

2-9 公営住宅

(1) 施設の概要、設置状況

公営住宅は、伊賀市営住宅管理条例に基づき下記の34施設※56が設置され、市営住宅の提供に関連する事業を行っています。建物棟数は237棟、延床面積の合計は36,437㎡と、全施設の延床面積のうち7.5%を占めています。なお、公営住宅の多くは昭和30年代から昭和50年代にかけて整備されています。

施設名称	地区	所管課	施設延床面積	運営形態	設置根拠	備考
車坂(北)団地	上野	建築住宅課	158.40㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	政策空家
車坂(南)団地	上野	建築住宅課	224.40㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	政策空家
緑ヶ丘中町(北)団地	上野	建築住宅課	745.80㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
緑ヶ丘中町(南)団地	上野	建築住宅課	2151.60㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
緑ヶ丘南町団地	上野	建築住宅課	1274.04㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
緑ヶ丘東町団地	上野	建築住宅課	1512.72㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
三田団地	上野	建築住宅課	1712.32㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
城ヶ丘団地	上野	建築住宅課	1984.24㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
上之庄団地	上野	建築住宅課	2901.82㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
荒木団地	上野	建築住宅課	3744.04㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	政策空家
木根団地	上野	建築住宅課	1851.00㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
八幡町簡平団地	上野	建築住宅課	3868.76㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	政策空家
久米町団地	上野	建築住宅課	124.16㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
久米子安団地	上野	建築住宅課	788.64㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
寺田団地	上野	建築住宅課	450.36㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
下郡団地	上野	建築住宅課	706.58㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
天神橋団地	上野	建築住宅課	1070.80㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
坂之西団地	上野	建築住宅課	657.20㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
丸内団地	伊賀	伊賀振興課	842.35㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
島ヶ原団地	島ヶ原	島ヶ原振興課	1259.84㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
河合団地	阿山	阿山振興課	1321.82㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
馬場小倉団地	阿山	阿山振興課	108.57㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
中友田団地	阿山	阿山振興課	182.85㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	政策空家
玉滝団地	阿山	阿山振興課	64.80㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	政策空家
横山団地	阿山	阿山振興課	146.28㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	政策空家
丸柱団地	阿山	阿山振興課	393.60㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	政策空家
野下団地	大山田	大山田振興課	767.88㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
上ノ代第2団地	青山	青山振興課	734.00㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
宝楽山第3団地	青山	青山振興課	734.00㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
宝楽山第4団地	青山	青山振興課	821.00㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	政策空家
西が森団地	青山	青山振興課	170.00㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
沢代団地	青山	青山振興課	1404.00㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
松尾団地	青山	青山振興課	543.00㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	
下川原団地	青山	青山振興課	1016.00㎡	直営	公営住宅法／地方自治法／伊賀市営住宅管理条例	

表2-2-25 公営住宅の一覧

※56 本白書では、公営住宅法に基づき供給された34施設のみを対象とし、住宅地区改良法に基づいて供給された9施設は対象外としました。

なお、公営住宅全体（43施設）の建物棟数は340棟、延床面積の合計は78,785㎡と全施設の延床面積のうち17%を占めています。

(2) 施設の状況

公営住宅は、住宅と一部には集会所を併設し、237棟の建物で構成されています。全体の老朽化率は80.2%と老朽化が進行しており、34施設中20施設で耐震性が低く、6施設で一部の建物の耐震性が低くなっています※57。

施設名称	主な建物	老朽化率	建物棟数	施設延床面積	耐震性	大規模改修	建物性能
車坂(北)団地	住宅	100.0%	1	158.40㎡	無	無	1.0点
車坂(南)団地	住宅	100.0%	2	224.40㎡	無	無	1.0点
緑ヶ丘中町(北)団地	住宅	100.0%	3	745.80㎡	無	無	1.2点
緑ヶ丘中町(南)団地	住宅	100.0%	8	2151.60㎡	無	無	1.3点
緑ヶ丘南町団地	住宅	100.0%	11	1274.04㎡	無	無	1.0点
緑ヶ丘東町団地	住宅	100.0%	10	1512.72㎡	無	無	1.0点
三田団地	住宅	99.5%	10	1712.32㎡	無	無	1.2点
城ヶ丘団地	集会所、住宅	99.4%	12	1984.24㎡	無	無	1.0点
上之庄団地	集会所、住宅	88.8%	13	2901.82㎡	一部有 (13棟中3棟)	無	1.7点
荒木団地	集会所、住宅	87.4%	18	3744.04㎡	一部有 (18棟中13棟)	無	1.8点
木根団地	集会所、住宅	70.0%	17	1851.00㎡	一部有 (17棟中11棟)	無	2.1点
八幡町簡平団地	住宅	100.0%	25	3868.76㎡	無	無	1.0点
久米町団地	住宅	100.0%	2	124.16㎡	無	無	1.0点
久米子安団地	住宅	61.6%	3	788.64㎡	有	無	2.8点
寺田団地	住宅	88.7%	2	450.36㎡	一部有 (2棟中1棟)	無	1.7点
下郡団地	住宅	75.4%	7	706.58㎡	一部有 (7棟中4棟)	無	2.1点
天神橋団地	住宅	54.4%	2	1070.80㎡	有	無	2.9点
坂之西団地	住宅	46.2%	2	657.20㎡	有	無	3.1点
丸内団地	集会所、住宅	67.5%	4	842.35㎡	一部有 (4棟中1棟)	無	2.3点
島ヶ原団地	住宅	41.8%	4	1259.84㎡	有	無	3.0点
河合団地	団地	8.2%	2	1321.82㎡	有	無	4.0点
馬場小倉団地	団地	100.0%	4	108.57㎡	無	無	1.0点
中友田団地	団地	100.0%	5	182.85㎡	無	無	1.0点
玉滝団地	団地	100.0%	2	64.80㎡	無	無	1.0点
槇山団地	団地	100.0%	4	146.28㎡	無	無	1.0点
丸柱団地	集会所、住宅	100.0%	12	393.60㎡	無	無	1.0点
野下団地	団地棟	100.0%	5	767.88㎡	無	無	1.0点
上ノ代第2団地	集会所、住宅	99.8%	6	734.00㎡	無	無	1.0点
宝楽山第3団地	集会所、住宅	99.8%	7	734.00㎡	無	無	1.0点
宝楽山第4団地	住宅	100.0%	7	821.00㎡	無	無	1.0点
西が森団地	住宅	100.0%	1	170.00㎡	無	無	1.0点
沢代団地	集会所、住宅	99.2%	5	1404.00㎡	有	無	1.3点
松尾団地	住宅	92.0%	8	543.00㎡	有	無	1.8点
下川原団地	住宅	23.0%	13	1016.00㎡	有	無	3.1点

表 2-2-26 建物性能一覧表

※57 車坂(北)、車坂(南)、荒木、八幡町簡平、中友田、玉滝、槇山、丸柱、宝楽山第4団地については、老朽化した一部の空家を政策空家として入居の募集を行っていません。

公営住宅の建物性能評価点を施設単位で比較した図2-2-54のグラフでは、平均が1.6点と、全施設の平均2.7点を大きく下回っています。

個別施設を見ると、34施設中17施設の建物性能評価点が最低点の1.0点となっています。これは、耐用年数を超過している木造の建物であるためです。

一方、坂之西団地（3.1点）、島ヶ原団地（3.0点）、河合団地（4.0点）、下川原団地（3.1点）は、比較的建物が新しく耐震性も有しているため、平均点を大きく上回っています。

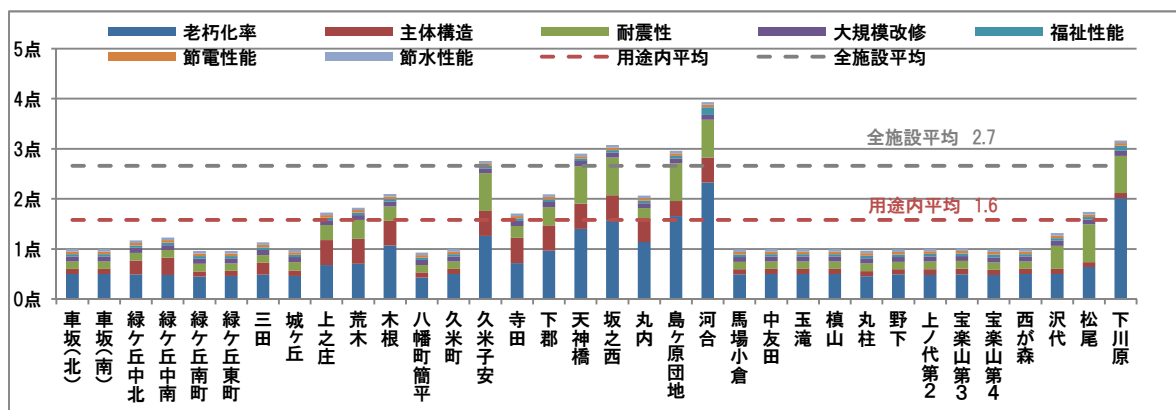


図2-2-54 建物性能評価点の比較（5点満点）



下川原団地



河合団地

(3) 財務の状況

図2-2-55は、保有コストの過去3年間の推移と面積当たり保有コストを比較したグラフです。全体の保有コスト（262,967千円/年）のうち、修繕費が占める割合が17%（44,462千円/年）と最も高くなっています※58。

また、面積当たり保有コストでは、木根団地（5.9千円/㎡）が最も高くなっています。

なお、耐用年数を超過しており減価償却費がかかっていない建物が多いため、保有コストがゼロの施設が多くあります。

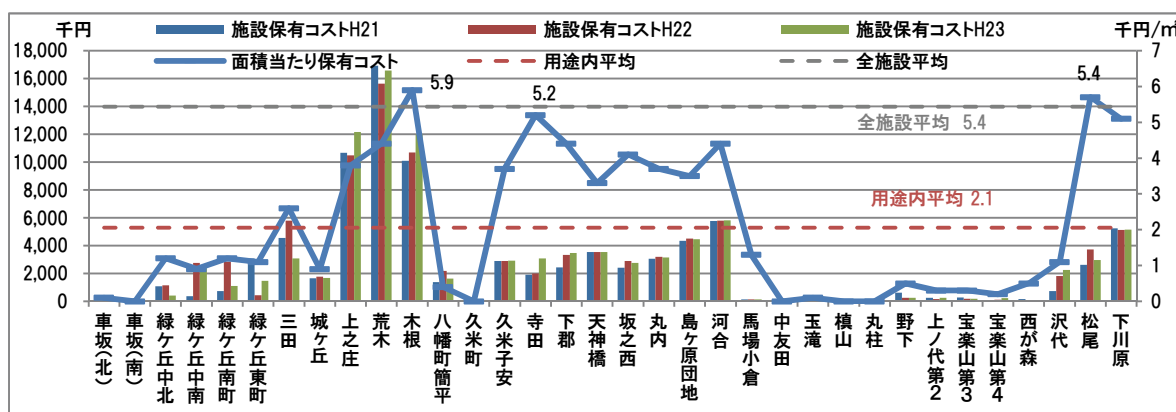


図2-2-55 施設保有コストの推移と面積当たり保有コストの比較

一戸当たりコストについては、坂之西団地、丸内団地、島ヶ原団地が2,000千円/戸を超えています。

一方で、耐用年数を超過しており減価償却費がかかっていない住宅については、ほとんどコストがかかっていません。

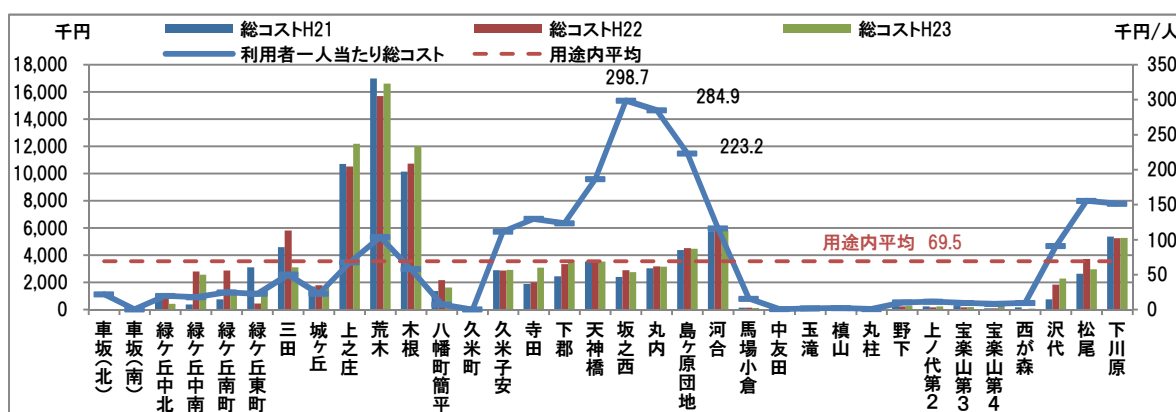


図2-2-56 総コストの推移と一戸当たり総コストの比較

※58 公営住宅については、燃料費や光熱水費などはほとんどかかっていません。

(4) 供給の状況

公営住宅直近の入居者数は、1人から231人と各施設の入居者数は大きく異なり、入居率についても12.5%から100%と相違があります。

施設名称	入居者数_H21	入居者数_H22	入居者数_H23	入居戸数_H21	入居戸数_H22	入居戸数_H23	提供戸数	入居率
車坂(北)団地	1 人	1 人	1 人	1 室	1 室	1 室	8 室	12.5%
車坂(南)団地	10 人	10 人	10 人	5 室	5 室	5 室	8 室	62.5%
緑ヶ丘中町(北)団地	45 人	45 人	45 人	20 室	20 室	20 室	20 室	100.0%
緑ヶ丘中町(南)団地	108 人	111 人	107 人	55 室	56 室	54 室	56 室	98.2%
緑ヶ丘南町団地	57 人	59 人	64 人	38 室	36 室	36 室	38 室	96.5%
緑ヶ丘東町団地	72 人	76 人	74 人	39 室	42 室	42 室	43 室	95.3%
三田団地	84 人	86 人	90 人	49 室	48 室	49 室	50 室	97.3%
城ヶ丘団地	75 人	77 人	76 人	54 室	54 室	53 室	54 室	99.4%
上之庄団地	154 人	161 人	165 人	54 室	53 室	52 室	56 室	94.6%
荒木団地	158 人	159 人	158 人	83 室	80 室	77 室	90 室	88.9%
木根団地	163 人	175 人	189 人	85 室	83 室	82 室	88 室	94.7%
八幡町簡平団地	231 人	231 人	231 人	108 室	108 室	108 室	124 室	87.1%
久米町団地	11 人	11 人	11 人	4 室	4 室	4 室	4 室	100.0%
久米子安団地	26 人	26 人	26 人	10 室	10 室	10 室	10 室	100.0%
寺田団地	18 人	19 人	18 人	7 室	8 室	7 室	8 室	91.7%
下郡団地	23 人	24 人	25 人	13 室	14 室	14 室	14 室	97.6%
天神橋団地	19 人	19 人	19 人	8 室	8 室	8 室	8 室	100.0%
坂之西団地	9 人	9 人	9 人	4 室	4 室	4 室	5 室	80.0%
丸内団地	11 人	11 人	11 人	11 室	11 室	11 室	12 室	91.7%
島ヶ原団地	21 人	20 人	20 人	8 室	7 室	8 室	8 室	95.8%
河合団地	45 人	50 人	50 人	16 室	16 室	16 室	16 室	100.0%
馬場小倉団地	9 人	9 人	9 人	4 室	4 室	4 室	4 室	100.0%
中友田団地	10 人	10 人	10 人	3 室	3 室	3 室	3 室	100.0%
玉滝団地	2 人	2 人	2 人	1 室	1 室	1 室	1 室	100.0%
横山団地	2 人	2 人	2 人	1 室	1 室	1 室	1 室	100.0%
丸柱団地	15 人	15 人	15 人	9 室	9 室	9 室	9 室	100.0%
野下団地	40 人	39 人	38 人	19 室	19 室	19 室	20 室	95.0%
上ノ代第2団地	19 人	19 人	19 人	13 室	13 室	13 室	20 室	65.0%
宝楽山第3団地	22 人	22 人	22 人	13 室	13 室	13 室	20 室	65.0%
宝楽山第4団地	18 人	18 人	18 人	11 室	11 室	11 室	17 室	64.7%
西が森団地	9 人	9 人	9 人	5 室	5 室	5 室	5 室	100.0%
沢代団地	18 人	18 人	18 人	8 室	8 室	8 室	8 室	100.0%
松尾団地	20 人	20 人	20 人	8 室	8 室	8 室	8 室	100.0%
下川原団地	35 人	35 人	35 人	13 室	13 室	13 室	13 室	100.0%

表2-2-27 公営住宅の利用状況

公営住宅については、入居率（平成23年度時点の総戸数※59に対する過去3年間の入居実績の平均）を指標として比較を行いました。入居率では、ほとんどの施設が90%以上となっています（平均90.4%）。

しかし、車坂（北）団地（12.5%）、車坂（南）団地（62.5%）、上之代第2団地（65.0%）、宝楽山第3団地（65.0%）、宝楽山第4団地（64.7%）では、入居率が70%を下回っています。

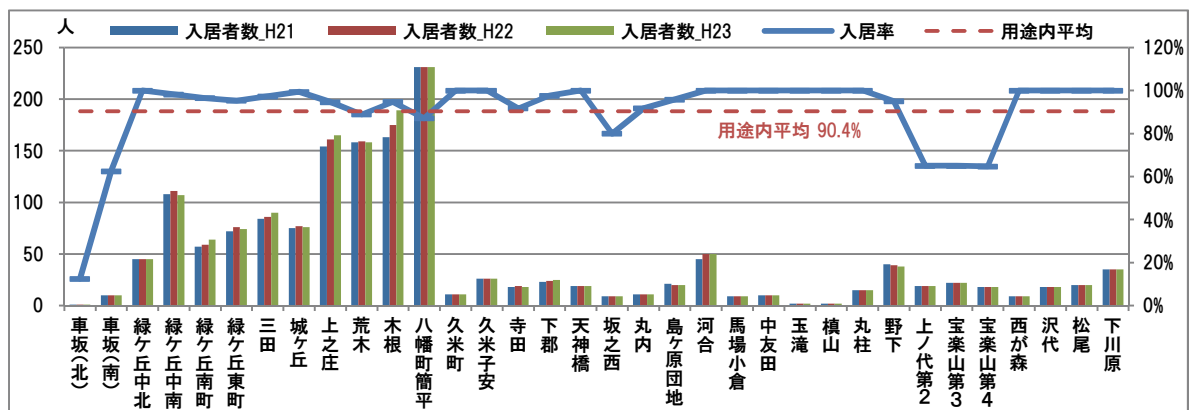


図2-2-57 入居者数の推移と入居率の比較

※59 中友田、玉滝、槇山、丸柱団地については、老朽化した一部の空家を政策空家として入居の募集を行っていないため、総戸数のカウントから除外しました。

(5) 施設配置状況※60

公営住宅は、上野地区に18施設、伊賀地区に1施設、島ヶ原地区に1施設、阿山地区に6施設、大山田地区に1施設、青山地区に7施設が所在しています。また、その他に改良住宅が9施設あります。

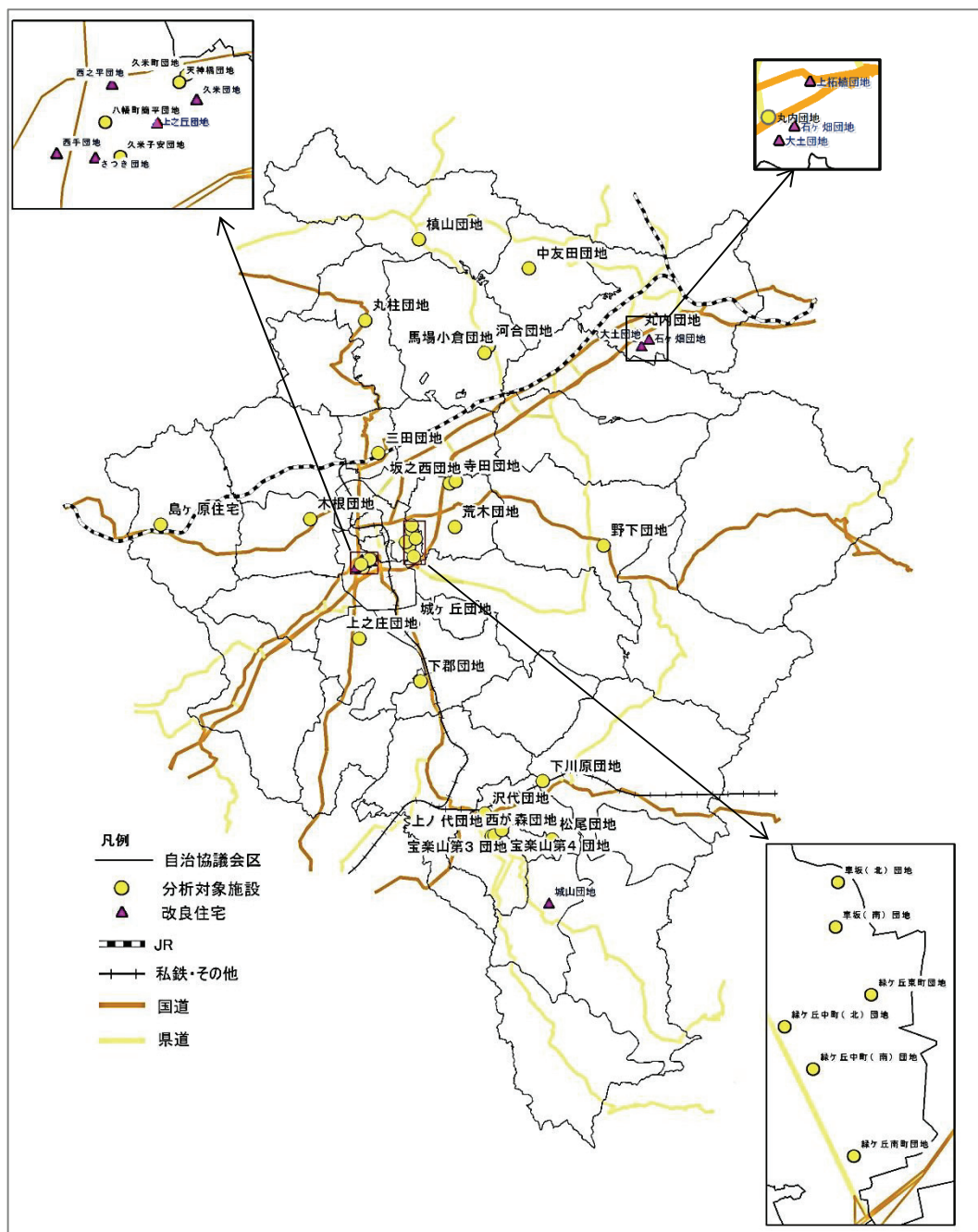


図2-2-58 公営住宅の配置状況

※60 公営住宅については、供給エリアが全市、需要者が全市民で共通しているため、需給動向の分析は行っていません。

(6) 現状と課題

<施設>

多くの住宅が昭和30年代から昭和50年代に整備されているため、全体の老朽化率は80.2%と老朽化が進行している状況です。また、住宅は公共施設の中でも住民の滞在時間が最も長いものであり、耐震性が低い建物については品質の向上を図る必要があります。

<財務>

全体的に耐用年数を超過した建物が多く、伊賀市公営住宅等長寿命化計画（平成25年3月）に基づく改築や建替えなどの財源を検討していく必要があります。

<供給>

全体の入居率は90%を超え、概して施設間の大きなばらつきはありません。一部には入居率が65%以下の住宅もありますが、これらは老朽化率が100%近く政策的に新規入居を控えているためと思われます。

