

第6節 公營住宅



【主な施設の概要】

施設名	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年【注1】 構造	入居者 (A)	管理運営費 (B:千円)	一般財源 (C:千円)	B/A (円)	C/A (円)
堀川第1住宅	706	84	`55 W1	5	363	227	72,582	45,322
柳川住宅	440	56	`55 W1	2	386	367	193,120	183,554
坂の下住宅	542	112	`55 W1	8	484	432	60,485	54,052
龍ヶ淵住宅	1,497	168	`55 W1	8	726	637	90,728	79,653
桜塚住宅	1,229	142	`55 W1	6	484	426	80,647	71,069
下川原第1住宅	1,348	84	`55 W1	5	363	320	72,582	63,962
浄屋第1住宅	1,736	195	`55 W1	10	726	602	72,582	60,242
浄屋第2住宅	863	56	`55 W1	3	242	200	80,647	66,669
下川原第2住宅	5,562	441	`56 W1	27	1,816	1,389	67,256	51,452
平沢第1住宅	3,800	385	`57 W1	6	1,452	895	241,940	149,208
堀西住宅	98	28	`58 W1	1	199	39	198,510	38,944
平沢第2住宅	3,800	231	`58 W1	6	968	486	161,293	80,939
平沢第3 移転住宅	1,459	97	`59 W1	4	363	268	90,727	67,052
堀川第2住宅	2,547	561	`59 W1	27	2,434	965	90,156	35,736
戸川第1住宅	4,040	681	`64 W1	33	2,434	888	73,764	26,912
戸川第2住宅	2,019	347	`65 W1	13	1,210	750	93,054	57,726
戸川第3住宅	1,252	314	`66 CB1	19	8,192	7,536	431,168	396,639
戸川第4住宅	2,215	182	`68 CB1	11	605	365	54,986	33,215
戸川第5住宅	1,037	376	`69 CB1	15	1,210	588	80,647	39,229
渋沢住宅	1,509	1,302	`80 PC5 【注2】	53	2,434	△2,394	45,928	△45,168
薬師原団地	5,753	5,445	`91 PC5 `92 PC5	188	9,678	△13,859	51,477	△73,717
入船住宅	4,016	3,664	`97 PC5	114	6,096	△12,721	53,475	△111,583
計	47,468	14,951		564	42,863	△11,591	75,998	△20,551

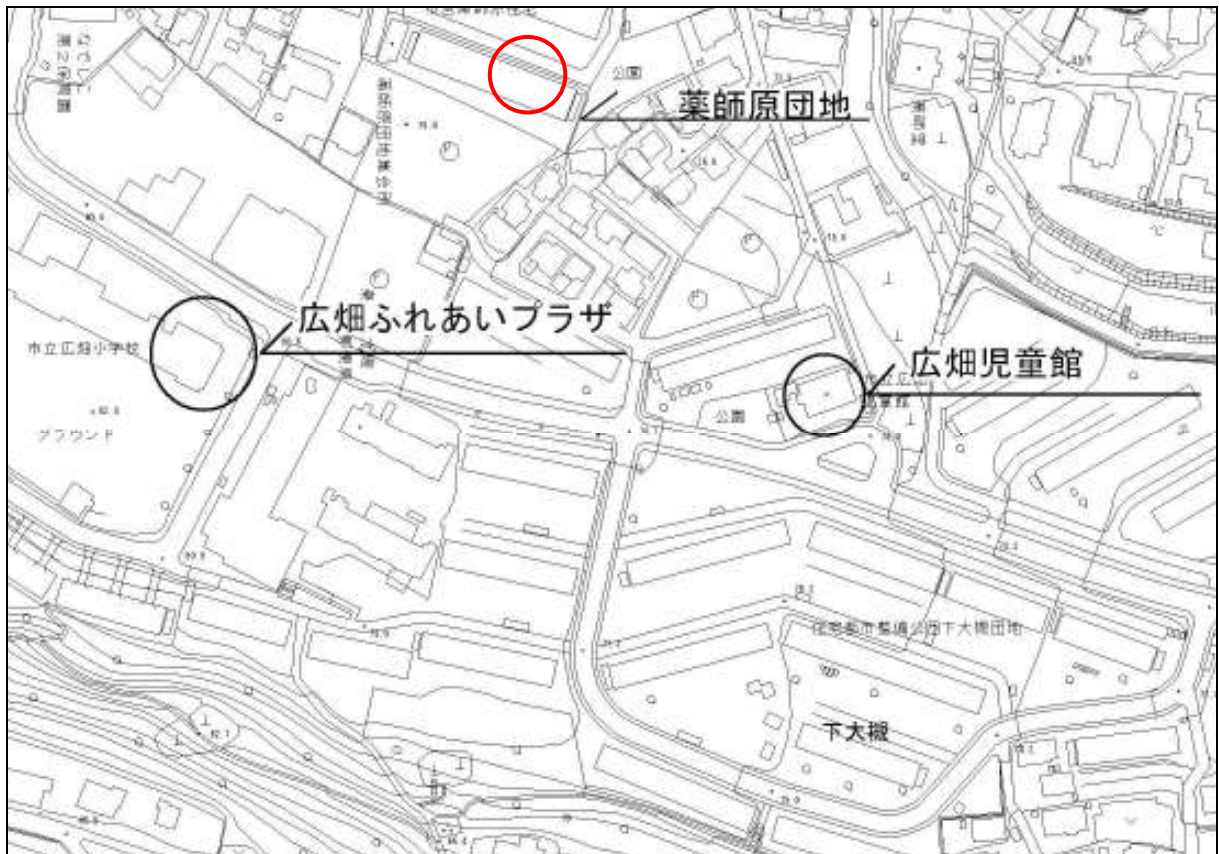
注1 市制施行(1955年)以前に設置されていた住宅については、築年を`55としています。

注2 プレキャストコンクリート造

【位置図】 《渋沢住宅》



《薬師原団地》



《入船住宅》



《戸建て住宅については、箇所数が多いため省略します。》

(1) 住宅数の比較

本市には、平成 20 年 4 月 1 日現在、22 団地 301 戸の市営住宅がありますが、うち 19 団地 151 戸が昭和 40 年代以前に建築された平屋建の住宅であり、残る 3 団地 150 戸が 5 階建の集合住宅形式となっています。

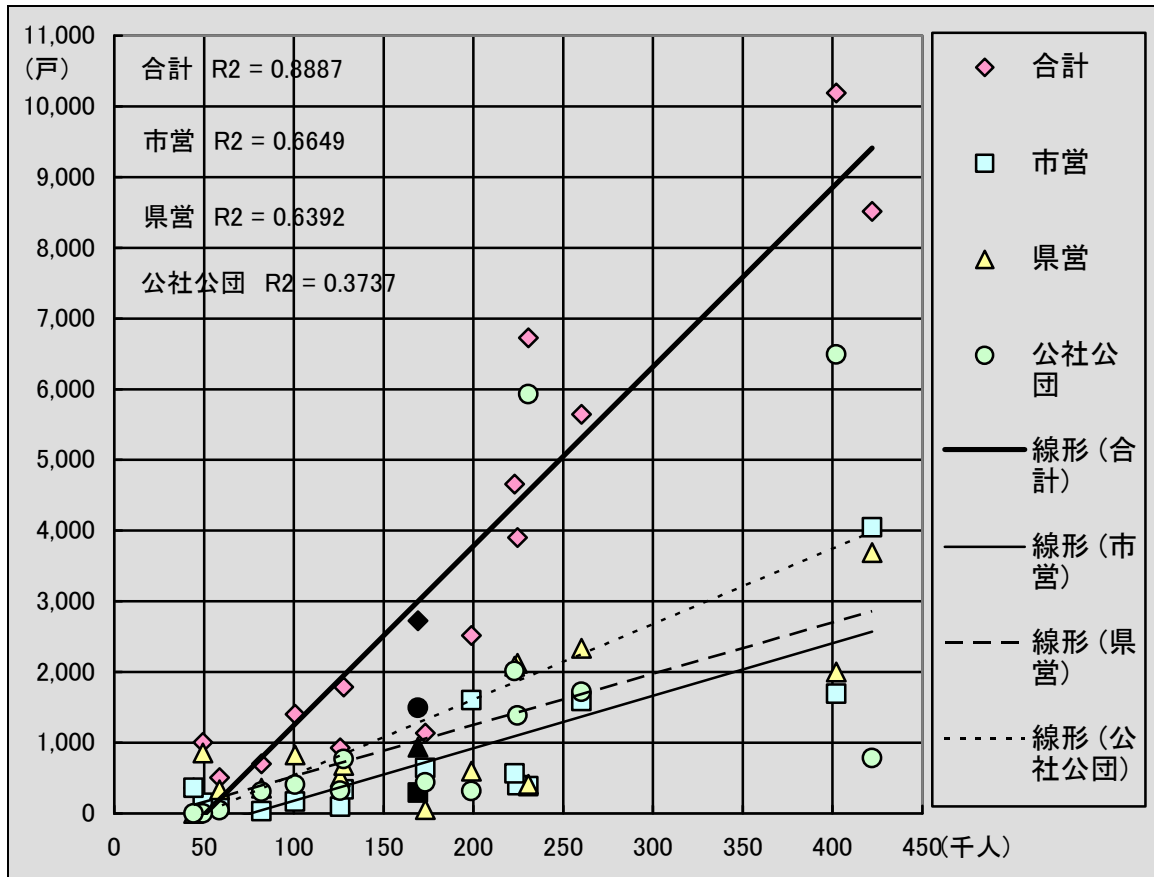
県下各市の公共住宅(市営、県営及び公社・公団住宅)の戸数(平成 19 年 4 月 1 日現在)と人口(平成 19 年 10 月 1 日現在)の関係について比較しました。

その結果、【図-6-1】に表したとおり、本市の市営住宅の戸数(■のマーク)は、人口との比較において、県下の標準より少な目の傾向にあるものの、県営住宅等を含めた公共賃貸住宅全体の戸数(◆のマーク)は、人口との比較において、ほぼ県下の標準的な戸数にあることがわかります。

入居者の所得に制約を設けている公共賃貸住宅は、人口に応じて一定の割合の戸数が必要であり、それらの住宅の総数維持は、公共団体や公的な団体が分担して担っているといえます。この点から言えば、県営住宅や公団住宅が増えない限り、市営住宅の戸数も現状を維持する必要があるといえます。

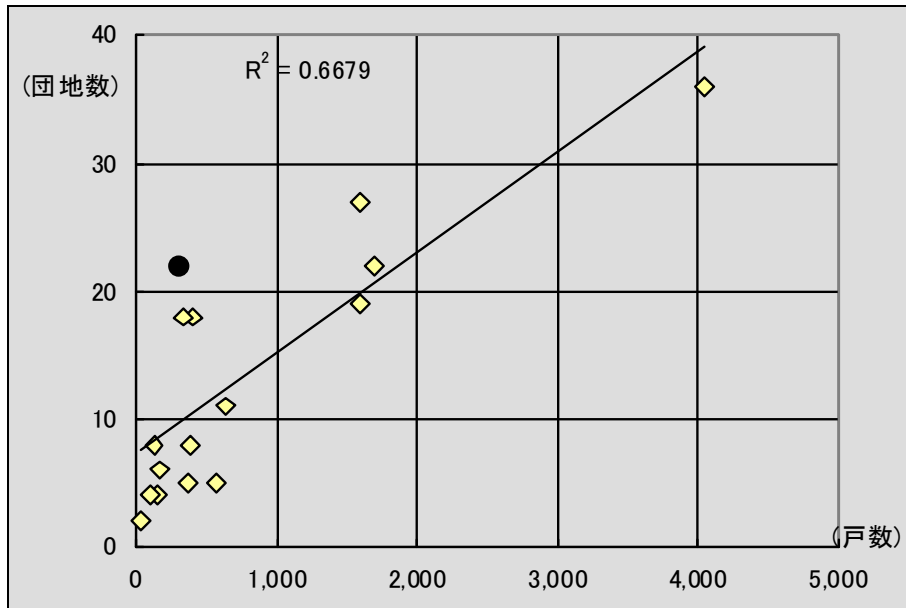
しかし、効率的な管理運営の観点からは、これを阻害する要因があります。

【図-6-1 公共賃貸住宅と人口の比較】



県下各市の市営住宅の戸数と団地数を比較し、【図-6-2】に表しました。

【図-6-2 市営住宅の戸数と団地数の比較】

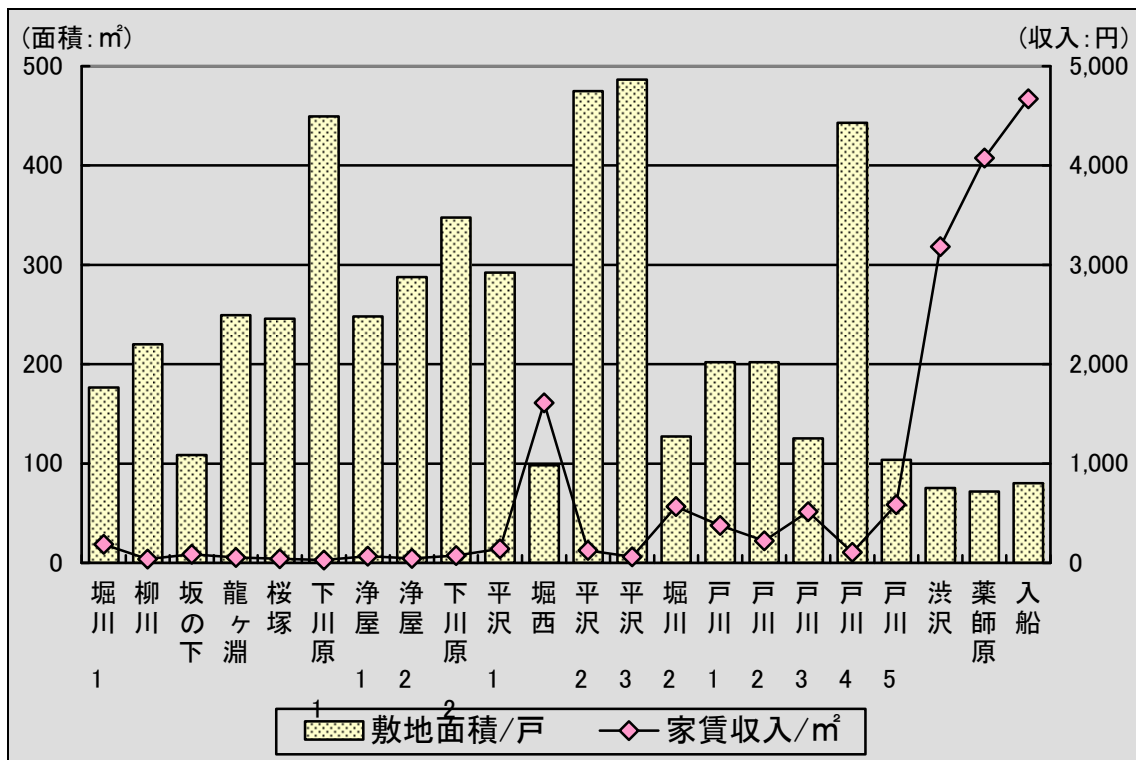


本市の団地数(●のマーカ)は、市営住宅の戸数との比較において、県下の標準よりも多い傾向にあることがわかりましたが、この原因としては、22 団地の

うち、19 団地が集合住宅形式ではなく、平屋建の住宅になっていることにあると考えられます。

また、各団地について、1 戸当たりの敷地面積(団地の面積を戸数で除したものと)平成 19 年度における敷地面積 1 平方メートル当たりの家賃収入を比較し、建築年が古い順に【図-6-3】に表しました。

【図-6-3 敷地面積と家賃収入】



その結果、平屋建の団地(戸川 5 より左側)の土地利用は、明らかに非効率的であることがわかります。

市営住宅の家賃は、建物の経過年数に応じて国が定める一定の基準の下に算出され、さらに、居住者の所得の状況等により減額されています。平屋建の団地については、新しいものでも築 40 年を経過しており、そのような住宅の家賃が大幅に値上がりすることは、社会通念上も認められるものではありません。それゆえに、現状のままでは、今後も家賃収入が伸びることは想定できません。

しかし、約 36,000 平方メートルに及んでいる平屋建の団地の用地(借地を除く。)は、本市にとって貴重な資産です。

(2) 管理運営形態

平成 19 年度における各団地の管理運営経費(戸川第 3 住宅の外壁等補修工事費を除く。)と家賃収入を比較し、【図-6-4】に表しました。

集合住宅形式である洪沢、薬師原及び入船の 3 団地については、単年度の収支は黒字であることがわかります。このように、集合住宅形式では、家賃収入で管

理運営費を賄うことが可能です。

【図-6-4 市営住宅の収支】

