

(23) 市営住宅

1) 施設概要

① 施設一覧

本市では、低額所得者に賃貸又は転貸するための住宅及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第1項の規定により建設する賃貸住宅とその附帯施設として、市営住宅2施設を設置しています。

図表 施設一覧（平成25年3月31日時点）

名称	所在地	棟	棟別戸数	入居人数	区分(間取り)	建築年度(年度)	延床面積(m ²)	構造(主たる建物)	備考
1 大輪住宅	小牧市小牧一丁目143番地	1棟	20戸	53人	一般世帯(3DK) 老人世帯(3DK) 身体障害者世帯(2DK)	平成3	1,467.8	鉄筋コンクリート	
		2棟	24戸	69人	一般世帯(3DK)	平成6	1,818.7	鉄筋コンクリート	
		3棟	24戸	69人	一般世帯(3DK)	平成12	1,817.9	鉄筋コンクリート	
2 鷹之橋住宅	小牧市大字小牧原新田623番地	—	24戸	65人	一般世帯(3DK)	平成元	1,674.5	鉄筋コンクリート	
合計			92戸				6,779.0		

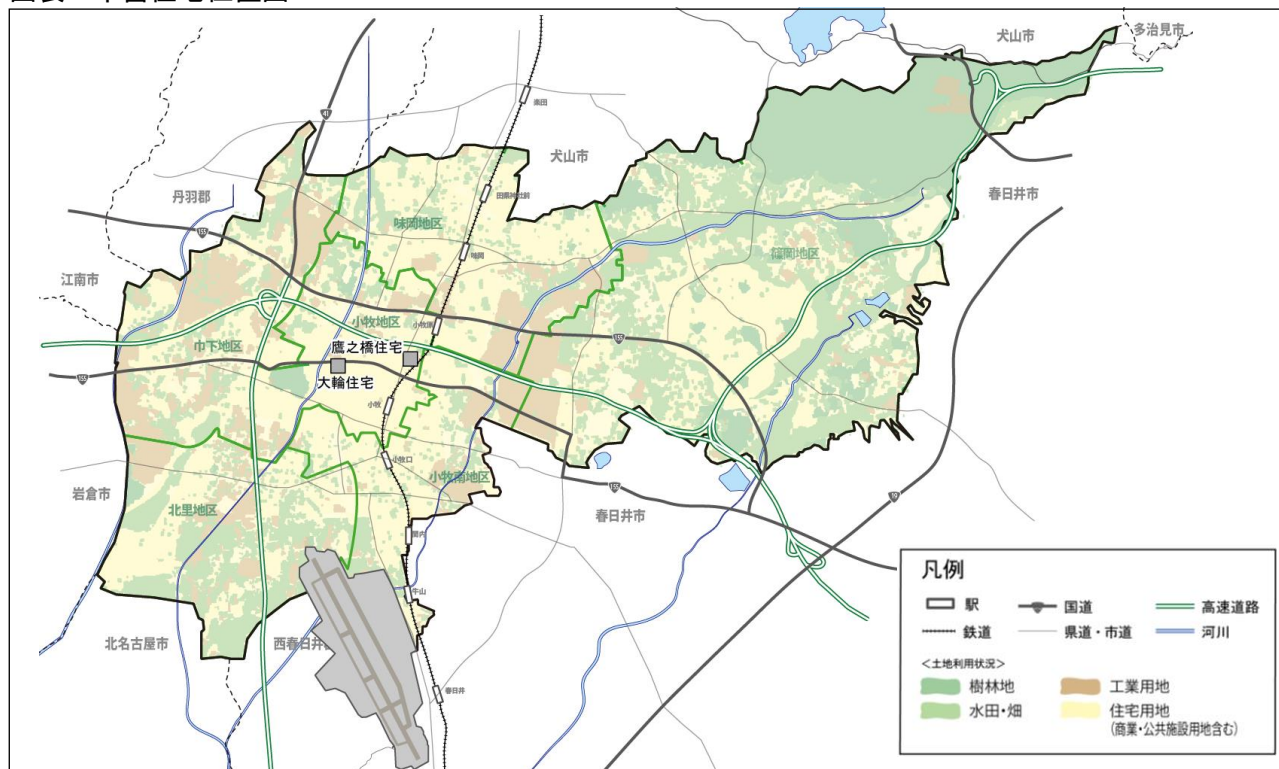
② 利用方法及び使用料

入居の申込は、市営住宅入居申込書を提出することになっています。

家賃は、毎年10月1日にその翌年度分を決定し、収入認定及び家賃決定通知書により入居者に通知されます。

③ 配置状況

図表 市営住宅位置図



2) 実態把握

① 建物状況

■ 市営住宅の建物総合評価結果

平成25年度の市営住宅の建物状況について評価を行いました。

No.	施設名	基本情報		①耐震化	②老朽化		③バリアフリー対応					④環境対応			⑤維持管理(H24年度)						
		建築年度	延床面積(㎡)	耐震改修	築年数	直近の大規模改修	規模改修後経過年数	エレベーター※1	車いす用トイレ	障がい者用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	トイレの洋式化	太陽光発電の導入	自然エネルギー・屋上・壁面緑化等	環境対応設備※2	維持管理費(千円)		床面積当たり(円/㎡)	
1	大輪住宅	平成3	5,104	—	22		22	○	○	○	×	○	○	×	×	×	5,233	7,676	1	457	1,504
2	鷹之橋住宅	平成元	1,675	—	24		24	×	×	×	×	×	○	×	×	×	255	808		152	482
合計			6,779														5,258	8,483	1	382	1,251

①、③、④の記載例
 実施済み：○
 未実施：×
 不要：—

※1 手すり・鏡・低い操作ボタン等の設置
 ※2 節水型便器、高効率照明器具・LED照明、雨水・中水設備
 ※①の「不要：—」には、耐震診断の結果耐震化が不要な施設と新耐震基準施設のため不要な施設が含まれる。

市営住宅は、築20年以上経過しています。そのため、今後計画的な老朽化対策が必要です。(パターンC)

パターンC 今後 老朽化

・老朽化が進行している

優先3

振分基準:
パターンA以外で
②=2の施設

該当施設	建築年度
大輪住宅	平成3
鷹之橋住宅	平成元

< 2 施設 >

コメント
 ・新耐震基準の建物ですが、築20年を超えており、計画的な老朽化対策の検討が必要になっています。

② 利用状況

■ 市営住宅の入居状況

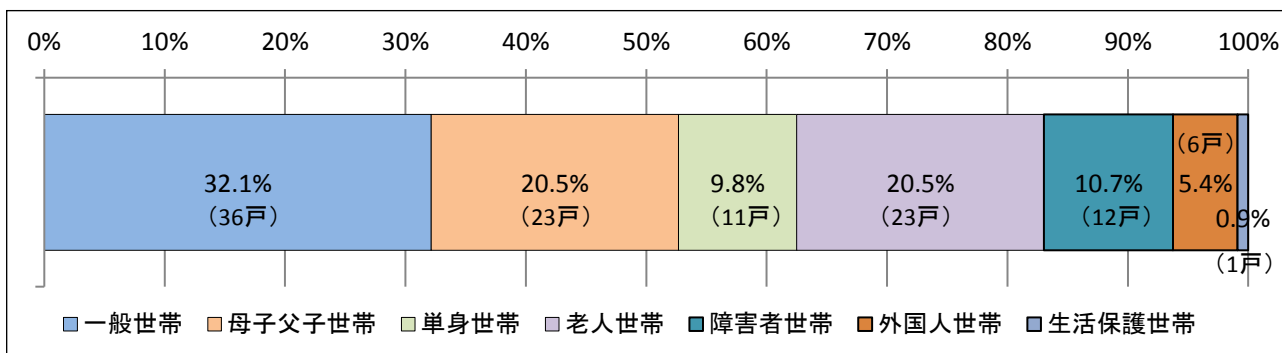
平成24年度の入居状況を見ると、92戸入居しています。

入居世帯の構成をみると、一般世帯が約32%を占めています。次いで、母子父子世帯と老人世帯が約21%となっています。

入居年数別の割合をみると、5年以下が26戸と全体の約28%を占めています。

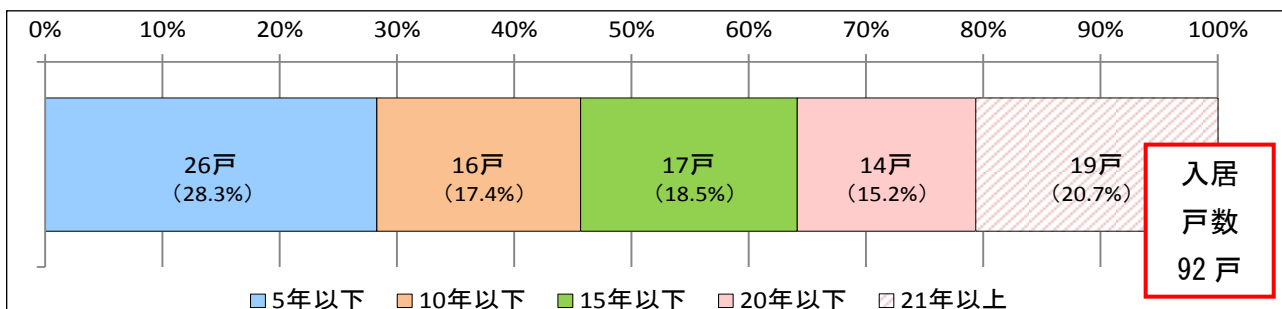
施設ごとの入居世帯の構成をみると、一般世帯が大輪住宅は約29%、鷹之橋住宅は約43%と最も多くなっています。次いで、大輪住宅は母子父子世帯が約23%、鷹之橋住宅は老人世帯が約18%となっています。入居年数の割合をみると、大輪住宅は5年以下が約29%と最も多いですが、鷹之橋住宅は21年以上が約46%と居住年数に違いが見られます。

図表 世帯種別入居割合(平成25年3月31日時点)

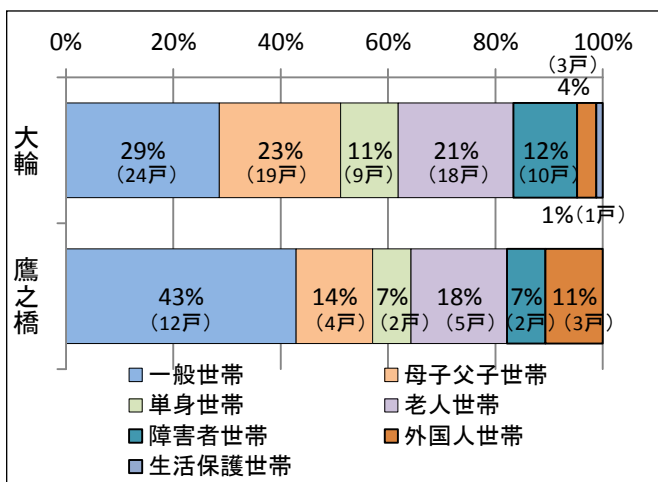


※ 合計世帯数については、重複している世帯もあるため一致しない。

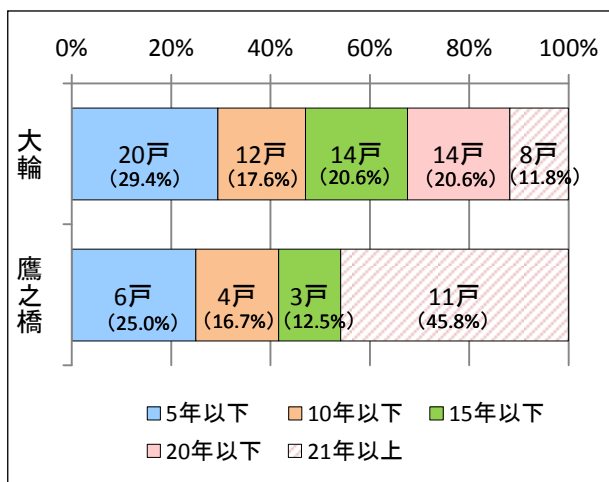
図表 全施設の入居年数(平成25年3月31日時点)



図表 施設別/世帯種別入居割合



図表 施設別の入居年数



③ コスト状況

市営住宅の年間トータルコストは、4,758万円です。年間トータルコストのうち、施設にかかるコストが2,187万円(46%)、事業運営にかかるコストが36万円(1%)、減価償却相当額が2,534万円(53%)となっています。

図表 施設別 市の行政コスト計算書(平成24年度)

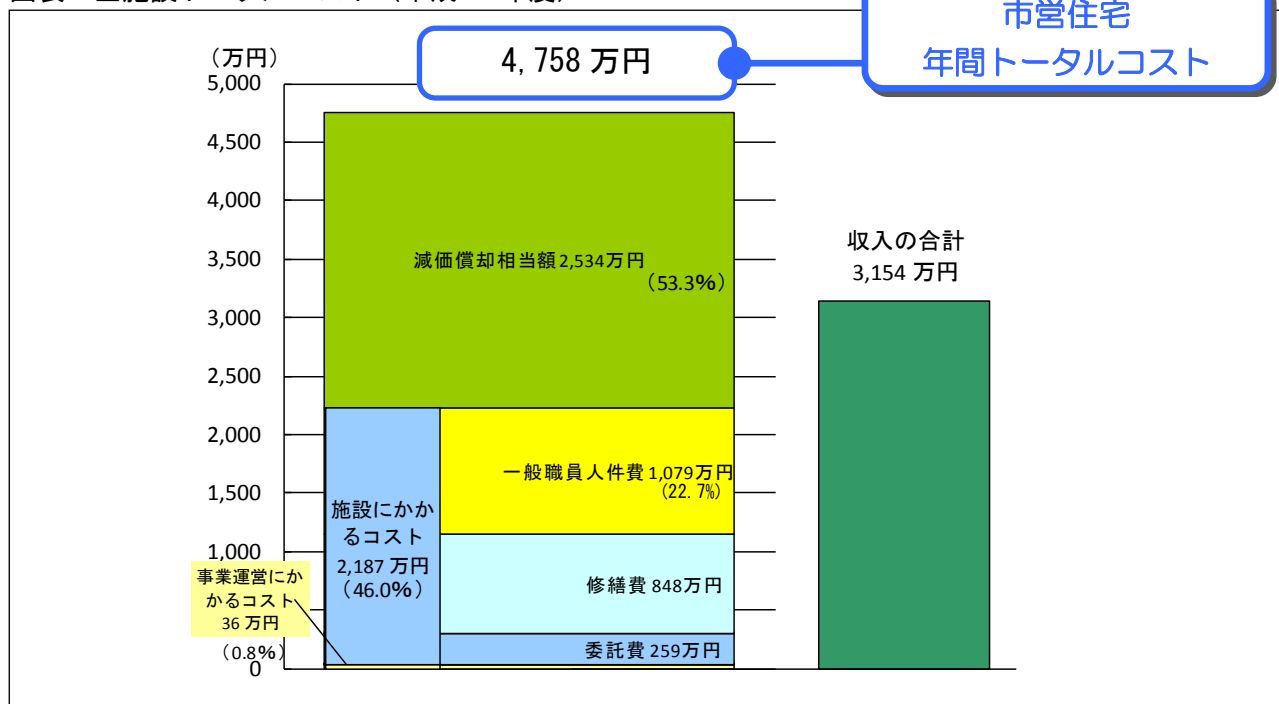
(円)

I.現金収支を伴うもの【コストの部】		大輪住宅	鷹之橋住宅	合計
施設 コスト にか かる	一般職員人件費	8,119,005	2,672,077	10,791,082
	修繕費	7,675,558	807,917	8,483,475
	光熱水費	4,536	0	4,536
	委託費	2,332,972	255,278	2,588,250
	使用料及び賃借料	5,460	0	5,460
	施設にかかるコスト	18,137,531	3,735,272	21,872,803
事業 運営 にか かる コスト	一般職員人件費	0	0	0
	負担金補助及び交付金	27,107	8,893	36,000
	その他物件費	232,494	94,345	326,839
	事業運営にかかるコスト	259,601	103,238	362,839
現金収支を伴うコスト 計		18,397,132	3,838,510	22,235,642
【収入の部】				
収入	使用料収入	23,773,861	7,769,690	31,543,551
収入の合計		23,773,861	7,769,690	31,543,551
II.現金収支を伴わないもの				
コスト	減価償却相当額	20,781,940	4,561,330	25,343,270
III.総括				
コストの部合計(トータルコスト)		39,179,072	8,399,840	47,578,912
収支差額(ネットコスト)		15,405,211	630,150	16,035,361

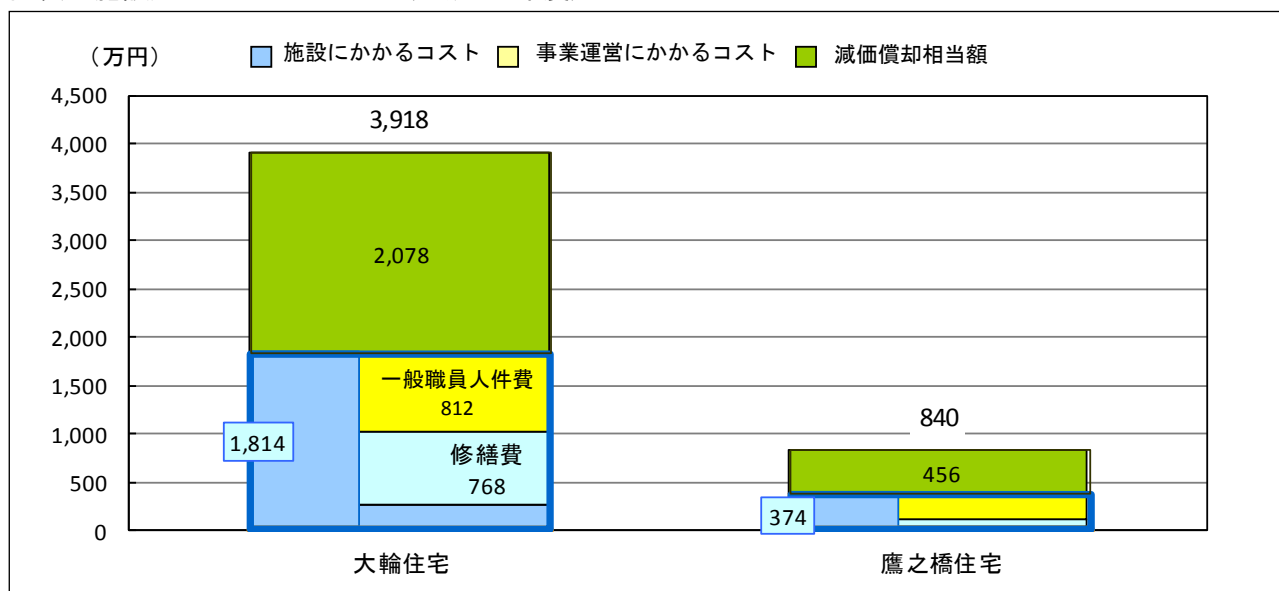
市営住宅の全施設トータルコストのうち、一般職員人件費が1,079万円で全体の23%を占めています。

施設別トータルコストでは、大輪住宅が3,918万円、鷹之橋住宅が840万円となっています。

図表 全施設トータルコスト（平成24年度）



図表 施設別のトータルコスト（平成24年度）

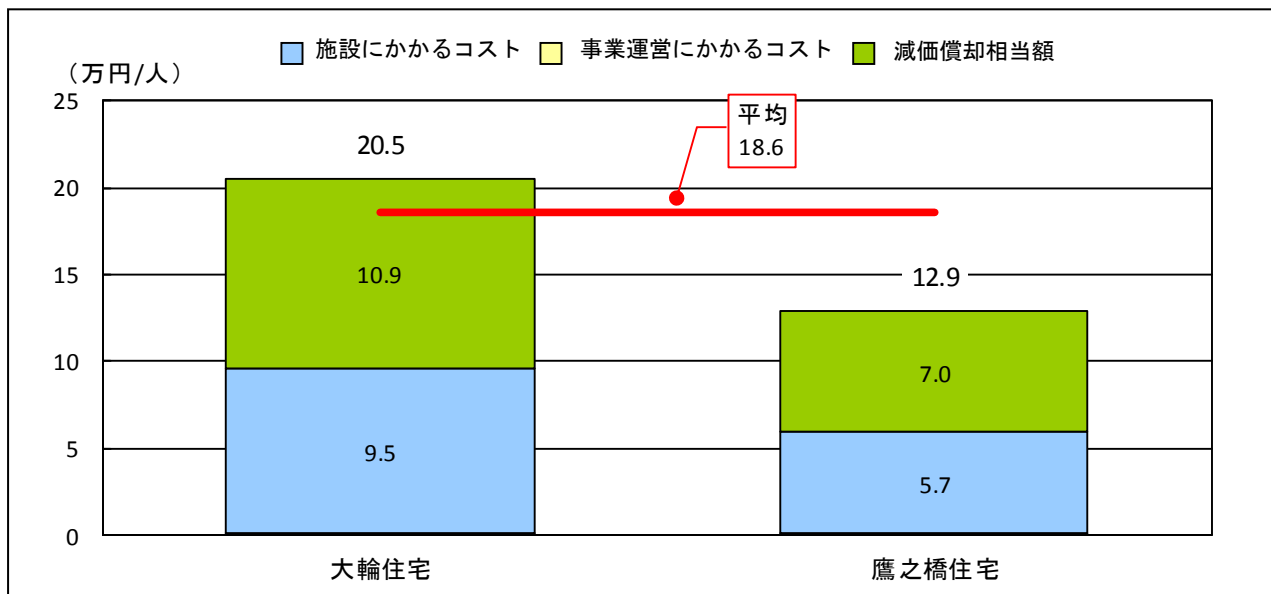


3) 評価・分析

■ 入居者数とトータルコストの関係（入居者数1人当たりにかかるコスト）

入居者数とトータルコストから入居者1人当たりにかかるコストを算出すると、平均は18.6万円です。施設別では大輪住宅が20.5万円/人、鷹之橋住宅が12.9万円/人となっています。

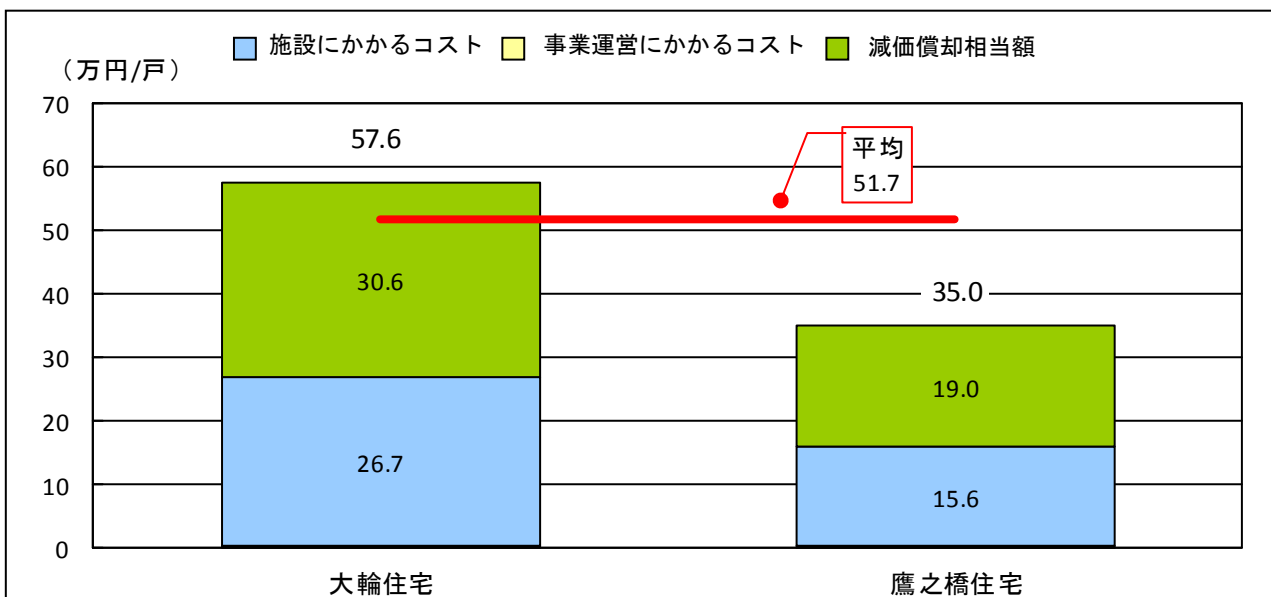
図表 入居者1人当たりにかかるコスト（平成24年度）



■ 入居戸数とトータルコストの関係（入居戸数1戸当たりにかかるコスト）

入居戸数とトータルコストから入居1戸当たりにかかるコストを算出すると、平均は51.7万円です。施設別では、大輪住宅が57.6万円/戸、鷹之橋住宅が35.0万円/戸となっています。

図表 入居戸1戸当たりにかかるコスト（平成24年度）



4) 今後の検討の視点

■ 施設に関する視点

- 築20年を超える住宅があり、今後も受水槽や給水ポンプ、給湯器やエレベーター等と設備機器等の更新を計画的にしていく必要があります。「小牧市公営住宅等長寿命化計画（平成22年3月）」に沿った対応をするとともに、小規模世帯で高齢化が進行している状況も踏まえた整備面への対応が必要となります。
- 住宅を安定的に供給するため、市営住宅に限定せず、県営住宅、公社一般賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅ストックと連携しながら、安定した公的住宅の供給を図っていく必要があります。

