

10 公営住宅等

(1) 公営住宅

① 対象施設一覽

No.	施設名	地区	運営形態	建築年度	経過年数	耐用年数	延床面積 (㎡)	収入 (千円)	支出 (千円)
1	泊団地	奈留	直営	S39	55	38	247	30	0
2	第1丸木住宅 (農山漁村向)	福江	直営	S46	48	47	1,800	1,378	27
3	第2旭丘住宅	福江	直営	S53	41	47	1,105	2,333	862
4	第1三番町住宅	福江	直営	S54	40	47	1,616	4,396	494
5	第2三番町住宅	福江	直営	S50	44	47	1,633	4,148	42
6	第3旭丘住宅	福江	直営	S56	38	38	130	246	51
7	矢ノ口住宅	玉之浦	直営	S56	38	47	520	881	497
8	松山住宅	福江	直営	S57	37	47	1,128	3,083	17
9	第2丸木住宅 (農山漁村向)	福江	直営	S59	35	47	3,696	10,038	267
10	戸楽住宅 (農山漁村向)	福江	直営	S60	34	47	929	1,805	628
11	白這団地	奈留	直営	S62	32	38	599	1,155	144
12	山里団地	岐宿	直営	H2	29	22	686	2,037	0
13	昭和団地	奈留	直営	H2	29	47	3,464	10,096	377
14	船廻団地	奈留	直営	H4	27	47	432	1,051	81
15	二本楠団地	岐宿	直営	H6	25	22	438	1,229	167
16	堤住宅	福江	直営	H7	24	47	441	1,262	0
17	八朔団地	岐宿	直営	H7	24	22	780	1,550	19
18	只狩下団地	富江	直営	H8	23	47	2,113	7,761	815
19	芝浦住宅	玉之浦	直営	H8	23	47	1,151	3,402	227
20	奥浦住宅	福江	直営	H9	22	47	448	1,354	0
21	下崎山住宅	福江	直営	H9	22	47	963	2,772	110
22	小泊住宅	福江	直営	H9	22	47	414	1,148	2
23	淵之元団地	岐宿	直営	H9	22	22	321	1,877	14
24	中岳団地	岐宿	直営	H9	22	22	165	494	0
25	正山団地	三井楽	直営	H10	21	47	1,482	3,572	218

No.	施設名	地区	運営形態	建築年度	経過年数	耐用年数	延床面積 (㎡)	収入 (千円)	支出 (千円)
26	岐宿団地	岐宿	直営	H11	20	47	881	2,607	91
27	大円寺住宅	福江	直営	H12	19	47	2,586	8,780	1,091
28	東町団地	岐宿	直営	H13	18	22	168	824	0
29	本町団地	岐宿	直営	H13	18	22	168	516	0
30	木場住宅	福江	直営	H17	14	47	2,207	8,385	550
31	野路河住宅	福江	直営	H17	14	47	5,378	18,623	262
32	第2奥浦住宅	福江	直営	H25	6	47	730	2,388	0
33	第1旭丘住宅	福江	直営	H26	5	47	2,283	4,651	274
合計							41,102	115,872	7,327

※1 運営形態の「指定」は指定管理者を、「直営」は市直営管理を表します。

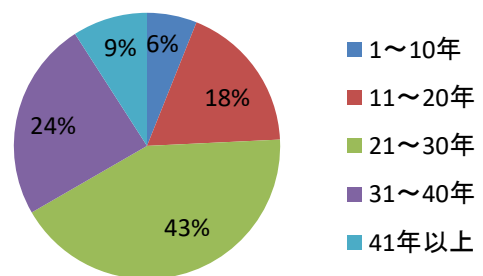
※2 耐用年数については、財務省令「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和43年3月31日大蔵省令第15号）を参考に記載したもので、使用可能期間を示すものではありません。

※3 収入及び収支は、平成28年度の歳入歳出決算額を記載しています。

② 各種分析結果

ア 築年数別状況

公営住宅等の全33施設を築年数別にみると、築後21～30年の施設が最も多く14棟で43%を占めており、次いで築後31～40年の施設が8棟（24%）、築後11～20年が6棟（18%）となっています。何らかの長寿命化工事が必要な時期に来ている施設が全体の70%以上を占めており、全体的に老朽化が進んでいることがわかります。



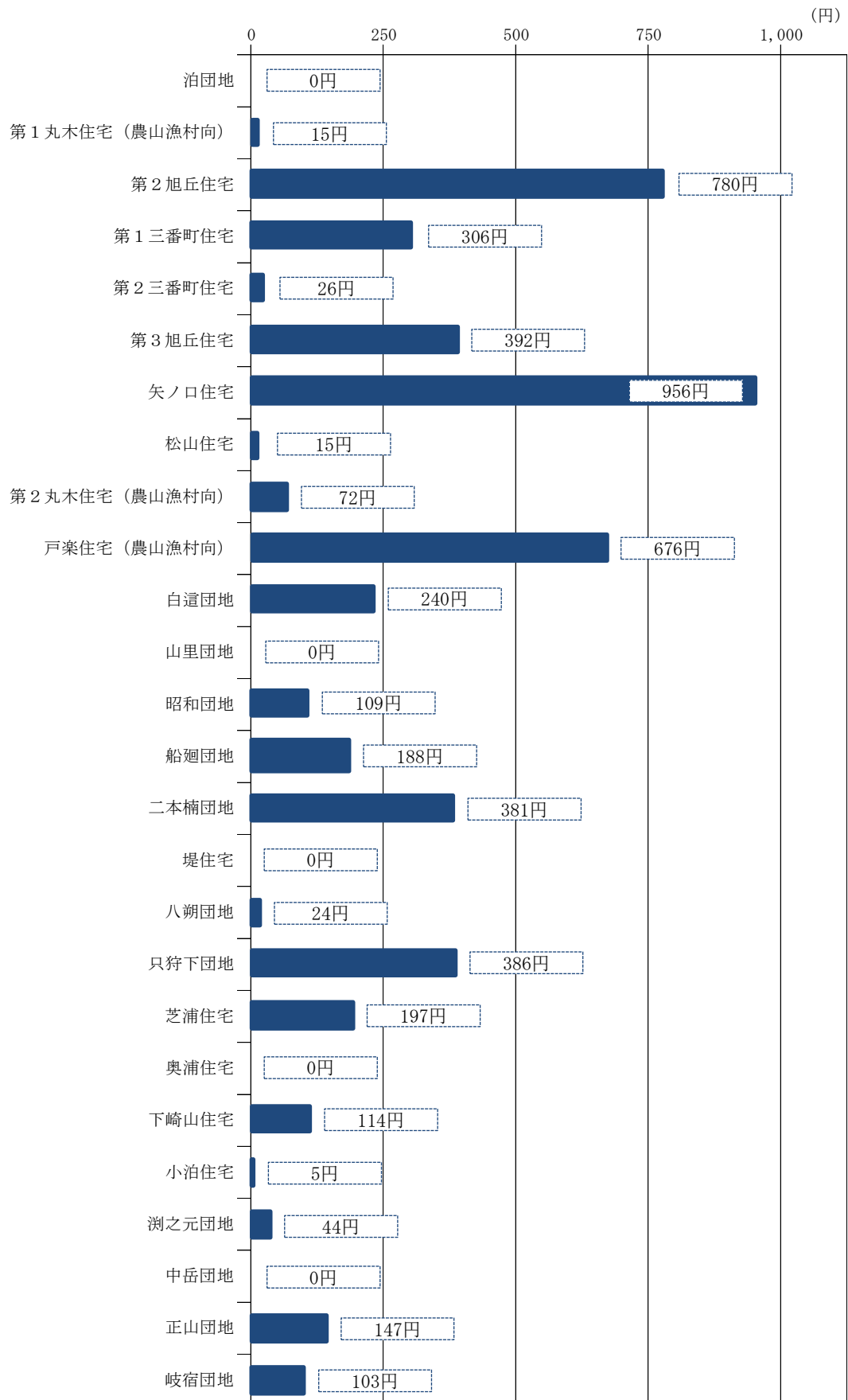
イ 利用状況

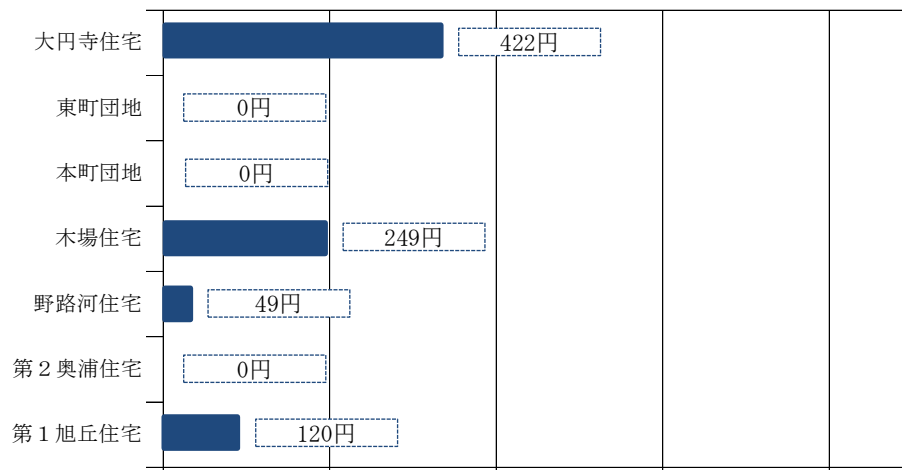
公営住宅の延べ利用者数を示したものです。なお、利用期間は平成28年4月から平成29年3月までの1年間です。

No.	施設名	利用者数 (人)	No.	施設名	利用者数 (人)
1	泊団地	730	18	只狩下団地	30,660
2	第1丸木住宅（農山漁村向）	11,680	19	芝浦住宅	9,125
3	第2旭丘住宅	13,870	20	奥浦住宅	6,570
4	第1三番町住宅	20,075	21	下崎山住宅	9,490
5	第2三番町住宅	18,250	22	小泊住宅	7,300
6	第3旭丘住宅	1,095	23	渕之元団地	7,300
7	矢ノ口住宅	4,015	24	中岳団地	1,460
8	松山住宅	15,330	25	正山団地	16,060
9	第2丸木住宅（農山漁村向）	46,720	26	岐宿団地	9,490
10	戸楽住宅（農山漁村向）	8,395	27	大円寺住宅	23,725
11	白這団地	3,650	28	東町団地	2,920
12	山里団地	14,965	29	本町団地	2,555
13	昭和団地	30,660	30	木場住宅	18,615
14	船廻団地	4,015	31	野路河住宅	67,890
15	二本楠団地	5,110	32	第2奥浦住宅	11,680
16	堤住宅	3,650	33	第1旭丘住宅	25,915
17	八朔団地	6,570			

ウ 1㎡当たりの運営コスト状況

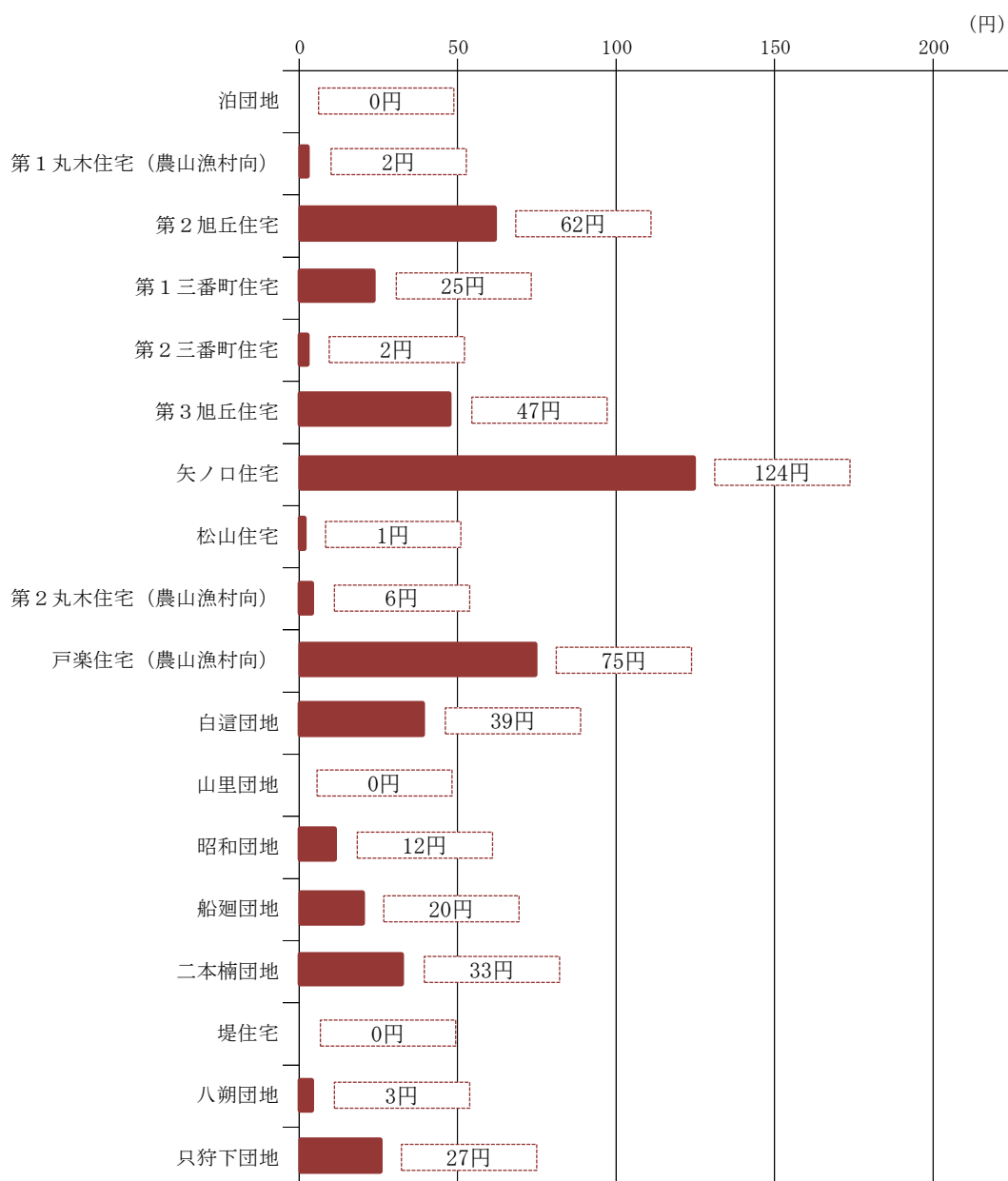
管理運営経費と総延床面積から1㎡当たりのコストを比較したものです。

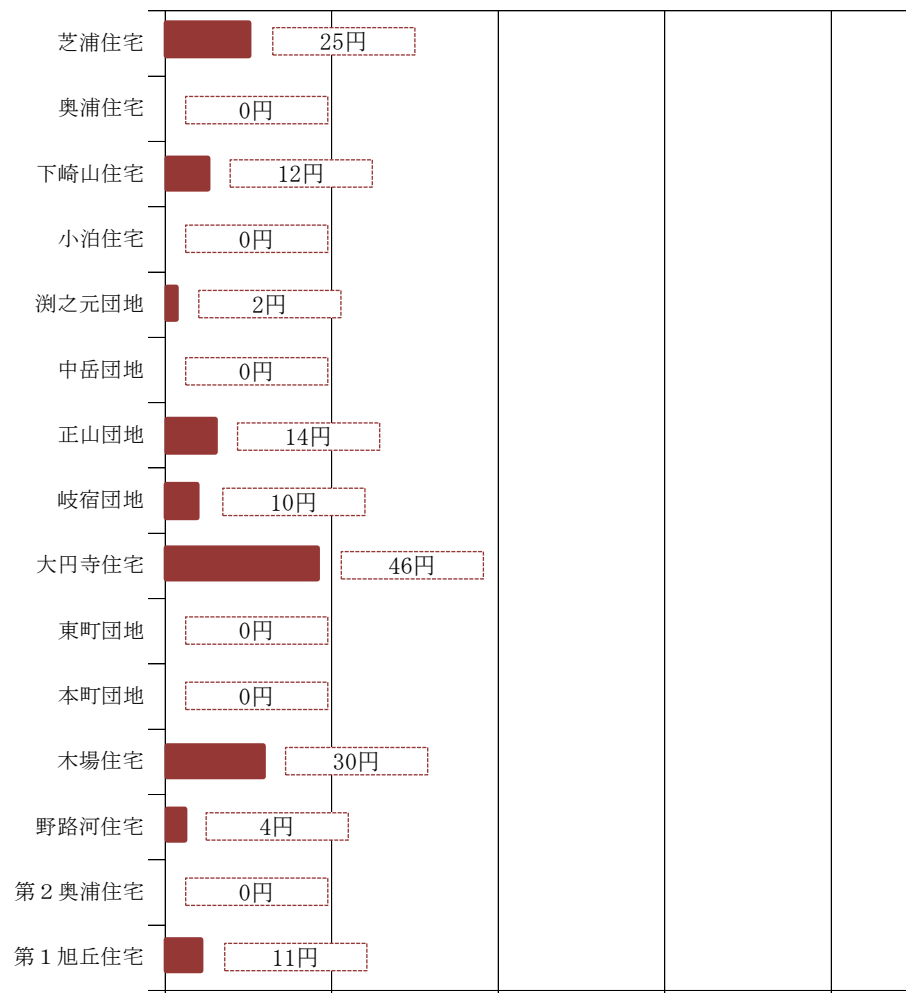




エ 利用者1人当たりの運営コスト状況

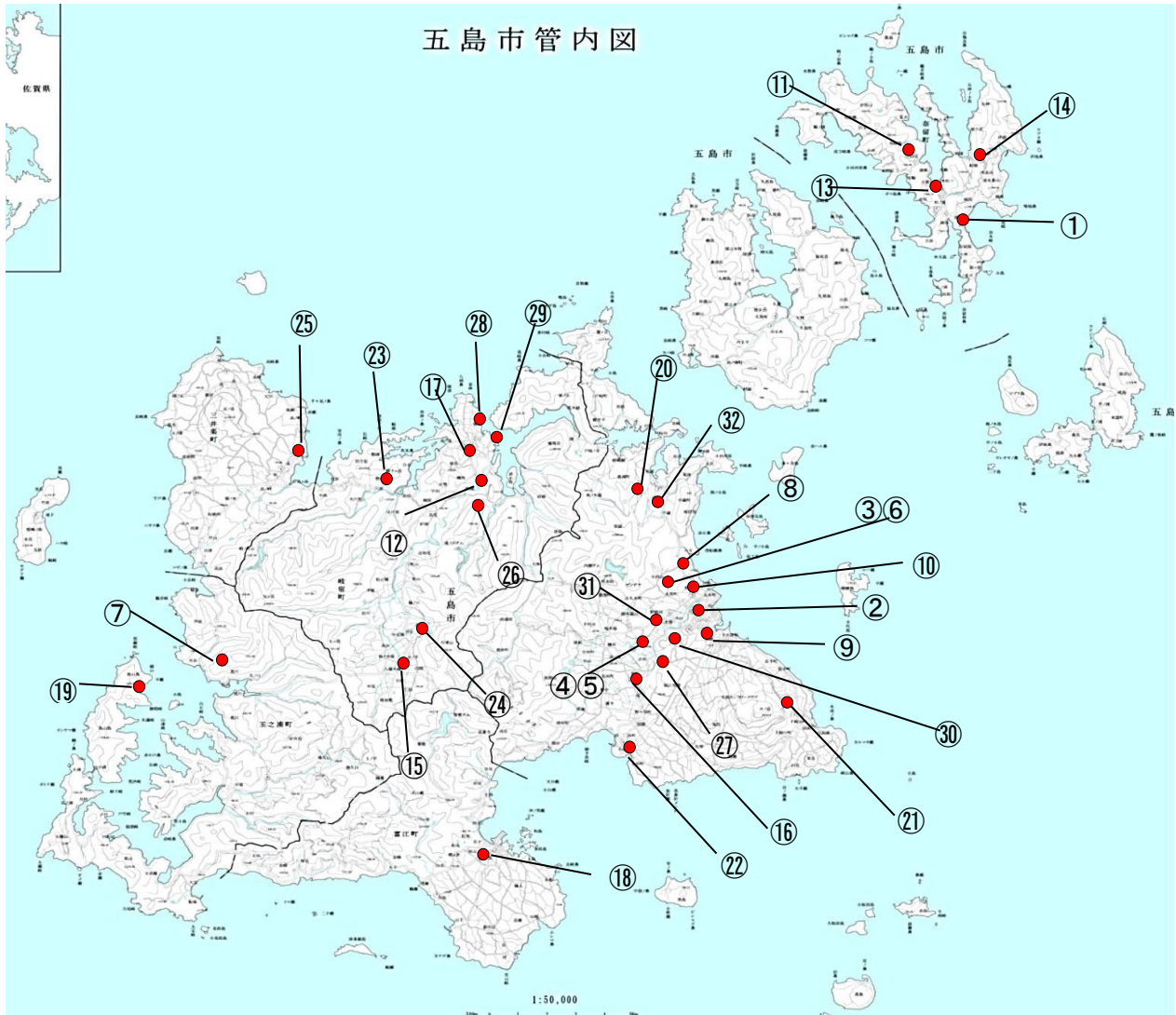
管理運営経費と利用者数から1人当たりのコストを比較したものです。





オ 施設の配置状況

対象施設の配置状況を示しています。



No.	施設名	No.	施設名	No.	施設名	No.	施設名
①	泊団地	⑩	戸楽住宅 (農山漁村向)	⑲	芝浦住宅	⑳	東町団地
②	第1丸木住宅 (農山漁村向)	⑪	白這団地	⑳	奥浦住宅	㉑	本町団地
③	第2旭丘住宅	⑫	山里団地	㉑	下崎山住宅	⑳	木場住宅
④	第1三番町住宅	⑬	昭和団地	㉒	小泊住宅	㉑	野路河住宅
⑤	第2三番町住宅	⑭	船廻団地	㉓	淵之元団地	㉒	第2奥浦住宅
⑥	第3旭丘住宅	⑮	二本楠団地	㉔	中岳団地	㉓	第1旭丘住宅
⑦	矢ノ口住宅	⑯	堤住宅	㉕	正山団地		
⑧	松山住宅	⑰	八朔団地	㉖	岐宿団地		
⑨	第2丸木住宅 (農山漁村向)	⑱	只狩下団地	㉗	大円寺住宅		

③ 施設について

ア 施設の役割

公営住宅は、市民が健康で文化的な生活を営むために地方公共団体が整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として整備されます。

五島市の公営住宅の管理戸数は610戸ありますが、入居戸数は527戸で入居率は86.4%となっています（平成29年11月20日現在）。このうち、65歳以上の高齢者が入居している住宅は約40%弱となっており、中には高齢者が60%以上を占める住宅もあります。

イ 現状と課題

福江地区の公営住宅については、生活をするための利便性がいいことから入居率も高い傾向にありますが、支所地区の公営住宅については、ほとんどの住宅が耐用年数の半数を超え、古い住宅が多いことから空き部屋も出ている状況です。

本市の人口、世帯数は年々減少しているものの、公営住宅の需要は依然として高く、また、住宅困窮者が低所得者のみならず、高齢単身者、高齢夫婦、母子家庭、子育て世帯など多様化しており、これらの住宅困窮世帯の居住の安定が課題となっています。

また、新耐震基準以前に建設された中層耐火構造の住宅の中には耐震診断が行われていないものもあり、対応が急がれます。

ウ 今後の施設の考え方

入居者の安全性の確保、修繕コストの抑制と平準化を図るため、日常的な団地巡回による点検と定期的な点検を実施します。

また、長期的に公営住宅等の管理を行うため、住棟や部材の耐用年限や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を明記した長期的修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施することとしています。

④ 適正配置の検討結果

現状や課題、今後の施設の考え方を踏まえ、すべての施設の適正配置の時期を第1期から第4期までに区分します。

また、第1期の対象施設については「現状維持」「適正化」「複合化」「集約化」「民活化」「廃止」「譲渡」といった方向性を検討し、より具体的な適正配置の実施時期、方法を検討します。

第1期 (H30～R8)	第2期 (R9～R18)	第3期 (R19～R28)	第4期 (R29～R38)
泊団地 第1丸木住宅 第3旭丘住宅 矢ノ口住宅 山里団地 昭和団地 二本楠団地 八朔団地 湊之元団地 中岳団地	白這団地 東町団地 本町団地		第2旭丘住宅 第1三番町住宅 第2三番町住宅 松山住宅 第2丸木住宅 (農山漁村向) 戸楽住宅(農山漁村向)

※第1期の計画期間は、五島市公共施設等総合管理計画の期間と合わせるため、9年間としています。

No.	施設名	方向性	H30	R1 (H31)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
1	泊団地	廃止		廃止							
			説明	耐用年限を超えているため、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき廃止します。							
2	第1丸木住宅	適正化					適正化				
			説明	五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、規模を縮小して建て替えを行います。							
3	第3旭丘住宅	適正化					適正化				
			説明	耐用年限を超えているため、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、次期長寿命化計画で建替え、廃止、縮小等を決定します。							
4	矢ノ口住宅	適正化							適正化		
			説明	五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、次期長寿命化計画で建替え、廃止、縮小等を決定します。							
5	山里団地	適正化					適正化				
			説明	五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、次期長寿命化計画で建替え、廃止、縮小等を決定します。							
6	昭和団地	適正化								適正化	
			説明	五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、次期長寿命化計画で建替え、廃止、縮小等を決定します。							
7	二本楠団地	適正化					適正化				
			説明	五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、次期長寿命化計画で建替え、廃止、縮小等を決定します。							
8	八朔団地	適正化					適正化				
			説明	五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、次期長寿命化計画で建替え、廃止、縮小等を決定します。							

No.	施設名	方向性	H30	R1 (H31)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
9	渚之元団地	適正化									適正化
			説明	五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、次期長寿命化計画で建替え、廃止、縮小等を決定します。							
10	中岳団地	適正化									適正化
			説明	五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、次期長寿命化計画で建替え、廃止、縮小等を決定します。							

※1 第2期以降に施設名がある施設は、第2期以降の個別計画の策定までにその方向性を検討します。

※2 「船廻団地」は、第4期以降（令和43年度頃を目途）に実施予定です。

※3 「堤住宅」は、第4期以降（令和46年度頃を目途）に実施する予定です。

※4 「只狩下団地」は、第4期以降（令和47年度頃を目途）に実施する予定です。

※5 「芝浦住宅」、「奥浦住宅」、「下崎山住宅」、「小泊住宅」は、第4期以降（令和48年度頃を目途）に実施する予定です。

※6 「正山団地」は、第4期以降（令和49年度頃を目途）に実施する予定です。

※7 「岐宿団地」は、第4期以降（令和50年度頃を目途）に実施する予定です。

※8 「大円寺住宅」は、第4期以降（令和51年度頃を目途）に実施する予定です。

※9 「木場住宅」は、第4期以降（令和55年度頃を目途）に実施する予定です。

※10 「野路河住宅」は、第4期以降（令和56年度頃を目途）に実施する予定です。

※11 「第2奥浦住宅」は、第4期以降（令和64年度頃を目途）に実施する予定です。

※12 「第1旭丘住宅」は、第4期以降（令和65年度頃を目途）に実施する予定です。

◆分類用語の定義◆

- | | | |
|---|------|--|
| ① | 現状維持 | … 計画的に予防保全することで長寿命化を図り、適切な時期に維持更新を行う施設 |
| ② | 適正化 | … 将来、需要の増加又は減少が見込まれることから更新時に規模の拡大又は縮小を行う施設 |
| ③ | 複合化 | … 別々の用途の施設を一つの建築物内に集める複合化を行う施設 |
| ④ | 集約化 | … 同一用途の施設を一つの建築物内に集める集約化を行う施設 |
| ⑤ | 民活化 | … 民間事業者等資金やノウハウを活用し、施設の建替費用の圧縮や公共施設サービスの質の向上を図る施設 |
| ⑥ | 廃止 | … 用途廃止等により遊休資産となっている施設のうち、老朽化が著しく大規模改修を要するため解体する施設
他の施設との集約化や民間施設の活用により必要性が失われ、解体する施設 |
| ⑦ | 譲渡 | … 遊休資産となっている施設のうち、比較的新しく安全性に問題がないため売却又は譲渡をする施設
地域や民間事業者が独自に運営を行っているものや民間で運営可能と見込まれるため、売却又は譲渡をする施設 |

(2) 単独住宅

① 対象施設一覧

No.	施設名	地区	運営形態	建築年度	経過年数	耐用年数	延床面積(m ²)	収入(千円)	支出(千円)
1	深浦住宅	玉之浦	直営	S37	57	38	60	0	0
2	上町住宅	富江	直営	S40	54	22	48	42	0
3	大宝住宅B棟	玉之浦	直営	S42	52	38	119	216	0
4	越首住宅H棟	玉之浦	直営	S43	51	38	66	0	0
5	幾久山住宅	玉之浦	直営	S43	51	38	53	0	0
6	田尾住宅	富江	直営	S43	51	22	61	42	0
7	七岳住宅	玉之浦	直営	S44	50	38	172	80	0
8	越首住宅F棟	玉之浦	直営	S49	45	22	59	0	0
9	越首住宅G棟	玉之浦	直営	S49	45	38	106	192	0
10	月見住宅	富江	直営	S49	45	22	230	180	0
11	江上住宅	奈留	直営	S51	43	22	60	0	0
12	芝浦住宅C棟	玉之浦	直営	S53	41	22	133	216	0
13	大宝住宅D棟	玉之浦	直営	S53	41	38	119	0	0
14	元倉住宅	玉之浦	直営	S54	40	22	107	0	0
15	田岸住宅	奈留	直営	S58	36	47	318	572	12
16	小浦住宅	玉之浦	直営	S61	33	22	67	0	0
17	寿団地	三井楽	直営	H14	17	22	360	1,650	140
合計							2,138	3,190	152

※1 運営形態の「指定」は指定管理者を、「直営」は市直営管理を表します。

※2 耐用年数については、財務省令「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和43年3月31日大蔵省令第15号）を参考に記載したもので、使用可能期間を示すものではありません。

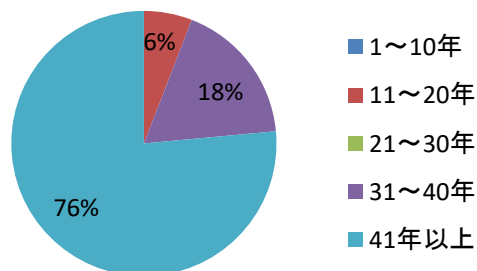
※3 収入及び収支は、平成28年度の歳入歳出決算額を記載しています。

※4 単独住宅については、基本的に住宅の長寿命化に関する工事等は行わず、施設の機能を維持するための必要最低限度の修繕しか行わないこととしています。そのため、「田岸住宅」及び「寿団地」以外の住宅では支出がありません。

② 各種分析結果

ア 築年数別状況

単独住宅の全17施設のうち、築後41年以上の建物が76%を占めています。築後31～40年の建物も18%となっており、これらの施設で全体の9割以上を占め、老朽化が著しく進んでいることが分かります。



イ 利用状況

単独住宅の延べ利用者数を示したものです。なお、利用期間は平成28年4月から平成29年3月までの1年間です。

No.	施設名	利用者数 (人)	No.	施設名	利用者数 (人)
1	深浦住宅	0	10	月見住宅	1,460
2	上町住宅	730	11	江上住宅	0
3	大宝住宅B棟	730	12	芝浦住宅C棟	730
4	越首住宅H棟	0	13	大宝住宅D棟	0
5	幾久山住宅	0	14	元倉住宅	0
6	田尾住宅	1,095	15	田岸住宅	1,825
7	七岳住宅	0	16	小浦住宅	0
8	越首住宅F棟	0	17	寿団地	2,920
9	越首住宅G棟	730			

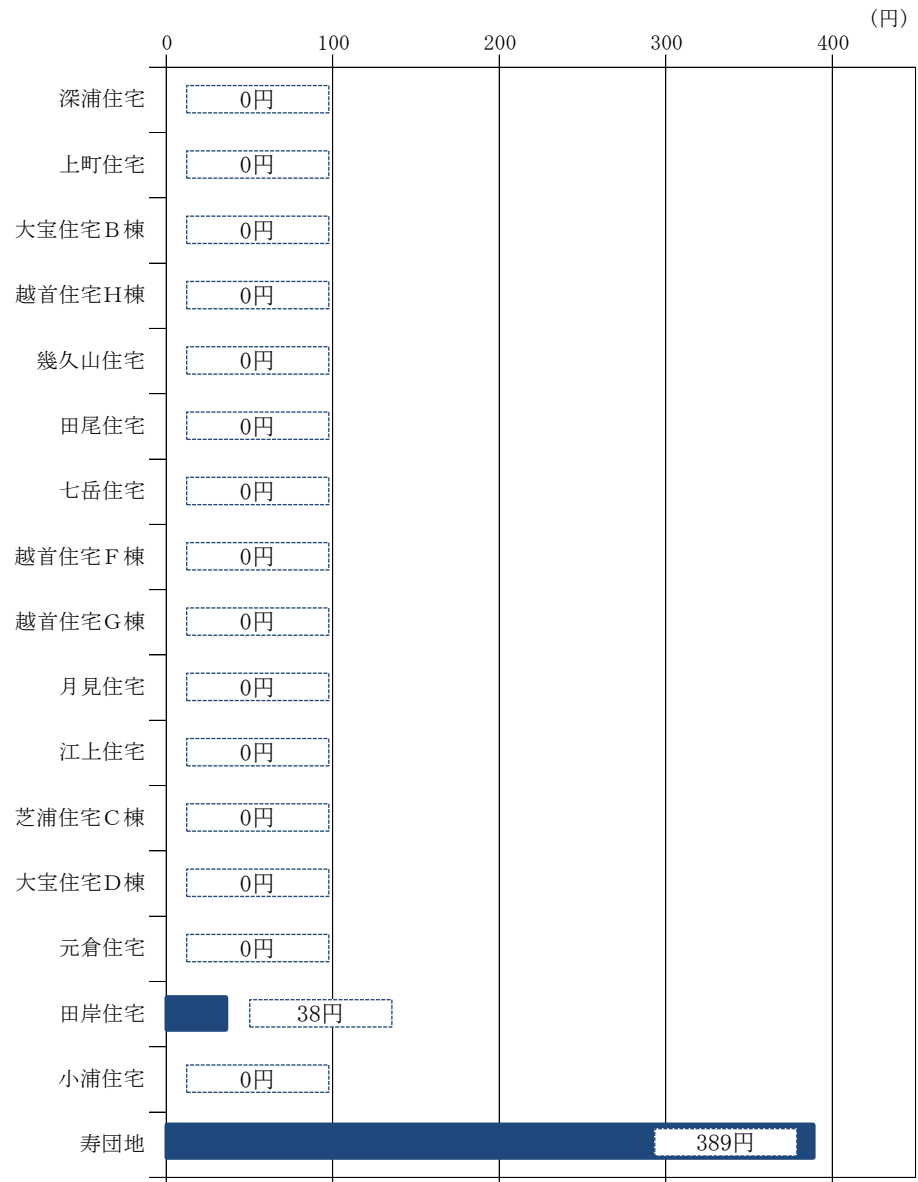
※1 「深浦住宅」は、平成29年度中に解体しています。(H29. 8. 31解体)

※2 「越首住宅H棟」は、平成30年度中に解体しています。(H30. 11. 30解体)

※3 「幾久山住宅」、「七岳住宅」、「越首住宅F棟」、「江上住宅」、「大宝住宅D棟」、「元倉住宅」、「小浦住宅」は、老朽化が激しく入居者がいないため、政策的に入居募集を停止しています。

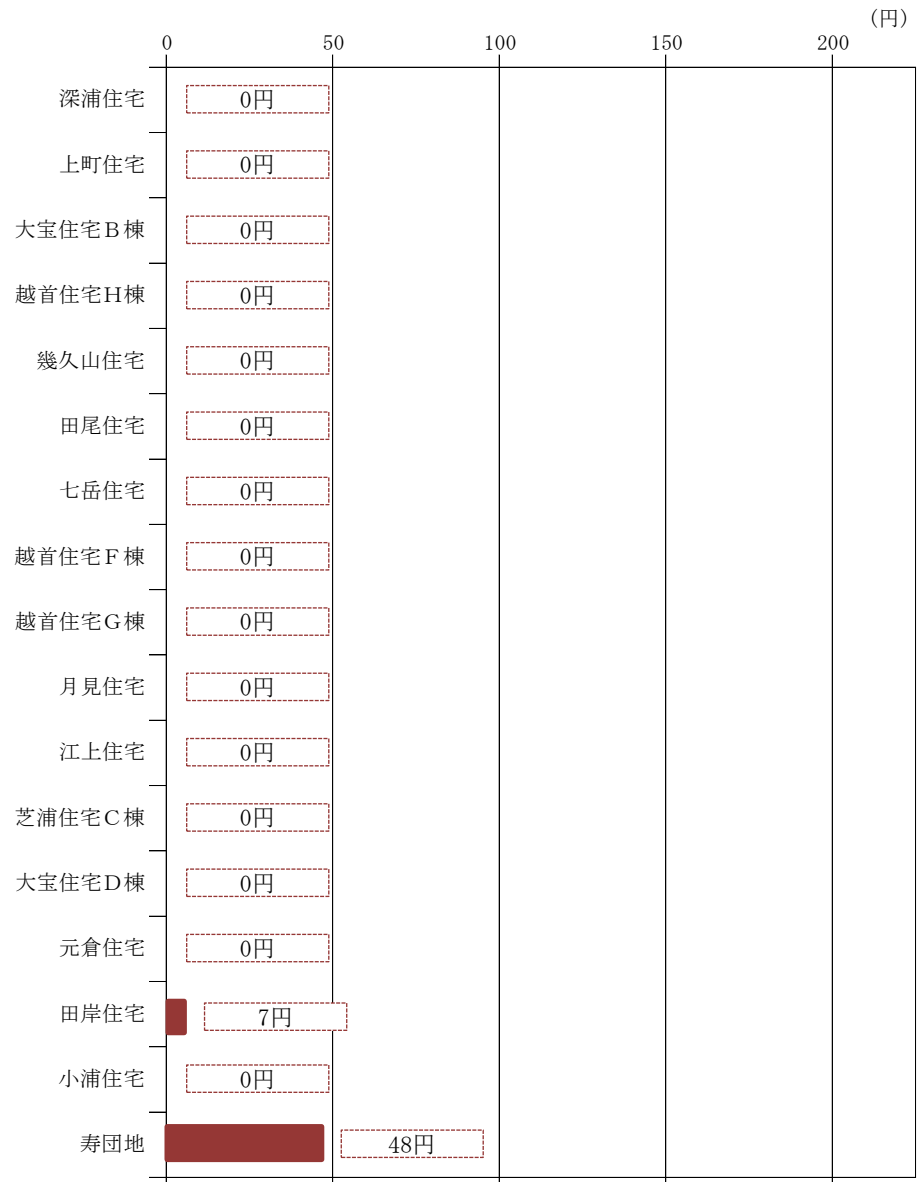
ウ 1㎡当たりの運営コスト状況

管理運営経費と総延床面積から1㎡当たりのコストを比較したものです。



エ 利用者1人当たりの運営コスト状況

管理運営経費と利用者数から1人当たりのコストを比較したものです。



オ 施設の配置状況

対象施設の配置状況を示しています。



No.	施設名	No.	施設名	No.	施設名
①	深浦住宅	⑦	七岳住宅	⑬	大宝住宅D棟
②	上町住宅	⑧	越首住宅F棟	⑭	元倉住宅
③	大宝住宅B棟	⑨	越首住宅G棟	⑮	田岸住宅
④	越首住宅H棟	⑩	月見住宅	⑯	小浦住宅
⑤	幾久山住宅	⑪	江上住宅	⑰	寿団地
⑥	田尾住宅	⑫	芝浦住宅C棟		

③ 施設について

ア 施設の役割

単独住宅は、公営住宅と同様に市民が健康で文化的な生活を営むことができるよう整備されたものですが、市の政策として国の補助を受けずに整備をしています。市は、これらを困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

単独住宅についても高齢者の入居率が高く、60歳以上の高齢者世帯の入居が全体の3分の1を占めます。また、三井楽地区には高齢者向定住促進住宅として寿団地があり、すべての世帯が65歳以上の高齢者となっています。

イ 現状と課題

単独住宅は、すべてが市町合併前の旧町で建設されていますが、その中でも玉之浦地区に全体の6割以上が集中しています。また、9割以上の住宅が耐用年数を経過しており、老朽化が著しい状況です。そのため、現在は、政策的に入居者の募集を停止している住宅もあり、約半数が空き住宅となっています。

現在、入居者の募集を停止している住宅については、今後、単独住宅としての用途を廃止し、解体等を行う必要があります。

ウ 今後の施設の考え方

現在、入居者がいる住宅については、予防保全的に改修を行うなどして建物の長寿命化を図って行きたいと考えています。また、今後の住宅困窮者の状況に応じて、建替えも含めて検討を行っていきます。

一方で、入居者の募集を停止している住宅については、単独住宅としての用途を廃止し、計画的に解体を行っていきます。

④ 適正配置の検討結果

現状や課題、今後の施設の考え方を踏まえ、すべての施設の適正配置の時期を第1期から第4期までに区分します。

また、第1期の対象施設については「現状維持」「適正化」「複合化」「集約化」「民活化」「廃止」「譲渡」といった方向性を検討し、より具体的な適正配置の実施時期、方法を検討します。

第1期 (H30～R8)	第2期 (R9～R18)	第3期 (R19～R28)	第4期 (R29～R38)
越首住宅H棟 幾久山住宅 七岳住宅 越首住宅F棟 月見住宅 江上住宅 大宝住宅D棟 元倉住宅 小浦住宅	上町住宅 大宝住宅B棟 田尾住宅 越首住宅G棟 芝浦住宅C棟 田岸住宅 寿団地		

※第1期の計画期間は、五島市公共施設等総合管理計画の期間と合わせるため、9年間としています。



No.	施設名	方向性	H30	R1 (H31)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
1	越首住宅H棟	廃止	廃止								
			説明	建物の耐用年数も経過し現在入居している者もないことから、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき廃止します。							
2	幾久山住宅	廃止			廃止						
			説明	建物の耐用年数も経過し現在入居している者もないことから、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき廃止します。							
3	七岳住宅	廃止			廃止						
			説明	建物の耐用年数も経過し現在入居している者もないことから、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき廃止します。							
4	越首住宅F棟	適正化					適正化				
			説明	耐用年限を超えているため、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、次期長寿命化計画で建替え、廃止等を決定します。							
5	月見住宅	廃止									廃止
			説明	建物の耐用年数も経過し現在入居している者もないことから、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき廃止します。							
6	江上住宅	廃止		廃止							
			説明	建物の耐用年数も経過し現在入居している者もないことから、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき廃止します。							
7	大宝住宅D棟	廃止			廃止						
			説明	建物の耐用年数も経過し現在入居している者もないことから、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき廃止します。							
8	元倉住宅	廃止		廃止							
			説明	建物の耐用年数も経過し現在入居している者もないことから、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき廃止します。							

No.	施設名	方向性	H30	R1 (H31)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
9	小浦住宅	廃止		廃止							
			説明	建物の耐用年数も経過し現在入居している者もないことから、五島市公営住宅等長寿命化計画に基づき廃止します。							

※1 第2期以降に施設名がある施設は、第2期以降の個別計画の策定までにその方向性を検討します。

※2 「深浦住宅」は、平成29年度中に解体しています。(H29.8.31解体)

◆分類用語の定義◆

- | | | |
|---|------|--|
| ① | 現状維持 | … 計画的に予防保全することで長寿命化を図り、適切な時期に維持更新を行う施設 |
| ② | 適正化 | … 将来、需要の増加又は減少が見込まれることから更新時に規模の拡大又は縮小を行う施設 |
| ③ | 複合化 | … 別々の用途の施設を一つの建築物内に集める複合化を行う施設 |
| ④ | 集約化 | … 同一用途の施設を一つの建築物内に集める集約化を行う施設 |
| ⑤ | 民活化 | … 民間事業者等資金やノウハウを活用し、施設の建替費用の圧縮や公共施設サービスの質の向上を図る施設 |
| ⑥ | 廃止 | … 用途廃止等により遊休資産となっている施設のうち、老朽化が著しく大規模改修を要するため解体する施設
他の施設との集約化や民間施設の活用により必要性が失われ、解体する施設 |
| ⑦ | 譲渡 | … 遊休資産となっている施設のうち、比較的新しく安全性に問題がないため売却又は譲渡をする施設
地域や民間事業者が独自に運営を行っているものや民間で運営可能と見込まれるため、売却又は譲渡をする施設 |