

12. 市営住宅

(1) 施設概要

① 施設一覧

■市営住宅

市営住宅は、5施設、10棟あります。最も古い葎池住宅は昭和39年建築で、最も新しい稗田住宅は平成2年建築です。延床面積が最大の施設は、東海住宅で、戸数は湯山住宅と東海住宅が48戸と最も多くなっています。

地区別に見ると、高浜小学校区が1,569㎡、吉浜小学校区が1,581㎡、港小学校区が3,693㎡、翼小学校区が3,625㎡となっています。

表 市営住宅一覧

名称	住所	延床面積 (㎡)	建築 年度	棟数	戸数	構造
1 葎池住宅	湯山町四丁目11番地6	320	昭和39	2	10	強化コンクリートブロック造
2 芳川住宅	芳川町一丁目2番地45	1581	昭和55	1	24	鉄筋コンクリート造
3 湯山住宅	湯山町八丁目12番地1	3305	昭和57	3	48	鉄筋コンクリート造
4 東海住宅	田戸町二丁目2番地62	3693	昭和61	3	48	鉄筋コンクリート造
5 稗田住宅	稗田町二丁目3番地10	1569	平成1	1	20	鉄筋コンクリート造
合 計		10,468		10	150	

■借上公共賃貸住宅

本市では市が直接運営する市営住宅のほかに、民間の土地所有者が国や市の補助を受けて建設した賃貸住宅を、高浜市が借上げて、中堅所得者層の世帯に、公共賃貸住宅として活用しているものです。割合としては、面積が36%、戸数は34%を占めています。

表 借上公共賃貸住宅一覧

名称	校区	延床 面積 (㎡)	建築 年度	戸数
1 センチュリー21	翼小学校区	合計 5,853.80	平成4	22
2 エクセル湯山	翼小学校区		平成5	16
3 ロイヤル八幡	吉浜小学校区		平成6	10
4 パークビレッジ	翼小学校区		平成7	10
5 ビラ湯山	翼小学校区		平成8	10
6 ハイツセブン	吉浜小学校区		平成8	10
合 計				78

図 借上公共賃貸住宅の割合

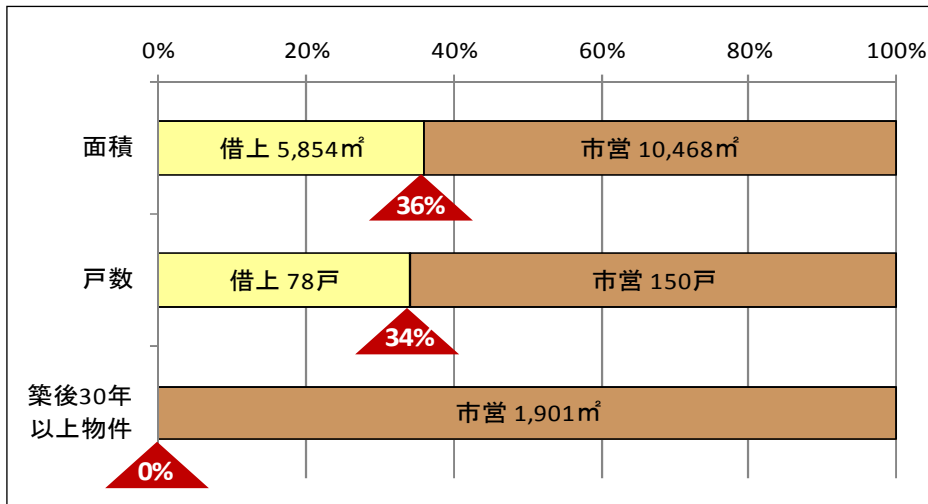
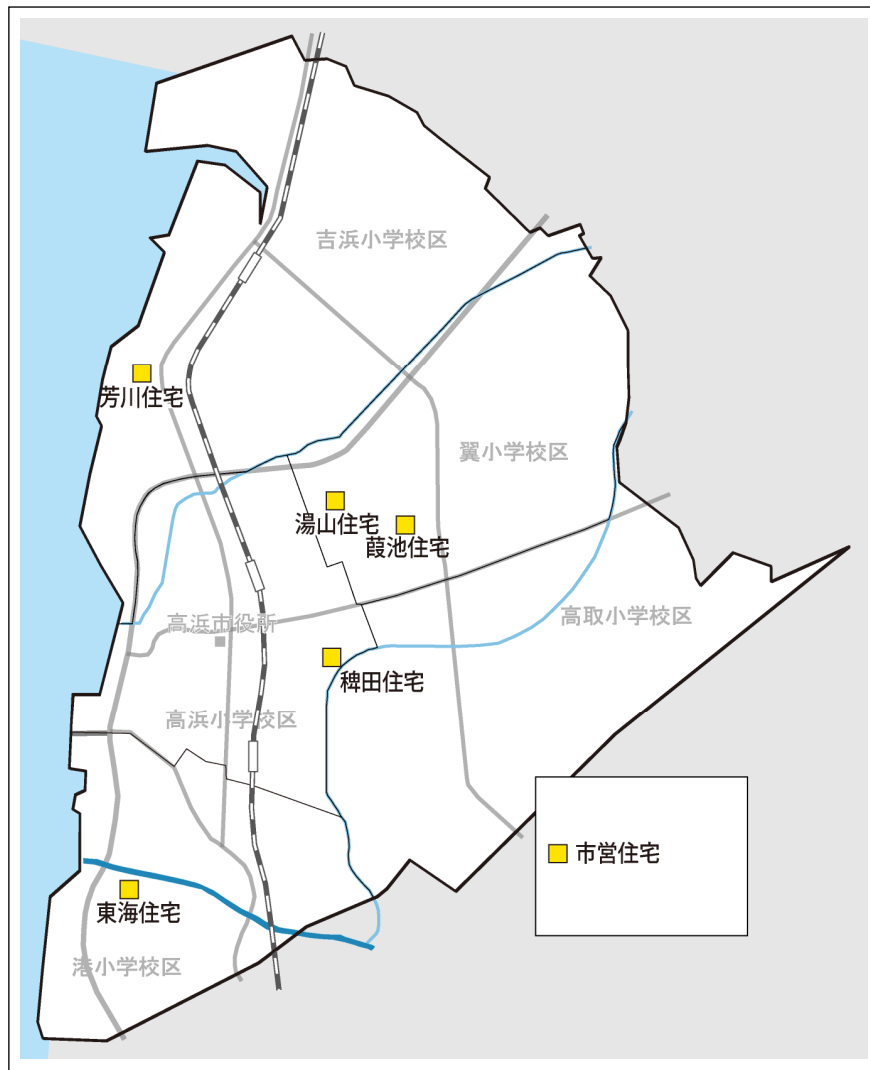


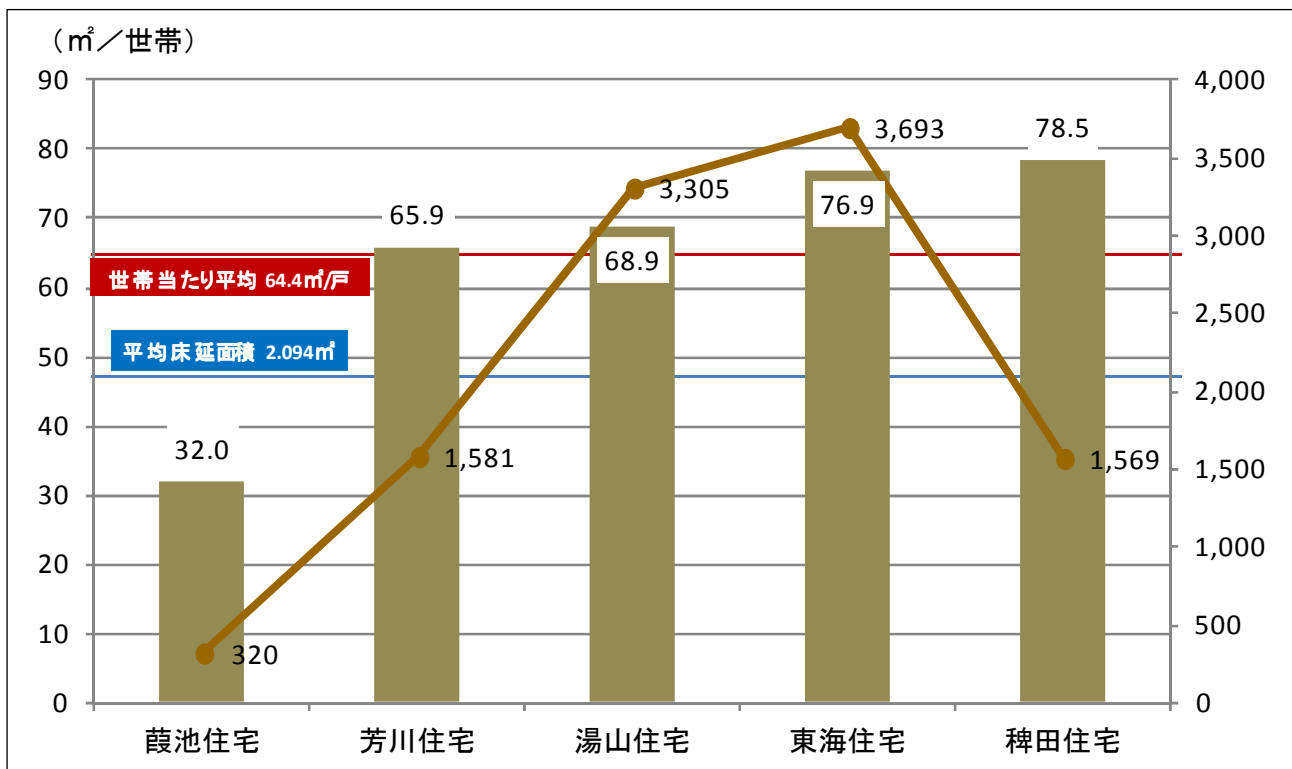
図 施設配置図



② 一戸当たりの市営住宅床面積

各市営住宅の延床面積を戸数で除した値、すなわち一戸当たりの床面積を比較します。この値が大きい程、居住世帯1戸に対しての床面積に余裕があるといえます。一世帯当たりの床面積は、稗田住宅の78.5㎡/戸、最小値は葭池住宅の32.0㎡/世帯となっています。築年が浅くなるごとに広がっています。

図 一戸当たりの市営住宅床面積

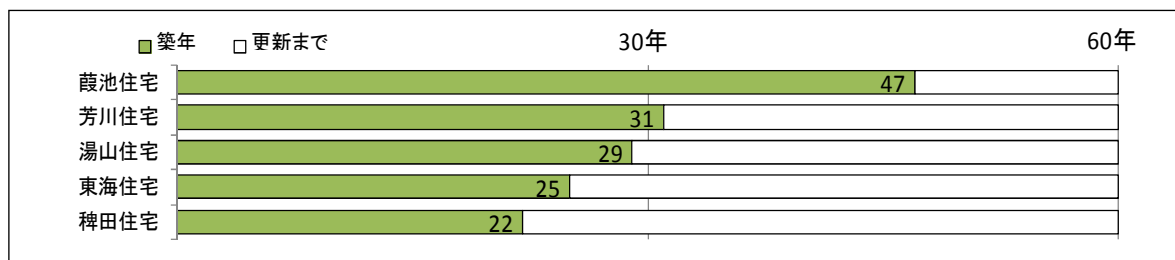


(2) 実態把握

① 建物状況

■老朽化状況

葭池住宅及び芳川住宅は築後30年以上を経過しており、旧耐震基準で建てられた建物です。芳川住宅は耐震安全性が確認されましたが、葭池住宅は耐震補強等の対応が必要となっています。



■耐震化状況

	耐震診断	耐震補強工事	判断基準/対応
葭池住宅	未実施	未実施	早急な対応が必要
芳川住宅	実施済み	不要	耐震強度を保持
湯山住宅	不要	不要	新耐震基準のため
東海住宅	不要	不要	新耐震基準のため
稗田住宅	不要	不要	新耐震基準のため

② コスト状況

表 行政コスト計算書

I. 現金収支を伴うもの 【コストの部】		葭池住宅	芳川住宅	湯山住宅	東海住宅	稗田住宅	合計
施設にかか るコスト	一般職員人件費	161,155	161,155	161,155	161,155	161,155	805,775
	修繕費	32,775	788,693	812,305	469,417	733,850	2,837,040
	改修費	0	2,046,900	2,048,400	2,048,400	853,500	6,997,200
	光熱水費	0	0	25,114	0	0	25,114
	委託費	19,308	306,483	278,133	306,483	306,483	1,216,890
	施設にかかるコスト	213,238	3,303,231	3,325,107	2,985,455	2,054,988	11,882,019
事業運 営にか か るコスト	一般職員人件費	725,197	1,289,239	1,289,239	1,289,239	1,289,239	5,882,153
	修繕費	0	0	0	0	0	0
	委託費	0	0	0	0	0	0
	車両・備品購入費	0	0	0	0	0	0
	負担金補助及び交付金	720	0	20,830	12,483	8,773	42,806
	その他物件費	29,759	74,889	82,169	82,169	72,009	340,995
事業運営にかかるコスト	755,676	1,364,128	1,392,238	1,383,891	1,370,021	6,265,954	
現金収支を伴うコスト 計 (A)	968,914	4,667,359	4,717,345	4,369,346	3,425,009	18,147,973	
【収入の部】							
収入	分担金及び負担金(収入)	0	0	0	0	0	0
	手数料収入	0	0	0	0	0	0
	使用料収入	629,308	6,698,573	13,027,496	13,955,526	5,543,897	39,854,800
	諸収入	0	0	0	0	0	0
収入の合計 (C)	629,308	6,698,573	13,027,496	13,955,526	5,543,897	39,854,800	
II. 現金収支を伴わないもの							
コスト	減価償却相当額 (B)	0	8,908,406	13,360,998	16,767,348	6,349,558	45,386,310
III. 総括							
コストの部合計(トータルコスト) (A+B)		968,914	13,575,765	18,078,343	21,136,694	9,774,567	63,534,283
収支差額(ネットコスト) (A+B-C)		339,606	6,877,192	5,050,847	7,181,168	4,230,670	23,679,483

図 全施設トータルコスト

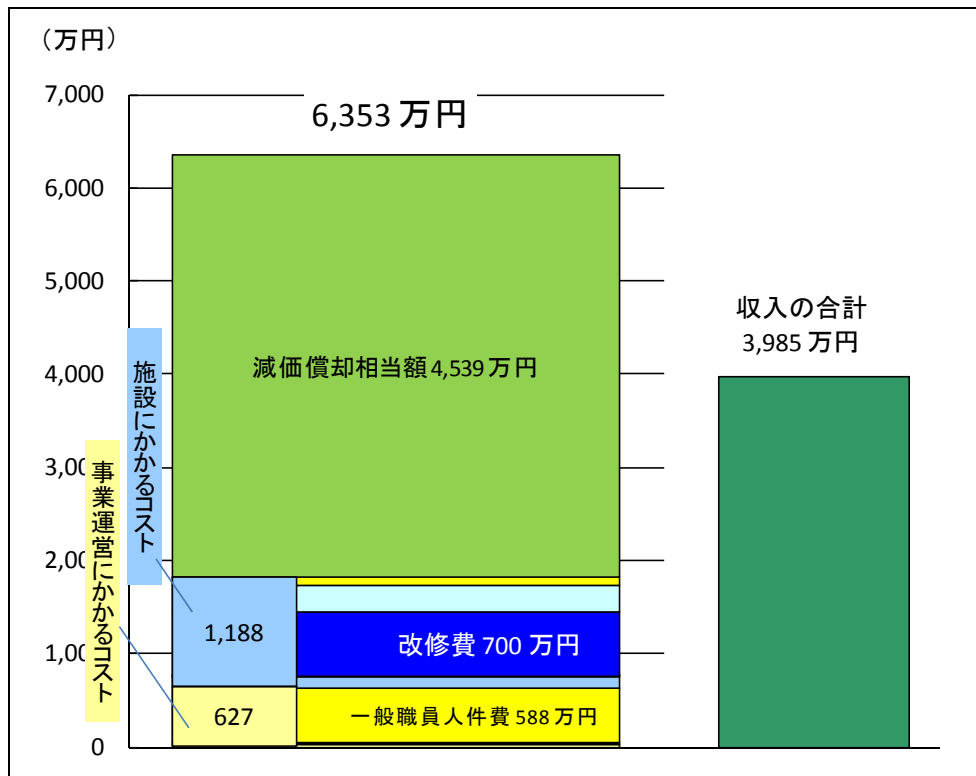


図 施設別トータルコスト

