

施設類型 公営住宅

施設分類 改良住宅・市営住宅

①施設概要

住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で居住の場を提供するため、改良住宅及び市営住宅を設置しています。

施設分類	カルテ番号	対象施設	所在地	所管
改良住宅	087	改良住宅	四街道 1474-3	建築課
市営住宅	088	春日住宅	四街道 1522-3	
	089	若葉住宅	大日 1792-38	
	090	緑ヶ丘住宅	大日 1795-1	
	091	緑ヶ丘第2住宅	大日 1797-1	
	092	緑ヶ丘第3住宅	四街道 1532-14	
	093	萱橋台住宅	大日 542-3	

【施設の位置図】



②現状と課題

【施設データ】平成 29 年度末現在

施設名	中学校地区	建設年	経過年数(年)	耐用年数(年) ※	延床面積(m ²)	運営形態	職員数(人)	支出額(千円)	収入額(千円)	差引収支(千円)	入居戸数(戸)	m ² あたり単価(千円)	入居戸数あたり単価(千円)
改良住宅(A～C棟)	四街道西	S40 他	52 他	50	4,303	直営	0	2,031	19,346	17,315	66	0.471	30.772
春日住宅	四街道西	S44 他	48 他	50	1,382	直営	0	79	1,040	961	9	0.057	8.777
若葉住宅	四街道西	S53 他	39 他	50	1,246	直営	0	339	4,218	3,879	19	0.272	17.842
緑ヶ丘住宅	四街道西	S47 他	45 他	50	1,260	直営	0	573	2,760	2,187	23	0.454	24.913
緑ヶ丘第2住宅	四街道西	S57	35	50	1,578	直営	0	248	4,873	4,625	22	0.157	11.272
緑ヶ丘第3住宅	四街道西	S58	34	50	1,535	直営	0	320	4,728	4,408	23	0.208	13.913
萱橋台住宅(A～C棟)	四街道北	S59	33	50	3,884	直営	0	2,745	12,457	9,712	50	0.706	54.900

※公営住宅法に基づく耐用年数は70年（春日住宅、若葉住宅は45年）

◎市が提供する住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する所得の低い方に低廉な家賃で提供する「公営住宅」と老朽化した住宅が密集し、火災等の危険があり消防車などの緊急車両の進入が困難な地域を改良地区として指定し、老朽住宅を取り除き地域改善を図る中で住宅を失った従前の居住者のために建設した「改良住宅」に区分されます。いずれも、管理運営は直営で、維持管理費の内、階段室の電灯や受水槽などの共用部分の光熱水費等は入居者の負担となっています。

市が保有する公営住宅の管理戸数は253戸ですが、この内、春日住宅については、耐震基準を満たしていないことに加え、施設・設備の老朽化が顕著なことから、新たな入居者の募集を停止しています。また、その他の住宅については、退去があった場合、リフォーム実施後、事前の応募者が順次入居しているため空き部屋は発生していない状況ですが、施設は、建設から相当の年数が経過しているため、施設・設備の老朽化対策が必要なことに加え、バリアフリー化が課題となっています。

ア 改良住宅

改良住宅は、住宅棟3棟72戸と集会場など6棟で構成し、総延床面積は4,303m²。この内、住宅棟3棟（A・B・C棟）は、昭和40～42年に建設した旧耐震基準の鉄筋コンクリート造4階建てですが、耐震基準は満たしています。外壁や屋上防水等の改修は、数次にわたり行っていますが、建設から50年以上が経過し、給排水設備を含め、施設の老朽化が進んでいます。

管理運営費は2,031千円/年（市職員人件費を除く。）で、家賃等の収入は19,346千円/年となっています。

なお、改良住宅で整備していますが、現在の入居者の中で建設当初の入居者は少数となっており、利用状況はほぼ公営住宅と同様の扱いとなっています。

イ 春日住宅

春日住宅は、住宅棟7棟35戸で構成し、総延床面積は1,382m²。昭和44～45年に建設した旧耐震基準の鉄筋コンクリート造2階建てで、耐震診断の結果、基準を満たしていないと判定され、建設から47年以上が経過し、施設の老朽化も顕著となっています。

管理運営費は79千円/年（市職員人件費を除く。）で、家賃等の収入は1,040千円/年となっています。

現在、9戸が入居していますが、耐震上の課題もあり、新たな入居募集は行っていません。

ウ 若葉住宅

若葉住宅は、住宅棟10棟20戸で構成し、総延床面積は1,246m²。昭和53～54年に建設した旧耐震基準の鉄筋コンクリート造2階建てですが、耐震基準は満たしています。外壁や屋上防水などの改修は、数次にわたり行っ

ていますが、建設から 38 年以上が経過し、施設の老朽化が進んでいます。

管理運営費は 339 千円/年（市職員人件費を除く。）で、家賃等の収入は 4,218 千円/年となっています。

エ 緑ヶ丘住宅

緑ヶ丘住宅は、住宅棟 1 棟 24 戸と集会場・ポンプ棟の 3 棟で構成し、総延床面積は 1,260 m²。この内、住宅棟は昭和 47 年に建設した旧耐震基準の鉄筋コンクリート造 4 階建てですが、耐震基準は満たしています。外壁や屋上防水などの改修は、数次にわたり行っていますが、建設から 45 年が経過し、施設の老朽化が進んでいます。

管理運営費は 573 千円/年（市職員人件費を除く。）で、家賃の収入は 2,760 千円/年となっています。

オ 緑ヶ丘第 2 住宅

緑ヶ丘第 2 住宅は、住宅棟 1 棟 24 戸と、ポンプ棟・機械室の 3 棟で構成し、総延床面積は 1,578 m²。この内、住宅棟は昭和 57 年に建設した新耐震基準の鉄筋コンクリート造 4 階建てで、外壁や屋上防水などの改修を行っていますが、建設から 35 年が経過し、施設の老朽化が進んでいます。

管理運営費は 248 千円/年（市職員人件費を除く。）で、家賃の収入は 4,873 千円/年となっています。

カ 緑ヶ丘第 3 住宅

緑ヶ丘第 3 住宅は、住宅棟 1 棟 24 戸とポンプ棟の 2 棟で構成し、総延床面積は 1,535 m²。この内、住宅棟は昭和 58 年に建設した新耐震基準の鉄筋コンクリート造 3 階建てで、外壁や屋上防水などの改修を行っていますが、建設から 34 年が経過し、施設の老朽化が進んでいます。

管理運営費は 320 千円/年（市職員人件費を除く。）で、家賃の収入は 4,728 千円/年となっています。

キ 萱橋台住宅

萱橋台住宅は、住宅棟 3 棟 54 戸のほか集会場など 7 棟で構成し、総延床面積は 3,884 m²。この内、住宅棟 3 棟（A・B・C 棟）は昭和 59 年に建設した新耐震基準の鉄筋コンクリート造 3 階建て（1 棟は 4 階建て）で、外壁などの改修を行っていますが、建設から 33 年が経過し、施設の老朽化が進んでいます。

管理運営費は 2,745 千円/年（市職員人件費を除く。）で、家賃等の収入は 12,457 千円/年となっています。

③施設評価と対応方針

「施設の安全性、必要性」、「施設の有効性」、「管理運営の効率性」について以下のように分析しました。

【分析】

対象施設	施設の安全性、必要性	施設の有効性	管理運営の効率性
改良住宅	<ul style="list-style-type: none"> 春日住宅を除き、耐震基準を満たしていますが、老朽化が進んでいます。 住宅に困窮する低額所得者への住宅の供給を行うため、今後も継続していく必要があります。 	<ul style="list-style-type: none"> 退去後は順次応募者が入居しています。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設管理の一部を委託し、効率化を図っています。 収入超過者に対し、明け渡し努力義務を明記した通知書を送付しています。
春日住宅		<ul style="list-style-type: none"> 35 戸のうち入居戸数は 9 戸で、新たな募集は停止しています。 	
若葉住宅		<ul style="list-style-type: none"> 退去後は順次応募者が入居しています。 	
緑ヶ丘住宅			
緑ヶ丘第 2 住宅			
緑ヶ丘第 3 住宅			
萱橋台住宅			

上記分析を踏まえて、当該施設については、以下のように評価し、対応します。

【評価結果】

対象施設	方向性		説明
	機能	施設	
改良住宅 春日住宅 若葉住宅 緑ヶ丘住宅 緑ヶ丘第2住宅 緑ヶ丘第3住宅 萱橋台住宅	継続	検討	<p>【機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅に困窮する低額所得者への住宅の供給を行うため、今後も継続していく必要があります。 改良住宅については、公営住宅への位置づけへの変更の検討が必要です。 <p>【施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間ストックの活用を含めた公営住宅のあり方について検討し、市が整備すべき公営住宅の戸数を検証することが必要です。併せて、春日住宅の今後のあり方についても検討する必要があります。 継続する施設は、予防保全を含め、施設の計画的な改修などを行い、長寿命化を図る必要があります。 <p>【管理運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理運営の更なる効率化を図るため、現在の管理運営手法を検証し、他公共施設との各種業務委託等の包括化なども含め、より効率的な管理運営手法についての検討が必要です。 入居者管理の適正化を図る必要があります。

【対応方針】

- 公営住宅に対するニーズを精査し、市が管理すべき戸数を明確にしたうえで、その管理戸数の範囲で民間ストック活用も含めた公営住宅の提供のあり方や、併せて、春日住宅の今後のあり方について検討します。（当市の民間賃貸住宅の空き家状況は、平成25年の住宅土地統計調査の中で推計1,680件となっています。）
- 継続する施設は、予防保全を含め、施設の計画的な改修などを行い、長寿命化を図ります。
- 管理運営の更なる効率化を図るため、現在の管理運営手法を検証し、他公共施設との各種業務委託等の包括化なども含め、より効率的な管理運営手法について検討します。
- 収入基準を超過する入居者に対し、退去を促すなど、入居者管理の適正化に取り組みます。

④展開スケジュール

課題事項	2017年度 (H29年度)	2018年度 (H30年度)	2019年度 (R元年度)	2020年度 (R2年度)	2021年度 (R3年度)	2022年度 (R4年度)	2023年度 (R5年度)	2024年度 (R6年度)	2025年度 (R7年度)	2026年度 (R8年度)	2027年度 (R9年度)	2028年度 (R10年度)
公営住宅の提供のあり方の検討			●	→	●							→
(検討事項) ①公営住宅に対するニーズ、②必要な管理戸数、③民間ストックの活用、④春日住宅の今後のあり方												
施設の長寿命化(継続する施設)	●	●										→
長寿命化計画策定												
収入超過者に対する対策			●	→	●							→
対策方法の検討												
管理運営についての検討			●	→	●							→
(検討事項) ①効率的な管理運営手法、②入居者管理の適正化												
検討結果に基づく対応												