

(11) 市営住宅

・施設の概要

市営住宅は、各種条例に基づき、住宅に困窮する低額所得者や居住環境が良好な賃貸住宅の供給を図るため、以下の29施設を設置しています。(表2-45) なお、全戸数387戸中151戸については、老朽化が進行しているため「**笛吹市市営住宅長寿命化計画**」^{(注)37}に基づき、対策を進めていきます。

施設名称	所管部門	代表建築年度	施設形態	設置条例	閉鎖戸数	備考
石和駅前法利団地	管理総務課	昭和27年度	単独	笛吹市営住宅条例		老朽化のため、退去後に解体を予定
石和上平井第1団地	管理総務課	平成10年度	単独	笛吹市営住宅条例・笛吹市特定公共賃貸住宅条例		特定公共賃貸住宅含む(4戸) 平成24・25年度 外壁改修・屋根防水改修工事を実施
石和上平井第3団地	管理総務課	昭和44年度	単独	笛吹市営住宅条例	2戸	
石和下平井団地	管理総務課	昭和45年度	単独	笛吹市営住宅条例		借地(石和町下平井区:H23/4/1-H28/3/31)
石和中川小石原団地	管理総務課	昭和33年度	単独	笛吹市営住宅条例		老朽化のため、退去後に解体を予定
石和中川東部団地	管理総務課	平成5年度	単独	笛吹市営住宅条例	17戸	老朽化のため、退去後に閉鎖を予定(7号棟のみ再募集)
石和長塚団地	管理総務課	昭和51年度	単独	笛吹市営住宅条例	5戸	老朽化のため、退去後に閉鎖を予定
石和広瀬団地	管理総務課	昭和35年度	単独	笛吹市営住宅条例		老朽化のため、退去後に解体を予定
石和四日市場団地	管理総務課	昭和36年度	単独	笛吹市営住宅条例		借地(単年契約:H25/4/1-H26/3/31) 老朽化のため、退去後に解体を予定
みさか桃源郷公園団地	管理総務課	平成14年度	単独	笛吹市営住宅条例		
いちのみや桃の里団地	管理総務課	昭和62年度	単独	笛吹市営住宅条例		
一宮国分団地	管理総務課	昭和29年度	単独	笛吹市営住宅条例		老朽化のため、退去後に解体を予定
一宮塩田団地	管理総務課	昭和55年度	単独	笛吹市営住宅条例	2戸	老朽化のため、退去後に閉鎖を予定
一宮東原団地	管理総務課	昭和29年度	単独	笛吹市営住宅条例		老朽化のため、退去後に解体を予定
八代高家住宅	管理総務課	昭和29年度	単独	笛吹市営住宅条例		借地(高家熊野堂神社:H25/4/1-H30/3/31) 老朽化のため、退去後に解体を予定
八代高家団地	管理総務課	平成9年度	単独	笛吹市特定公共賃貸住宅条例		特定公共賃貸住宅
八代久保田住宅	管理総務課	昭和48年度	単独	笛吹市営住宅条例	2戸	老朽化のため、退去後に閉鎖を予定(6号棟のみ再募集)
八代村上団地	管理総務課	平成5年度	単独	笛吹市営住宅条例		
八代森之上住宅	管理総務課	昭和36年度	単独	笛吹市営住宅条例	1戸	老朽化のため、退去後に解体を予定
八代三反田団地	管理総務課	平成1年度	単独	笛吹市営住宅条例		
八代定住促進住宅	管理総務課	平成1年度	単独	笛吹市定住促進住宅条例		
境川大坪団地	管理総務課	昭和57年度	単独	笛吹市営住宅条例		政策的空家 1戸
春日居桑戸住宅	管理総務課	昭和29年度	単独	笛吹市営住宅条例		
春日居小松団地	管理総務課	平成12年度	単独	笛吹市営住宅条例・笛吹市特定公共賃貸住宅条例		特定公共賃貸住宅含む(3戸)
春日居寺本住宅	管理総務課	昭和29年度	単独	笛吹市営住宅条例		老朽化のため、退去後に解体を予定
春日居熊野堂団地	管理総務課	昭和59年度	単独	笛吹市営住宅条例		
芦川町新井原団地	管理総務課	昭和63年度	単独	笛吹市営住宅条例		平成25年度屋根防水改修などを実施
芦川町天神原団地	管理総務課	昭和62年度	単独	笛吹市営住宅条例		平成25年度屋根防水改修などを実施、政策的空家1戸
芦川若者定住促進団地	管理総務課	平成12年度	単独	笛吹市若者定住促進市単住宅条例		

表 2-45 市営住宅の一覧

(注)37 笛吹市営住宅長寿命化計画において、大規模改修、改善、建替えなど長寿命化による適切な維持管理に向けた検討をしています。

<http://www.city.fuefuki.yamanashi.jp/file/6/4f34c88583ced.pdf>

・施設の配置状況と字別の人口分布

図 2-62 は、市営住宅の配置と字別の人口密度を表しています。

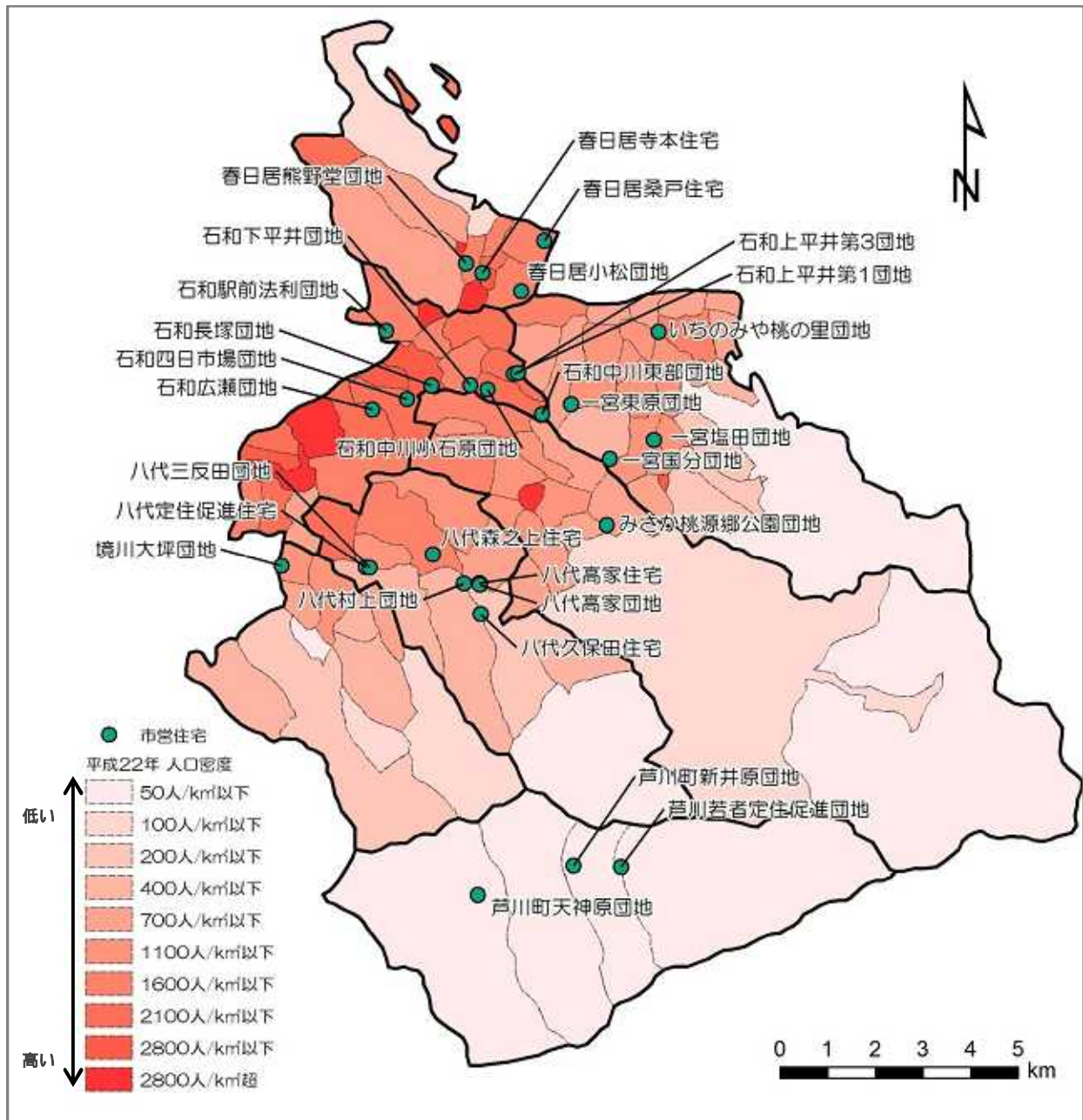


図 2-62 市営住宅の配置と人口分布（人口密度）

・建物の現状（品質）

市営住宅は 29 施設 114 棟の建物で構成されています。（表 2-46）

躯体性能は、老朽化率が平均 73.1%と高く、木造の建物が 114 棟中 79 棟と大半を占めています。

個別の項目は、市営住宅は木造が多いため、耐用年数が 22 年と短く、耐用年数を経過している施設（老朽化率 100%）が 13 施設あります。

施設名称	建物棟数	延床面積		老朽化率	躯体性能					設備性能			建物性能
		施設全体	築30年経過		主体構造			耐震性 有	大規模改修 有	福祉 有	節電 有	節水 有	
					鉄筋	鉄骨	木造						
石和駅前法利団地	6 棟	178.20 m ²	178.20 m ²	100.0%	-	-	6 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
石和上平井第一団地	1 棟	2,489.90 m ²	-	30.8%	1 棟	-	-	1 棟	1 棟	-	-	-	20.8 点
石和上平井第三団地	2 棟	384.00 m ²	384.00 m ²	100.0%	-	-	2 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
石和下平井団地	6 棟	428.00 m ²	428.00 m ²	100.0%	-	-	6 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
石和中川小石原団地	2 棟	56.00 m ²	56.00 m ²	100.0%	-	-	2 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
石和中川東部団地	7 棟	2,040.68 m ²	1,584.80 m ²	67.4%	7 棟	-	-	1 棟	-	-	-	-	13.2 点
石和長塚団地	2 棟	742.00 m ²	742.00 m ²	79.2%	2 棟	-	-	-	-	-	-	-	11.8 点
石和広瀬団地	7 棟	196.00 m ²	196.00 m ²	100.0%	-	-	7 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
石和四日市場団地	12 棟	346.80 m ²	346.80 m ²	100.0%	-	-	12 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
みさか桃源郷公園団地	2 棟	641.60 m ²	-	22.0%	2 棟	-	-	2 棟	-	-	-	-	18.1 点
いちのみや桃の里団地	2 棟	1,768.36 m ²	-	55.6%	1 棟	-	1 棟	2 棟	-	-	-	-	16.7 点
一宮国分団地	7 棟	237.30 m ²	237.30 m ²	100.0%	-	-	7 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
一宮塩田団地	1 棟	248.00 m ²	248.00 m ²	70.4%	1 棟	-	-	-	-	-	-	-	12.2 点
一宮東原団地	10 棟	363.00 m ²	363.00 m ²	100.0%	-	-	10 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
八代高家住宅	3 棟	109.20 m ²	109.20 m ²	100.0%	-	-	3 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
八代高家団地	2 棟	1,147.00 m ²	-	33.2%	1 棟	1 棟	-	2 棟	-	-	-	-	17.6 点
八代久保田住宅	4 棟	927.60 m ²	927.60 m ²	100.0%	-	-	4 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
八代村上団地	3 棟	1,984.64 m ²	-	42.0%	2 棟	1 棟	-	3 棟	-	-	-	-	17.2 点
八代森之上住宅	12 棟	421.10 m ²	421.10 m ²	100.0%	-	-	12 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
八代三反田団地	1 棟	862.68 m ²	-	50.6%	1 棟	-	-	1 棟	-	-	-	-	17.0 点
八代定住促進住宅	3 棟	3,747.39 m ²	-	80.5%	3 棟	-	-	3 棟	-	-	-	-	15.8 点
境川大坪団地	2 棟	1,001.60 m ²	1,001.60 m ²	67.1%	2 棟	-	-	2 棟	-	-	-	-	16.3 点
春日居桑戸住宅	2 棟	72.60 m ²	72.60 m ²	100.0%	-	-	2 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
春日居小松団地	2 棟	1,433.37 m ²	-	25.6%	2 棟	-	-	2 棟	-	-	-	-	18.0 点
春日居寺本住宅	5 棟	148.50 m ²	148.50 m ²	100.0%	-	-	5 棟	-	-	-	-	-	7.0 点
春日居熊野堂団地	1 棟	824.92 m ²	-	61.6%	1 棟	-	-	1 棟	-	-	-	-	16.5 点
芦川町新井原団地	1 棟	135.30 m ²	-	52.8%	1 棟	-	-	1 棟	-	-	-	-	16.9 点
芦川町天神原団地	1 棟	135.60 m ²	-	55.0%	1 棟	-	-	1 棟	-	-	-	-	16.8 点
芦川若者定住促進団地	5 棟	704.00 m ²	-	26.4%	5 棟	-	-	5 棟	-	-	-	-	17.9 点
合計・平均	114 棟	23,775.34 m ²	7,444.70 m ²	73.1%	33 棟	2 棟	79 棟	27 棟	1 棟	-	-	-	12.2 点

表 2-46 市営住宅の建物性能

建物の築年数別の傾向は、大規模改修が必要とされる築 30 年を経過した建物の延床面積が 7,444.70 m²（31.3%）となっています（86 ページ 図 2-63）。また、築 21 年から 30 年以内の建物の延床面積が 7,474.25 m²（31.4%）となっていることから、10 年後には延床面積 14,918.95 m²（62.7%）が築 30 年を経過します。

耐震化の状況は、大部分の建物が新耐震基準となっていますが、まだ、旧耐震基準のうち耐震改修を必要とする建物の延床面積が 6,443.10 m² (27.1%) あります。(図 2-64)



図 2-63 建物の築年数別の割合

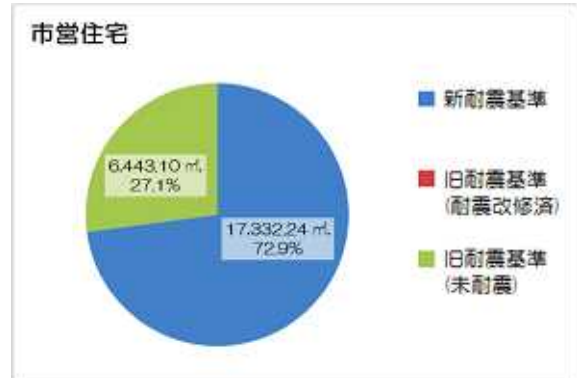


図 2-64 耐震化の状況

市営住宅の建物性能点は、用途内平均が 12.2 点と全用途平均の 16.4 点より低くなっています。(図 2-65)

個別施設の特徴と点数の関係では、石和上平井第一団地は平成 10 年度に建築された鉄筋コンクリート造の建物 (耐用年数 47 年) で老朽化率が 30.8% と低く大規模改修も実施しているため、建物性能点が 20.8 点と同一用途 29 施設中で最も高く、みさか桃源郷公園団地は平成 4 年度に建築された鉄骨鉄筋コンクリート造の建物 (耐用年数 47 年) で老朽化率が 22.0% と低く、建物性能点が 18.1 点と同一用途 29 施設中で 2 番目に高くなっています。

一方、石和駅前法利団地、石和上平井第三団地、石和下平井団地、石和中川小石原団地、石和広瀬団地、石和四日市場団地、一宮国分団地、一宮東原団地、八代高家住宅、八代久保田住宅、八代森之上住宅、春日居桑戸住宅、春日居寺本住宅の 13 施設で老朽化率が 100% になっています。

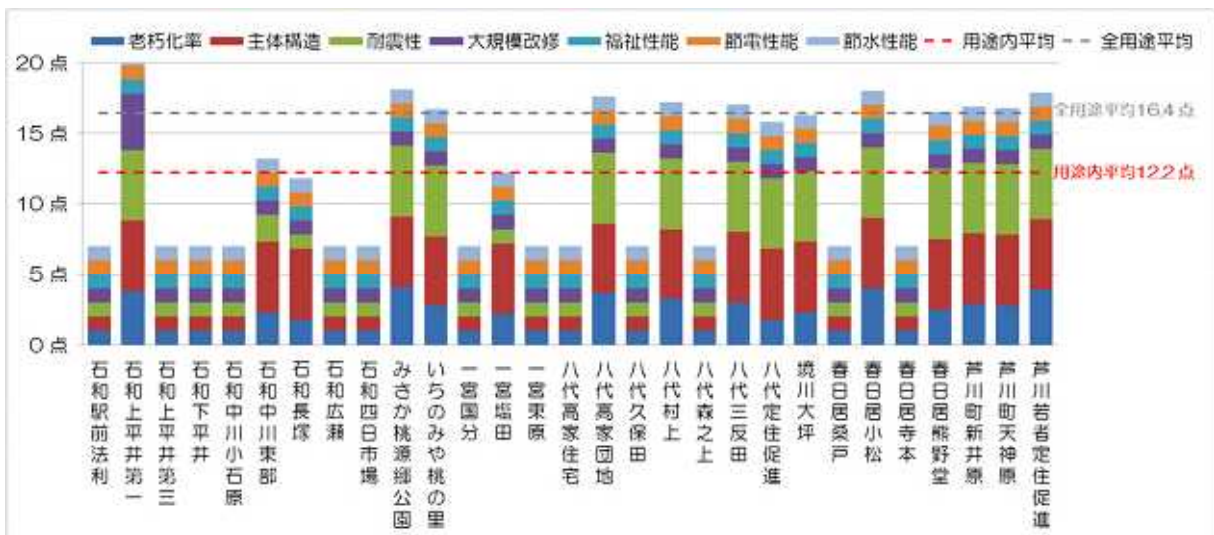


図 2-65 市営住宅の建物性能比較

・維持管理コストの現状（財務）

市営住宅全体の維持管理コストは、30,302千円となっています。面積当たりコストは平均1.3千円/m²、一戸当たりコストは平均88.1千円/戸となっています。そのほかに、支出を伴わない減価償却相当額が74,108千円あります。（表2-47）

施設名称	延床面積	平均 入居戸数	維持管理コスト	収入	減価償却 相当額	面積当たり維 持管理コスト	一戸当たり維持 管理コスト
石和駅前法利団地	178.20 m ²	7戸	912千円	97千円	償却済	5.1千円	130.3千円
石和上平井第一団地	2,489.90 m ²	27戸	912千円	8,826千円	6,971千円	0.4千円	33.8千円
石和上平井第三団地	384.00 m ²	11戸	912千円	668千円	償却済	2.4千円	82.9千円
石和下平井団地	428.00 m ²	12戸	1,568千円	779千円	償却済	3.7千円	130.7千円
石和中川小石原団地	56.00 m ²	4戸	912千円	155千円	償却済	16.3千円	228.0千円
石和中川東部団地	2,040.68 m ²	19戸	912千円	3,794千円	7,409千円	0.4千円	48.0千円
石和長塚団地	742.00 m ²	10戸	912千円	2,006千円	2,530千円	1.2千円	91.2千円
石和広瀬団地	196.00 m ²	7戸	912千円	286千円	償却済	4.7千円	130.3千円
石和四日市場団地	346.80 m ²	13戸	3,724千円	618千円	償却済	10.7千円	286.5千円
みさか桃源郷公園団地	641.60 m ²	8戸	912千円	2,590千円	2,162千円	1.4千円	114.0千円
いちのみや桃の里団地	1,768.36 m ²	24戸	912千円	7,661千円	5,881千円	0.5千円	38.0千円
一宮国分団地	237.30 m ²	8戸	958千円	112千円	償却済	4.0千円	119.8千円
一宮塩田団地	248.00 m ²	3戸	958千円	353千円	846千円	3.9千円	319.3千円
一宮東原団地	363.00 m ²	10戸	958千円	325千円	償却済	2.6千円	95.8千円
八代高家住宅	109.20 m ²	3戸	962千円	67千円	償却済	8.8千円	320.7千円
八代高家団地	1,147.00 m ²	12戸	912千円	6,319千円	3,987千円	0.8千円	76.0千円
八代久保田住宅	927.60 m ²	18戸	912千円	1,845千円	償却済	1.0千円	50.7千円
八代村上団地	1,984.64 m ²	24戸	912千円	7,738千円	6,711千円	0.5千円	38.0千円
八代森之上住宅	421.10 m ²	13戸	958千円	710千円	償却済	2.3千円	73.7千円
八代三反田団地	862.68 m ²	12戸	912千円	3,593千円	2,942千円	1.1千円	76.0千円
八代定住促進住宅	3,747.39 m ²	37戸	972千円	11,394千円	20,330千円	0.3千円	26.3千円
境川大坪団地	1,001.60 m ²	15戸	912千円	3,048千円	3,418千円	0.9千円	60.8千円
春日居桑戸住宅	72.60 m ²	2戸	958千円	34千円	償却済	13.2千円	479.0千円
春日居小松団地	1,433.37 m ²	17戸	912千円	5,304千円	4,712千円	0.6千円	53.6千円
春日居寺本住宅	148.50 m ²	5戸	958千円	68千円	償却済	6.5千円	191.6千円
春日居熊野堂団地	824.92 m ²	12戸	912千円	3,239千円	2,892千円	1.1千円	76.0千円
芦川町新井原団地	135.30 m ²	2戸	912千円	384千円	462千円	6.7千円	456.0千円
芦川町天神原団地	135.60 m ²	1戸	912千円	662千円	462千円	6.7千円	912.0千円
芦川若者定住促進団地	704.00 m ²	8戸	912千円	2,797千円	2,393千円	1.3千円	114.0千円
合計	23,775.34 m ²	344戸	30,302千円	75,472千円	74,108千円	-	-
平均	819.84 m ²	12戸	1,045千円	2,602千円	2,555千円	1.3千円	88.1千円

表 2-47 市営住宅のコスト情報

図 2-66 は市営住宅の面積当たり維持管理コスト(左)と一戸当たり維持管理コスト(右)を比較したグラフです。

面積当たりの平均 1.3 千円/m²と比較すると、石和中川小石原団地の 16.3 千円/m²が最も高く、最も低い八代定住促進住宅では 0.3 千円/m²となっています。

入居戸数一戸当たりの平均 88.1 千円/戸と比較すると、提供中の 1 戸を除いて募集を行っていない芦川町天神原団地が 912.0 千円/戸と最も高く、最も低い八代定住促進住宅では 26.3 千円/戸となっています。

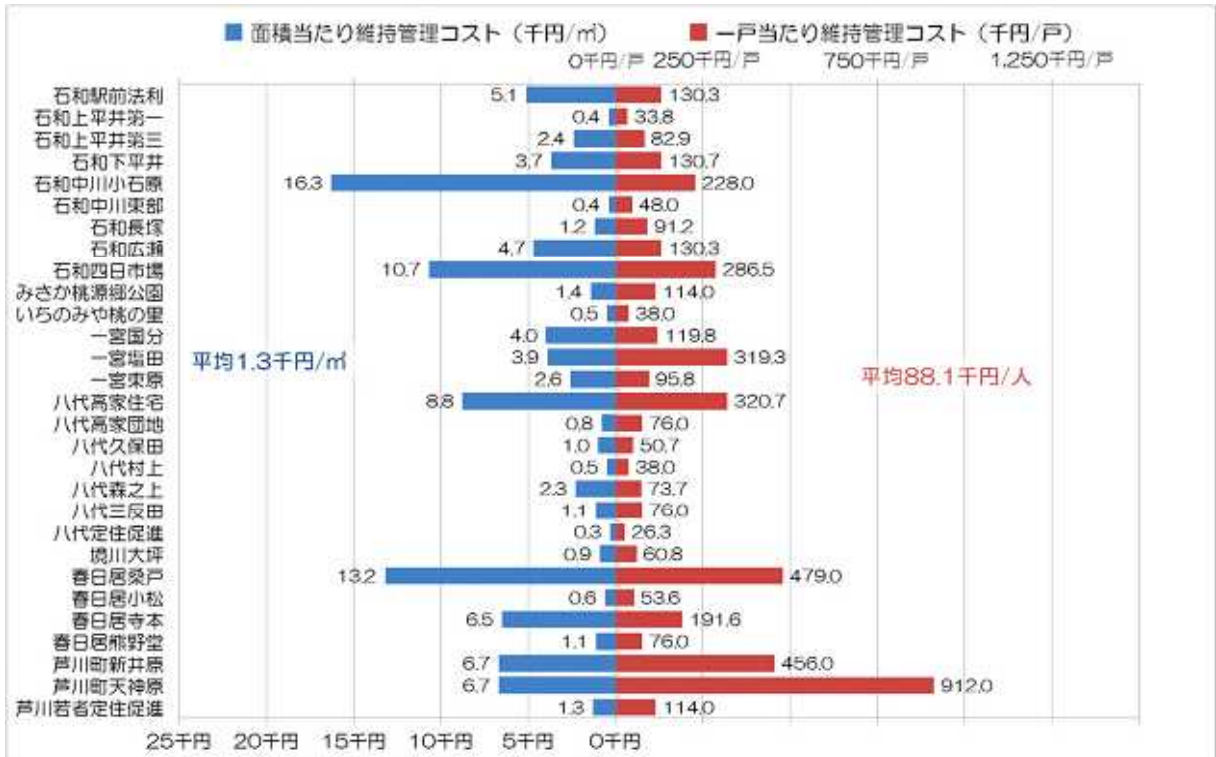


図 2-66 市営住宅のコスト比較

・稼働、利用の現状（供給）

市営住宅の平成 22 年度から平成 24 年度までの入居戸数の推移は、全体では 316 戸から 337 戸と 21 戸（6.6%）増加しています。（表 2-48）これは、多くの住宅が横ばい傾向であることに加え、平成 23 年度から入居を開始した八代定住促進住宅があるためです。

施設名称	稼働・利用の比較指標	入居戸数	入居戸数	入居戸数 (A)	平均入居戸数	提供戸数	入居率
		H22	H23	H24		(B)	(A) ÷ (B)
石和駅前法利団地	入居率	7戸	7戸	6戸	7戸	6戸	100.0%
石和上平井第一団地	入居率	25戸	28戸	27戸	27戸	28戸	96.4%
石和上平井第三団地	入居率	11戸	11戸	10戸	11戸	10戸	100.0%
石和下平井団地	入居率	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	100.0%
石和中川小石原団地	入居率	5戸	4戸	2戸	4戸	2戸	100.0%
石和中川東部団地	入居率	24戸	19戸	15戸	19戸	15戸	100.0%
石和長塚団地	入居率	12戸	10戸	9戸	10戸	9戸	100.0%
石和広瀬団地	入居率	7戸	7戸	7戸	7戸	7戸	100.0%
石和四日市場団地	入居率	14戸	13戸	12戸	13戸	12戸	100.0%
みさか桃源郷公園団地	入居率	8戸	8戸	8戸	8戸	8戸	100.0%
いちのみや桃の里団地	入居率	24戸	24戸	24戸	24戸	24戸	100.0%
一宮区分団地	入居率	8戸	8戸	7戸	8戸	7戸	100.0%
一宮塩田団地	入居率	3戸	3戸	2戸	3戸	2戸	100.0%
一宮東原団地	入居率	10戸	10戸	10戸	10戸	10戸	100.0%
八代高家住宅	入居率	4戸	3戸	3戸	3戸	3戸	100.0%
八代高家団地	入居率	11戸	12戸	12戸	12戸	12戸	100.0%
八代久保田住宅	入居率	19戸	18戸	18戸	18戸	18戸	100.0%
八代村上団地	入居率	24戸	24戸	24戸	24戸	24戸	100.0%
八代森之上住宅	入居率	13戸	13戸	12戸	13戸	12戸	100.0%
八代三反田団地	入居率	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	100.0%
八代定住促進住宅	入居率		31戸	42戸	37戸	60戸	70.0%
境川大坪団地	入居率	15戸	15戸	15戸	15戸	16戸	93.8%
春日居桑戸住宅	入居率	2戸	2戸	2戸	2戸	2戸	100.0%
春日居小松団地	入居率	17戸	17戸	18戸	17戸	18戸	100.0%
春日居寺本住宅	入居率	6戸	5戸	5戸	5戸	5戸	100.0%
春日居熊野堂団地	入居率	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	100.0%
芦川町新井原団地	入居率	2戸	2戸	2戸	2戸	2戸	100.0%
芦川町天神原団地	入居率	1戸	1戸	1戸	1戸	2戸	50.0%
芦川若者定住促進団地	入居率	8戸	8戸	8戸	8戸	8戸	100.0%
合計		316戸	339戸	337戸	344戸	358戸	-
平均		11戸	12戸	12戸	12戸	12戸	94.1%

表 2-48 市営住宅の供給情報 (注) 38

(注) 38 提供戸数は、市営住宅の総提供戸数から募集を停止している戸数（閉鎖戸数）を除外したものを記載しています。

市営住宅については、「入居率（提供戸数に対する平成24年度の入居実績）」を指標として比較を行いました。

市営住宅全体の平均入居率94.1%と比較すると、100%となっている施設がある一方で、老朽化に伴い募集を停止している住宅と政策的空家^{(注)39}を有する芦川町天神原団地では50.0%となっています。（図2-67）

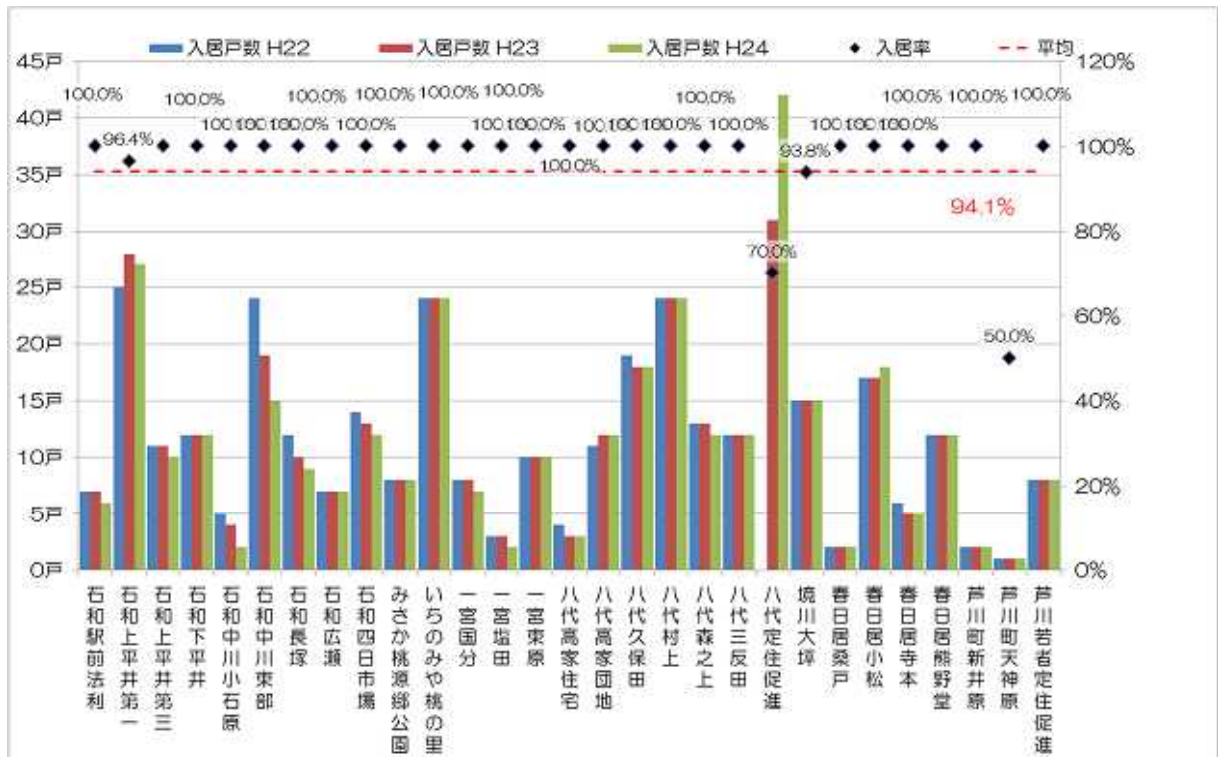


図 2-67 市営住宅の入居率比較

(注)39 老朽化に伴い募集を停止している、政策的空家についても提供戸数に含めています。