

(10) 公営住宅

ア 公営住宅

① サービス状況

公営（市営）住宅は、主に、民間の賃貸住宅市場では適切な住宅の確保が難しい低所得者層の方に住宅を低家賃で賃貸し、市民の生活の安定と社会福祉の増進を図るためのものです。

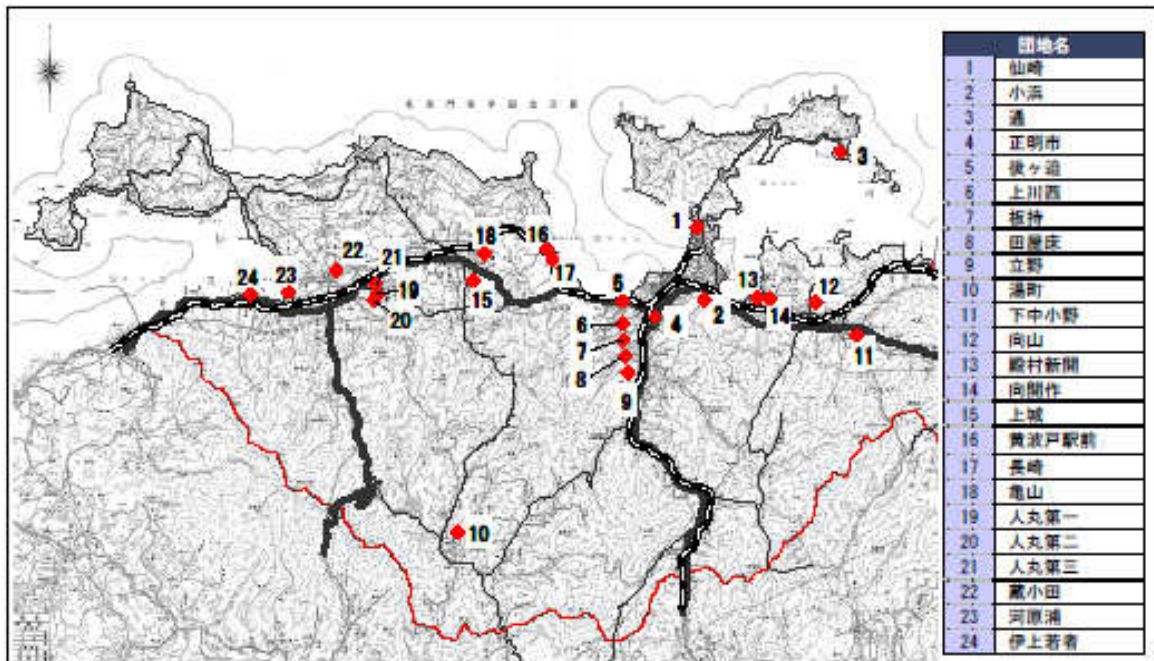
本市では、25 団地 559 戸の市営住宅を整備しており、都市機能が集積している国道 191 号沿いや JR 山陰本線沿いとその背後地を中心に、合併前の旧 1 市 3 町である長門、三隅、日置、油谷地区に比較的均等に分布しています。

住宅区分別では、一般公営住宅が 460 戸と 8 割強を占め、改良住宅が 64 戸、特定公共賃貸住宅が 22 戸、若者住宅が 8 戸、教職員住宅が 5 戸となっており、平成 25 年度の入居世帯は 517 世帯（入居率 92.5%）となっています。

地域別にみると、長門地域が最も多く 228 戸で、次いで三隅地域が 122 戸、日置地域が 121 戸、油谷地域が 88 戸となっています。

なお、公営住宅全体の延床面積は 3 万 5,889 ㎡となっており、本書で対象とする公共施設面積約 23 万㎡の 15.7%を占めています。

◆ 公営住宅配置図



(※日置教職員住宅は入っていません)

◆市営住宅建物一覧

No	建物名	併設施設	建設年度	構造	地上	地下	施設延床面積(㎡)	耐震化実施状況	
								耐震診断	耐震改修
1	通市営住宅		S35	W	1		212	実施済み	未実施
2	仙崎市営住宅		S46	RC	5		512	実施済み	不要
3	仙崎市営住宅		S56	RC	5		644	実施済み	実施済み
4	小浜市営住宅		S57	RC	4		1,093	実施済み	不要
5	小浜市営住宅		S58	RC	4		551	実施済み	不要
6	正明市営住宅		S26	W	1		216	実施済み	未実施
7	上川西市営住宅		S48	RC	4		816	実施済み	不要
8	上川西市営住宅		S51	RC	4		902	実施済み	不要
9	上川西市営住宅		S52	RC	4		974	実施済み	不要
10	上川西市営住宅		S54	RC	4		1,008	実施済み	不要
11	上川西市営住宅		S55	RC	4		1,040	実施済み	不要
12	上川西市営住宅		H5	RC	3		941	実施済み	不要
13	上川西市営住宅		H5	RC	3		965	実施済み	不要
14	後ヶ迫市営住宅		S53	CB	2		291	実施済み	不要
15	板持市営住宅		S26	W	1		228	実施済み	未実施
16	田屋床市営住宅		S38	RC	2		280	実施済み	未実施
17	田屋床市営住宅		H7	RC	3		1,020	実施済み	不要
18	田屋床市営住宅		H7	RC	3		1,051	実施済み	不要
19	立野市営住宅		S42	CB	1		102	実施済み	未実施
20	立野市営住宅		S42	CB	1		102	実施済み	未実施
21	立野市営住宅		S44	CB	2		258	実施済み	未実施
22	立野市営住宅		S42	CB	1		102	実施済み	未実施
23	立野市営住宅		S42	CB	1		68	実施済み	未実施
24	立野市営住宅		S43	CB	1		168	実施済み	未実施
25	湯町市営住宅		S47	CB	2		263	実施済み	未実施
26	下中小野市営住宅		H8	RC	3		870	実施済み	不要
27	向山市営住宅		H9	RC	3		477	実施済み	不要
28	向山市営住宅		H9	RC	3		477	実施済み	不要
29	殿村新開市営住宅		S54	RC	2		362	実施済み	不要
30	殿村新開市営住宅		S55	RC	2		384	実施済み	不要
31	殿村新開市営住宅		S63	CB	2		401	実施済み	不要
32	殿村新開市営住宅		H11	RC	3		1,436	実施済み	不要
33	殿村新開市営住宅		H12	RC	3		1,428	実施済み	不要
34	殿村新開市営住宅		H13	RC	3		1,428	実施済み	不要
35	殿村新開市営住宅		H13	RC	3		1,094	実施済み	不要
36	向開作市営住宅		H6	RC	2		627	実施済み	不要
37	向開作市営住宅		H7	RC	2		314	実施済み	不要
38	上城市営住宅		H13	RC	3		1,541	実施済み	未実施
39	上城市営住宅		S54	CB	2		302	実施済み	未実施
40	上城市営住宅		S56	CB	2		319	実施済み	未実施
41	上城市営住宅		S57	CB	2		319	実施済み	未実施
42	亀山市営住宅		H8	RC	2		2,122	実施済み	未実施
43	亀山市営住宅		H9	RC	2		1,040	実施済み	未実施
44	亀山市営住宅		H11	RC	2		520	実施済み	未実施
45	亀山市営住宅		H11	RC	2		163	実施済み	未実施
46	黄波戸駅前市営住宅		S58	CB	2		319	実施済み	未実施
47	長崎市営住宅		S60	CB	2		468	実施済み	未実施
48	長崎市営住宅		S59	CB	2		446	実施済み	未実施
49	長崎市営住宅		S61	CB	2		468	実施済み	未実施
50	人丸第一市営住宅		S45	CB	1		146	実施済み	未実施
51	人丸第二市営住宅		S39	CB	1		459	実施済み	未実施
52	人丸第二市営住宅		S44	CB	1		201	実施済み	未実施
53	人丸第三市営住宅		S46	CB	1		832	実施済み	未実施
54	蔵小田市営住宅		S51	CB	2		224	実施済み	未実施
55	蔵小田市営住宅		S52	CB	2		232	実施済み	未実施
56	蔵小田市営住宅		S53	CB	2		252	実施済み	未実施
57	蔵小田市営住宅		S54	CB	2		252	実施済み	未実施
58	河原浦市営住宅		S55	CB	2		260	実施済み	未実施
59	河原浦市営住宅		S56	CB	2		262	実施済み	未実施
60	河原浦市営住宅		S57	CB	2		266	実施済み	未実施
61	河原浦市営住宅		S58	CB	2		267	実施済み	未実施
62	河原浦市営住宅		S59	CB	2		266	実施済み	未実施
63	伊上若者市営住宅		H14	W	1		675	実施済み	未実施
64	日置教職員住宅		H18	RC	2		160	実施済み	不要
	全体						35,889		

②建物状況

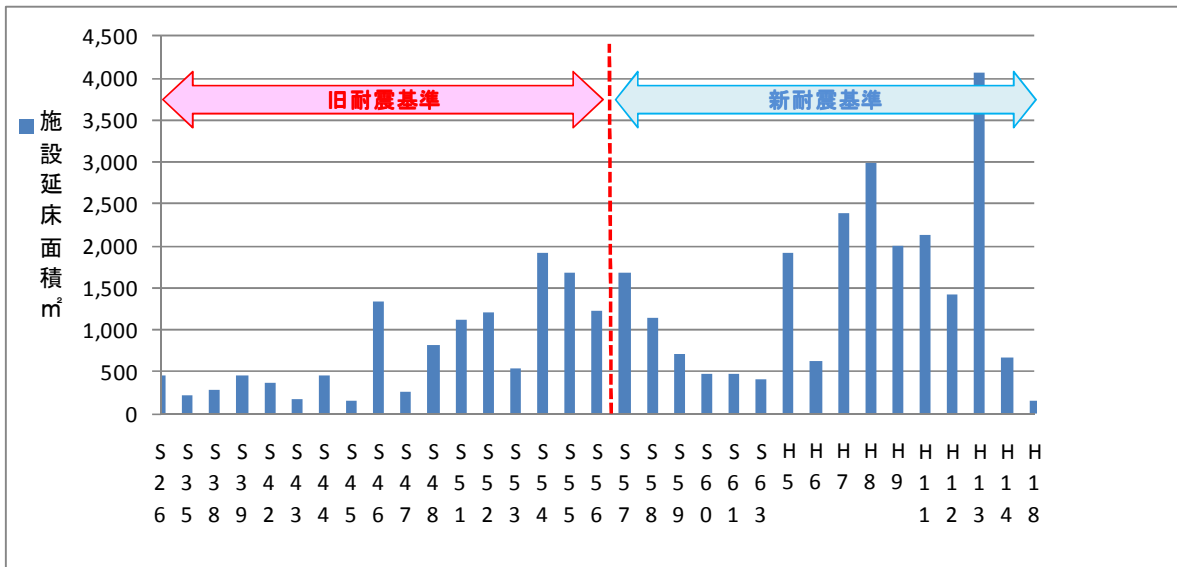
平成7年以降に建設された住宅が1万5,817㎡であり全体面積の約44%と比較的新しい住宅が多い一方、建設後30年以上経過した住宅も1万6,203㎡で約45%に上り、すでに耐用年数を経過し老朽化が著しいものもあることから、計画的な更新が求められています。

さらに、市有施設耐震化整備方針では、市営住宅全体の耐震化率は、66.6%（棟数ベース）であり、平成34年度までに100%を目標とし、今後も継続的に耐震化を進めることとしています。

また、入居者の高齢化に伴い、住戸及び共用部について、バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応も検討が必要です。

こうしたことから、本市では、平成25年3月に「長門市営住宅長寿命化計画」を策定し、平成34年度までの10年間で、供給量の適正化と財政負担の平準化を考慮しながら、計画的な長寿命化型の改善事業及び建替事業を実施することで、計画終期における目標管理戸数を371戸としています。

◆築年度別の整備状況



③管理運営状況及びコスト状況

市営住宅の入居者からの使用料収入は、平成23年度から平成25年度の平均で年間約9,600万円となっています。

住宅使用料については、入居者の収入状況などで増減するほか、建物の経過年数などで減額される場合もある等様々な要素で決定されますが、空家戸数が増加するにつれ、住宅使用料収入が減少傾向にあります。

一方、維持管理費用については、大規模修繕や改修等を除く通常の修繕料等を中心に、

第3章 公共施設の現状

年間約 1,400 万円余りとなっています。老朽化による改修及び耐震化への対応にかかる経費等は基本的に使用料でまかなわれており、現状のコスト面での大きな問題はありませんが、今後すべての市営住宅を将来的に維持していくためには大規模な修繕や建替えなど多くのコストを要することになります。

市営住宅は、入居者の利便性の向上や管理コストの削減に努めています。今後も、建物の状況を常に把握・管理しながら、定期的かつ計画的に修繕していくことで長寿命化を図り、LCC（ライフサイクルコスト）を削減することが必要です。

◆維持管理経費の状況

No	施設名	収入(H23～H25年度平均)(千円)			支出(H23～H25年度平均)(千円)		
		使用料等	その他収入	収入合計	施設維持管理費	事業運営費	支出合計
		A	B	C=A+B	D	E	F=D+E
1	通市営住宅	40	—	40	0	—	0
2	仙崎市営住宅	2,194	—	2,194	727	—	727
3	小浜市営住宅	3,496	—	3,496	1,377	—	1,377
4	正明市市営住宅	14	—	14	0	—	0
5	上川西市営住宅	14,625	—	14,625	2,953	—	2,953
6	後ヶ迫市営住宅	633	—	633	79	—	79
7	板持市営住宅	103	—	103	0	—	0
8	田屋床市営住宅	6,120	—	6,120	404	—	404
9	立野市営住宅	855	—	855	182	—	182
10	湯町市営住宅	283	—	283	132	—	132
11	下中小野市営住宅	2,138	—	2,138	321	—	321
12	向山市営住宅	3,302	—	3,302	139	—	139
13	殿村新開市営住宅	23,124	—	23,124	2,057	—	2,057
14	向開作市営住宅	2,574	—	2,574	465	—	465
15	上城市営住宅	5,569	—	5,569	578	—	578
16	亀山市営住宅	16,881	—	16,881	1,208	—	1,208
17	黄波戸駅前市営住宅	537	—	537	215	—	215
18	長崎市営住宅	2,934	—	2,934	638	—	638
19	人丸第一市営住宅	32	—	32	4	—	4
20	人丸第二市営住宅	329	—	329	42	—	42
21	人丸第三市営住宅	767	—	767	572	—	572
22	蔵小田市営住宅	1,838	—	1,838	793	—	793
23	河原浦市営住宅	3,624	—	3,624	789	—	789
24	伊上若者市営住宅	3,138	—	3,138	591	—	591
25	日置教職員住宅	887	—	887	3	—	3
	合計	96,036	0	96,036	14,269	0	14,269

④利用状況

(i) 入居率

市営住宅の管理戸数 559 戸に対して、平成 25 年度の入居戸数は 517 世帯となっており、入居率は 92.5%となっています。

(ii) 入居者の状況

平成 25 年 3 月に策定した「長門市営住宅長寿命化計画」における調査によると、近年の入居状況の傾向は、その時点での入居戸数 506 戸のうち、単身世帯及び 2 人世帯が多

く、全体の55.5%を占めています。

なお、単身高齢者世帯が77世帯(15.2%)、高齢者夫婦世帯が28世帯(5.5%)であり、世帯主の高齢化率は28.1%となっています。

また、入居者意向調査では、「できる限り住み続けたい」と答えた入居者が全体の半数以上、「当分の間住み続けたい」を合わせると全体の約8割にのぼり、定住意向が強いことがわかります。

◆各施設の利用状況

No	施設名	入居戸数					
		H23		H24		H25	
		入居可能戸数	実績	入居可能戸数	実績	入居可能戸数	実績
1	通市営住宅	7	4	7	3	7	2
2	仙崎市営住宅	18	18	18	18	18	18
3	小浜市営住宅	24	24	24	24	24	24
4	正明市市営住宅	6	3	6	3	6	3
5	上川西市営住宅	104	104	104	104	104	104
6	後ヶ迫市営住宅	5	5	5	5	5	5
7	板持市営住宅	6	5	6	5	6	5
8	田屋床市営住宅	30	24	30	24	30	24
9	立野市営住宅	22	22	22	22	22	22
10	湯町市営住宅	6	5	6	5	6	5
11	下中小野市営住宅	10	10	10	10	10	10
12	向山市営住宅	12	12	12	12	12	12
13	殿村新開市営住宅	88	88	88	87	88	84
14	向開作市営住宅	12	12	12	12	12	11
15	上城市営住宅	33	33	33	33	33	33
16	亀山市営住宅	57	55	57	56	57	56
17	黄波戸駅前市営住宅	5	5	5	5	5	5
18	長崎市営住宅	21	21	21	21	21	20
19	人丸第一市営住宅	4	2	4	1	4	1
20	人丸第二市営住宅	20	15	20	12	20	12
21	人丸第三市営住宅	20	18	20	17	20	16
22	蔵小田市営住宅	16	15	16	15	16	14
23	河原浦市営住宅	20	20	20	19	20	19
24	伊上若者市営住宅	8	8	8	8	8	8
25	日置教職員住宅	5	3	5	5	5	4
	全体	559	531	559	526	559	517

⑤まとめ

公営(市営)住宅は、主に、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することで、市民の生活の安定と社会福祉の増進を図るためのものです。

本市では、25団地559戸の住宅を整備しており、合併前の旧1市3町である長門、三隅、日置、油谷地区に比較的均等に分布し、平成25年度の入居率は92.5%となっています。

施設の課題としては、平成7年以降に建設された住宅が34.8%と比較的新しい住宅が多い一方、昭和20年代から40年代にかけて建設された住宅は21.5%あり、すでに耐用

第3章 公共施設の現状

年数を経過し老朽化が著しいことから、計画的な更新が求められています。また、今後は入居者の高齢化等により、バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応も検討が必要です。

平成25年3月に策定した「長門市営住宅長寿命化計画」では、将来人口推計から総世帯数を推計し、民間も含めた借家市場全体を視野に入れた需要の推計を行った結果、計画終期となる平成34年度における市営住宅の必要管理戸数を371戸としています。

計画では、住棟ごとに住宅の活用手法を「建替え」、「個別改善」、「維持保全」及び「用途廃止」に分類し、老朽化、耐震化及びバリアフリー化に対応することとしています。

施設全体のコストは、基本的に、入居者からの使用料によりまかなわれており、現状のコスト面での大きな問題はありませんが、今後すべての市営住宅を将来的に維持していくためには大規模な修繕や建替えなど多くのコストを要することになります。

今後も引き続き、人口動向や社会経済情勢の変化などから、各施設の将来の必要性を考慮し、住宅供給量の見直しを検討するとともに、事後保全から予防保全の観点に基づいた計画的な老朽化対応や安全確保のための修繕を行い、長期的な視点での効率的な管理運営を実施していくことが課題となります。

