

4 - 10 公営住宅

(1) 施設類型概要

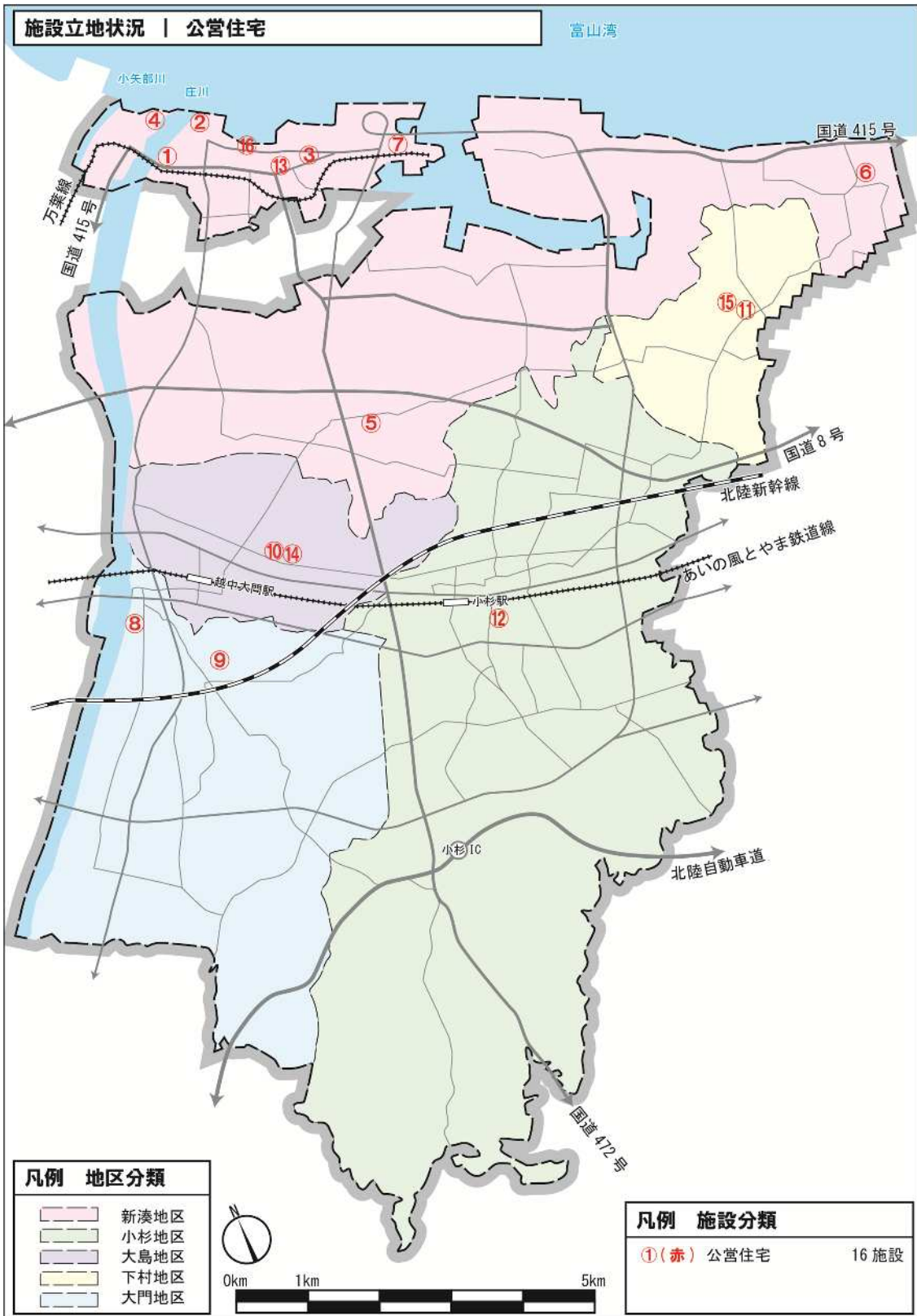
1) 施設立地状況

本市の公営住宅は 16 施設あり、新湊地区に 9 施設、小杉地区に 1 施設、大島地区に 2 施設、下地区に 2 施設、大門地区に 2 施設立地しています。

構造凡例 S：鉄骨造,RC：鉄筋コンクリート造,SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、W：木造

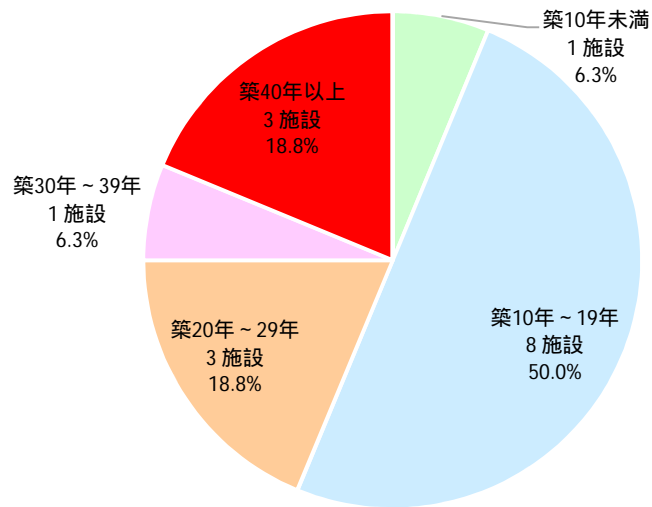
施設分類	施設数	施設名	所有 状況	管理 形態	代表建築 年度	経過 年数	耐震 補強	総延床面積 (㎡)	代表建築 物構造
公営住宅	16施設	1 庄川本町市営住宅	市有	指定管理	S58	32	不要	1,302.12	RC
		2 港町市営住宅	市有	指定管理	S48	42	不要	1,038.01	RC
		3 八幡市営住宅	市有	指定管理	S46	44	不要	7,315.85	RC
		4 庄西市営住宅	市有	指定管理	S61	29	不要	3,744.05	RC
		5 殿村市営住宅	市有	指定管理	H04	23	不要	3,440.80	RC
		6 本江市営住宅	市有	指定管理	H07	20	不要	4,788.38	RC
		7 海王町市営住宅	市有	指定管理	H09	18	不要	6,564.90	RC
		8 大門市営住宅	市有	指定管理	H16	11	不要	751.88	W
		9 中村市営住宅	市有	指定管理	H10	17	不要	431.72	W
		10 赤井市営住宅	市有	指定管理	H14	13	不要	1,307.10	RC
		11 すずぼ市営住宅	市有	指定管理	H14	13	不要	97.80	W
		12 戸破市営住宅	市有	指定管理	S21	69	未	182.90	W
		13 立町特定公共賃貸住宅	市有	指定管理	H09	18	不要	1,684.10	RC
		14 赤井特定公共賃貸住宅	市有	指定管理	H14	13	不要	1,775.04	RC
		15 すずぼ特定公共賃貸住宅	市有	指定管理	H14	13	不要	589.62	W
		16 リアン放生津	賃借	市直営	H25	2	不要	980.68	RC
合 計								35,994.95	

戸破市営住宅は平成 27 年度中に廃止



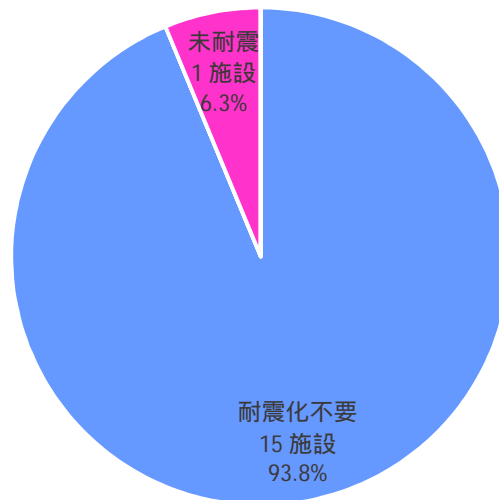
2) 経過年数

公営住宅で建物を有する施設は 16 施設あり、その建築後の経過年数は以下のとおりです。



(2) 耐震化率

公営住宅 16 施設の耐震化率については、以下のとおりです。



(3) フルコストの状況

減価償却費を含む平成 26 年度の年間フルコストは、1 億 9,212 万円です。

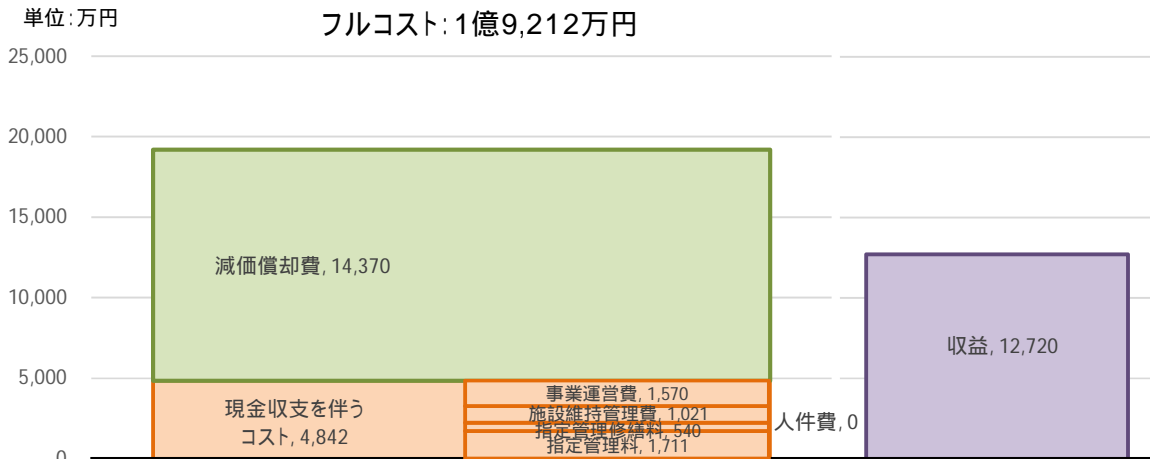
なお、市営住宅及び特定公共賃貸住宅の 15 施設のコストは一括して計上しています。

また、リアン放生津は賃借物件のため、減価償却費はありません。

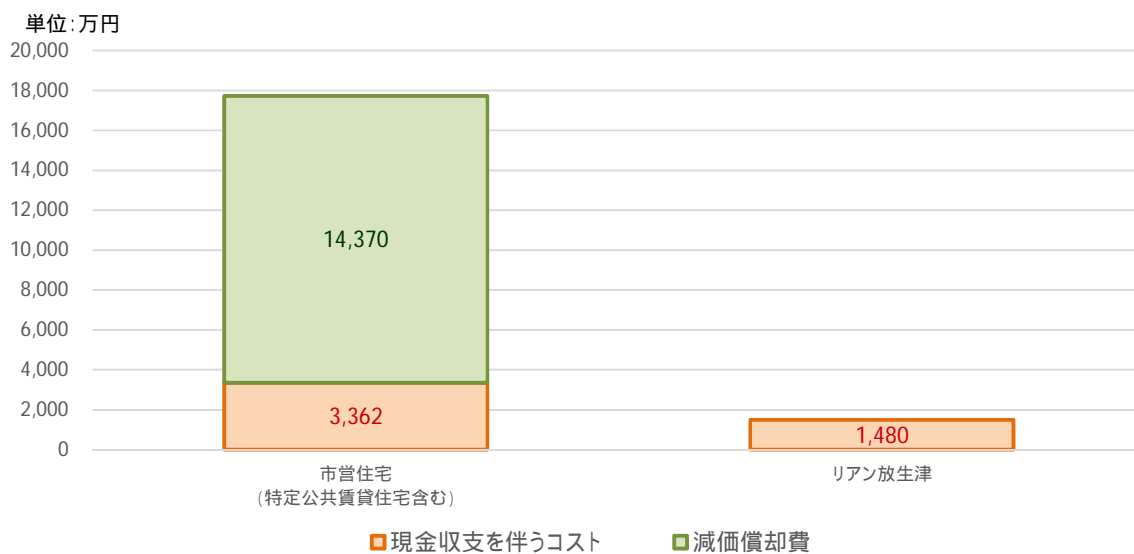
(単位:千円)

施設名	合計	1	2
		市営住宅 (特定公共賃貸 住宅含む)	リアン放生津
指定管理料	17,114	17,114	
指定管理修繕料	5,397	5,397	
人件費			
報酬			
共済費			
賃金			
正規職員人件費			
施設維持管理費	10,214	10,214	
修繕費	9,344	9,344	
光熱水費			
燃料費			
建物管理委託料			
その他の経費	869	869	
事業運営費	15,421	618	14,803
業務委託料	276		
その他物件費等			
(A) 現金収支を伴うコスト計	48,422	33,619	14,803
(B) 減価償却費	143,697	143,697	
(C) フルコスト (A) + (B)	192,120	177,316	14,803
利用料金等			
使用料	121,077	116,777	4,300
使用料以外のその他収入	6,124	882	5,242
(D) 収益計	127,201	117,659	9,542
ネットコスト (C) - (D)	64,919	59,657	5,262

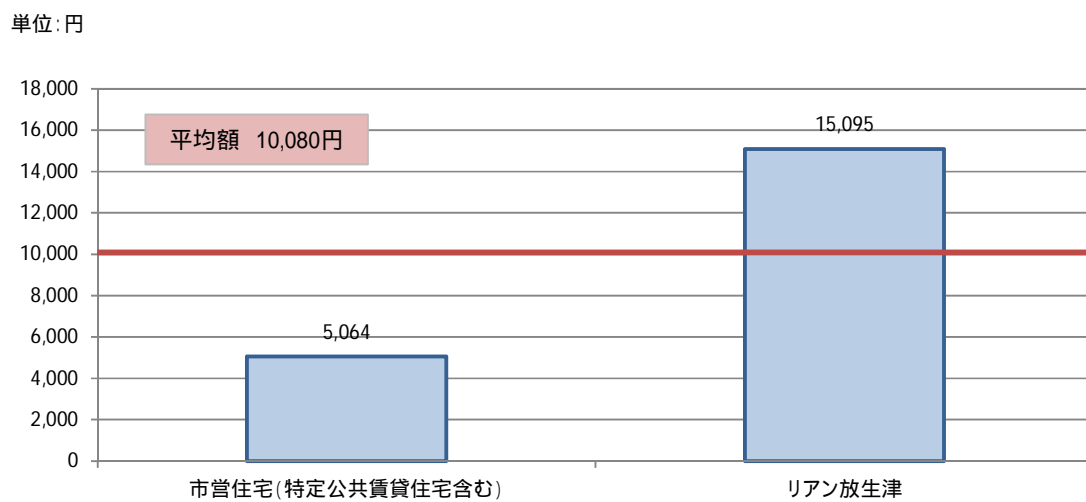
【フルコストの内訳】



【施設別のフルコスト】

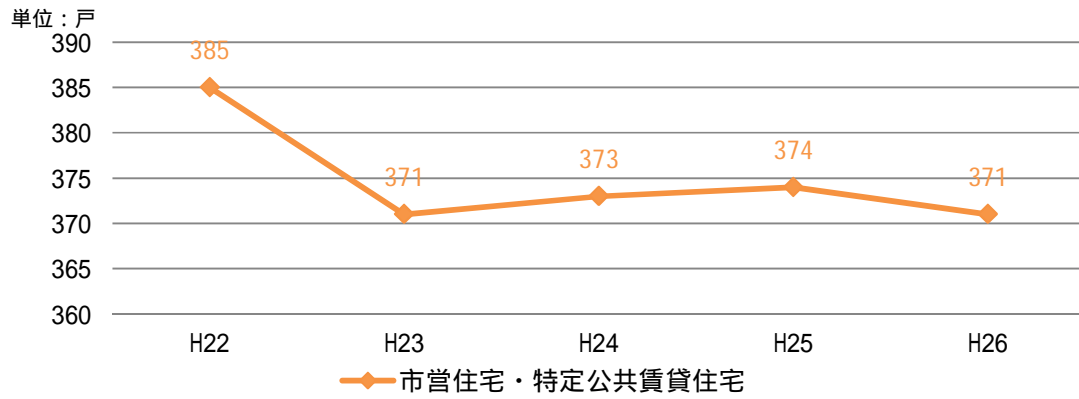


【施設別の延床面積 1 m²当たりのフルコスト】



(4) 利用者数等の推移

平成 22 年度から平成 26 年度の市営住宅・特定公共賃貸住宅の入居戸数は、平成 23 年度以降、ほぼ横ばいで推移しており、平成 26 年度で 371 戸となっています。



(5) 利用状況分析

平成26年度の施設分類ごとの利用状況は下記のとおりです。

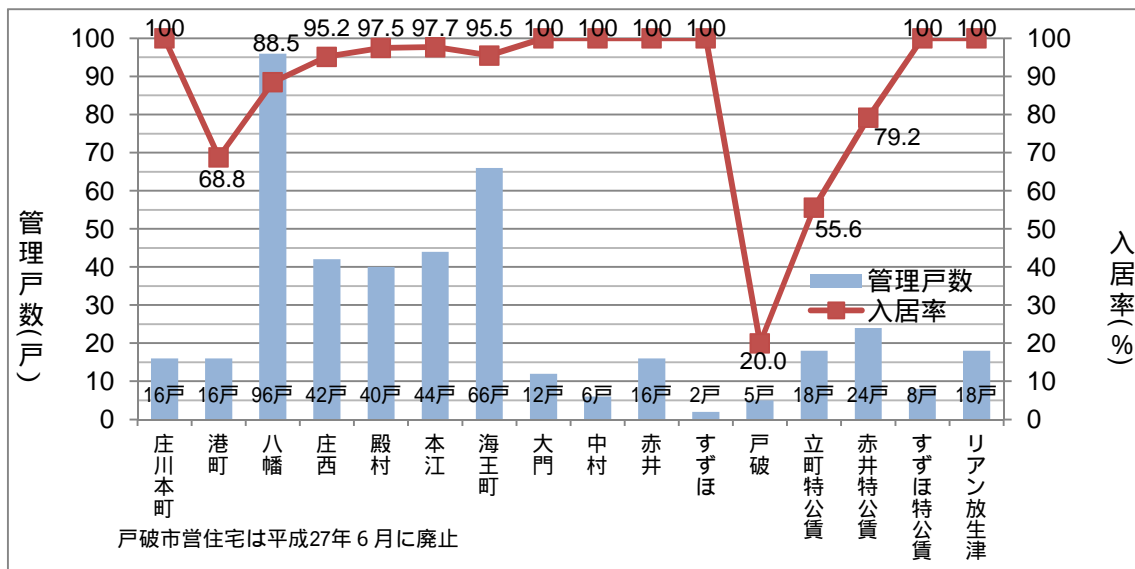
1) 市営住宅等

市営住宅等の管理戸数については、「八幡」が96戸（入居率88.5%）と最も多く、次いで「海王町」が66戸（入居率95.5%）と多くなっています。

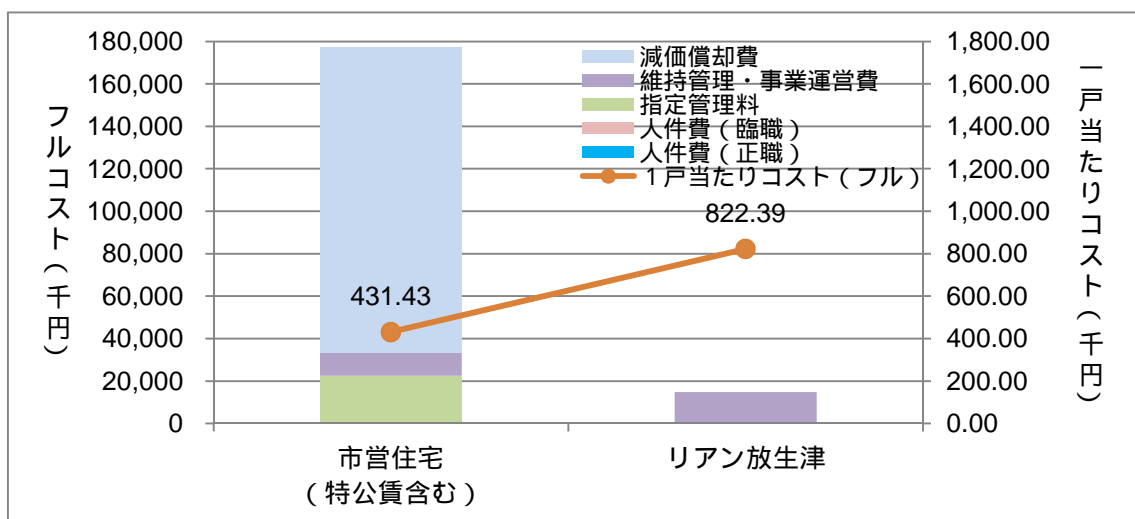
また、入居率が100%の市営住宅等は、「庄川本町」、「大門」、「中村」、「赤井」、「すすほ」、「すすほ特定公共賃貸住宅」、「リアン放生津」の7施設がある一方、「戸破」、「立町特定公共賃貸住宅」、「港町」、「赤井特定公共賃貸住宅」の入居率が低くなっています。

フルコストにおいては、市営住宅（特定公共賃貸住宅を含む）が1億7,732万円、リアン放生津が1,480万円であり、管理戸数1戸当たりコストは、市営住宅（特定公共賃貸住宅を含む）が431.43千円、リアン放生津が822.39千円となっています。

【管理戸数及び入居率（H27.1.1現在）】



【管理戸数一戸当たりコスト】



(6) 施設の現状

建物状況

- ・市営住宅 15 施設中 4 施設が築 30 年以上経過し、老朽化が進んでいます。また、築 20 年以上（築 20～29 年）経過している施設が 3 施設あります。

利用・運営状況

- ・平成 26 年度から指定管理者制度を導入し、民間事業者による施設管理としています。
- ・市営住宅の全体入居率は平成 27 年 1 月の段階で 92.5%ですが、老朽化が進んでいる施設の入居率が低い傾向にあります。
- ・また、特定公共賃貸住宅の全体入居率は 74.0%となっており、すずほ特定公共賃貸住宅を除き、入居率が低い状況にあります。

コスト状況

- ・市営住宅はもともと低所得者向け等の住宅のため、コストの回収が目的ではありませんが、入居率が下がっている状況や今後の人口動態予測から入居対象者数も減少することが予想されます。そのため、特定公共賃貸住宅も含め施設量を大幅に削減することによって、家賃を上げることなく市の負担を軽減していくことが課題です。