愛宕住宅	H29	30	1	2,285		17,312	7,244	30/30

住1 中野住宅

木造平屋建て(14棟)で、延床面積949m²。昭和63年から平成元年にかけて新耐震基準で建設し、建築から29年程経過しています。これまでに屋根や外壁の塗装工事を順次行っています。

管理戸数は14戸で、住宅内の間取りは2LDK、入居率は100%。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は6,945千円で、利用者負担は4,655千円となっています。

住2 山田住宅

簡易耐火構造2階建て(10棟)で、集会所を含む延床面積3,033m²。昭和54年から昭和55年に

かけて旧耐震基準で建設し、耐震基準を満たしておらず、平成26年、平成27年に屋根葺替工事を行っています。建築から40年程経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は50戸で、住宅内の間取りは3DK、入居率は98%。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は8,120千円で、利用者負担は9,454千円となっています。なお、住宅敷地内の集会所は町内会が管理しています。

住3 松浦住宅

簡易耐火構造2階建て（5棟）で、延床面積1,132㎡。昭和51年から昭和53年にかけて旧耐震基準で建設し、耐震基準を満たしておらず、建築から41年程経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は20戸で、住宅内の間取りは3DK、入居率は65%。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は5,355千円で、利用者負担は2,605千円となっています。

住4 倉内住宅

木造2階建て（22棟）で、集会所を含む延床面積3,901㎡。平成6年から平成11年にかけて新耐震基準で建設し、建築から22年程経過しています。平成28年から平成30年にA・B・C棟の屋根・外壁塗装工事を行っています。

管理戸数は50戸で、住宅内の間取りは2LDK14戸、3LDK36戸、入居率は96%。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は26,617千円で、利用者負担は15,274千円となっています。なお、住宅敷地内の集会所は町内会が管理しています。

住5 稲庭住宅

木造平屋建て（7棟）で、延床面積417㎡。昭和63年に新耐震基準で建設し、建築から30年経過しています。平成20年、平成21年に屋根塗装工事を行っています。

管理戸数は7戸で、住宅内の間取りは2LDK、入居率は100%。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は3,475千円で、利用者負担は1,426千円となっています。

住6 国見住宅

木造平屋建て（21棟）、付属施設を含む延床面積1,291㎡。昭和63年から平成元年にかけて新耐震基準で建設し、建築から30年程経過しています。平成21年、平成23年、平成24年に屋根塗装工事を行っています。

管理戸数は21戸で、住宅内の間取りは2LDK、入居率は90%。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は7,995千円で、利用者負担は4,005千円となっています。

住7 愛宕住宅

木造2階建て（15棟）で、延床面積2,285㎡。平成28年から平成30年にかけて新耐震基準で建設し、平成30年に建設した住宅2棟4戸は平成30年12月から入居しています。

管理戸数は30戸で、住宅内の間取りは2LDK10戸、3LDK20戸、入居率は100%となっています。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は17,312千円で、利用者負担は7,244千円となっています。

【現状と課題のまとめ】

市が保有する市営住宅の管理戸数は209戸で、入居戸数は195戸となっていますが、一部の住宅では、耐震基準を満たしておらず、施設・設備の老朽化が顕著な施設も発生しています。

一方、湯沢市の民間賃貸住宅の空き家状況について平成25年の住宅土地統計調査に基づき推計すると570戸と見込まれています。

今後、各市営住宅の老朽化が進み、建替や大規模改修は避けられませんが、その際、公営住宅のニーズを精査し、市が保有すべき管理戸数を明らかにしたうえで、市で施設を確保することに加え、一定程度民間ストックを活用することについて検討が必要です。

住宅使用料（家賃等）については、公営住宅法の規定に基づき、建物の大きさや経年、利便性係数などを考慮して設定され、入居者の所得状況により決定し、家賃等を設定していますが、全体の収納率は現年度分98.91%（過年度分を含むと93.76%）となっており、負担の公平性の観点から滞納対策の強化が必要です。

なお、管理運営のための職員の人件費と施設の減価償却費を含めると、公営住宅全体の支出は87,918千円となっています。現在、管理運営を市直営で行っていますが、民間活力を活用した手法と比較検証し、より効率的に管理運営を行っていくための検討が必要です。

ウ 今後の方針とスケジュール

公共施設等総合管理計画の今後の方向性に基づき、「施設の安全性」、「施設の必要性」、「施設の有効性」、「管理運営の効率性」の視点から検証し、分析・評価を行いました。また、分析・評価を踏まえて、施設の対応方針を定めました。これらの内容は次のとおりです。（分析・評価結果は資料編を参照）。

【基本的な考え方】

- 公営住宅法に基づき、住宅に困窮する所得の低い市民に対して低廉な家賃で住宅を提供する公営住宅の機能を継続します。
- 市内の民間賃貸住宅の空き状況や、国における民間ストックの活用指針を踏まえ、次期住生活基本計画（R3～）の策定の中で、市としての公営住宅の管理戸数を示し、公と民の役割を明確にした上で、老朽化した住宅は用途廃止の検討を進めます。
- 管理運営について、当面は現行どおり市の直営で行いますが、将来的には、民間活力の活用を図り、効率的な手法を検討します。

【個別施設ごとの対応方針】

住1 中野住宅

住4 倉内住宅

住5 稲庭住宅

住6 国見住宅

住7 愛宕住宅

- 新耐震基準で建設した建物であることから、予防保全を含む計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。

住2 山田住宅

住3 松浦住宅

- 旧耐震基準で建設し、耐震基準を満たしておらず、老朽化が進んでいることから、住宅団地周辺における住環境の整備状況を踏まえ、今後のあり方について検討します。

【年度別スケジュール】

施設名	2020年度 (R2)	2021年度 (R3)	2022年度 (R4)	2023年度 (R5)	2024年度 (R6)	2025年度～2030年度 (R7)～(R12)
公営住宅 【共通】	→ 次期住生活基本計画、 市営住宅長寿命化計画の策定	-----→		計画に基づく対応		-----→
	→ 管理運営手法の 検討	-----→		検討結果に基づく対応		-----→
中野住宅 倉内住宅 稲庭住宅 国見住宅 愛宕住宅		→ 市営住宅長寿命化計画を 参考に予防保全計画の策定	-----→	計画に基づく対応		-----→
山田住宅 松浦住宅	→ 今後のあり方の検討	-----→		検討結果に基づく対応		-----→

エ 概算事業費と効果額

単位：千円

施設 No.	施設名称	今後の 方向性		更新費用の試算（40年間：令和2～41年度）						維持管理費	
		建物	長寿 命化	現状維持した場合			本計画を実施した場合			単年度の比較	
				大規模改修	建替	合計	長寿命化等 大規模改修	建替	合計	現状維持	計画実施
住1	中野住宅	継続	●	161,330	265,720	427,050	241,995	0	241,995	3,247	3,247
住2	山田住宅	検討		515,579	849,190	1,364,769	515,579	849,190	1,364,769	3,235	3,235
住3	松浦住宅	検討		192,440	316,960	509,400	192,440	316,960	509,400	3,883	3,883
住4	倉内住宅	継続	●	663,211	1,092,347	1,755,558	994,816	0	994,816	4,360	4,360
住5	稲庭住宅	継続	●	70,805	116,620	187,425	106,208	0	106,208	1,902	1,902
住6	国見住宅	継続	●	219,385	361,340	580,725	329,078	0	329,078	2,930	2,930
住7	愛宕住宅	継続	●	388,510	0	388,510	582,764	0	582,764	1,922	1,922
概算事業費（合計）				2,211,260	3,002,177	① 5,213,437	2,962,880	1,166,150	② 4,129,029	③ 21,479	④ 21,479

更新費用の試算比較 ②－①	単年度の維持管理費の比較 ④－③
△ 1,084,407 千円	0 千円

※ 更新費用は、本計画策定年度の令和2年度から起算して40年間に必要となる大規模改修費用及び建替費用の試算額です。

大規模改修費用：17万円/m²、更新（建替）費用：28万円/m²（総務省が提供する単価）

※ 維持管理費は、直近（平成30年度）の施設維持管理に係る年間の支出額です。

※ 端数処理の関係上、合計と一致しない場合があります。

※ 「検討」とした施設の更新費用は、現状維持・計画実施とも同額とします。