

ii その他住宅

ア 施設概要

密集住宅市街地整備促進事業に協力し、住宅に困窮すると認められた方に賃貸する（該当する方がいない場合は、一般の入居者の公募が可能）改良住宅として「湯ノ原コミュニティ住宅」を設置しています。また、湯沢市への定住を促進するため3箇所にて定住促進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8	湯の原コミュニティ住宅	湯ノ原一丁目10-11	湯沢	都市計画課
住9	大館共同住宅	川連町字大館上山王39-1	川連	
住10	八面定住促進住宅	駒形町字八面村尻381-5	駒形	
住11	皆瀬俄坂定住促進住宅	皆瀬字俄坂29-2	皆瀬	

イ 現状と課題

各住宅の管理運営は、公営住宅と同様に市直営で行い、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。

住宅使用料として、「湯の原コミュニティ住宅」は公営住宅法に基づく住宅と同様に、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ております。その他の定住促進住宅は条例で定めている固定金額となっています。

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8	湯の原コミュニティ住宅	H19	30	11	290	直営管理	3,153	1,089	4/4
住9	大館共同住宅	H7	30	23	288		3,195	2,087	5/6
住10	八面定住促進住宅	H4	30	26	513		3,063	2,520	6/6
住11	皆瀬俄坂定住促進住宅	H9	30	21	97		2,688	309	0/1

住8 湯の原コミュニティ住宅

木造2階建て（1棟）、延床面積290㎡。平成19年に新耐震基準で建設し、建築から11年経過しています。

管理戸数は4戸で、住宅内の間取りは3LDK、入居率は100%。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は3,153千円で、利用者負担は1,089千円となっています。

住9 大館共同住宅

木造2階建て（1棟）で、延床面積288㎡。平成7年に新耐震基準で建設し、建築から23年経過しています。

管理戸数は6戸で、室内の間取りは2LDK、入居率は83.3%。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は3,195千円で、利用者負担は2,087千円となっています。

住10 八面定住促進住宅

木造2階建て（戸建て6棟）で、延床面積513㎡。平成4年に新耐震基準で建設し、建築から26年経過しています。平成25年から平成26年に屋根塗装工事を行っています。

管理戸数は6戸で、住宅の間取りは3LDK、入居率は100%。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は3,063千円で、利用者負担は2,520千円となっています。

住11 皆瀬俄坂定住促進住宅

木造2階建て（戸建て1棟）、延床面積97㎡。平成9年に新耐震基準で建設し、建築から21年経過しています。

管理戸数は1戸で、住宅の間取りは3LDK、令和元年1月現在で入居者はいません。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は2,688千円で、利用者負担は309千円となっています。

【現状と課題のまとめ】

定住促進住宅の八面定住促進住宅と皆瀬俄坂定住促進住宅は戸建てタイプであり、定住につなげていくためにも、入居者に譲り受けの意向がある場合は、譲渡も視野に入れる必要があります。

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】

- 定住促進住宅は、機能を継続するとともに、入居者に譲り受けの意向がある場合は、譲渡の協議を行います。
- 新耐震基準の施設は、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。
- 管理運営について、公営住宅、コミュニティ住宅、定住促進住宅を一括して、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8 湯の原コミュニティ住宅

- 密集住宅市街地整備事業に協力した市民に住居を提供する施設として継続します。
- 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9 大館共同住宅

住10 八面定住促進住宅

住11 皆瀬俄坂定住促進住宅

- 移住定住対策を促進するための施策の一環として、今後も継続します。
- 各施設とも、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。
- 八面定住促進住宅と皆瀬俄坂定住促進住宅は、戸建てタイプの住宅であり、入居者若しくは定住予定者に譲り受けの意向がある場合は、譲渡について検討・協議します。

【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)
コミュニティ住宅 定住促進住宅 【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		
	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		
八面定住促進住宅 皆瀬俄坂定住促進住宅	譲渡の検討・協議			検討・協議結果に基づく対応		

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	
				現状維持した場合			本計画を実施した場合			単年度の比較	
		建物	長寿 命化	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8	湯の原コミュニティ住宅	継続	●	49,341	0	49,341	74,011	0	74,011	1,477	1,477
住9	大館共同住宅	継続	●	48,878	80,506	129,384	73,318	0	73,318	1,936	1,936
住10	八面定住促進住宅	継続	●	87,169	143,573	230,742	130,754	0	130,754	1,341	1,341
住11	皆瀬俄坂定住促進住宅	継続	●	16,539	27,241	43,781	24,809	0	24,809	2,220	2,220
概算事業費（合計）				201,928	251,320	① 453,247	302,892	0	② 302,892	③ 6,974	④ 6,974

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
△ 150,356 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。