

Ⅷ. 公営住宅等施設

1. 公営住宅等施設

(1) 公営住宅

ア. 施設概要

低額所得者や一人親世帯など、住宅に困窮する方に対して低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、公営住宅を整備し、市内に 22 か所（管理戸数 390 戸）設置しています

番号	施設名称	複合・併設機能	地域	備考
①	柳町住宅		八幡	政策空家 1 戸
②	愛宕住宅		八幡	政策空家 1 戸
③	新中坪住宅	駐輪場	八幡	
④	初音住宅		八幡	政策空家 15 戸
⑤	初納住宅	集会所・駐輪場	八幡	
⑥	吉田住宅	集会所	八幡	
⑦	徳永団地		大和	
⑧	剣第 2 団地	駐輪場	大和	
⑨	剣団地		大和	
⑩	万場団地		大和	
⑪	万場第 2 団地		大和	
⑫	西第 2 団地		大和	
⑬	グリーンハイツ白鳥住宅		白鳥	
⑭	小向住宅		白鳥	
⑮	つつじヶ丘住宅		白鳥	
⑯	白山住宅		白鳥	
⑰	古屋団地		高鷲	
⑱	中洞団地（1 階）		高鷲	
⑲	上ノ山団地		高鷲	
⑳	下田住宅		美並	
㉑	大矢住宅		美並	
㉒	東野団地		和良	

イ. 現状と課題

対象施設	建築年 (年)	経過 年数 (年)	耐用 年数 (年)	処分 制限 年数 (年)	延床面積 (㎡)	職員数 (人)	運営 形態	支出額 (千円)	収入額 (千円)	入居戸数/ 管理戸数 (戸)
①柳町住宅	1951	68	22	30	62.20	公営、 特公賃、 市有の全住宅 (40施設) を3人で管理	直営	74	6	1/2
②愛宕住宅	1953	66	22	30	71.22		直営	181	14	1/2
③新中坪住宅	1979	40	47	70	2,291.92		直営	8,815	6,593	29/30
④初音住宅	1970 1971 1973	49 48 46	22	30	1,577.16		直営	2,688	1,545	28/43
⑤初納住宅	1975 1976 1977	44 43 42	47	70	5,431.07		直営	22,372	15,310	83/90
⑥吉田住宅	1985	34	47	70	2,099.02		直営	11,723	6,711	26/30
⑦徳永団地	1981	38	47	70	878.29		直営	5,012	2,010	12/12
⑧剣第2団地	2003 2004	16 15	47	70	2,008.11		直営	9,729	3,072	23/24
⑨剣団地	1978	41	47	70	773.60		直営	3,110	2,507	9/12
⑩万場団地	1994	25	47	70	1,035.31		直営	6,240	3,072	12/12
⑪万場第2団地	1996	23	47	70	1,056.31		直営	4,711	2,963	12/12
⑫西第2団地	2002	17	47	70	964.00		直営	3,880	4,099	12/12
⑬グリーンハイツ 白鳥住宅	1990 1991 1992	29 28 27	47	70	2,702.40		直営	12,561	12,244	34/36
⑭小向住宅	1979	40	47	70	1,057.76		直営	6,945	3,654	15/16
⑮つつじヶ丘住宅	1989	30	47	70	1,103.96		直営	4,735	3,662	16/16
⑯白山住宅	1991	28	47	70	830.58		直営	4,144	3,208	12/12
⑰古屋団地	1996	23	47	70	656.20		直営	4,023	4,518	8/8
⑱中洞団地(1階)	1999	20	47	70	335.50 (1,006.60)		直営	1,467 (4,400)	1,966 (5,899)	4/4 (9/12)
⑲上ノ山団地	2003	16	47	70	659.20		直営	3,106	2,359	8/8
⑳下田住宅	1984	35	22	30	79.78		直営	154	247	1/1
㉑大矢住宅	1994 1995	25 24	22	30	315.60		直営	703	1,366	4/4
㉒東野団地	1992 1993	27 26	22	30	319.56		直営	256	932	4/4

※公営住宅・特定公共賃貸住宅・市有住宅については、公営住宅法に定める住宅の処分（譲渡等）が可能な年限を「処分制限年数」として表記し、廃止や譲渡については原則この年数を判断の基準とする。

公営住宅 22 施設のうち、6 施設が耐用年数を経過（うち 4 施設が処分制限年数を経過）し老朽化が進んでおり、4 施設が募集を停止しています（このうち政策空家は 3 施設、17 戸）。公営住宅として管理している 22 施設、390 戸のうち、平成 29 年 4 月 1 日現在の入居戸数は 354 戸（入居率 95%＝管理戸数から政策空家を除く）となっています。管理運営は直営で行い、入居者の管理（募集や決定など）のほか、住宅使用料の収納、滞納整理、施設の維持管理、修繕などを実施し、これらの人件費に住宅の減価償却費を含めた管理運営費の総額は約 116,700 千円となっています。また、住宅使用料は、部屋の大きさや、経過年数、利便性係数などを考慮して設定し、入居者の所得状況により決定し、総額で約 82,300 千円の収入（管理運営費に占める収入の割合は 70.5%）がありますが、滞納世帯もあり、市が設置する公営住宅等全体の収入率は約 95%となっています。個別施設の状況は以下のとおりです。

① 柳町住宅



木造平屋建て（戸建て 1 棟）、延床面積 63 ㎡。昭和 26 年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から 68 年が経過し老朽化が顕著となっています。

管理戸数は 2 戸で、間取りは 2DK、入居戸数は 1 戸（入居率 50%）。老朽化のため募集を停止しており、1 戸を政策空家としています。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 74 千円で、住宅使用料として 6 千円の収入があります。

② 愛宕住宅



木造平屋建て（戸建て 1 棟）、延床面積 72 ㎡。昭和 28 年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から 66 年が経過し老朽化が顕著となっています。

管理戸数は 2 戸で、間取りは 2DK、入居戸数は 1 戸（入居率 50%）。老朽化のため募集を停止しており、1 戸を政策空家としています。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 181 千円で、住宅使用料として 14 千円の収入があります。

③ 新中坪住宅



鉄筋コンクリート造 5 階建て（1 棟）、延床面積 2,292 ㎡。昭和 54 年に旧耐震基準で建設した建物で、耐震診断の結果耐震基準を満たしており、これまでに屋根や外壁改修をしています。建築から 40 年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は 30 戸で、間取りは 3DK、入居戸数は 29 戸（入居率 96%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 8,815 千円で、住宅使用料として 6,593 千円の収入があります。

④ 初音住宅



木造平屋建て（9 棟）、延床面積 1,578 ㎡。昭和 45 年から昭和 48 年にかけて旧耐震基準で建設した建物で、建築から 46 年から 49 年が経過し老朽化が顕著となっています。

管理戸数は 43 戸で、間取りは 2DK、入居戸数は 28 戸（入居率 65%）。老朽化のため募集を停止しており、15 戸を政策空家としています。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 2,688 千円で、住宅使用料等で 1,545 千円の収入があります。

⑤ 初納住宅



鉄筋コンクリート造5階建て（3棟）、延床面積5,432㎡。昭和50年から昭和52年にかけて旧耐震基準で建設した建物で、耐震診断の結果耐震基準を満たしておらず、令和2年から3年計画で耐震改修工事を実施する予定です。なお、これまでに屋根や外壁改修をしていますが、建築から42年から44年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は90戸で、間取りは3K、入居戸数は83戸（入居率92%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は22,372千円で、住宅使用料等で15,310千円の収入があります。

⑥ 吉田住宅



鉄筋コンクリート造5階建て（1棟）、延床面積2,100㎡。昭和60年に新耐震基準で建設した建物で、令和元年に外壁改修を実施していますが、建築から34年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は30戸で、間取りは3DK、入居戸数は26戸（入居率87%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は11,723千円で、住宅使用料等で6,711千円の収入があります。

⑦ 徳永団地



鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積879㎡。昭和56年に旧耐震基準で建設した建物で、耐震平成27年に外壁改修をしていますが、建築から38年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は12戸で、間取りは3K、入居戸数は12戸（入居率100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は5,012千円で、住宅使用料として2,010千円の収入があります。

⑧ 剣第2団地



鉄筋コンクリート造4階建て（2棟）、延床面積2,009㎡。平成15年、平成16年に建設した建物で、建築から15年から16年が経過しています。

管理戸数は24戸で、間取りは3LDK、入居戸数は23戸（入居率96%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は9,729千円で、住宅使用料として3,072千円の収入があります。

⑨ 剣団地



鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積774㎡。昭和53年に旧耐震基準で建設した建物で、耐震診断の結果耐震基準を満たしていますが、建築から41年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は12戸で、間取りは3K、入居戸数は9戸（入居率75%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は3,110千円で、住宅使用料として2,507千円の収入があります。

⑩ 万場団地



鉄筋コンクリート造 3 階建て（1 棟）、延床面積 1,036 m²。平成 6 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 25 年が経過しています。

管理戸数は 12 戸で、間取りは 2LDK、入居戸数は 12 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 6,240 千円で、住宅使用料として 3,072 千円の収入があります。

⑪ 万場第 2 団地



鉄筋コンクリート造 3 階建て（1 棟）、延床面積 1,036 m²。平成 8 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 23 年が経過しています。

管理戸数は 12 戸で、間取りは 2LDK、入居戸数は 12 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 4,711 千円で、住宅使用料として 2,963 千円の収入があります。

⑫ 西第 2 団地



鉄筋コンクリート造 4 階建て（1 棟）、延床面積 964 m²。平成 14 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 17 年が経過しています。

管理戸数は 12 戸で、間取りは 3LDK、入居戸数は 12 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 3,880 千円で、住宅使用料として 4,099 千円の収入があります。

⑬ グリーンハイツ白鳥住宅



鉄筋コンクリート造 3 階建て（3 棟）、延床面積 2,073 m²。平成 2 年から平成 4 年にかけて新耐震基準で建設した建物で、建築から 27 年から 29 年が経過しており、平成 27 年から平成 30 年にかけて屋上改修を行っています。

管理戸数は 36 戸で、間取りは 3DK、入居戸数は 34 戸（入居率 94%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 12,561 千円で、住宅使用料として 12,444 千円の収入があります。

⑭ 小向住宅



鉄筋コンクリート造 4 階建て（1 棟）、延床面積 1,058 m²。昭和 54 年に旧耐震基準で建設した建物で、耐震診断の結果耐震基準を満たしており、平成 26 年に外壁改修を実施していますが、建築から 40 年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は 16 戸で、間取りは 2DK、入居戸数は 15 戸（入居率 94%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 6,945 千円で、住宅使用料として 3,654 千円の収入があります。

⑮ つつじヶ丘住宅



鉄筋コンクリート造 4 階建て（2 棟）、延床面積 1,104 m²。平成元年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 30 年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は 16 戸で、間取りは 3DK、入居戸数は 16 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 4,735 千円で、住宅使用料として 3,662 千円の収入があります。

⑯ 白山住宅



鉄筋コンクリート造 3 階建て（1 棟）、延床面積 831 m²。平成 3 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 28 年が経過し、平成 29 年には外壁改修を実施しています。

管理戸数は 12 戸で、間取りは 3DK、入居戸数は 12 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 4,144 千円で、住宅使用料として 3,208 千円の収入があります。

⑰ 古屋団地



鉄筋コンクリート造 2 階建て（1 棟）、延床面積 657 m²。平成 8 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 23 年が経過し、平成 28 年には屋上改修を実施しています。

管理戸数は 8 戸で、間取りは 3DK、入居戸数は 8 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 4,023 千円で、住宅使用料として 4,518 千円の収入があります。

⑱ 中洞団地（1 階）



鉄筋コンクリート造 3 階建て（1 棟）、延床面積 1,007 m²。平成 11 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 20 年が経過しています。

管理戸数は 12 戸で、間取りはすべて 3DK、入居戸数は 9 戸（入居率 75%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 4,400 千円で、住宅使用料として 5,899 千円の収入があります。

なお、中洞団地は、1 階（4 戸）部分を公営住宅として、2、3 階部分（8 戸）を特定公共賃貸住宅としており、公営住宅部分については管理戸数 4 戸、入居戸数 4 戸（入居率 100%）、管理運営費相当額 1,467 千円、住宅使用料 1,966 千円となっています。

⑲ 上ノ山団地



鉄筋コンクリート造 2 階建て（2 棟）、延床面積 660 m²。平成 15 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 16 年が経過しています。

管理戸数は 8 戸で、間取りは 3DK、入居戸数は 8 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 3,106 千円で、住宅使用料として 2,359 千円の収入があります。

⑳ 下田住宅



木造2階建て（戸建て1棟）、延床面積80㎡。昭和59年に新耐震基準で建設した建物で、建築から35年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は1戸で、間取りは4DK、入居戸数は1戸（入居率100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は154千円で、住宅使用料として247千円の収入があります。

なお、当初6棟（6戸）建設をしましたが、うち5棟は既に入居者へ譲渡済です。

㉑ 大矢住宅



木造平屋建て（戸建て4棟）、延床面積316㎡。平成6年、平成7年に新耐震基準で建設した建物で、建築から24年から25年が経過しています。

管理戸数は4戸で、間取りは3DK、入居戸数は4戸（入居率100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は703千円で、住宅使用料として1,366千円の収入があります。

㉒ 東野団地



木造2階建て（戸建て4棟）、延床面積320㎡。平成4年、平成5年に新耐震基準で建設した建物で、建築から26年から27年が経過しています。

管理戸数は4戸で、間取りは4DK、入居戸数は4戸（入居率100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は256千円で、住宅使用料として932千円の収入があります。

市が保有する公営住宅の管理戸数は390戸（政策空家17戸含む）、入居戸数は354戸となっておりますが、一部の住宅では耐震基準を満たしておらず、施設・設備の老朽化が顕著な施設もあります。

一方、郡上市の民間賃貸住宅の空き家状況について、平成25年の住宅土地統計調査に基づき推計すると380戸と見込まれています。

今後、各公営住宅の老朽化が進み、建替えや大規模改修は避けられませんが、その際は公営住宅のニーズを精査し、市が保有すべき管理戸数を明らかにした上で、公共で施設を確保することに加え、民間ストックの活用も含めた住宅確保について検討が必要です。

住宅使用料（家賃等）については、公営住宅法の規定に基づき建物の大きさ、経年、利便性係数などを考慮して設定され、入居者の所得状況により決定していますが、全体の収納率は95%（過年度分を含むと82.4%）となっており、負担の公平性の観点から滞納対策の強化が必要です。

なお、住宅の減価償却費に管理運営のための職員の人件費を含めると、全体の支出は約116,700千円となっています。現在、管理運営を市直営で行っていますが、民間活力を活用した手法と比較検証し、より効率的に管理運営を行うための検討が必要です。

ウ. 施設の分析・評価及び対応方針

公共施設等総合管理計画の今後の方向性に基づき、「施設の安全性・必要性」、「施設の有効性」、「管理運営の効率性」の視点から検証し、分析・評価を行いました。また、分析・評価を踏まえて、施設の対応方針を定めました。これらの内容は、以下のとおりです。

基本的な考え方

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する所得の低い市民に低廉な家賃で住宅を提供する公営住宅の機能を継続します。市内の民間賃貸住宅の空き状況や、国における民間ストックの活用指針を踏まえ、市としての公営住宅の管理戸数を示し、公と民間の役割を明確にした上で、老朽化した住宅は用途廃止の検討を進める一方、今後も継続する住宅は、予防保全を含め計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。

管理運営については、負担の公平性の観点から、滞納対策の強化に取り組むとともに費用対効果を検証し、民間活力の活用を含めて効率的な手法を検討します。

機 …機能の分析・評価 施 …建物の分析・評価 管 …管理運営に関する分析・評価

① 柳町住宅 ② 愛宕住宅 ④ 初音住宅

機 施 ・耐震基準を満たしてなく、建築から45年～68年が経過し、耐用年数・処分制限年数ともに超え老朽化が著しいことから、入居者に配慮しつつ廃止について検討が必要です。

管 -

◆施設ごとの対応方針

機能: **廃止** 施設: **廃止**

- 耐用年数・処分制限年数を超え、老朽化が著しいことから、現在の入居者に配慮しつつ廃止について協議します。

③ 新中坪住宅 ⑤ 初納住宅 ⑥ 吉田住宅 ⑦ 徳永団地 ⑬ グリーンハイツ白鳥住宅 ⑯ 白山住宅 ⑰ 古屋団地

機 施 ・初納住宅を除き耐震基準を満たしており（初納住宅は耐震改修中）、建築から23年～44年が経過しているものの、屋根や外壁などの長寿命化型改善を完了（一部継続中含む）していることから、今後も必要な修繕を行いながら、公営住宅として継続することが必要です。

管 ・民間活力の活用を含めた効率的な手法の検討が必要です。

◆施設ごとの対応方針

機能: **継続** 施設: **継続**

- 公営住宅として必要な修繕を行い継続し、使い切ります。更新が必要な場合は民間賃貸住宅の活用を含め、今後のあり方を検討します。
- 民間活力の活用を含めた効果的、効率的な管理運営方法を検討します。

⑧ 剣第2団地 ⑩ 万場団地 ⑪ 万場第2団地 ⑫ 西第2団地 ⑮ つつじヶ丘住宅 ⑲ 上ノ山団地

機 ・公営住宅として継続が必要です。

施 ・耐震基準を満たし、建築から15～30年経過していることから、計画的な改修が必要です。

管 ・民間活力の活用を含めた効率的な手法の検討が必要です。

◆施設ごとの対応方針

機能: **継続** 施設: **継続**

- 公営住宅として継続し、予防保全を含め計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。
- 民間活力の活用を含めた効果的、効率的な管理運営方法を検討します。

⑨ 剣団地

機施 ・耐震基準を満たし、建築から 41 年が経過し老朽化が進んでいるものの、大規模な改修等は実施していないことから、公営住宅として継続使用するために、計画的な改修を含め、今後の施設のあり方について検討が必要です。

管 ・民間活力の活用を含めた効率的な手法の検討が必要です。

◆施設ごとの対応方針

機能: **継続** 施設: **継続**

- 公営住宅として当面継続するものの、修繕又は改修による長寿命化も含め、今後の施設のあり方について検討します。
- 民間活力の活用を含めた効果的、効率的な管理運営方法を検討します。

⑭ 小向住宅

機施 ・診断の結果耐震基準を満たしており、建築から 40 年が経過しているものの一部長寿命化型改善を完了していることから、引き続き計画的な改修が必要です。

管 ・民間活力の活用を含めた効率的な手法の検討が必要です。

◆施設ごとの対応方針

機能: **継続** 施設: **継続**

- 公営住宅として継続し、予防保全を含め計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。
- 民間活力の活用を含めた効果的、効率的な管理運営方法を検討します。

⑱ 中洞団地（1 階）

機 ・公営住宅として、また、特定公共賃貸住宅として継続が必要です。

施 ・耐震基準を満たし、建築から 20 年経過していることから、計画的な改修が必要です。

管 ・民間活力の活用を含めた効率的な手法の検討が必要です。

◆施設ごとの対応方針

機能: **継続** 施設: **継続**

- 公営住宅、特定公共賃貸住宅として継続し、予防保全を含め計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。
- 民間活力の活用を含めた効果的、効率的な管理運営方法を検討します。

⑳ 下田住宅

機施 ・戸建て住宅であり、耐用年数・処分制限年数ともに経過しており、同時期に建築した住宅を既に譲渡していること、施設は、耐震基準を満たしているものの、建築から 34 年以上経過し老朽化が進んでいることから、譲渡について修繕のあり方も含め検討が必要です。

管 -

◆施設ごとの対応方針

機能: **廃止** 施設: **譲渡**

- 戸建て住宅であること、耐用年数・処分制限年数を経過し同時期に建築した住宅は譲渡済であることから、譲渡について修繕のあり方を含め検討し、現在の入居者と協議します。

㉑ 大矢住宅 ㉒ 東野団地

機施 ・耐震基準を満たした戸建て住宅であり、施設は、建築から 24 年以上経過し計画期間（10 年）内に処分制限年数に達することから、譲渡について修繕のあり方も含め検討が必要です。

管 -

◆施設ごとの対応方針

機能: 廃止 施設: 譲渡

- 戸建て住宅であること、計画期間内に処分制限年数に達することから、譲渡について修繕のあり方を含め検討し、現在の入居者と協議します。

エ. 展開スケジュール

○ 10年間（令和元年度～令和10年度）の取組み《主なもの》

- ・ 民間賃貸住宅のストック状況の把握、公営住宅として必要な供給量の分析、民間賃貸住宅入居者への家賃補助や民間賃貸住宅借上げ方式等の検討を行い、公営住宅等長寿命化計画を見直します。
- ・ 公営住宅の管理運営手法について、民間活力の活用を含めて検討し、効果的・効率的な手法による対応を進めます。
- ・ 老朽化が著しい住宅について廃止に向けた協議を進めます。また、戸建て住宅については、譲渡に向けて修繕等のあり方を含め検討及び協議を進めます。

施設名等		R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度～R10年度	
全体事項	公営住宅等長寿命化計画の見直し等	→→ 国の民間ストック活用指針を踏まえた、必要な公営住宅管理戸数等の検討			→→ 公営住宅等長寿命化計画の見直し(次期長寿命化計画)		→→→→→ 次期長寿命化計画に基づく改修工事等実施	
	公営住宅の管理運営手法の検討	→→→→ 費用対効果を含めた、民間活力活用による管理運営手法の検討			→→→→→→→→ 検討結果に基づく対応			
⑧剣第2団地 ⑩万場団地 ⑪万場第2団地 ⑫西第2団地 ⑭小向住宅 ⑮つづじヶ丘住宅 ⑯中洞団地(1階) ⑰上ノ山団地	→→→→→ 現行の公営住宅等長寿命化計画に基づく改修					→→→→→ 次期長寿命化計画に基づく対応		
③新中坪住宅 ⑤初納住宅 ⑥吉田住宅 ⑦徳永団地 ⑬グリーンハイツ白鳥住宅 ⑯白山住宅 ⑰古屋団地	→→→→→→→→→→ 公営住宅として継続するため必要な修繕							
③新中坪住宅 ⑤初納住宅 ⑥吉田住宅 ⑦徳永団地 ⑬グリーンハイツ白鳥住宅 ⑯白山住宅 ⑰古屋団地	→→→ 今後のあり方検討		→→ 次期公営住宅等長寿命化計画への反映			→→→→→ 次期長寿命化計画に基づく対応		
⑨剣団地	→→→→→→→→→→ 公営住宅として継続するため必要な修繕							
⑨剣団地						→→ 今後の施設のあり方を含めた、長寿命化改修・修繕の検討・計画への反映		→→→→→ 次期長寿命化計画に基づく対応
⑳下田住宅 ㉑大矢住宅 ㉒東野団地	→→→→ 修繕等のあり方検討・譲渡に向けた協議			→→→→→→→→ 検討及び協議結果に基づく対応、譲渡の実施				
①柳町住宅 ②愛宕住宅 ④初音住宅	→→→→ 施設廃止に向けた協議			→→→→→→→→ 協議結果に基づく対応				

才. 概算事業費

(単位:千円)

対象施設	施設の 対応方 針	更新費用の試算(10年間分【R1~R10】)						備考	年間維持 管理経費 ※減価償 却費含む
		現状維持した場合			本計画を実施した場合				
		大規模 改修	建替え	計	大規模 改修	建替え	計		
柳町住宅	廃止	0	17,000	17,000	0	0	0		100
愛宕住宅	廃止	0	20,000	20,000	0	0	0		200
新中坪住宅	継続	390,000	0	390,000	390,000	0	390,000		9,000
初音住宅	廃止	268,000	0	268,000	0	0	0		3,000
初納住宅	継続	923,000	0	923,000	923,000	0	923,000		22,000
吉田住宅	継続	10,000	0	10,000	10,000	0	10,000		12,000
徳永団地	継続	18,000	0	18,000	18,000	0	18,000		5,000
剣第2団地	継続	0	0	0	0	0	0		10,000
剣団地	継続	132,000	0	132,000	132,000	0	132,000		3,000
万場団地	継続	176,000	0	176,000	176,000	0	176,000		6,000
万場第2団地	継続	180,000	0	180,000	180,000	0	180,000		5,000
西第2団地	継続	0	0	0	0	0	0		4,000
グリーンハイツ白鳥 住宅	継続	1,000	0	1,000	1,000	0	1,000		13,000
小向住宅	継続	8,000	0	8,000	8,000	0	8,000		7,000
つつじヶ丘住宅	継続	188,000	0	188,000	188,000	0	188,000		5,000
白山住宅	継続	0	0	0	0	0	0		4,000
古屋団地	継続	0	0	0	0	0	0		4,000
中洞団地(1階)	継続	0	0	0	0	0	0		1,000
上ノ山団地	継続	0	0	0	0	0	0		3,000
下田住宅	譲渡	14,000	0	14,000	0	0	0		200
大矢住宅	譲渡	54,000	0	54,000	0	0	0		700
東野団地	譲渡	54,000	0	54,000	0	0	0		300
合計		2,416,000	37,000	2,453,000	2,026,000	0	2,026,000		117,500

※建築後 30 年で大規模改修、60 年で建て替えが必要と想定した場合における計画期間内の概算費用を示しています。(一般財団法人地域総合整備財団作成の「公共施設更新費用試算ソフト」により算定)

(2) 特定公共賃貸住宅

ア. 施設概要

中堅所得者世帯又は若年単身者に対して優良な賃貸住宅を供給するため、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備し、賃貸している住宅で、市内9か所（管理戸数98戸）設置しています。

番号	施設名称	複合・併設機能	地域	備考
①	中桐住宅		八幡	
②	美吉野住宅		八幡	
③	美吉野単身者住宅		八幡	
④	西団地		大和	
⑤	為真単身者住宅		白鳥	
⑥	中洞団地（2, 3階）		高鷲	
⑦	円山住宅		美並	
⑧	柏尾団地		明宝	
⑨	横野団地		和良	

イ. 現状と課題

対象施設	建築年 (年)	経過 年数 (年)	耐用 年数 (年)	処分 制限 年数 (年)	延床面積 (㎡)	職員数 (人)	運営 形態	支出額 (千円)	収入額 (千円)	入居戸数/ 管理戸数 (戸)
①中桐住宅	1994	25	22	30	414.00	公営、 特公賃、 市有の全住宅 (40施設) を3人で管理	直営	5,636	3,308	5/5
②美吉野住宅	1995	24	22	30	435.61		直営	4,564	3,116	5/5
③美吉野単身者住宅	1996	23	22 47	30 70	329.58		直営	7,137	3,488	11/11
④西団地	2001	18	47	70	998.00		直営	5,761	8,071	12/12
⑤為真単身者住宅	1992	27	47	70	916.40		直営	7,250	6,478	20/21
⑥中洞団地 (2,3階)	1999	20	47	70	671.10 (1,006.60)		直営	2,933 (4,400)	3,933 (5,899)	5/8 (9/12)
⑦円山住宅	2003	16	22	30	1,559.88		直営	14,804	10,365	21/24
⑧柏尾団地	1993	26	22	30	149.06		直営	559	634	2/2
⑨横野団地	1994 1995 1996 1997	25 24 23 22	22	30	905.01		直営	6,841	2,146	6/10

※公営住宅・特定公共賃貸住宅・市有住宅については、公営住宅法に定める住宅の処分（譲渡等）が可能な年限を「処分制限年数」として表記し、廃止や譲渡については原則この年数を判断の基準とする。

特定公共賃貸住宅として位置づけている9施設のうち、5施設が耐用年数を経過（施設を構成する一部施設が経過したものを含む）しています（このうち処分制限年数を経過した施設はありません）。特定公共賃貸住宅として管理している9施設、98戸のうち、平成29年4月1日現在の入居戸数は87戸（入居率89%）となっています。管理運営は、公営住宅等と同様に直営で行い、入居者

の管理（募集や決定など）のほか、住宅使用料の収納、滞納整理、施設の維持管理、修繕などを実施し、これらの人件費や住宅の減価償却費を含む管理運営費の総額は約 55,500 千円となっています。また、住宅使用料は、部屋の大きさや、経過年数、利便性係数などを考慮して設定し、入居者の所得状況により決定し、総額で約 41,500 千円の収入（管理運営費に占める収入の割合は 74.8%）がありますが、滞納世帯もあり、市が設置する公営住宅等全体の収入率は約 95%となっています。個別施設の状況は以下のとおりです。

① 中桐住宅



木造 2 階建て（戸建て 5 棟）、延床面積 414 m²。平成 6 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 25 年が経過しています。

管理戸数は 5 戸で、間取りは 3 LDK、入居戸数は 5 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 5,636 千円で、住宅使用料として 3,308 千円の収入があります。

② 美吉野住宅



木造 2 階建て（戸建て 5 棟）、延床面積 436 m²。平成 7 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 24 年が経過しています。

管理戸数は 5 戸で、間取りは 4 LDK、入居戸数は 5 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 4,564 千円で、住宅使用料として 3,116 千円の収入があります。

③ 美吉野単身者住宅



美吉野単身者住宅は、木造平屋建て（戸建て 1 棟、管理戸数 2 戸）、延床面積 71 m²の建物と、鉄筋コンクリート造 3 階建て（1 棟、管理戸数 9 戸）、延床面積 329 m²の建物で構成し、いずれも平成 8 年に新耐震基準で建設した住宅で、建築から 23 年が経過しています。

管理戸数は合計 11 戸で、間取りはすべて 1 DK、入居戸数は 11 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 7,137 千円で、住宅使用料として 3,488 千円の収入があります。

④ 西団地



鉄筋コンクリート造 4 階建て（1 棟）、延床面積 998 m²。平成 13 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 18 年が経過しています。

管理戸数は 12 戸で、間取りは 3 LDK、入居戸数は 12 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 5,761 千円で、住宅使用料として 8,071 千円の収入があります。

⑤ 為真単身者住宅



鉄筋コンクリート造 3 階建て（1 棟）、延床面積 916 m²。平成 4 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 27 年が経過しています。

管理戸数は 21 戸で、間取りは 1 K、入居戸数は 20 戸（入居率 95%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 7,250 千円で、住宅使用料として 6,478 千円の収入があります。

⑥ 中洞団地（2，3階）



鉄筋コンクリート造3階建て（1棟）、延床面積1,007㎡。平成11年に新耐震基準で建設した建物で、建築から20年が経過しています。

管理戸数は12戸で、間取りはすべて3DK、入居戸数は9戸（入居率75%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は4,400千円で、住宅使用料として5,899千円の収入があります。

なお、中洞団地は、1階（4戸）部分を公営住宅として、2、3階部分（8戸）を特定公共賃貸住宅としており、特定公共賃貸住宅部分については管理戸数8戸、入居戸数5戸（入居率63%）、管理運営費相当額2,933千円、住宅使用料3,933千円となっています。

⑦ 円山住宅



木造2階建て（5棟）、延床面積1,560㎡。平成15年に新耐震基準で建設した建物で、建築から16年が経過しています。

管理戸数は全24戸で、単身者用（3棟）と世帯用（2棟）に分かれており、単身者用は間取り1DK、入居戸数は8戸（入居率100%）、世帯用は間取り2LDK又は3LDK、入居戸数は13戸（入居率81%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は14,800千円で、住宅使用料等で10,365千円の収入があります。

⑧ 柏尾団地



木造平屋建て（戸建て2棟）、延床面積149㎡。平成5年に新耐震基準で建設した建物で、建築から26年が経過しています。

管理戸数は2戸で、間取りは3DK、入居戸数は2戸（入居率100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は559千円で、住宅使用料として634千円の収入があります。

⑨ 横野団地



木造2階建て（戸建て10棟）、延床面積905㎡。平成6年から平成9年にかけて新耐震基準で建設した建物で、建築から22年から25年が経過しています。

管理戸数は10戸で、間取りは4DK、入居戸数は6戸（入居率60%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は6,841千円で、住宅使用料として2,146千円の収入があります。

すべての住宅が新耐震基準で建設した建物であり、経過年数が30年未満となっていますが、公営住宅と同様に、市が管理運営する住宅については、民間ストックの活用や、滞納対策の強化、民間活力を活用した管理運営手法の検討が必要です。

ウ. 施設の分析・評価及び対応方針

公共施設等総合管理計画の今後の方向性に基づき、「施設の安全性・必要性」、「施設の有効性」、「管理運営の効率性」の視点から検証し、分析・評価を行いました。また、分析・評価を踏まえて、施設の対応方針を定めました。これらの内容は、以下のとおりです。

基本的な考え方

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者世帯又は若年単身者に対して優良な賃貸住宅を供給するため、特定公共賃貸住宅の機能を継続します。ただし、中堅所得者世帯等を対象としていることに鑑み、市内の民間賃貸住宅の空き状況や、国における民間ストックの活用指針を踏まえ、市として必要な特定公共賃貸住宅の管理戸数を示し、公と民間の役割を明確にした上で、戸建て等の住宅で可能なものについては譲渡について検討する一方、今後も継続する住宅は、予防保全を含み計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。

管理運営について、負担の公平性の観点から、滞納対策の強化に取り組むとともに費用対効果を検証し、民間活力の活用を含めて効率的な手法を検討します。

機 …機能の分析・評価 施 …建物の分析・評価 管 …管理運営に関する分析・評価

① 中桐住宅 ② 美吉野住宅 ③ 柏尾団地 ⑨ 横野団地

機 施 ・耐震基準を満たした戸建て住宅であり、建築から22年～26年経過し計画期間（10年）内に処分制限年数に達することから、譲渡について修繕のあり方を含め検討が必要です。

管 —

◆施設ごとの対応方針

機能: **廃止** 施設: **譲渡**

- 戸建て住宅であること、計画期間内に処分制限年数に達することから、譲渡について修繕のあり方を含め検討し、現在の入居者と協議します。

③ 美吉野単身者住宅 ④ 西団地 ⑤ 為真単身者住宅 ⑦ 円山住宅

機 ・特定公共賃貸住宅として継続が必要です。

施 ・耐震基準を満たし、建築から15年～27年経過していることから、計画的な改修が必要です。

管 ・民間活力の活用を含めた効率的な手法の検討が必要です。

◆施設ごとの対応方針

機能: **継続** 施設: **継続**

- 特定公共賃貸住宅として継続し、予防保全を含め計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。
- 民間活力の活用を含めた効果的、効率的な管理運営方法を検討します。

⑥ 中洞団地（2，3階）

機 ・公営住宅として、また、特定公共賃貸住宅として継続が必要です。

施 ・耐震基準を満たし、建築から20年経過していることから、計画的な改修が必要です。

管 ・民間活力の活用を含めた効率的な手法の検討が必要です。

◆施設ごとの対応方針

機能: **継続** 施設: **継続**

- 公営住宅、特定公共賃貸住宅として継続し、予防保全を含め計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。
- 民間活力の活用を含めた効果的、効率的な管理運営方法を検討します。

エ. 展開スケジュール

○ 10年間（令和元年度～令和10年度）の取組み〈主なもの〉

- ・ 民間賃貸住宅のストック状況の把握、特定公共賃貸住宅として必要な供給量の検討、民間賃貸住宅入居者への家賃補助や民間賃貸住宅借上げ方式等の検討を含め、公営住宅等長寿命化計画を見直します。
- ・ 特定公共賃貸住宅の管理運営手法について、民間活力の活用を含めて検討し、効果的・効率的な手法による対応を進めます。
- ・ 戸建て住宅については、修繕等のありかたを含め検討及び協議を進めます。

施設名等		R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度～R10年度
全体事項	公営住宅等長寿命化計画の見直し等	→→→ 国の民間ストック活用指針を踏まえた、必要な公営住宅管理戸数等の検討			→→ 公営住宅等長寿命化計画の見直し（次期長寿命化計画）		→→→→→ 次期長寿命化計画に基づく改修工事等実施
	公営住宅の管理運営手法の検討	→→→ 費用対効果を含めた、民間活力活用による管理運営手法の検討			→→→→→ 検討結果に基づく対応		
③美吉野単身者住宅 ④西団地 ⑤為真単身者住宅 ⑥中洞団地(2, 3階) ⑦円山住宅	→→→→→ 現行の公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善の実施				→→ 長寿命化のための調査・検討、公営住宅等長寿命化計画への反映		→→→→→ 次期長寿命化計画に基づく対応
①中桐住宅 ②美吉野住宅 ⑧柏尾団地 ⑨横野団地	→→→→→ 修繕等のあり方や譲渡に向けた検討					→→→→→ 検討結果に基づく対応、譲渡の実施	

オ. 概算事業費

(単位:千円)

対象施設	施設の対応方針	更新費用の試算(10年間分【R1～R10】)						備考	年間維持管理経費 ※減価償却費含む
		現状維持した場合			本計画を実施した場合				
		大規模改修	建替え	計	大規模改修	建替え	計		
市當中桐住宅	譲渡	70,000	0	70,000	0	0	0	6,000	
市営美吉野住宅	譲渡	74,000	0	74,000	0	0	0	5,000	
市営美吉野単身者住宅	継続	56,000	0	56,000	56,000	0	56,000	7,000	
市営西団地	継続	0	0	0	0	0	0	6,000	
市営為真単身者住宅	継続	156,000	0	156,000	156,000	0	156,000	7,000	
市営中洞団地	継続	0	0	0	0	0	0	3,000	
市営円山住宅	継続	0	0	0	0	0	0	15,000	
市営柏尾団地	譲渡	25,000	0	25,000	0	0	0	600	
市営横野団地	譲渡	138,000	0	138,000	0	0	0	7,000	
合計		519,000	0	519,000	212,000	0	212,000	56,600	

※建築後 30 年で大規模改修、60 年で建て替えが必要と想定した場合における計画期間内の概算費用を示しています。(一般財団法人地域総合整備財団作成の「公共施設更新費用試算ソフト」により算定)

(3) 市有住宅

ア. 施設概要

公営住宅、特定公共賃貸住宅のように法律で規定される住宅以外で、住宅に困窮する方に対する住まいの賃貸はもとより、移住・定住促進などの目的のために、市有住宅を整備し、市内に 10 か所(管理戸数 147 戸)設置しています。

番号	施設名称	複合・併設機能	地域	備考
①	美吉野住宅(市有)		八幡	
②	吉田第 2 住宅		八幡	財務省より取得
③	小那比住宅		八幡	
④	白鳥住宅	集会所	白鳥	雇用促進事業団より取得
⑤	那留住宅		白鳥	雇用促進事業団より取得
⑥	鷺見住宅	車庫・倉庫	高鷲	
⑦	西洞住宅		高鷲	
⑧	大谷団地	倉庫	明宝	
⑨	上沢団地	車庫	和良	政策空家 1
⑩	下沢団地		和良	

イ. 現状と課題

対象施設	建築年(年)	経過年数(年)	耐用年数(年)	処分制限年数(年)	延床面積(m ²)	職員数(人)	運営形態	支出額(千円)	収入額(千円)	入居戸数/管理戸数(戸)
①美吉野住宅(市有)	1963	56	22	30	31.05	公営、特公賃、市有の全住宅(40施設)を3人で管理	直営	37	53	1/1
②吉田第 2 住宅	1991	28	47	70	1,185.64		直営	1,988	1,949	10/10
③小那比住宅	1996	23	22	30	108.12		直営	1,209	216	1/2
④白鳥住宅	1982	37	47	70	5,045.95		直営	23,655	15,965	73/80
⑤那留住宅	1997	22	47	70	3,528.85		直営	3,155	8,361	27/30
⑥鷺見住宅	1977	42	47	70	294.00		直営	1,314	630	3/4
⑦西洞住宅	1982	37	47	70	387.54		直営	2,591	398	3/4
⑧大谷団地	1998	21	22	30	667.86		直営	5,879	3,498	8/8
⑨上沢団地	1973 1977 1980 2001	46 42 39 18	22	30	574.10		直営	1,572	2,379	6/8
⑩下沢団地	1969	50	22	30	128.35		直営	96	360	1/1

※公営住宅・特定公共賃貸住宅・市有住宅については、公営住宅法に定める住宅の処分(譲渡等)が可能な年限を「処分制限年数」として表記し、廃止や譲渡については原則この年数を判断の基準とする。

市有住宅 10 施設のうち、4 施設が耐用年数を経過し（施設を構成する一部施設が経過したものを含む）、木造戸建ての住宅の中には著しく老朽化したものもあり、市営上沢団地を構成する 1 棟は政策空家として募集を停止しています。

市有住宅として管理している 10 施設、147 戸のうち、平成 29 年 4 月 1 日現在の入居戸数は 133 戸（入居率 91%＝政策空家除く）となっています。管理運営は、公営住宅等と同様に直営で行い、入居者の管理（募集や決定など）のほか、住宅使用料の収納、滞納整理、施設の維持管理、修繕などを実施し、これらの人件費や住宅の減価償却費を含む管理運営費の総額は約 41,500 千円となっています。また、住宅使用料は、部屋の大きさや、経過年数、利便性係数などを考慮して設定し、入居者の所得状況により決定し、総額で約 33,800 千円の収入（管理運営費に占める収入の割合は 81.4%）がありますが、滞納世帯もあり、市が設置する公営住宅等全体の収入率は約 95%となっています。なお、個別施設の状況は以下のとおりです。

① 美吉野住宅（市有）



木造平屋建て（戸建て 1 棟）、延床面積 31 m²。昭和 38 年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から 56 年が経過し老朽化が顕著となっています。

管理戸数は 1 戸で、間取りは 2 K、入居戸数は 1 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 37 千円で、住宅使用料として 53 千円の収入があります。

② 吉田第 2 住宅



鉄筋コンクリート造 5 階建て（1 棟）、延床面積 1,186 m²。平成 3 年に新耐震基準で国家公務員宿舎として国が建設し、平成 28 年に市が取得した建物で、建築から 28 年が経過しています。

管理戸数は 10 戸で、間取りは 3 DK 又は 3 LDK、入居戸数は 10 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 1,988 千円で、住宅使用料等で 1,949 千円の収入があります。

③ 小那比住宅



木造平屋建て（1 棟）、延床面積 108 m²。平成 8 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 23 年が経過しています。

管理戸数は 2 戸で、間取りは 2 DK、入居戸数は 1 戸（入居率 50%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 1,209 千円で、住宅使用料として 216 千円の収入があります。

④ 白鳥住宅



鉄筋コンクリート造 5 階建て（2 棟）、延床面積 5,046 m²。昭和 57 年に新耐震基準で雇用促進住宅として雇用促進事業団（現（独）雇用・能力開発機構）が建設し、平成 22 年に市が取得した建物で、建築から 37 年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は 80 戸で、間取りは 3 DK、入居戸数は 73 戸（入居率 91%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 23,655 千円で、住宅使用料として 15,965 千円の収入があります。

⑤ 那留住宅



鉄筋コンクリート造 5 階建て（1 棟）、延床面積 3,259 m²。平成 9 年に新耐震基準で雇用促進住宅として（現（独）雇用・能力開発機構）が建設し、平成 28 年に市が取得した建物で、建築から 22 年が経過しています。

管理戸数は 30 戸で、間取りは 3DK、入居戸数は 27 戸（入居率 90%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 3,155 千円で、住宅使用料として 8,361 千円の収入があります。

⑥ 鷺見住宅



鉄筋コンクリート造 2 階建て（1 棟）、延床面積 294 m²。昭和 52 年に旧耐震基準で建設した建物で、耐震診断の結果耐震基準を満たしていますが、建築から 42 年が経過し老朽化が顕著となっています。

管理戸数は 4 戸で、間取りは 3DK、入居戸数は 3 戸（入居率 75%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 1,314 千円で、住宅使用料として 630 千円の収入があります。

⑦ 西洞住宅



鉄筋コンクリート造 3 階建て（1 棟）、延床面積 388 m²。昭和 57 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 37 年が経過し老朽化が進んでいます。

管理戸数は 4 戸で、間取りは 3DK、入居戸数は 3 戸（入居率 75%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 2,591 千円で、住宅使用料として 398 千円の収入があります。

⑧ 大谷団地



木造平屋建て（1 棟）、延床面積 668 m²。平成 10 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 21 年が経過しています。

管理戸数は 8 戸で、間取りは 2DK、入居戸数は 8 戸（入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 5,879 千円で、住宅使用料として 3,498 千円の収入があります。

⑨ 上沢団地



木造平屋建て（戸建て 7 棟）、延床面積 574 m²。昭和 48 年に 5,6 号棟、昭和 52 年に 1,2 号棟、昭和 55 年に 3 号棟をそれぞれ旧耐震基準で建設しており、建築から 39 年から 46 年が経過し老朽化が進んでいます。また、平成 13 年には 7,8 号棟を新耐震基準で建設しており、これらは建築から 18 年が経過しています。

管理戸数は合計 7 戸で、間取りは 3 号棟が 5K、それ以外はすべて 3K です。入居戸数は 6 戸で老朽化が著しい 5 号棟は政策空家としています（政策空家を除き入居率 100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は 1,572 千円で、住宅使用料として 2,379 千円の収入があります。

⑩ 下沢団地



木造2階建て（戸建て1棟）、延床面積128㎡。昭和44年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から50年が経過し老朽化が顕著となっています。

管理戸数は1戸で、間取りは4K、入居戸数は1戸（入居率100%）。減価償却費及び人件費を含む管理運営費は96千円で、住宅使用料として360千円の収入があります。

市有住宅は、市の移住・定住政策なども含め、住宅に困窮する市民に対し公営住宅等に準じた基準で賃貸しています。

施設は、戸建ての木造住宅の多くが旧耐震基準の建物で、既に耐用年数を超え老朽化が著しくなっており、鉄筋コンクリート造の住宅も老朽化が進んでいます。これらのことから、老朽化が著しい戸建ての木造住宅は、安全面を考慮し、現在の入居者等に配慮しながら廃止について検討が必要です。また、鉄筋コンクリート造の住宅については、市有住宅として継続使用するために、長寿命化の実施も含め、今後の施設のあり方について検討が必要です。

管理運営は、公営住宅等と同様に、民間ストックの活用や、滞納対策の強化、民間活力を活用した管理運営手法の検討が必要です。

ウ. 施設の分析・評価及び対応方針

公共施設等総合管理計画の今後の方向性に基づき、「施設の安全性・必要性」、「施設の有効性」、「管理運営の効率性」の視点から検証し、分析・評価を行いました。また、分析・評価を踏まえて、施設の対応方針を定めました。これらの内容は、以下のとおりです。

基本的な考え方

郡上市市有住宅管理条例に基づき、移住・定住等を促進するとともに、住宅困窮者に対して住宅を提供する市有住宅の機能を継続します。ただし、施設の状態に鑑み、市内の民間賃貸住宅の空き状況や、国における民間ストックの活用指針を踏まえ、市として政策的に必要な市有住宅のあり方を検討します。

管理運営について、負担の公平性の観点から、滞納対策の強化に取り組むとともに費用対効果を検証し、民間活力の活用を含めて効率的な手法を検討します。

機 …機能の分析・評価 施 …建物の分析・評価 管 …管理運営に関する分析・評価

① 美吉野住宅（市有） ⑩ 下沢団地

機 施 ・耐震基準を満たしておらず、建築から50年～56年経過し、耐用年数を超え、老朽化が著しいことから、入居者に配慮しつつ廃止について検討が必要です。

管 —

◆施設ごとの対応方針

機能: 廃止 施設: 廃止

- 耐用年数・処分制限年数を超え、老朽化が著しいことから、現在の入居者に配慮しつつ廃止について協議します。

② 吉田第2住宅 ③ 小那比住宅 ⑤ 那留住宅 ⑧ 大谷団地

機施 ・耐震基準を満たし、建築から21年～28年経過していることから、市有住宅として必要な修繕を行いながら継続するとともに、今後の施設のあり方について検討が必要です。

管 ・民間活力の活用を含めた効率的な手法の検討が必要です。

◆施設ごとの対応方針

機能: **継続** 施設: **継続**

- 市有住宅として必要な修繕を行いながら当面継続し、今後の施設のあり方について検討します。
- 民間活力の活用を含めた効果的、効率的な管理運営方法を検討します。

④ 白鳥住宅

機施 ・耐震基準を満たし、建築から37年が経過し老朽化が進んでいるものの、大規模な改修等は実施していないことから、市有住宅として継続使用するために、長寿命化の実施も含め、今後の施設のあり方について検討が必要です。

管 ・民間活力の活用を含めた効率的な手法の検討が必要です。

◆施設ごとの対応方針

機能: **継続** 施設: **継続**

- 市有住宅として当面継続するものの、今後の施設のあり方について検討した上で、必要に応じて長寿命化も含めた改修や修繕を進めます。
- 民間活力の活用を含めた効果的、効率的な管理運営方法を検討します。

⑥ 鷺見住宅 ⑦ 西洞住宅

機施 ・耐震基準を満たしているものの、建築から37年～42年が経過し、老朽化が著しいことから、市有住宅として必要な修繕を行いながら当面継続するとともに、今後の施設のあり方について検討が必要です。

管 ・民間活力の活用を含めた効率的な手法の検討が必要です。

◆施設ごとの対応方針

機能: **継続** 施設: **継続**

- 市有住宅として必要な修繕を行いながら当面継続するものの、老朽化の状況を踏まえ、今後の施設のあり方について検討します。
- 民間活力の活用を含めた効果的、効率的な管理運営方法を検討します。

⑨ 上沢団地

機施 ・1～6号棟については、耐震基準を満たしておらず、建築から39年から46年が経過し、耐用年数・処分制限年数ともに超え、老朽化が著しいことから、入居者に配慮しつつ廃止について検討する必要があります。

・7,8号棟については、耐震基準を満たした築18年の戸建て住宅であり、計画期間（10年）内に処分制限年数に達しないことから、当面は市有住宅として継続が必要です。

管 -

◆施設ごとの対応方針

■ 1号棟、2号棟、3号棟、5号棟、6号棟

機能: **廃止** 施設: **廃止**

■ 7号棟、8号棟

機能: **継続** 施設: **継続**

- 1号～6号棟（5棟）については、耐用年数・処分制限年数ともに超え、老朽化が著しいことから、現在の入居者に配慮しつつ廃止について協議します。
- 7号棟、8号棟については、当面市有住宅として継続するものの、戸建て住宅であることから、耐用年数・処分制限年数経過後の施設の譲渡について、修繕のあり方を含め検討し、現在の入居者と協議します。

エ. 展開スケジュール

○ 10年間（令和元年度～令和10年度）の取組み《主なもの》

- ・ 民間賃貸住宅のストック状況の把握、市有住宅として必要な供給量の検討、民間賃貸住宅入居者への家賃補助や民間賃貸住宅借上げ方式等の検討を含め、公営住宅等長寿命化計画を見直します。
- ・ 市有住宅の管理運営手法について、民間活力の活用を含めて検討し、効果的・効率的な手法による対応を進めます。
- ・ 老朽化が著しい住宅について廃止に向けた協議を進めます。また、戸建て住宅については、譲渡に向けて修繕等のありかたを含め検討及び協議を進めます。

施設名等		R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度～R10年度
全体事項	市有住宅のあり方検討	→→ 住宅管理戸数等の検討			→→ 検討結果に基づき次期公営住宅等長寿命化計画へ反映		→→→→→ 次期長寿命化計画に基づく改修工事等実施
	公営住宅の管理運営手法の検討	→→→→ 費用対効果を含めた、民間活力活用による管理運営手法の検討			→→→→→→→→ 検討結果に基づく対応		
②吉田第2住宅 ③小那比住宅 ④白鳥住宅 ⑤那留住宅 ⑧大谷団地	→→→→→→→→→→ 市有住宅として継続するため必要な修繕の実施				→→ 今後の施設のあり方を含めた、長寿命化改修・修繕の検討・計画への反映	→→→→→ 次期長寿命化計画に基づく対応	
⑨上沢団地(7,8号)	→→→→→→→→ 市有住宅として継続するため必要な修繕の実施						→→→→→ 修繕等のありかたを含めた今後の譲渡に向けての検討
	⑥鷺見住宅 ⑦西洞住宅	→→→→→→→→ 市有住宅として継続するため必要な修繕の実施				→→ 今後の施設のあり方について検討・長寿命化計画への反映	→→→→→ 次期長寿命化計画に基づく対応
①美吉野住宅(市有) ⑨上沢団地(1,2,3,5,6号) ⑩下沢団地	→→→→→→→→→→ 施設廃止に向けた手法等の協議・検討、実施						

才. 概算事業費

(単位:千円)

対象施設	施設 の 対 応 方 針	更新費用の試算(10年間分【R1～R10】)						備考	年間維持 管理経費 ※減価償 却費含む
		現状維持した場合			本計画を実施した場合				
		大規模 改修	建替え	計	大規模 改修	建替え	計		
市営美吉野市有住宅	廃止	0	9,000	9,000	0	0	0		0
市営吉田第2住宅	継続	202,000	0	202,000	202,000	0	202,000		2,000
市営小那比住宅	継続	18,000	0	18,000	18,000	0	18,000		1,000
市営白鳥住宅	継続	858,000	0	858,000	858,000	0	858,000		24,000
市営那留住宅	継続	600,000	0	600,000	600,000	0	600,000		3,000
市営鷺見住宅	継続	50,000	0	50,000	50,000	0	50,000		1,000
市営西洞住宅	継続	66,000	0	66,000	66,000	0	66,000		3,000
市営大谷団地	継続	57,000	0	57,000	57,000	0	57,000		6,000
上沢団地 1・2・3・5・6号棟	廃止	74,000	0	74,000	74,000	0	74,000		2,000
	継続								
7・8号棟									
下沢団地	廃止	0	0	0	0	0	0		100
合計		1,925,000	9,000	1,934,000	1,925,000	0	1,925,000		42,100

※建築後 30 年で大規模改修、60 年で建て替えが必要と想定した場合における計画期間内の概算費用を示しています。(一般財団法人地域総合整備財団作成の「公共施設更新費用試算ソフト」により算定)