

10. 公営住宅

(1) 公営住宅

i 公営住宅法に基づく住宅

ア これまでの取組み

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。

令和2年度に「湯沢市住生活基本計画（第2期計画）」及び「湯沢市市営住宅長寿命化計画（第2期計画）」を策定し、令和3年度から令和12年度までの10年間について、住宅施策の目標、推進方針、市営住宅の効率的かつ効果的な維持管理等について定めています。

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（第2期計画）の中で市公営住宅の目標供給戸数は189戸となっていますが、令和5年4月現在の市営住宅管理戸数は192戸で、入居戸数は164戸、入居率は約85.4%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72,843千円となっています。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40,766千円の収入がありますが、滞納世帯等もあり、収納率は98.75%（令和4年度決算）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	33	949	直営管理	4,343	3,038	12/14
住2	山田住宅	S54	45	43	3,033		6,965	8,245	41/50
住3	松浦住宅	S53	45	44	1,132		1,269	2,312	12/20
住4	倉内住宅	H9	30	25	3,901		37,634	13,061	46/50
住5	稲庭住宅	S63	30	34	417		2,876	1,223	7/7
住6	国見住宅	S63	30	34	1,291		3,857	3,471	17/21
住7	愛宕住宅	H29	30	5	2,285		15,899	9,416	29/30

住1 中野住宅

木造平屋建て（戸建て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33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、12戸に入居し、入居率は85.7%。減価償却費を含む管理運営費は4,343千円で、住宅使用料等利用者負担は3,038千円となっています。

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3,033㎡。昭和54年から昭和55年にかけて旧耐震基準で建設し、耐震診断は未実施で、平成26年、平成27年に屋根葺替工事を行っていますが、建築から43年程経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は50戸で、41戸に入居し、入居率は82%。減価償却費を含む管理運営費は6,965千円で、住宅使用料等利用者負担は8,245千円となっています。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、耐震診断は未実施で、建築から44年程経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は20戸で、12戸に入居し、入居率は60%。減価償却費を含む管理運営費は1,269千円で、住宅使用料等利用者負担は2,312千円となっています。

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25年程経過しています。平成28年から令和5年に屋根・外壁塗装工事を行っています。

管理戸数は50戸で、46戸に入居し、入居率は92%。減価償却費を含む管理運営費は37,634千円で、住宅使用料等利用者負担は13,061千円となっています。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(戸建て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34年経過しています。令和2年から令和4年にかけて屋根塗装工事を行っています。

管理戸数は7戸で、7戸に入居し、入居率は100%。減価償却費を含む管理運営費は2,876千円で、住宅使用料等利用者負担は1,223千円となっています。

住6 国見住宅

木造平屋建て(戸建て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34年程経過しています。令和4年から令和5年に屋根塗装工事を行っています。

管理戸数は21戸で、17戸に入居し、入居率は80.9%。減価償却費を含む管理運営費は3,857千円で、住宅使用料等利用者負担は3,471千円となっています。

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、建築から5～7年経過しています。

管理戸数は30戸で、29戸に入居し、入居率は96.6%となっています。減価償却費を含む管理運営費は15,889千円で、住宅使用料等利用者負担は9,416千円となっています。

【現状と課題のまとめ】

市営住宅7施設のうち、旧耐震基準で建設し、耐震診断は未実施で、老朽化が進んでいる住宅が2施設、管理戸数70戸となっています。

一方、湯沢市の民間賃貸住宅の空き家状況については、平成30年住宅・土地統計調査によると、本市においては、500戸を超える賃貸用住宅の空き家が発生しています。

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、市が保有すべき管理戸数を明らかにしたうえで、市が公営住宅として確保するほか、一定程度民間ストックを活用する制度の導入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98.75%（過年度分を含むと90.66%）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、施設の減価償却費を含めると、公営住宅全体の支出は72,843千円となっています。現在、管理運営を市直営で行っていますが、より効率的に管理運営を行っていくため民間活力を活用した手法の検討が必要です。

ウ 今後の方針とスケジュール

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。

【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、湯沢市住生活基本計画（第2期計画）に基づき、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る一方、民間ストックを活用した市営住宅のあり方について検討します。
- 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、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、湯沢市市営住宅長寿命化計画（第2期計画）を踏まえ、保全計画に基づき、計画的な改修を行い継続使用します。

住2 山田住宅

- 旧耐震基準で建設し、耐震診断は未実施で、老朽化が進んでいることから必要な修繕を行い継続使用しますが、法定耐用年数到達時を目安に募集停止を行い、用途廃止を含め今後のあり方に

ついて検討します。

住3 松浦住宅

- 旧耐震基準で建設し、耐震診断は未実施で、法定耐用年数に到達していることから新規の入居者の募集は行わず、現在入居しているすべての入居者が退去した段階で用途廃止し、除却時期を調整します。

【年度別スケジュール】

項目	2024年度 (R6)	2025年度 (R7)	2026年度 (R8)	2027年度 (R9)	2028年度 ~ 2030年度 (R10) ~ (R12)
公営住宅 【共通事項】	管理運営手法の検討			検討結果に基づく対応	
	民間ストックを活用した市営住宅の在り方の検討			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(第2期計画)を踏まえ 保全計画に基づく改修を行い継続使用				
山田住宅	必要な修繕を行い継続使用				
	新規募集の停止		今後のあり方の検討		
松浦住宅	現入居者が退去した段階で、除却時期の調整				

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1	中野住宅	継続		218,270	359,671	577,941	327,405	0	327,405	2,220	2,220
住2	山田住宅	検討		1,395,097	1,149,439	2,544,536	0	0	0	2,080	2,080
住3	松浦住宅	廃止		520,720	429,028	949,748	0	0	0	328	0
住4	倉内住宅	継続		897,285	1,478,570	2,375,855	1,345,928	0	1,345,928	5,422	5,422
住5	稲庭住宅	継続		95,795	157,854	253,649	143,693	0	143,693	71	71
住6	国見住宅	継続		296,815	489,100	785,915	445,223	0	445,223	1,877	1,877
住7	愛宕住宅	継続		525,631	0	525,631	788,446	0	788,446	510	510
概算事業費（合計）				3,949,613	4,063,661	① 8,013,274	3,050,694	0	② 3,050,694	③ 12,508	④ 12,180

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
△ 4,962,580 千円	△ 328 千円