

## （15）市営住宅

## 1）施設概要

## ① 施設一覧

本市では93施設、延約36.4万㎡、564棟の市営住宅を設置しています。床面積でみると、市が保有する建物の約27%を占めています。

図表 施設一覧

名称	住所	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	棟数
1 大黒住宅	大黒町5番1号外	15,897.96	昭和36	15
2 東山住宅	東山町32番8号外	2,687.28	昭和40	2
3 御橋住宅(73-1~73-7)	吉井町春明180番地外	1,890.84	昭和48	7
4 西川内住宅(改A~改F)	小佐々町西川内437番地11外	1,182.96	昭和44	6
5 白木住宅	白木町258番地	53.40	昭和31	1
6 上野原若者住宅	世知原町上野原1615番地3	790.20	平成14	3
7 祝原若者住宅	世知原町筭瀬674番地1	831.82	平成4	3
8 祝原高齢者住宅	世知原町筭瀬674番地1	161.48	平成4	2
9 開田住宅	江迎町田ノ元963番地9	5,038.95	昭和57	3
10 深江住宅	鹿町町深江333番地	86.00	不明	1
11 御堂第2住宅	鹿町町深江533番地	202.48	昭和46	2
12 歌ヶ浦弥生住宅	鹿町町下歌ヶ浦991番地	172.46	昭和46	2
13 山手浦第3住宅	鹿町町深江潟28番地3	69.80	昭和63	1
14 歌ヶ浦大坂住宅	鹿町町下歌ヶ浦531番地2	67.90	平成1	1
15 花高1住宅	花高一丁目5番1号外	12,503.39	昭和48	13
16 花高3住宅	花高三丁目2番1号外	24,166.15	昭和54	17
17 早岐住宅	権常寺町1306番地1外	20,542.99	昭和59	11
18 崎岡住宅	崎岡町971番地3	8,198.51	平成3	7
19 もみじが丘住宅	もみじが丘町41番地	4,355.88	平成9	4
20 十郎原住宅	十郎新町2番1号外	21,514.88	平成8	6
21 須佐住宅	須佐町16番24号、須佐町290番地	3,590.40	平成11	6
22 花園住宅	花園町2番2号	4,325.00	平成20	1
23 八幡住宅	八幡町9番6号	238.56	昭和34	1
24 梅田住宅	梅田町53番地	2,634.96	昭和30	3
25 春日住宅	春日町25番18号	1,405.64	昭和29	1
26 桜木住宅	桜木町669番地外	14,081.35	平成16	6
27 泉福寺住宅	瀬戸越2丁目1番1号外	39,608.16	昭和41	20
28 瀬戸越住宅	瀬戸越3丁目11番3号外	7,104.20	昭和57	4
29 大野住宅	大野町157番地2	2,835.20	平成2	1
30 柚木住宅	柚木町1484番地	4,426.80	昭和54	4
31 柚木第2住宅	柚木町1376番地1	3,525.00	昭和56	3
32 柚木第3住宅	柚木町2169番地	3,631.50	昭和57	3
33 上本山住宅	上本山町864番地	4,041.10	昭和58	4
34 皆瀬住宅	皆瀬町58番地第1外	700.28	昭和45	5
35 中里西住宅	中里町447番地	1,388.70	昭和30	8
36 中里下住宅	中里町197番地	1,646.31	昭和36	29
37 新田住宅	新田町352番地	14,459.12	昭和47	11
38 川下住宅	相浦町622番地	4,841.20	昭和55	3
39 棚方C住宅	棚方町382番地	2,003.40	昭和55	1
40 棚方D住宅	棚方町453番地1	1,972.90	昭和58	1
41 黒島住宅	黒島町193番地3	173.52	昭和32	3
42 琴平住宅	御船町7番5号	2,811.03	平成9	1
43 神島住宅	神島町2番19号外	301.28	昭和31	2
44 赤崎住宅	赤崎町596番地6外	8,488.59	平成11	5
45 上直谷住宅	吉井町直谷827番地4	2,026.00	昭和38	2
46 直谷住宅	吉井町直谷1170番地外	7,537.06	昭和48	17
47 立石住宅	吉井町立石148番地2	381.24	昭和42	2
48 吉井中央住宅	吉井町立石414番地1	2,024.67	昭和57	2
49 黒岩住宅	吉井町立石220番地1外	8,371.30	昭和58	4
50 御橋住宅(79-8、79-9、75-10)	吉井町春明245番地1	858.64	昭和50	4

第3章 用途別実態把握（15）市営住宅

名称	住所	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	棟数
51 吉元住宅	吉井町吉元368番地	3,217.31	平成5	4
52 株の元住宅	吉井町吉元104番地	1,687.72	昭和46	8
53 上野原住宅	世知原町上野原1630番地	2,599.00	平成10	6
54 春日台住宅	世知原町太田308番地2外	3,515.80	昭和49	6
55 春日住宅	世知原町栗迎20番地3	2,841.44	昭和59	2
56 世知原中央住宅	世知原町栗迎108番地	2,997.66	平成11	4
57 かじか住宅	世知原町矢櫃238番地外	3,934.40	昭和56	13
58 朝日住宅	宇久町神浦2799番地	620.30	平成3	5
59 愛の里住宅	宇久町平1901番地1外	1,469.66	昭和63	22
60 京の峰住宅	宇久町平2722番地1	402.19	平成10	5
61 小浜住宅	宇久町小浜1189番地1	396.79	平成9	5
62 黒石住宅	小佐々町黒石323番地1外	4,551.12	平成13	4
63 小佐々新田住宅	小佐々町黒石533番地	1,889.46	昭和53	7
64 祝ヶ浦住宅	小佐々町楠泊1541番地10	1,078.24	昭和41	7
65 畑崎住宅	小佐々町楠泊1837番地1	649.08	昭和46	6
66 小佐々矢岳住宅	小佐々町矢岳236番地1	726.76	平成11	4
67 神崎古田住宅	小佐々町楠泊357番地2地先	619.72	昭和59	5
68 西川内住宅(A~H)	小佐々町西川内437番地11外	1,156.41	昭和44	8
69 楠ヶ丘住宅	小佐々町楠泊993番地	1,886.52	平成4	3
70 港町住宅	小佐々町小坂1番地14	1,477.98	平成8	3
71 臼ノ浦住宅	小佐々町臼ノ浦407番地6	990.84	平成10	2
72 古里住宅	小佐々町西川内438番地1	696.71	平成12	2
73 楠泊住宅	小佐々町楠泊653番地6	1,389.68	平成14	2
74 塩釜住宅	小佐々町西川内475番地9	2,500.84	平成15	2
75 亀ノ子住宅	江迎町末橋410番地2	3,554.88	昭和62	5
76 三浦住宅	江迎町三浦1番地	10,235.80	昭和52	8
77 小川内住宅	江迎町小川内770番地	2,477.76	平成16	36
78 潜竜住宅	江迎町田ノ元1182番地	2,927.67	昭和44	19
79 新丸尾住宅	江迎町猪調563番地1	4,395.17	平成6	4
80 御堂住宅	鹿町町深江553番地15外	1,707.61	昭和41	10
81 船石住宅	鹿町町鹿町659番地1	478.60	昭和48	4
82 橋ノ元住宅	鹿町町鹿町670番地1	895.68	昭和54	4
83 前加勢住宅	鹿町町下歌ヶ浦989番地1	683.40	昭和44	5
84 大加勢住宅	鹿町町下歌ヶ浦750番地1	741.32	昭和46	5
85 下ノ原住宅	鹿町町下歌ヶ浦967番地1	1,549.12	昭和48	7
86 山手浦住宅	鹿町町土肥ノ浦137番地3	1,854.88	昭和53	16
87 鹿町新田住宅	鹿町町下歌ヶ浦791番地6	2,308.16	昭和53	20
88 神林住宅	鹿町町長串364番地1外	468.00	昭和59	2
89 山手浦第2住宅	鹿町町土肥ノ浦166番地2	5,160.41	昭和60	5
90 シーサイド鹿町住宅	鹿町町深江潟27番地1	4,754.18	平成13	2
91 杉谷住宅	鹿町町鹿町479番地4外	1,409.09	昭和47	9
92 小ヶ倉住宅	吉井町立石109番地3外	2,242.19	平成5	3
93 平野住宅	江迎町猪調902番地2	857.40	平成11	1
合計		363,845.39	—	564

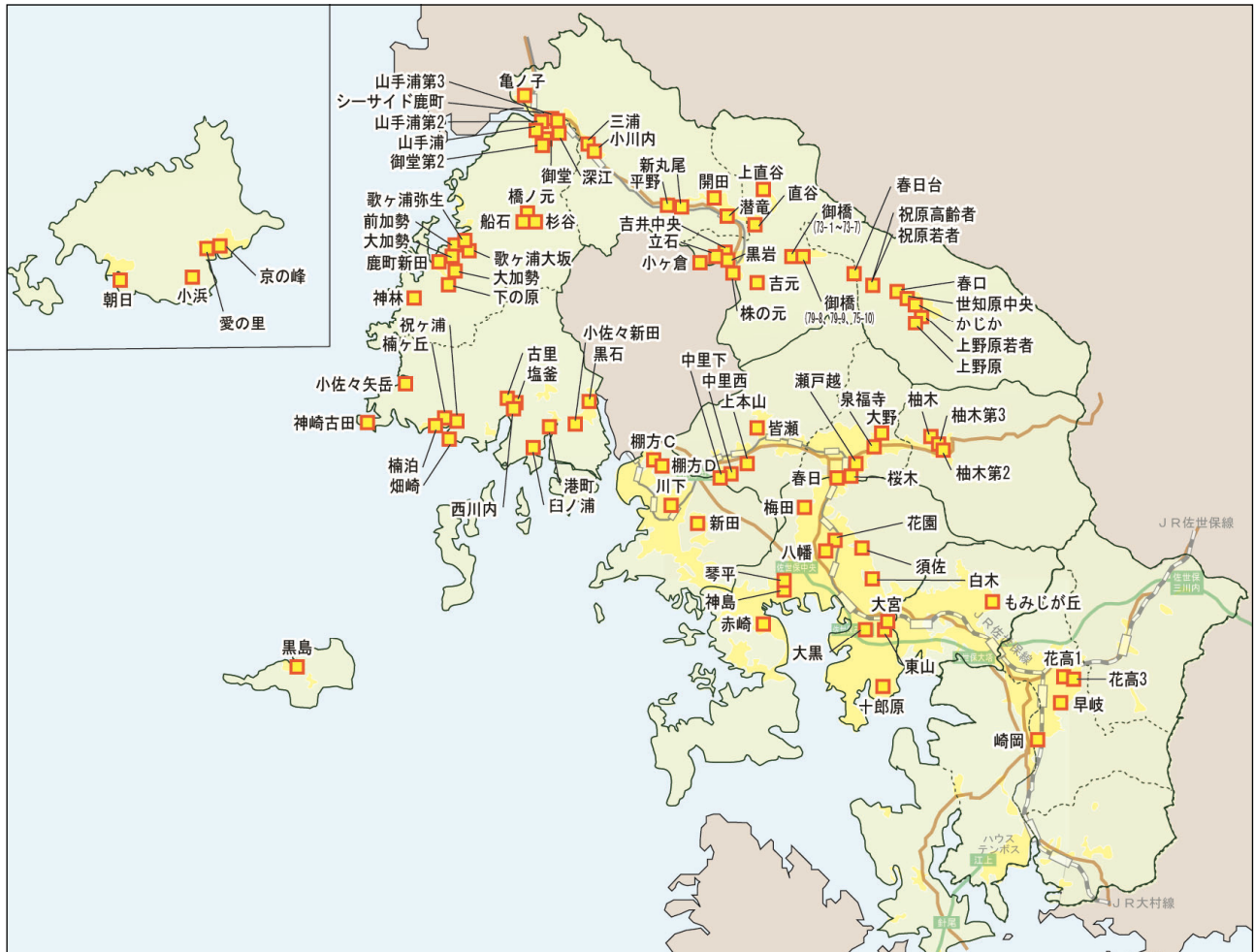
※建築年度：最も古い住宅棟の建築年度を採用

※延床面積、棟数には住宅集会所等を含む

② 配置状況

市営住宅は、佐世保中央エリア、中北部エリア、北部エリアを中心に配置しており、東部エリアは他のエリアと比べ、少なくなっています。

図表 配置図



2) 実態把握

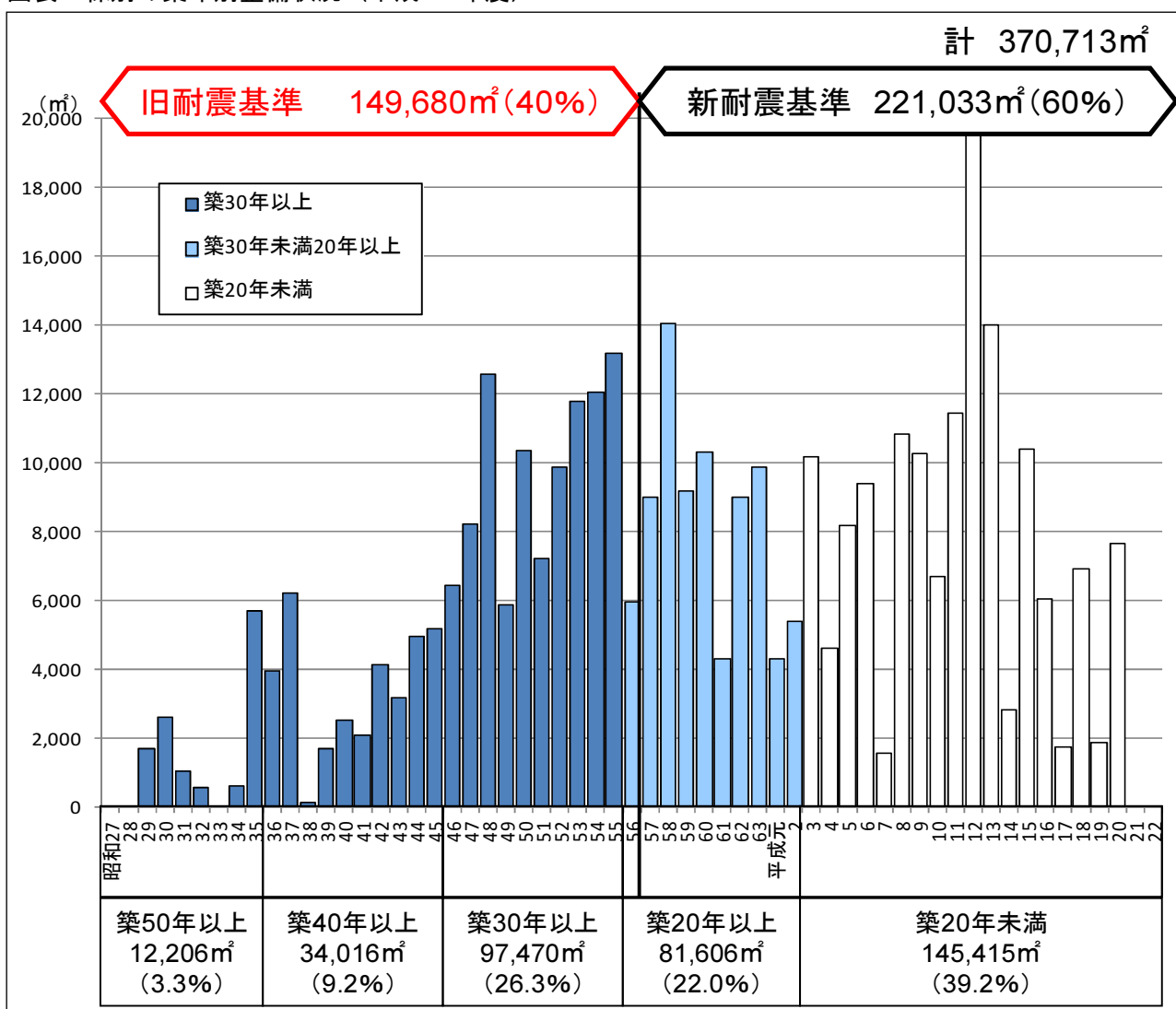
① 建物状況

■ 築年別整備状況

市営住宅の築年別整備状況をみると、旧耐震基準の建物で築30年以上の建物が約14.4万㎡で、市営住宅全体の約39%を占めています。これらの建物については老朽化が進行しています。そのうち、築50年以上経過する建物が1.2万㎡あり、最も古い建物は築56年を経過しており、この中には老朽化により新たな入居募集を止め、今後の廃止又は建替えを計画している建物もあります。

一方、築20年未満の比較的新しい施設は約14.5万㎡（約39%）あり、近年も整備が続けていることがわかります。

図表 棟別の築年別整備状況（平成22年度）



出典：受領資料「④建物一覧」棟別データ

■ 建物総合評価

平成22年度の市営住宅93施設の建物状況について評価を行いました。

（なお、山手浦第2住宅は、平成23年度に大規模改修を行っています。）

図表 建物状況（平成22年度）

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						
		建築年度	延床面積（㎡）	耐震改修	築年数	直近の大規模改修	築年数または直近の大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	点字ブロック	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/㎡）			
																	光熱水費	建物管理委託費	各所修繕費	光熱水費	建物管理委託費	各所修繕費
1	大黒住宅	昭和36	15,998	×	49	昭和58	27	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
2	東山住宅	昭和40	2,687	×	45	平成1	21	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
3	御橋住宅(73—1～73—7)	昭和48	1,891	—	37	—	37	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
4	西川内住宅(改A～改F)	昭和44	1,183	—	41	—	41	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
5	白木住宅	昭和31	53	—	54	—	54	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
6	上野原若者住宅	平成14	790	—	8	—	8	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
7	祝原若者住宅	平成4	832	—	18	—	18	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
8	祝原高齢者住宅	平成4	161	—	18	—	18	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
9	開田住宅	昭和57	5,039	—	28	—	28	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
10	深江住宅	不明	86	—	—	—	—	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
11	御堂第2住宅	昭和46	202	—	39	—	39	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
12	歌ヶ浦弥生住宅	昭和46	172	—	39	—	39	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
13	山手浦第3住宅	昭和63	70	—	22	—	22	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
14	歌ヶ浦大坂住宅	平成1	68	—	21	—	21	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
15	花高1住宅	昭和48	12,503	—	37	—	37	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
16	花高3住宅	昭和54	24,166	—	31	—	31	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
17	早岐住宅	昭和59	20,543	—	26	平成20	2	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
18	崎岡住宅	平成3	8,199	—	19	—	19	×	×	×	×	○	×	×	×	×	—	—	—			
19	もみじが丘住宅	平成9	4,356	—	13	—	13	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
20	十郎原住宅	平成8	21,515	—	14	—	14	○	○	○	×	○	×	×	×	×	—	—	—			
21	須佐住宅	平成11	3,590	—	11	—	11	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
22	花園住宅	平成20	4,325	—	2	—	2	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
23	八幡住宅	昭和34	239	—	51	—	51	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
24	梅田住宅	昭和30	2,635	×	55	—	55	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
25	春日住宅	昭和29	1,406	×	56	昭和58	27	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
26	桜木住宅	平成16	14,081	—	6	—	6	○	×	○	×	○	×	×	×	×	—	—	—			
27	泉福寺住宅	昭和41	39,608	×	44	平成8	14	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
28	瀬戸越住宅	昭和57	7,104	—	28	—	28	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
29	大野住宅	平成2	2,835	—	20	—	20	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
30	柚木住宅	昭和54	4,427	—	31	平成16	6	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
31	柚木第2住宅	昭和56	3,525	—	29	—	29	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
32	柚木第3住宅	昭和57	3,632	—	28	平成17	5	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
33	上本山住宅	昭和58	4,041	—	27	平成21	1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
34	皆瀬住宅	昭和45	700	—	40	—	40	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
35	中里西住宅	昭和30	1,389	—	55	昭和63	22	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
36	中里下住宅	昭和36	1,646	—	49	—	49	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
37	新田住宅	昭和47	14,459	—	38	—	38	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
38	川下住宅	昭和55	4,841	—	30	—	30	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
39	棚方C住宅	昭和55	2,003	—	30	平成18	4	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
40	棚方D住宅	昭和58	1,973	—	27	—	27	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
41	黒島住宅	昭和32	174	—	53	—	53	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
42	琴平住宅	平成9	2,811	—	13	—	13	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
43	神島住宅	昭和31	301	—	54	—	54	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
44	赤崎住宅	平成11	8,489	—	11	—	11	○	×	○	×	○	×	×	×	×	—	—	—			
45	上直谷住宅	昭和38	2,026	—	47	—	47	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			

市営住宅の維持管理費は基本的に利用者負担であるため、維持管理費の評価は行っていません。

第3章 用途別実態把握（15）市営住宅

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				
		建築年度	延床面積 (㎡)	耐震改修	築年数	直近の大規模改修	築年数または直近の大規模改修後経過年数	車いす用エレベーター※1	障がい者用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロッック	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	光熱水費	建物管理委託費	各所修繕費	光熱水費
															維持管理費(千円)		床面積当たり(円/㎡)			
46	直谷住宅	昭和48	7,537	—	37	—	37	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
47	立石住宅	昭和42	381	—	43	—	43	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
48	吉井中央住宅	昭和57	2,025	—	28	—	28	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
49	黒岩住宅	昭和58	8,371	—	27	平成22	0	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
50	御橋住宅(79-8、79-9、75-10)	昭和50	859	—	35	—	35	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
51	吉元住宅	平成5	3,217	—	17	—	17	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
52	株の元住宅	昭和46	1,888	—	39	—	39	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
53	上野原住宅	平成10	2,599	—	12	—	12	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
54	春日台住宅	昭和49	3,516	—	36	—	36	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
55	春口住宅	昭和59	2,841	—	26	—	26	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
56	世知原中央住宅	平成11	2,998	—	11	—	11	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
57	かじか住宅	昭和56	3,934	—	29	平成17	5	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
58	朝日住宅	平成3	620	—	19	—	19	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
59	愛の里住宅	昭和63	1,470	—	22	—	22	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
60	京の峰住宅	平成10	402	—	12	—	12	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
61	小浜住宅	平成9	397	—	13	—	13	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
62	黒石住宅	平成13	4,551	—	9	—	9	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
63	小佐々新田住宅	昭和53	1,889	—	32	—	32	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
64	祝ヶ浦住宅	昭和41	1,078	—	44	—	44	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
65	畑崎住宅	昭和46	649	—	39	—	39	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
66	小佐々矢岳住宅	平成11	727	—	11	—	11	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
67	神崎古田住宅	昭和59	620	—	26	—	26	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
68	西川内住宅(A~H)	昭和44	1,156	—	41	—	41	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
69	楠ヶ丘住宅	平成4	1,887	—	18	—	18	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
70	港町住宅	平成8	1,478	—	14	—	14	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
71	臼ノ浦住宅	平成10	991	—	12	—	12	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
72	古里住宅	平成12	697	—	10	—	10	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
73	楠泊住宅	平成14	1,390	—	8	—	8	×	×	×	×	○	×	×	—	—	—			
74	塩釜住宅	平成15	2,501	—	7	—	7	×	×	×	×	○	×	×	—	—	—			
75	亀ノ子住宅	昭和62	3,555	—	23	—	23	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
76	三浦住宅	昭和52	10,236	—	33	—	33	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
77	小川内住宅	平成16	2,478	—	6	—	6	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
78	潜竜住宅	昭和44	2,928	—	41	—	41	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
79	新丸尾住宅	平成6	4,395	—	16	—	16	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
80	御堂住宅	昭和41	1,708	—	44	—	44	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
81	船石住宅	昭和48	479	—	37	—	37	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
82	橋ノ元住宅	昭和54	896	—	31	—	31	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
83	前加勢住宅	昭和44	683	—	41	—	41	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
84	大加勢住宅	昭和46	741	—	39	—	39	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
85	下ノ原住宅	昭和48	1,549	—	37	—	37	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
86	山手浦住宅	昭和53	1,855	—	32	—	32	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
87	鹿町新田住宅	昭和53	2,308	—	32	—	32	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
88	神林住宅	昭和59	468	—	26	—	26	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
89	山手浦第2住宅	昭和60	5,160	—	25	—	25	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
90	シーサイド鹿町住宅	平成13	4,754	—	9	—	9	○	×	○	×	○	×	×	—	—	—			
91	杉谷住宅	昭和47	1,409	—	38	—	38	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
92	小ヶ倉住宅	平成5	2,242	—	17	—	17	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
93	平野住宅	平成11	857	—	11	—	11	×	×	×	×	×	×	×	—	—	—			
合計・平均			363,845												0	0	0	—	—	—

市営住宅の維持管理費は基本的に利用者負担であるため、維持管理費の評価は行っていません。

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  
 ※2 節水型便器、高効率照明器具・LED照明、雨水・中水設備等

※建築年度：住宅棟のうち、最も古い建築年度を採用（出典：建物概要書）

市営住宅93施設のうち、耐震安全性が確保されていない施設は、大黒住宅等5施設あります。また、いずれも築30年以上を経過しており、これまでに大規模改修等の老朽化対策を行っていないため、老朽化も進行しています。これらの施設では、建替え又は解体・廃止を順次実施、又は検討しています。【パターン①】

御橋住宅等36施設は、耐震安全性を確認又は、耐震化対象外となっていますが、築30年以上を経過しており、これまで通常必要な外壁等の改修は行っているものの、老朽化が進行しており、今後対策が必要です。これらの施設も、将来的な建替え又は解体・廃止を検討しています。【パターン②】

開田住宅等15施設は新耐震基準の建物ですが、今後、老朽化対策の検討が必要な施設となっています。【パターン③】（なお、山手浦第2住宅は、平成23年度に大規模改修を行っています。）

さらに、上野原若者住宅等37施設は比較的新しい施設ですが、建設後の社会情勢の変化に応じたバリアフリー化や環境対応が必要な施設となっています。【パターン④】

図表 建物総合評価結果

評価	パターン①	パターン②	パターン③	パターン④
	耐震性 老朽化	老朽化	今後 老朽化	バリアフリー・環境対応
評価	<p>・耐震安全性が確保されていない ・さらに、老朽化が進行している ⇒耐震安全性の確保とともに、老朽化対策も必要な施設</p>	<p>・老朽化が進行している ⇒建替え又は大規模改修などの老朽化対策の検討が必要な施設</p>	<p>・老朽化が進行している ⇒今後、老朽化対策の検討が必要な施設</p>	<p>・バリアフリー、環境対応が未完了 ⇒今後、バリアフリーや環境対応が完了していない部分の整備が望まれる施設</p>
該当施設	<p>該当施設 建築年度</p> <p>大黒住宅 昭和36 東山住宅 昭和40 梅田住宅 昭和30 春日住宅 昭和29 泉福寺住宅 昭和41</p> <p>&lt; 5 施設 &gt;</p>	<p>該当施設 建築年度</p> <p>御橋住宅(73—1～73—7) 昭和48 西川内住宅(改A～改F) 昭和44 白木住宅 昭和31 深江住宅 不明 御堂第2住宅 昭和46 歌ヶ浦弥生住宅 昭和46 花高1住宅 昭和48 花高3住宅 昭和54 八幡住宅 昭和34 皆瀬住宅 昭和45 中里下住宅 昭和36 新田住宅 昭和47 川下住宅 昭和55 黒島住宅 昭和32 神島住宅 昭和31 上直谷住宅 昭和38 直谷住宅 昭和48 立石住宅 昭和42 御橋住宅(79-8、79-9、75-10) 昭和50 株の元住宅 昭和46 春日台住宅 昭和49 小佐々新田住宅 昭和53 祝ヶ浦住宅 昭和41 畑崎住宅 昭和46 西川内住宅(A～H) 昭和44 三浦住宅 昭和52 潜竜住宅 昭和44 御堂住宅 昭和41 船石住宅 昭和48 橋ノ元住宅 昭和54 前加勢住宅 昭和44 大加勢住宅 昭和46 下ノ原住宅 昭和48 山手浦住宅 昭和53 鹿町新田住宅 昭和53 杉谷住宅 昭和47</p> <p>&lt; 36 施設 &gt;</p>	<p>該当施設 建築年度</p> <p>開田住宅 昭和57 山手浦第3住宅 昭和63 歌ヶ浦大坂住宅 平成1 瀬戸越住宅 昭和57 大野住宅 平成2 柚木第2住宅 昭和56 中里西住宅 昭和30 棚方D住宅 昭和58 吉井中央住宅 昭和57 春口住宅 昭和59 愛の里住宅 昭和63 神崎古田住宅 昭和59 亀ノ子住宅 昭和62 神林住宅 昭和59 山手浦第2住宅 昭和60</p> <p>&lt; 15 施設 &gt;</p>	<p>該当施設 建築年度</p> <p>上野原若者住宅 平成14 祝原若者住宅 平成4 祝原高齢者住宅 平成4 早岐住宅 昭和59 崎岡住宅 平成3 もみしが丘住宅 平成9 十郎原住宅 平成8 須佐住宅 平成11 花園住宅 平成20 桜木住宅 平成16 柚木住宅 昭和54 柚木第3住宅 昭和57 上本山住宅 昭和58 棚方C住宅 昭和55 琴平住宅 平成9 赤崎住宅 平成11 黒岩住宅 昭和58 吉元住宅 平成5 上野原住宅 平成10 世知原中央住宅 平成11 かじか住宅 昭和56 朝日住宅 平成3 京の峰住宅 平成10 小浜住宅 平成9 黒石住宅 平成13 小佐々矢岳住宅 平成11 楠ヶ丘住宅 平成4 港町住宅 平成8 臼ノ浦住宅 平成10 古里住宅 平成12 楠泊住宅 平成14 塩釜住宅 平成15 小川内住宅 平成16 新丸尾住宅 平成6 シーサイド鹿町住宅 平成13 小ヶ倉住宅 平成5 平野住宅 平成11</p> <p>&lt; 37 施設 &gt;</p>
コメント	<p>・いずれも旧耐震基準の建物で、特に築年も古く、耐震化と老朽化対策が必要です。</p>	<p>・築31～39年以上と老朽化が進行しており、改修工事などの検討が必要です。</p>	<p>・いずれも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。</p>	<p>・比較的新しい施設ですが、バリアフリーや環境対応が完了していないため、計画的な改修や効率のよい設備の導入などの対応が望まれます。</p>



② コスト状況

■ 施設にかかるコスト

市営住宅93施設の年間トータルコストは、26億4,433万円です。

年間トータルコストのうち、施設にかかるコスト（修繕費・改修費・光熱水費・建物管理委託費等）は、3億9,479万円でトータルコストの約15%を占めています。事業運営にかかるコスト（委託費等）は2億4,670万円（9%）、減価償却相当額が20億284万円です。

図表 施設別行政コスト計算書（平成22年度）

（円）

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		大黒住宅	東山住宅	御橋住宅 (73-1~73-7)	西川内住宅 (改A~改F)	白木住宅	上野原 若者住宅	祝原 若者住宅	祝原高齢者 住宅	開田住宅	深江住宅	御堂 第2住宅	歌ヶ浦弥生 住宅	山手浦 第3住宅	歌ヶ浦大坂 住宅	
施設にかかるコスト	一般職員人件費	713,632	120,627	84,877	53,101		35,471	37,339	7,249	226,190	3,860	9,089	7,741	3,133	3,048	
	嘱託職員人件費	96,254	16,270	11,448	7,162		4,784	5,036	978	30,508	521	1,226	1,044	423	324	
	修繕費	11,140,567	1,883,124	1,325,015	828,965		553,736	582,902	113,158	3,531,067	60,265	141,889	120,852	48,913	47,581	
	改修費															
	光熱水費	261,956	44,279	31,156	19,492		13,020	13,706	2,661	83,028	1,417	3,336	2,842	1,150	1,119	
	委託費	1,886,053	318,805	224,320	140,340		93,745	98,683	19,157	597,795	10,203	24,021	20,460	8,281	8,055	
	使用料及び賃借料	177,906	30,072	21,159	13,238		8,843	9,308	1,807	56,388	962	2,266	1,930	781	760	
施設にかかるコスト	14,276,369	2,413,178	1,697,974	1,062,298		709,600	746,974	145,009	4,524,977	77,228	181,827	154,869	62,680	60,887		
事業運営にかかるコスト	一般職員人件費	5,709,058	965,019	679,013	424,808		283,766	298,712	57,988	1,809,519	30,883	72,712	61,931	25,066	24,383	
	嘱託職員人件費	481,288	81,350	57,240	35,811		23,921	25,181	4,888	152,541	2,603	6,130	5,221	2,113	1,621	
	臨時職員人件費	115,683	19,554	13,759	8,608		5,750	6,053	1,175	36,666	626	1,473	1,255	508	494	
	修繕費	4,261	720	507	317		212	223	43	1,350	23	54	46	19	18	
	委託費	20,790,000														
	負担金補助及び交付金	375,935	63,545	44,712	27,973		18,686	19,670	3,818	119,155	2,034	4,788	4,078	1,651	1,606	
	その他物件費	1,743,562	294,720	207,372	129,738		86,663	91,227	17,710	552,632	9,432	22,206	18,914	7,655	7,447	
事業運営にかかるコスト	29,219,766	1,424,909	1,002,603	627,255		418,997	441,066	85,623	2,671,863	45,601	107,363	91,446	37,011	35,569		
指定管理委託料																
現金収支を伴うコスト計	43,496,135	3,838,086	2,700,577	1,689,553		1,128,597	1,188,040	230,633	7,196,840	122,829	289,190	246,315	99,691	96,456		
【収入の部】																
収入	分担金及び負担金(収入)	58,595,550	9,904,582	6,969,121	4,360,068		2,912,462	3,065,862	595,171	18,572,197	316,973	746,286	635,641	257,264	250,261	
	手数料収入	2,747,185	464,365	326,739	204,417		136,547	143,739	27,904	870,736	14,861	34,989	29,801	12,062	11,733	
	使用料収入	17,062,288	2,884,090	2,029,321	1,269,597		848,072	892,740	173,306	5,407,990	92,298	217,309	185,091	74,912	72,873	
	諸収入	13,217,137	2,234,132	1,571,994	983,481		656,951	691,553	134,250	4,189,248	71,498	168,336	143,379	58,030	56,450	
	収入の合計	91,622,159	15,487,169	10,897,174	6,817,563		4,554,033	4,793,895	930,632	29,040,171	495,630	1,166,920	993,911	402,267	391,317	
II. 現金収支を伴わないもの																
コスト	減価償却相当額	89,028,576	15,048,768	10,588,704	6,624,576		4,425,120	4,658,192	904,288	28,218,120	481,600	1,133,888	965,776	390,880	380,240	
III. 総括																
コストの部合計(トータルコスト)		132,524,711	18,886,854	13,289,281	8,314,129		5,553,717	5,846,232	1,134,921	35,414,960	604,429	1,423,078	1,212,091	490,571	476,696	
収支差額(ネットコスト)		40,902,552	3,399,685	2,392,107	1,496,566		999,684	1,052,338	204,289	6,374,789	108,799	256,158	218,180	88,304	85,379	

図表 施設別行政コスト計算書（平成22年度）

（円）

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		花高1住宅	花高3住宅	早岐住宅	崎岡住宅	もみじが丘 住宅	十郎原住宅	須佐住宅	花園住宅	八幡住宅	梅田住宅	春日住宅	桜木住宅	泉福寺住宅	瀬戸越住宅
施設にかかるコスト	一般職員人件費	561,256	1,084,777	922,140	368,017	195,528	965,766	161,167	194,142	10,709	118,279	63,097	632,088	1,777,943	318,895
	嘱託職員人件費	59,699	115,385	98,086	39,145	20,798	102,726	17,143	20,650	1,139	12,581	6,711	67,234	189,116	33,920
	修繕費	8,761,807	16,934,539	14,395,993	5,745,143	3,052,403	15,076,649	2,515,989	3,030,763	167,172	1,846,460	985,009	9,867,570	27,755,597	4,978,300
	改修費			12,408,900				9,934,050							2,652,300
	光熱水費	206,022	398,194	338,494	135,090	71,773	354,508	59,160	71,264	3,931	43,417	23,161	285,023	652,637	117,058
	委託費	1,483,339	2,866,949	2,437,116	972,630	516,760	2,552,416	425,947	513,096	28,302	312,598	166,758	1,670,540	4,698,911	842,806
	使用料及び賃借料	139,919	270,432	229,887	91,746	48,745	240,763	40,178	48,399	2,670	29,487	15,730	406,680	443,236	79,500
施設にかかるコスト	11,212,043	21,670,276	30,830,215	7,351,770	3,906,006	19,292,828	3,219,584	13,812,365	213,922	2,362,822	1,260,466	12,929,134	35,517,439	9,022,780	
事業運営にかかるコスト	一般職員人件費	4,490,046	8,678,217	7,377,117	2,944,137	1,564,224	7,726,129	1,289,335	1,553,135	85,668	946,231	504,774	5,056,702	14,223,540	2,551,163
	嘱託職員人件費	298,497	576,926	490,429	195,726	103,989	513,631	85,715	103,252	5,695	62,905	33,557	336,168	945,578	169,601
	臨時職員人件費	90,982	175,847	149,483	59,657	31,696	156,555	26,126	31,471	1,736	19,174	10,228	102,464	288,213	51,694
	修繕費	3,351	6,476	5,505	2,197	1,167	5,766	962	1,159	64	706	377	3,774	10,615	1,904
	委託費	2,485,264							1,890,000					20,533,800	
	負担金補助及び交付金	295,664	571,451	485,775	193,868	103,002	508,757	84,901	102,272	5,641	62,308	33,239	332,978	936,604	167,991
	その他物件費	1,371,273	2,650,352	2,252,992	899,148	477,718	2,359,582	393,767	474,332	26,163	288,982	154,159	2,341,229	4,343,909	779,132
事業運営にかかるコスト	9,035,078	12,659,269	10,761,302	4,294,732	2,281,797	11,270,420	1,880,806	4,155,621	124,968	1,380,305	736,335	9,927,315	41,282,259	3,721,486	
指定管理委託料															
現金収支を伴うコスト計	20,247,121	34,329,545	41,591,517	11,646,502	6,187,803	30,563,248	5,100,390	17,967,986	338,890	3,743,127	1,996,801	22,856,449	76,799,697	12,744,266	
【収入の部】															
収入	分担金及び負担金(収入)	46,084,089	89,069,845	75,715,865	30,217,474	16,054,587	79,297,987	13,233,236	15,940,772	879,267	9,711,745	5,180,806	51,900,020	145,984,888	26,184,146
	手数料収入	2,160,599	4,175,937	3,549,851	1,416,711	752,701	3,717,795	620,425	747,365	41,223	455,324	242,896	2,433,273	6,844,333	1,227,613
	使用料収入	13,419,108	25,936,020	22,047,509	8,798,949	4,674,894	23,090,578	3,853,352	4,641,752	256,032	2,827,938	1,508,586	15,112,634	42,308,965	7,624,494
	諸収入	10,394,983	20,091,088	17,078,890	6,816,021	3,621,362	17,886,893	2,984,962	3,595,689	198,332	2,190,635	1,168,611	11,706,856	32,929,160	5,906,241
	収入の合計	72,058,779	139,272,890	118,392,114	47,249,156	25,103,544	123,993,252	20,691,976	24,925,578	1,374,855	15,185,642	8,100,899	81,152,783	228,267,346	40,942,495
II. 現金収支を伴わないもの															
コスト	減価償却相当額	70,018,984	135,330,440	115,040,744	45,911,656	24,392,928	120,483,328	20,106,240	24,220,000				78,855,560	221,805,696	39,783,520
III. 総括															
コストの部合計(トータルコスト)		90,266,105	169,659,985	156,632,261	57,558,158	30,580,731	151,046,576	25,206,630	42,187,986	338,890	3,743,127	1,996,801	101,712,009	298,605,393	52,527,786
収支差額(ネットコスト)		18,207,326	30,387,095	38,240,147	10,309,002	5,477,188	27,053,324	4,514,655	17,262,408	-1,035,965	-11,442,514	-6,104,099	20,559,226	70,338,047	11,585,291



図表 施設別行政コスト計算書（平成22年度）

（円）

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		大野住宅	柚木住宅	柚木第2住宅	柚木第3住宅	上本山住宅	皆瀬住宅	中里西住宅	中里下住宅	新田住宅	川下住宅	柵方C住宅	柵方D住宅	黒島住宅	琴平住宅	
施設にかか るコスト	一般職員人件費	127,267	198,711	158,231	163,012	181,398	31,434	62,336	73,900	649,045	217,313	89,929	88,560	7,789	126,182	
	嘱託職員人件費	13,537	21,136	16,831	17,339	19,295	3,344	6,631	7,861	69,037	23,115	9,566	9,420	828	13,422	
	修繕費	1,986,779	3,102,100	2,470,160	2,544,790	2,831,819	490,724	973,138	1,153,659	10,132,294	3,392,493	1,403,892	1,382,519	121,595	1,969,842	
	改修費						15,093,790			13,372,800	8,557,500	5,927,250				
	光熱水費	46,717	72,942	58,083	59,837	66,587	211,539	22,882	27,127	238,248	79,770	33,011	32,508	2,859	46,318	
	委託費	336,354	525,173	418,188	430,823	479,416	83,078	164,748	195,310	1,715,357	574,335	237,673	234,055	20,586	333,486	
	使用料及び賃借料	31,727	49,538	39,447	40,638	45,222	7,836	15,540	18,423	161,805	54,176	22,419	22,078	1,942	31,457	
	施設にかかるコスト	2,542,381	3,969,601	3,160,939	3,256,440	3,623,736	15,921,705	1,245,275	1,476,280	26,338,586	12,898,702	7,723,739	1,769,139	155,599	2,520,708	
	事業運営にか かるコスト	一般職員人件費	1,018,138	1,589,692	1,265,850	1,304,095	1,451,185	251,475	498,691	591,200	5,192,361	1,738,505	719,434	708,481	62,312	1,009,459
		嘱託職員人件費	67,686	105,682	84,153	86,696	96,474	16,718	33,153	39,303	345,187	115,575	47,828	47,100	4,142	67,109
臨時職員人件費		20,631	32,212	25,650	26,425	29,405	5,096	10,105	11,980	105,213	35,227	14,578	14,356	1,263	20,455	
修繕費		760	1,186	945	973	1,083	188	372	441	3,875	1,297	537	529	47	753	
委託費							486,000									
負担金補助及び交付金		67,043	104,679	83,355	85,873	95,559	16,559	32,838	38,930	341,911	114,479	47,374	46,653	4,103	66,472	
その他物件費		310,942	485,496	386,594	398,274	443,196	6,616,801	152,302	180,554	1,585,762	530,944	219,717	216,372	19,030	308,292	
事業運営にかかるコスト		1,485,200	2,318,948	1,846,547	1,902,336	2,116,902	7,640,837	727,461	862,408	7,574,309	2,536,029	1,049,467	1,033,490	90,897	1,472,538	
指定管理委託料																
現金収支を伴うコスト 計	4,027,581	6,288,550	5,007,486	5,158,776	5,740,638	23,562,542	1,972,736	2,338,688	33,912,895	15,434,731	8,773,206	2,802,629	246,496	3,993,246		
【収入の部】																
収入	分担金及び負担金(収入)	10,449,775	16,315,979	12,992,190	13,384,720	14,894,394	2,581,041	5,118,370	6,067,851	53,292,377	17,843,344	7,383,987	7,271,572	639,547	10,360,691	
	手数料収入	489,926	764,956	609,124	627,527	698,306	121,009	239,969	284,484	2,498,552	836,565	346,190	340,919	29,984	485,749	
	使用料収入	3,042,843	4,751,008	3,783,162	3,897,462	4,337,060	751,567	1,490,405	1,766,882	15,518,071	5,195,758	2,150,124	2,117,390	186,228	3,016,903	
	請収入	2,357,109	3,680,323	2,930,590	3,019,132	3,359,662	582,194	1,154,528	1,368,698	12,020,924	4,024,844	1,665,573	1,640,216	144,260	2,337,015	
収入の合計	16,339,653	25,512,265	20,315,066	20,928,841	23,289,422	4,035,811	8,003,272	9,487,915	83,329,924	27,900,510	11,545,873	11,370,098	1,000,020	16,200,358		
II. 現金収支を伴わないもの																
コスト	減価償却相当額	15,877,120	24,790,080	19,740,000	20,336,400	22,630,160	3,921,568		9,219,337	80,971,072	27,110,720	11,219,040	11,048,240		15,741,768	
III. 総括																
コストの部合計(トータルコスト)		19,904,701	31,078,630	24,747,486	25,495,176	28,370,798	27,484,110	1,972,736	11,558,024	114,883,967	42,545,451	19,992,246	13,850,869	246,496	19,735,014	
収支差額(ネットコスト)		3,565,048	5,566,364	4,432,419	4,566,335	5,081,376	23,448,299	-6,030,535	2,070,110	31,554,043	14,644,941	8,446,373	2,480,772	-753,524	3,534,656	

図表 施設別行政コスト計算書（平成22年度）

（円）

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		神島住宅	赤崎住宅	上直谷住宅	直谷住宅	立石住宅	吉井中央住宅	黒岩住宅	御橋住宅 (79-8, 79-9, 75-10)	吉元住宅	株の元住宅	上野原住宅	春日台住宅	香口住宅	世知原中央住宅	
施設にかか るコスト	一般職員人件費	13,524	381,038	90,944	338,326	17,113	90,884	375,773	38,543	144,420	75,759	116,665	157,818	127,547	134,560	
	嘱託職員人件費	1,439	40,530	9,673	35,987	1,820	9,667	39,970	4,100	15,362	8,058	12,409	16,787	13,567	14,313	
	修繕費	211,123	5,948,418	1,419,729	5,281,629	267,156	1,418,797	5,866,226	601,696	2,254,545	1,182,677	1,821,261	2,463,713	1,991,152	2,100,624	
	改修費															
	光熱水費	4,964	139,869	33,383	124,191	6,282	33,361	137,937	14,148	53,013	27,809	42,825	57,931	46,819	49,393	
	委託費	35,742	1,007,043	240,354	894,159	45,228	240,197	993,129	101,865	381,685	200,223	308,332	417,097	337,094	355,627	
	使用料及び賃借料	3,371	94,992	22,672	84,344	4,266	22,657	93,679	9,609	36,003	18,886	29,084	39,344	31,797	33,545	
	施設にかかるコスト	270,184	7,611,891	1,816,755	6,758,634	341,866	1,815,563	7,506,714	769,960	2,885,027	1,513,413	2,330,576	3,152,689	2,547,977	2,688,062	
	事業運営にか かるコスト	一般職員人件費	108,192	3,048,306	727,549	2,706,606	136,906	727,072	3,006,187	308,343	1,155,356	606,071	933,317	1,262,546	1,020,379	1,076,479
		嘱託職員人件費	7,193	202,651	48,367	179,935	9,101	48,336	199,851	20,499	76,808	40,291	62,047	83,934	67,835	71,564
臨時職員人件費		2,192	61,768	14,742	54,844	2,774	14,733	60,915	6,248	23,411	12,281	18,912	22,295	18,018	19,009	
修繕費		81	2,275	543	2,020	102	543	2,243	230	862	452	697	942	761	803	
委託費																
負担金補助及び交付金		7,124	200,727	47,908	178,227	9,015	47,877	197,954	20,304	76,079	39,909	61,458	83,137	67,191	70,885	
その他物件費		33,042	930,961	222,196	826,605	41,738	221,658	916,478	94,003	352,226	184,769	284,535	384,905	311,077	328,180	
事業運営にかかるコスト		157,823	4,446,689	1,061,306	3,948,236	199,636	1,060,217	4,383,627	449,626	1,684,743	883,774	1,360,965	1,837,759	1,485,261	1,566,919	
指定管理委託料																
現金収支を伴うコスト 計	427,987	12,058,579	2,878,061	10,706,871	541,502	2,875,780	11,890,341	1,219,586	4,569,770	2,397,186	3,691,541	4,990,448	4,033,238	4,254,982		
【収入の部】																
収入	分担金及び負担金(収入)	1,110,436	31,286,630	7,467,284	27,779,550	1,405,147	7,462,382	30,854,331	3,164,713	11,858,128	6,220,476	9,579,206	12,958,281	10,472,774	11,048,558	
	手数料収入	52,062	1,466,838	350,095	1,302,412	65,879	349,865	1,446,570	148,374	555,955	291,640	449,110	607,534	491,004	517,999	
	使用料収入	323,345	9,110,274	2,174,379	8,089,056	409,161	2,172,952	8,984,394	921,525	3,452,938	1,811,325	2,789,344	3,773,289	3,049,540	3,217,201	
	請収入	250,476	7,057,186	1,684,362	6,266,109	316,953	1,683,256	6,959,674	713,850	2,674,785	1,403,125	2,160,739	2,922,942	2,362,297	2,492,174	
収入の合計	1,736,319	48,920,927	11,676,120	43,437,127	2,197,139	11,668,455	48,244,969	4,948,462	18,541,806	9,726,566	14,978,399	20,262,045	16,375,615	17,275,932		
II. 現金収支を伴わないもの																
コスト	減価償却相当額		47,536,104	11,345,600	42,207,536	2,134,944	11,338,152	46,879,280	4,808,384	18,016,936	9,451,232	14,554,400	19,688,480	15,912,064	16,786,896	
III. 総括																
コストの部合計(トータルコスト)		427,987	59,594,683	14,223,661	52,914,407	2,676,446	14,213,932	58,769,621	6,027,970	22,586,706	11,848,418	18,245,941	24,678,928	19,945,302	21,041,878	
収支差額(ネットコスト)		-1,308,331	10,673,756	2,547,541	9,477,279	479,307	2,545,477	10,524,653	1,079,508	4,044,900	2,121,853	3,267,542	4,416,882	3,569,687	3,765,945	

図表 施設別行政コスト計算書（平成22年度）

（円）

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		かじか住宅	朝日住宅	愛の里住宅	京の峰住宅	小浜住宅	黒石住宅	小佐々新田住宅	祝ヶ浦住宅	畑崎住宅	小佐々矢岳住宅	神崎古田住宅	西川内住宅(A~H)	橋ヶ丘住宅	港町住宅
施設にかかるコスト	一般職員人件費	176,608	27,844	65,971	18,054	17,811	204,292	84,815	48,400	29,136	32,623	27,818	51,909	84,683	66,344
	嘱託職員人件費	18,785	2,962	7,017	1,920	2,402	27,555	11,440	6,528	3,930	4,400	3,752	7,001	11,422	8,948
	修繕費	2,757,049	434,678	1,029,871	281,836	278,052	3,189,218	1,324,048	755,582	454,846	509,280	434,272	810,360	1,321,987	1,035,701
	改修費														
	光熱水費	64,828	10,221	24,216	6,627	6,538	74,990	31,133	17,767	10,695	11,975	10,211	19,055	31,085	24,353
	委託費	466,757	73,589	174,353	47,714	47,073	539,922	224,156	127,917	77,004	86,219	73,520	137,191	223,807	175,340
	使用料及び賃借料	44,028	6,941	16,446	4,501	4,440	50,929	21,144	12,066	7,264	8,133	6,935	12,941	21,111	16,539
	施設にかかるコスト	3,528,056	556,236	1,317,874	360,652	356,317	4,086,906	1,696,735	968,260	582,874	652,631	556,509	1,038,456	1,694,095	1,327,226
	事業運営にかかるコスト	1,412,868	222,754	527,764	144,429	142,490	1,634,336	678,517	387,203	233,089	260,984	222,545	415,274	677,461	530,752
一般職員人件費	93,927	14,809	35,086	9,602	12,012	137,773	57,198	32,641	19,649	22,001	18,760	35,007	57,109	44,742	
嘱託職員人件費	24,949	3,934	9,320	2,927	2,887	33,117	13,749	7,846	4,723	5,288	4,509	8,415	13,727	10,755	
臨時職員人件費	1,054	166	394	108	106	1,220	506	289	174	195	166	310	506	396	
修繕費															
委託費	93,036	14,668	34,753	9,510	9,383	107,619	44,680	25,497	15,349	17,186	14,654	27,345	44,610	34,949	
負担金補助及び交付金	430,732	67,910	160,896	44,109	43,517	499,131	207,221	118,253	71,186	79,705	67,966	126,826	206,899	162,093	
その他物件費	2,056,567	324,240	768,212	210,684	210,395	2,413,195	1,001,871	571,728	344,169	385,359	328,602	613,177	1,000,312	783,687	
事業運営にかかるコスト															
指定管理委託料															
現金収支を伴うコスト計	5,584,623	880,475	2,086,086	571,336	566,712	6,500,101	2,698,606	1,539,988	927,043	1,037,989	885,110	1,651,633	2,694,407	2,110,913	
【収入の部】															
収入	分担金及び負担金(収入)	14,501,127	2,286,257	5,416,766	1,482,363	1,462,460	16,774,188	6,964,035	3,974,099	2,392,332	2,678,639	2,284,119	4,262,212	6,953,199	5,447,432
	手数料収入	679,869	107,189	253,959	69,499	68,566	786,438	326,501	186,321	112,162	125,585	107,088	199,829	325,993	255,397
	使用料収入	4,222,546	665,729	1,577,294	431,645	425,850	4,884,433	2,027,839	1,157,208	696,617	779,986	665,107	1,241,103	2,024,684	1,586,224
	諸収入	3,270,954	515,701	1,221,836	334,370	329,881	3,783,679	1,570,846	896,420	539,628	604,209	515,219	961,408	1,568,402	1,228,753
	収入の合計	22,674,496	3,574,875	8,469,855	2,317,877	2,286,756	26,228,739	10,889,221	6,214,047	3,740,739	4,188,419	3,571,533	6,664,552	10,872,278	8,517,805
II. 現金収支を伴わないもの															
コスト	減価償却相当額	22,032,640	3,473,680	8,230,096	2,252,264	2,222,024	25,486,272	10,580,976	6,038,144	3,634,848	4,069,856	3,470,432	6,475,896	10,564,512	8,276,688
III. 総括															
コストの部合計(トータルコスト)		27,617,263	4,354,155	10,316,182	2,823,600	2,788,736	31,986,373	13,279,582	7,578,132	4,561,891	5,107,845	4,355,542	8,127,529	13,258,919	10,387,601
収支差額(ネットコスト)		4,942,767	779,280	1,846,327	505,723	501,980	5,757,634	2,390,361	1,364,084	821,153	919,426	784,009	1,462,977	2,386,642	1,869,796

図表 施設別行政コスト計算書（平成22年度）

（円）

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		臼ノ浦住宅	古里住宅	楠泊住宅	塩釜住宅	亀ノ子住宅	三浦住宅	小川内住宅	潜竜住宅	新丸尾住宅	御堂住宅	船石住宅	橋ノ元住宅	前加勢住宅	大加勢住宅
施設にかかるコスト	一般職員人件費	44,477	31,274	62,380	112,258	159,572	459,468	111,222	131,418	197,292	76,652	21,484	40,206	30,677	33,277
	嘱託職員人件費	5,999	4,218	8,414	15,141	21,523	61,972	15,001	17,725	26,610	10,339	2,898	5,423	4,138	4,488
	修繕費	694,336	488,223	973,825	1,752,475	2,491,098	7,172,783	1,736,302	2,051,578	3,079,935	1,196,615	335,381	627,652	478,896	519,483
	改修費														
	光熱水費	16,326	11,480	22,898	41,207	58,575	168,659	40,827	48,240	72,421	28,137	7,886	14,758	11,261	12,215
	委託費	117,548	82,654	164,865	296,687	421,733	1,214,323	293,949	347,324	521,421	202,582	56,779	106,259	81,075	87,946
	使用料及び賃借料	11,088	7,797	15,551	27,986	39,781	114,544	27,727	32,762	49,184	19,109	5,356	10,023	7,648	8,296
	施設にかかるコスト	889,774	625,646	1,247,933	2,245,754	3,192,282	9,191,749	2,225,029	2,629,048	3,946,863	1,533,434	429,783	804,321	613,693	665,705
	事業運営にかかるコスト	355,817	250,193	499,043	898,067	1,276,580	3,675,740	889,779	1,051,345	1,578,333	613,214	171,868	321,644	245,413	266,213
一般職員人件費	29,995	21,091	42,069	75,706	107,614	309,861	75,007	88,627	133,052	51,693	14,488	27,114	20,688	22,441	
嘱託職員人件費	7,210	5,070	10,112	18,198	25,867	74,482	18,030	21,303	31,982	12,426	3,483	6,518	4,973	5,394	
臨時職員人件費	266	187	372	670	953	2,743	664	785	1,178	458	128	240	183	199	
修繕費															
委託費	23,430	16,475	32,861	59,137	84,061	242,043	58,591	69,230	103,931	40,379	11,317	21,180	16,160	17,530	
負担金補助及び交付金	108,667	76,410	152,409	274,272	389,871	1,122,581	271,741	321,084	482,027	187,277	52,489	98,231	74,950	81,302	
その他物件費	525,385	369,425	736,867	1,326,050	1,884,947	5,427,451	1,313,812	1,552,374	2,330,504	905,447	253,774	474,927	362,367	393,079	
事業運営にかかるコスト															
指定管理委託料															
現金収支を伴うコスト計	1,415,159	995,071	1,984,799	3,571,805	5,077,229	14,619,200	3,538,841	4,181,421	6,277,367	2,438,880	683,557	1,279,248	976,061	1,058,784	
【収入の部】															
収入	分担金及び負担金(収入)	3,651,966	2,567,883	5,121,982	9,217,415	13,102,319	37,726,370	9,132,348	10,790,594	16,199,399	6,293,785	1,763,989	3,301,232	2,518,826	2,732,304
	手数料収入	171,218	120,392	240,138	432,148	614,287	1,768,757	428,160	505,905	759,490	295,077	82,703	154,774	118,092	128,101
	使用料収入	1,063,407	747,735	1,491,457	2,683,995	3,815,231	10,985,445	2,659,225	3,142,085	4,717,062	1,832,611	513,652	961,277	733,451	795,612
	諸収入	823,758	579,226	1,155,343	2,079,131	2,955,432	8,509,769	2,059,943	2,433,986	3,654,026	1,419,661	397,895	744,644	568,160	616,314
	収入の合計	5,710,349	4,015,237	8,008,920	14,412,689	20,487,269	58,990,342	14,279,676	16,872,570	25,329,977	9,841,194	2,758,239	5,161,929	3,938,529	4,272,330
II. 現金収支を伴わないもの															
コスト	減価償却相当額	5,548,704	3,901,576	7,782,208	14,004,704	19,907,328	57,320,480	13,875,456	16,394,952	24,612,952	9,562,616	2,680,160	5,015,808	3,827,040	4,151,392
III. 総括															
コストの部合計(トータルコスト)		6,963,863	4,896,647	9,767,007	17,576,509	24,984,557	71,939,680	17,414,297	20,576,373	30,890,319	12,001,496	3,363,717	6,295,056	4,803,101	5,210,176
収支差額(ネットコスト)		1,253,514	881,410	1,758,088	3,163,819	4,497,288	12,949,338	3,134,621	3,703,803	5,560,341	2,160,302	605,478	1,133,127	864,571	937,846

図表 施設別行政コスト計算書（平成22年度）

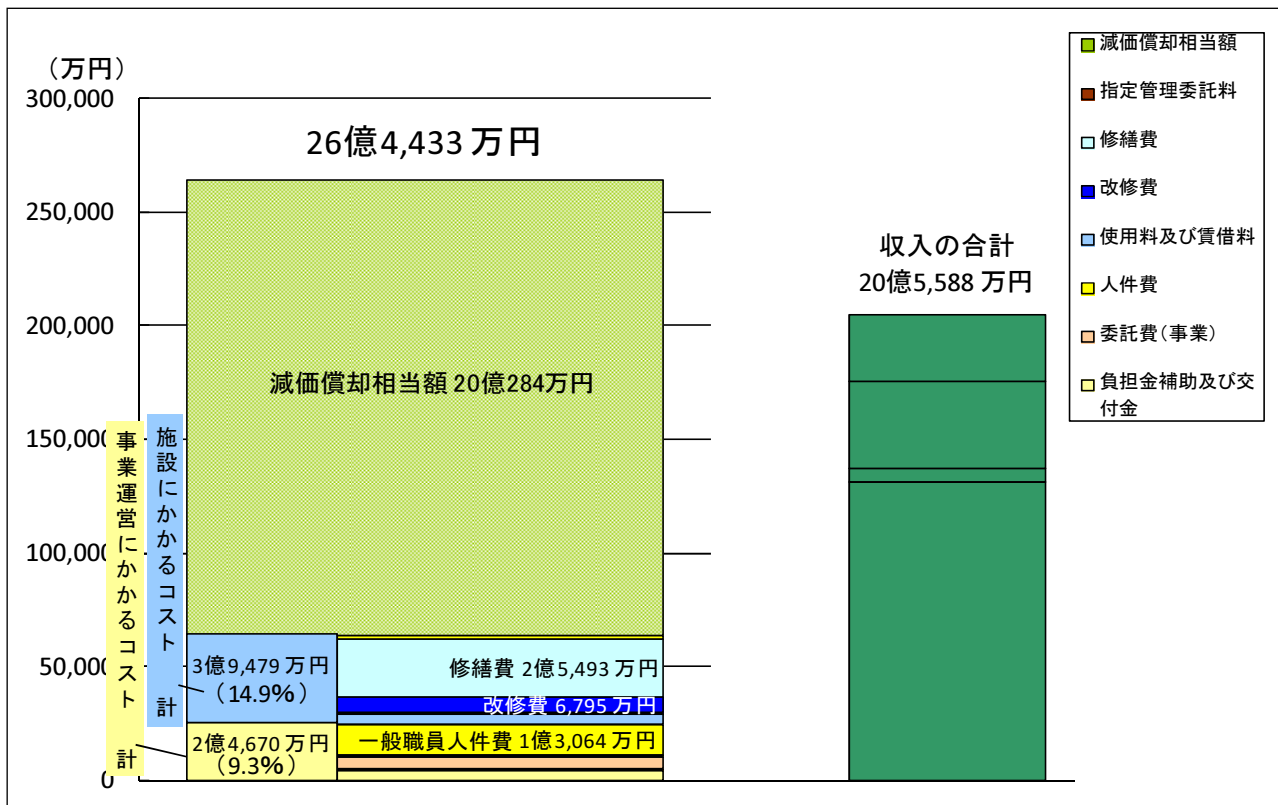
（円）

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		下ノ原住宅	山手浦住宅	鹿町新田住宅	神林住宅	山手浦第2住宅	シーサイド鹿町住宅	杉谷住宅	小ヶ倉住宅	平野住宅	合計	
施設にかかるコスト	一般職員人件費	69,537	83,262	103,609	21,008	231,642	213,407	63,252	100,648	38,487	16,330,000	
	嘱託職員人件費	9,379	11,230	13,975	2,833	31,243	28,784	8,531	13,575	5,191	1,862,050	
	修繕費	1,085,553	1,299,816	1,617,454	327,953	3,616,181	3,331,513	987,426	1,571,225	600,827	254,928,880	
	改修費										67,946,550	
	光熱水費	25,525	30,563	38,032	7,711	85,030	78,336	23,218	36,945	14,128	6,247,321	
	委託費	183,780	220,054	273,828	55,521	612,205	564,012	167,167	266,002	101,718	43,158,437	
	使用料及び賃借料	17,335	20,757	25,830	5,237	57,748	53,202	15,768	25,091	9,595	4,320,123	
	施設にかかるコスト	1,391,110	1,665,682	2,072,728	420,264	4,634,048	4,269,254	1,265,363	2,013,487	769,945	394,793,361	
	事業運営にかかるコスト	一般職員人件費	556,299	666,099	828,875	168,062	1,853,136	1,707,256	506,013	805,185	307,898	130,640,000
		嘱託職員人件費	46,895	56,151	69,873	14,167	156,217	143,920	42,656	67,876	25,955	9,310,250
臨時職員人件費		11,272	13,497	16,796	3,405	37,550	34,594	10,253	16,316	6,239	2,632,786	
修繕費		415	497	619	123	1,383	1,274	378	601	230	97,483	
委託費											46,185,064	
負担金補助及び交付金		36,632	43,862	54,580	11,067	122,027	112,421	33,320	53,020	20,275	8,602,493	
その他物件費		169,895	203,429	253,141	51,327	565,953	521,401	154,538	245,906	94,033	47,228,042	
事業運営にかかるコスト		821,408	983,535	1,223,883	248,153	2,736,266	2,520,866	747,159	1,188,903	454,629	246,698,128	
指定管理委託料												
現金収支を伴うコスト計	2,212,518	2,649,218	3,296,611	668,417	7,370,315	6,790,120	2,012,522	3,202,390	1,224,575	641,491,489		
【収入の部】												
収入	分担金及び負担金(収入)	5,709,634	6,836,582		1,724,921	19,019,865		5,193,522	8,264,102	3,160,143	1,314,808,309	
	手数料収入	267,690	320,525		80,871	891,724		243,492	387,453	148,160	61,643,270	
	使用料収入	1,662,574	1,990,727		502,275	5,538,346		1,512,288	2,406,403	920,194	382,855,662	
	諸収入	1,287,897	1,542,097		389,083	4,290,226		1,171,480	1,864,097	712,819	296,575,449	
	収入の合計	8,927,794	10,689,932		2,697,149	29,740,162		8,120,782	12,922,053	4,941,316	2,055,882,680	
II. 現金収支を伴わないもの												
コスト	減価償却相当額	8,675,072	10,387,328	12,925,696	2,620,800	28,898,296	26,823,408	7,890,904	12,556,264	4,801,440	2,002,836,249	
III. 総括												
コストの部合計(トータルコスト)		10,887,590	13,036,546	16,222,307	3,289,217	36,268,611	33,413,528	9,903,426	15,758,654	6,026,015	2,644,327,737	
収支差額(ネットコスト)		1,959,796	2,346,614	16,222,307	592,068	6,528,449	33,413,528	1,782,644	2,836,601	1,084,699	588,445,047	

施設にかかるコスト3億9,479万円のうち、建物等の修繕費が2億5,493万円と施設にかかるコストの約65%を占めています。その他に改修費6,795万円等がかかっています。

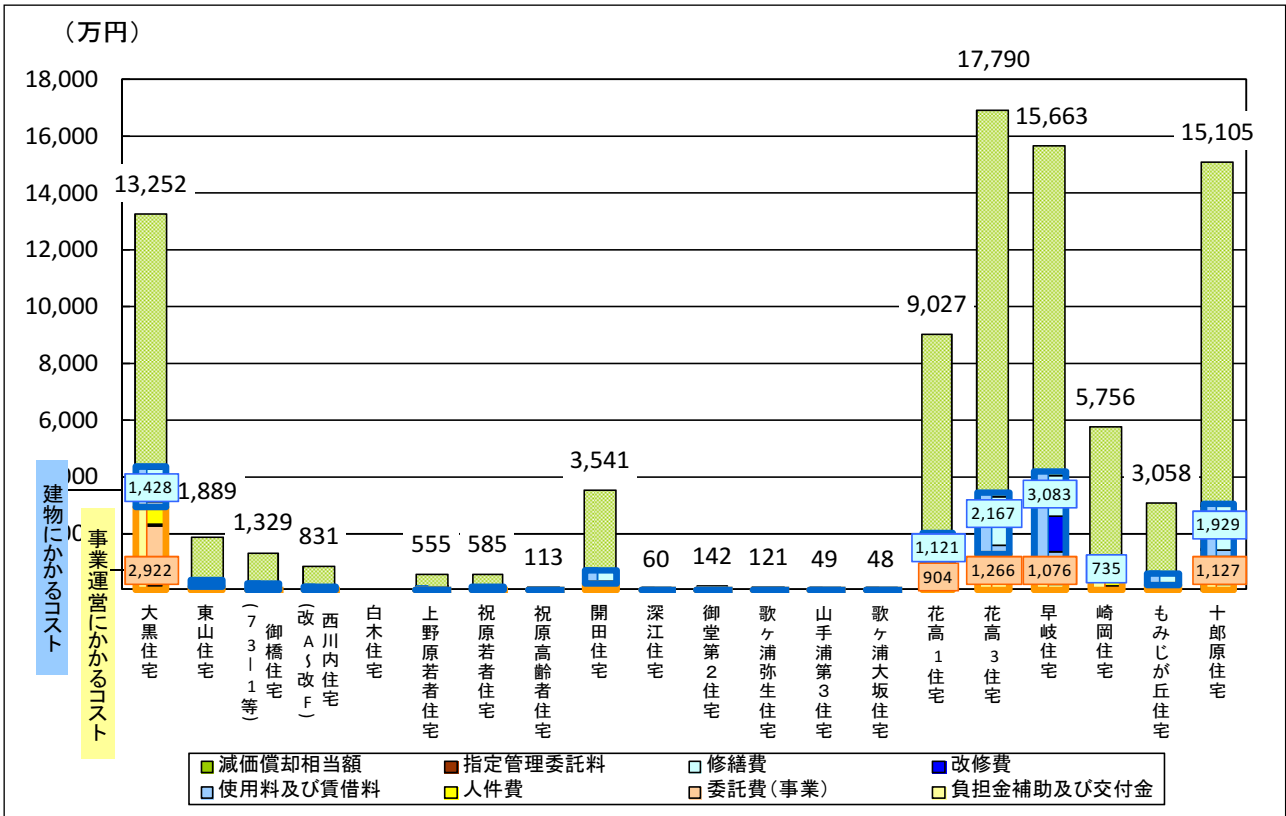
事業運営にかかるコスト2億4,670万円のうち一般職員人件費が1億3,064万円と約54%を占めています。その他に委託費4,619万円等がかかっています。

図表 全施設トータルコスト（平成22年度）

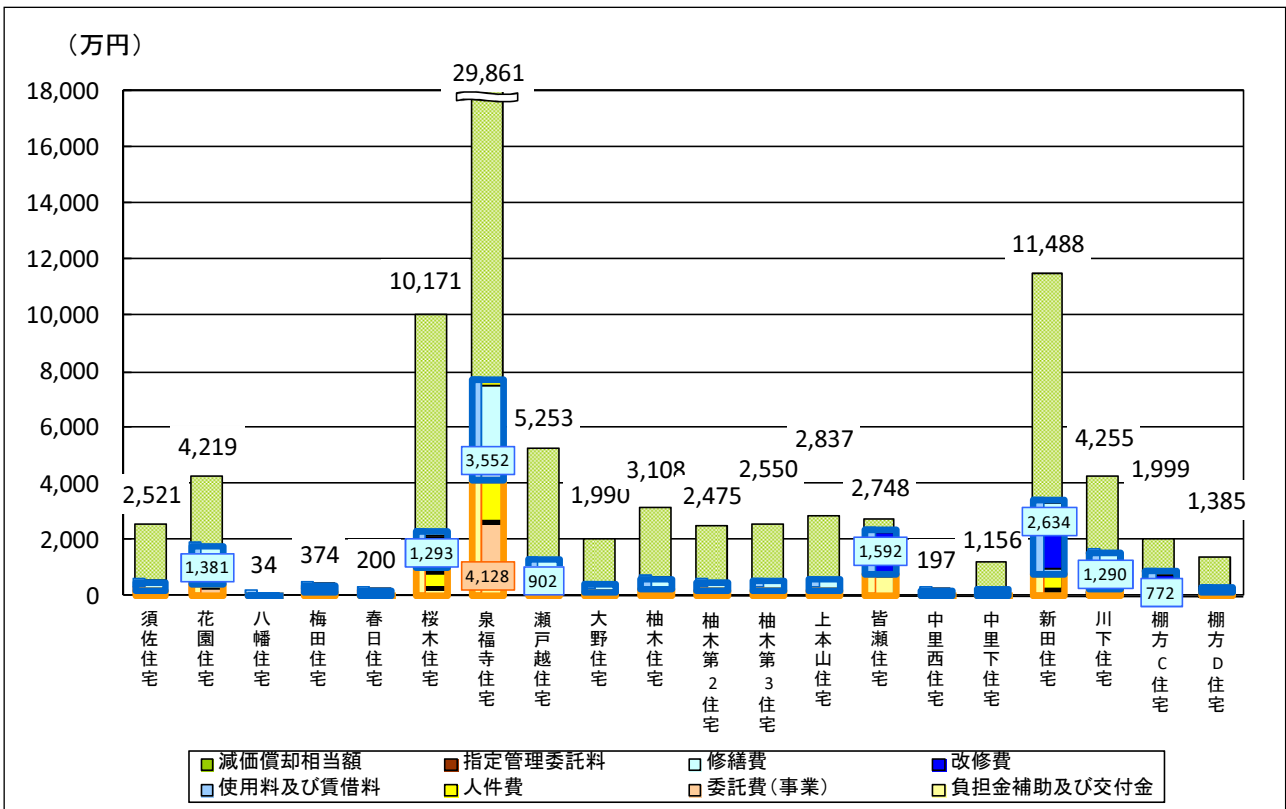


施設別トータルコストをみると、泉福寺住宅が最も高く2億9,861万円、黒島住宅が最も低く25万円となっており、住宅によって大きな差があります。

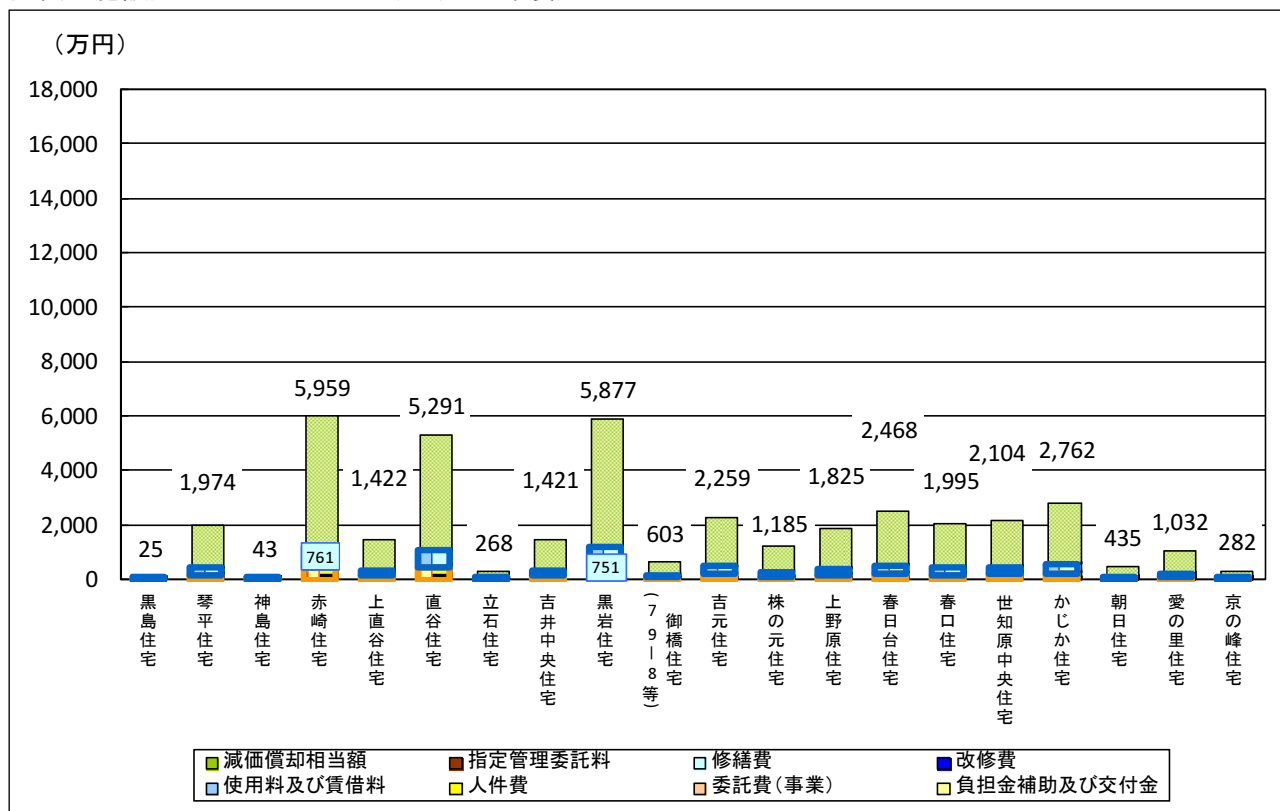
図表 施設別トータルコスト（平成22年度）



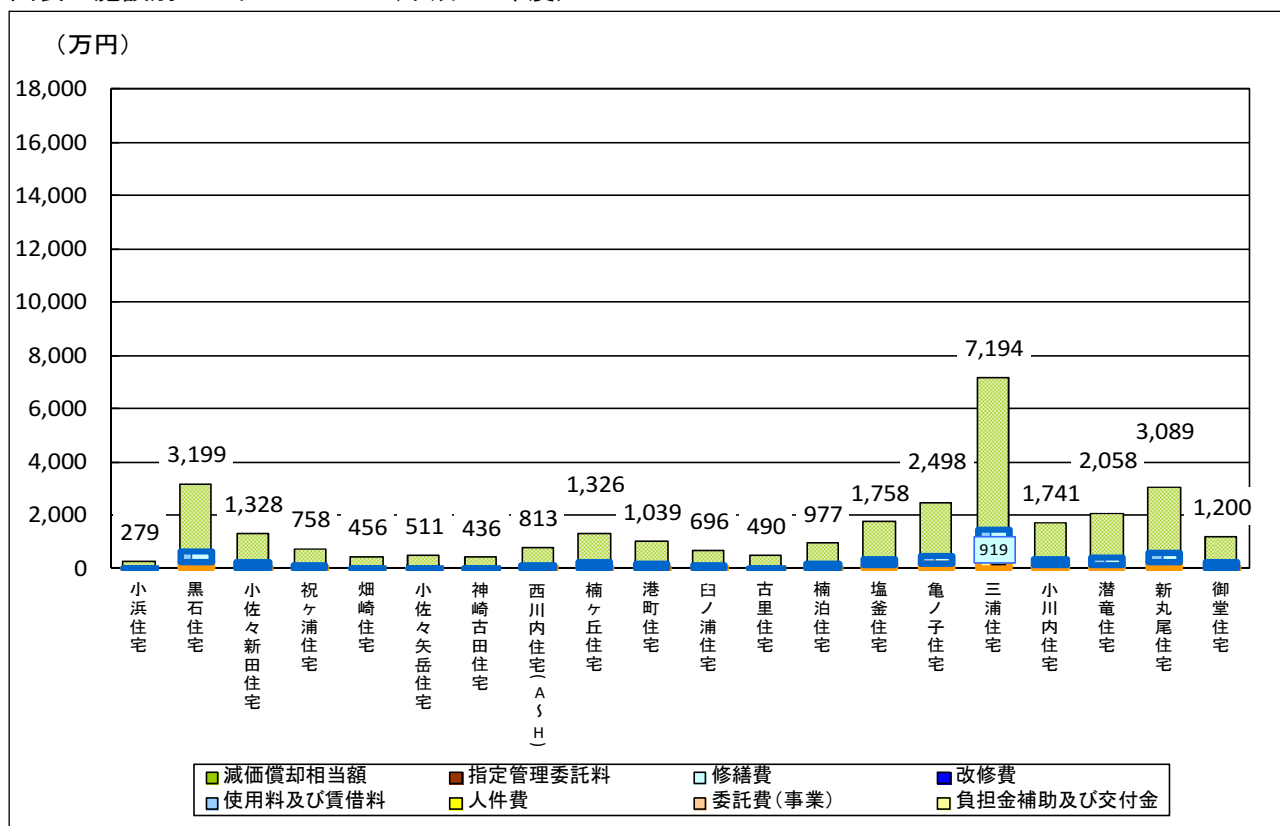
図表 施設別トータルコスト（平成22年度）



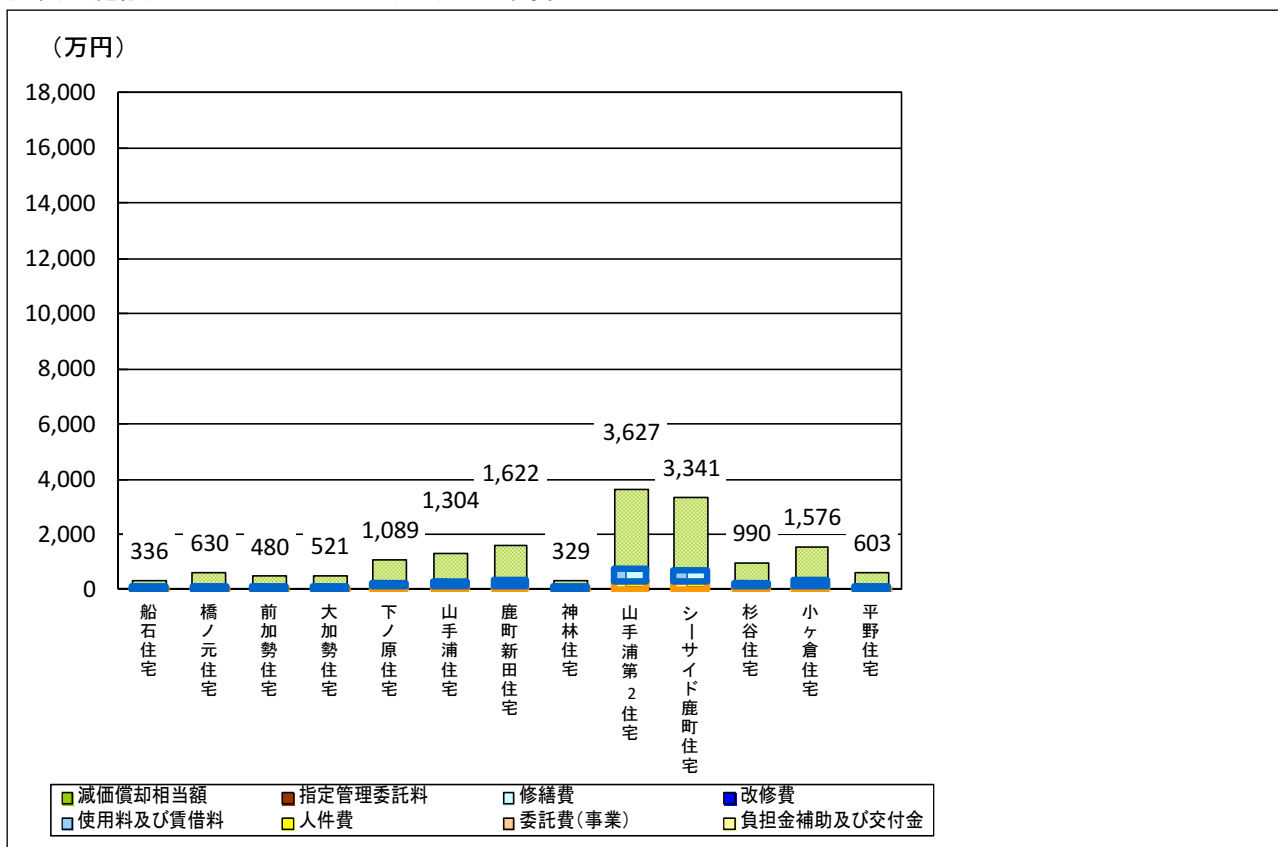
図表 施設別トータルコスト（平成22年度）



図表 施設別トータルコスト（平成22年度）



図表 施設別トータルコスト（平成22年度）



### 3) 今後の検討の視点

- 市営住宅 93 施設中 41 施設が築 30 年を経過しており、耐震安全性の確保、大規模改修等の老朽化対策又は建替え等が必要となっています。現在本市では、建替えを中心に整備計画に基づく取り組みを実施しています。しかし、厳しい財政状況下で、市全体の人口が減少する中、全ての施設を建替え・維持することは難しく、今後、人口変化に対する施設規模の適正化の検討等、市営住宅のあり方を検討する必要があります。
- また、築 20 年未満の比較的新しい施設については、既存施設の長寿命化を図るなど、建物の維持・更新のあり方として、効率的・効果的な維持管理を検討する必要があります。
- 効率的・効果的に維持管理するためには、現状施設の老朽化状況を目視等により詳細に把握し、整備レベル・維持管理状況の課題を抽出し、市民のニーズや環境対応・バリアフリーなどへの対応も考慮した効率的な維持管理と長寿命化を図る「保全計画」等の策定が必要となります。
- また、人口が減少するとともに、人口構成が大きく変化しており、少人数世帯、単身世帯が高齢者を中心として増加しています。市営住宅のニーズも単身小世帯向け住居等へ変化しており、今後、建替え等を実施していく際には、市民ニーズの変化等を考慮して検討する必要があります。