

ii その他住宅

ア これまでの取組み

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「湯の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定住促進住宅として、「八面定住促進住宅」、「俄坂定住促進住宅」を、その他、住民に賃貸するための共同住宅として「大館共同住宅」を設置しています。

これらの住宅についても公営住宅と同様に、令和2年度に策定した「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）」により、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	駒形	
住11	俄坂定住促進住宅	皆瀬字俄坂29-2	皆瀬	

イ 現状と課題

各住宅はいずれも新耐震基準で建設しています。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、利便性係数等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	15	290	直営管理	2,159	1,069	4/4
住9	大館共同住宅	H7	30	27	288		1,806	1,890	4/6
住10	八面定住促進住宅	H4	30	30	513		1,772	2,204	6/6
住11	俄坂定住促進住宅	H9	30	25	97		623	433	0/1

※俄坂定住促進住宅の「支出」及び「収入」は令和3年度実績

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290m²。平成19年に新耐震基準で建設し、建築から15年経過しています。

管理戸数は4戸で、全戸に入居しています。減価償却費を含む管理運営費は2,159千円で、住宅使用料等利用者負担は1,069千円となっています。

住9 大館共同住宅

木造2階建て（1棟）で、延床面積288m²。平成7年に新耐震基準で建設し、建築から27年経過しています。

管理戸数は6戸で、4戸に入居し、入居率は66.6%。減価償却費を含む管理運営費は1,806千円で、住宅使用料等利用者負担は1,890千円となっています。

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30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、全戸に入居しています。減価償却費を含む管理運営費は1,772千円で、住宅使用料等利用者負担は2,204千円となっています。

住11 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25年経過しています。

管理戸数は1戸で、令和5年4月現在で入居者はいません。減価償却費を含む管理運営費は623千円で、住宅使用料等利用者負担は433千円となっています。

【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、譲渡の協議が必要です。改良住宅は公共事業協力者への住宅提供であり、また、その他共同住宅は定住対策として、今後も維持していくことが必要です。

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】

- 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。
- 改良住宅とその他共同住宅は、保全計画に基づき、計画的な改修を行い継続使用します。
- 管理運営について、公営住宅、コミュニティ住宅、定住促進住宅等を一括して、当面、市直営で行いますが、効率化を図るため、民間活力の活用を検討します。

【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、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9 大館共同住宅

- 住民に賃貸するための共同住宅として、今後も継続します。
- 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10 八面定住促進住宅

住11 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、必要な修繕を行い継続使用します。
- 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、譲渡について協議します。

【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)
湯の原コミュニティ住宅 大館共同住宅	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				
八面定住促進住宅 俄坂定住促進住宅	必要な修繕を行い継続使用				
			譲渡の協議		

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		66,755	110,001	176,756	100,133	0	100,133	483	483
住9	大館共同住宅	継続		66,130	108,970	175,100	99,194	0	99,194	547	547
住10	八面定住促進住宅	継続		117,935	194,336	312,271	0	0	0	51	51
住11	俄坂定住促進住宅	継続		22,377	36,873	59,250	0	0	0	155	155
概算事業費（合計）				273,196	450,180	① 723,376	199,327	0	② 199,327	③ 1,236	④ 1,236

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
△ 524,049 千円	0 千円